



SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

# PONENCIA DE VALORACIÓN

# OLAZTI/OLAZAGUTIA

Revisión  
 04

## 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



OLAZTI

189\_Ponencia Olazti

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.olazti.es/>



OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

SELLO



OLAZTI

**189\_Ponencia Olazti**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.olazti.es/>

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA



SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

ÍNDICE

---

I. Memoria.....	1
II. Documentación gráfica.....	28
III. Anexo de valoración.....	31



OLAZTI

**189\_Ponencia Olazti**

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.olazti.es/>



Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

SELO  
OLAZTI

## PONENCIA DE VALORACIÓN OLAZTI/OLAZAGUTIA

### *I. Memoria*



OLAZTI

**189\_Ponencia Olazti**

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.olazti.es/>



SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN .....	4
1.1.	Inicio del expediente .....	4
1.2.	Objeto de la revisión .....	4
2.	ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN .....	5
2.1.	Ámbito territorial .....	5
2.2.	Marco normativo .....	5
2.3.	Justificación de la revisión .....	5
2.4.	Planeamiento adoptado .....	6
3.	ZONAS DE VALOR .....	8
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente .....	8
3.2.	Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal .....	8
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor .....	9
4.	DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO .....	10
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo .....	10
4.2.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar .....	10
4.3.	Zonas de valor de uso industrial .....	11
4.4.	Zonas de valor de vivienda protegida .....	12
5.	MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES .....	13
5.1.	Métodos de valoración .....	13
5.2.	Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles .....	13
6.	MÉTODO ADITIVO .....	15
6.1.	Definición .....	15
6.2.	Método del coste .....	15
6.2.1.	Definición .....	15
6.2.2.	Ámbito de aplicación .....	15
6.2.3.	Módulo básico de ejecución material .....	15
6.2.4.	Coste del proceso inmobiliario de la construcción .....	15
6.2.5.	Coeficientes correctores del valor de las construcciones .....	16
6.2.6.	Valor actual de las construcciones .....	16
6.2.7.	Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud .....	16
6.3.	Método del valor residual .....	17
6.3.1.	Definición .....	17
6.3.2.	Ámbito de aplicación .....	17
6.3.3.	Cálculo de edificabilidades .....	17
6.3.4.	Costes del proceso inmobiliario del suelo .....	17
6.3.5.	Valor de repercusión del suelo urbanizado .....	18
6.3.6.	Valor del suelo libre consolidado .....	20
6.3.7.	Costes de urbanización .....	20
6.3.8.	Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo .....	21
6.3.9.	Coeficientes correctores del valor básico de repercusión .....	21
6.4.	Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción .....	22





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

7.	VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO .....	23
7.1.	Valoración del aprovechamiento agroforestal: método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario.....	23
7.1.1.	Definición .....	23
7.1.2.	Ámbito de aplicación .....	23
7.1.3.	Valoración de recintos de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal .....	23
7.2.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento agroforestal .....	24
7.2.1.	Valoración de los suelos caracterizados como de "Tipo 5" .....	24
7.2.2.	Valoración de los suelos caracterizados como de "Tipo 4" .....	25
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	26
9.	CUADRO RESUMEN .....	27





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Inicio del expediente**

Con fecha 21/03/2023, el Ayuntamiento de OLAZTI/OLAZAGUTIA, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de OLAZTI/OLAZAGUTIA.

### **1.2. Objeto de la revisión**

La revisión de la ponencia de valoración del municipio de OLAZTI/OLAZAGUTIA 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 OLAZTI/OLAZAGUTIA.

### **2.2. Marco normativo**

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

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

### **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/N, 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 15 de octubre de 2018).





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

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

#### **2.4. Planeamiento adoptado**

En el momento de elaboración de esta ponencia, la normativa urbanística de OLAZTI/OLAZAGUTIA estaba integrada por los documentos que se relacionan en este apartado.

Esta normativa se debe tener en cuenta para la caracterización de las unidades inmobiliarias recogidas en el catastro de OLAZTI/OLAZAGUTIA. La caracterización actual deberá revisarse previamente a la aplicación de los criterios y parámetros fijados en esta ponencia con objeto de corregir los datos que no se adecúen a la normativa urbanística relacionada.

Cualquier modificación posterior de esta normativa dará lugar a una revisión de la caracterización de las unidades inmobiliarias implicadas -que se llevará a cabo por medio de los procedimientos establecidos para la modificación de datos básicos del Registro de la Riqueza Territorial de Navarra- pero no afectará a los métodos y parámetros fijados en la ponencia.

Relación de documentos a tener en cuenta inicialmente:

- Plan General Municipal (PGM) para PLAN GENERAL MUNICIPAL aprobado definitivamente con fecha 02 de julio de 2015.
- Modificación de Plan General Municipal (MPGM) para SNU, TÉRMINO MUNICIPAL aprobado definitivamente con fecha 24 de agosto de 2021.
- Modificación de Plan General Municipal (MPGM) para Área de reparto AR-2 Sistema General SG-V2 aprobado definitivamente con fecha 01 de marzo de 2022.
- Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para A.A.-I.3 aprobado definitivamente con fecha 21 de junio de 2019.
- Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para A.A.-R.8 aprobado definitivamente con fecha 17 de julio de 2020.
- Estudio de Detalle (ED) para PARCELAS 667 Y 668 DEL POLÍGONO 3 (CALLE CIRCUNVALACIÓN, 8) aprobado definitivamente con fecha 18 de mayo de 2016.
- Estudio de Detalle (ED) para PARCELA 38 DEL POLÍGONO 2 (CALLE MAYOR, 84) aprobado definitivamente con fecha 10 de noviembre de 2016.
- Estudio de Detalle (ED) para PARCELA 649 DEL POLÍGONO 8 aprobado definitivamente con fecha 27 de julio de 2017.
- Proyecto de Reparcelación (PR) para UE16 aprobado definitivamente con fecha 12 de septiembre de 2019.





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

- Modificación de Proyecto de Reparcelación (MPR) para UE16 aprobado definitivamente con fecha 02 de noviembre de 2018.





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

### 3. ZONAS DE VALOR

#### 3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, los bienes inmuebles de OLAZTI/OLAZAGUTIA se ha distribuido en 4 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 01HC. Casco histórico.*

Zona de valor que incluye el núcleo urbano tradicional de OLAZTI/OLAZAGUTIA. Está integrada por construcciones donde se entremezclan aleatoriamente tanto las viviendas agrupadas en bloque colectivo como las viviendas unifamiliares en edificación adosada. Las parcelas, agrupadas en manzana cerrada, cuentan con una forma irregular y superficies muy heterogéneas. Los edificios disponen en planta baja de locales destinados a almacenamiento y actividades económicas, en plantas elevadas su destino es residencial. El número de plantas propuesto oscila entre B+II y B+III.

*Zona de valor 02UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio aislado.*

Zona de valor, situada en torno al núcleo urbano tradicional de Olazti/Olazagutía, que incluye suelos urbanos consolidados o no consolidados y suelos urbanizables de uso característico residencial, donde está prevista la construcción de viviendas unifamiliares en edificio adosado, aislado o pareado, definiendo los diferentes crecimientos del núcleo urbano residencial que completan el desarrollo urbanístico del municipio. Las parcelas cuentan superficies muy heterogéneas, que oscilan entre 52,00 m<sup>2</sup> y 1.512,00 m<sup>2</sup>; disponen de una construcción principal con dos plantas más entrecubierta destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y un espacio libre privado ajardinado o pavimentado. El número de plantas propuesto oscila entre PB+I y PB+I+Entrecubierta.

*Zona de valor 03II. Zona industrial.*

Polígono formado por las áreas a las que la normativa urbanística asigna el uso industrial o de almacén. Está formado por el polígono industrial Akinoruti de Olazti/Olazagutía, naves y parcelas próximas al polígono, al sur de la carretera NA-2410, naves existentes junto al aparcamiento de camiones, Cementos Portland y Enclaves dispersos a ambos lados de la NA-2410. El número de plantas es de B+I o B+Entreplanta

*Zona de valor 04DD. Diseminado*

Formada 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 OLAZTI/OLAZAGUTIA 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.*

Recintos en los que las unidades inmobiliarias estarán sujetas a las limitaciones de valor de las viviendas protegidas. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de OLAZTI/OLAZAGUTIA, salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión de suelo inferior al fijado para este tipo de viviendas.

*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 agrupada en bloque colectivo

Caracterizados por contar con viviendas en varias plantas que acogen a una unidad familiar y que participan de los elementos del edificio comunes a todas ellas.

Características parcela tipo		
Zona de Valor		<b>01HC</b>
Tipo edificación		Pisos
Categoría		Media
Superficie parcela (m <sup>2</sup> )		242,00
Nº de plantas		B+II
Edificabilidad uso predominante (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		2,97
Edificabilidad resto de usos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,34
Nº portales		1
Nº viviendas		8
Plantas elevadas	Uso	Vivienda
	Superficie (m <sup>2</sup> )	844,32
Planta baja	Uso	Almacén
	Superficie (m <sup>2</sup> )	217,80
Superficie útil vivienda tipo (m <sup>2</sup> )		81,97
Superficie construida vivienda (m <sup>2</sup> )		105,54
Planta vivienda (m <sup>2</sup> )		1 <sup>a</sup>
Superficie unidad bajera (m <sup>2</sup> )		36,88
Valor suelo parcela	Total (€)	3.755,73
	Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	15,52
Valor unidad vivienda	Total (€)	94.036,14
	Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	891,00
Valor unidad bajera	Total (€)	13.719,36
	Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	372,00

##### 4.2. Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar

Caracterizados por contar con unidades que acogen a una unidad familiar.

Características parcela tipo		
Zona de Valor	<b>02UU</b>	<b>04DD</b>
Tipo edificación	Unifamiliar	Diseminado
Categoría	Media	Media
Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	257,00	255,00
Nº de plantas	B+I+entre	B
Nº de viviendas	1	1





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Características parcela tipo			
Zona de Valor		02UU	04DD
Total superficie construida (m <sup>2</sup> )		215,00	133,00
Superficie vivienda (m <sup>2</sup> )		131,00	86,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	120,60	-
Planta baja	Uso	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m <sup>2</sup> )	10,40	86,00
	Uso	Almacén	Almacén
	Superficie (m <sup>2</sup> )	70,00	32,00
Suelo	Uso	Porche	Porche
	Superficie (m <sup>2</sup> )	14,00	15,00
	Libre consolidado (m <sup>2</sup> )	168,59	124,95
	Sin consolidar (m <sup>2</sup> )	7,00	-
Edificabilidad uso predominante (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,64	0,33
Edificabilidad resto de usos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,22	0,18
Valor suelo parcela	Total (€)	45.567,13	5.640,60
	Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	177,30	22,12
Valor estimado	Total (€)	172.309,00	84.356,00

#### 4.3. Zonas de valor de uso industrial

Caracterizados por tratarse de recintos con edificaciones cuyo uso predominante es industrial.

Características parcela tipo		
Zona de Valor		03II
Tipo edificación		Industrial
Categoría		Media
Superficie parcela (m <sup>2</sup> )		426,00
Nº de plantas		B+entre
Nº de naves		1
Total superficie construida (m <sup>2</sup> )		1.256,00
Superficie nave (m <sup>2</sup> )		898,00
Plantas elevadas	Uso	Nave
	Superficie (m <sup>2</sup> )	306,33
Planta baja	Uso	Nave
	Superficie (m <sup>2</sup> )	591,67
	Uso	Almacén
	Superficie (m <sup>2</sup> )	21,00
Suelo	Uso	Oficina
	Superficie (m <sup>2</sup> )	337,00
	Libre consolidado (m <sup>2</sup> )	213,00
	Sin consolidar (m <sup>2</sup> )	-
Edificabilidad uso predominante (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,57
Edificabilidad resto de usos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,18
Valor suelo parcela	Total (€)	17.257,26
	Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	40,51
Valor estimado	Total (€)	444.698,00





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

#### 4.4. Zonas de valor de vivienda protegida

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





## 5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE 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 sitios 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).

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

- El método aditivo fijado en la Norma 34 para todas las unidades inmobiliarias del ámbito de esta ponencia.
- El método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario para estimar el valor de este tipo de suelos.





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

## Ponencia de Valoración de OLAZTI / OLAZAGUTIA

### Memoria

Revisión nº 4

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



OLAZTI

**189\_Ponencia Olazti**

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.olazti.es/>



## 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 LFRRTCN ubicadas en el término municipal de OLAZTI/OLAZAGUTIA.

#### 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 €/m<sup>2</sup>.
- Sistema de caracterización de las construcciones por longitud (MBCL) 750 €/m.
- Sistema de caracterización de construcciones por potencia (MBCP) 400 €/kW.
- Sistema de caracterización de construcciones por volumen (MBCV) 85 €/m<sup>3</sup>.

#### 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 en el Anexo de Valoración, se resume en la siguiente tabla:





SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HC	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,47
		Otros usos	Todas las plantas	1,47
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,47
		Otros usos	Todas las plantas	1,47
03II	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,43
		Otros usos	Todas las plantas	1,43
04DD	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,30
		Otros usos	Todas las plantas	1,30

### 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		
Uso	Modalidad	1	d	r
29. Inespecífico	Conducciones de gas	0,0733	1,00	1,00





SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

Líneas eléctricas	0,1733	1,00	1,00
Oleoductos	0,3083	1,00	1,00

### 6.3. Método del valor residual

#### 6.3.1. Definición

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

#### 6.3.2. Ámbito de aplicación

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

#### 6.3.3. Cálculo de edificabilidades

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

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

#### 6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
01HC	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,21
		Otros usos	Todas las plantas	1,21
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,21
		Otros usos	Todas las plantas	1,21
03II	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,18
		Otros usos	Todas las plantas	1,18
04DD	Todas las edificaciones	Predominante	Todas las plantas	1,10
		Otros usos	Todas las plantas	1,10





### 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 (€/m <sup>2</sup> )	Código de identificación
01HC	Todas las edificaciones	Predominante	1,47	1,21	101,00	01
		Otros usos	1,47	1,21	42,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	1,47	1,21	129,00	01
		Otros usos	1,47	1,21	46,00	02
03II	Todas las edificaciones	Predominante	1,43	1,18	35,00	01
		Otros usos	1,43	1,18	17,00	02
04DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	25,00	01
		Otros usos	1,30	1,10	9,00	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	01HC	02UU	03II	04DD
Código	Descripción	Descripción				
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	01	01	02	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Código	Uso Descripción	Planta	01HC	02UU	03II	04DD
		Descripción				
		Bajo rasante	02	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
6	OFICINA	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
10	DOCENTE	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Uso		Planta	01HC	02UU	03II	04DD
Código	Descripción	Descripción				
		Bajo rasante	02	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	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 <sup>2</sup> )
01HC	0,00
02UU	12,00
03II	0,00
04DD	3,00

### 6.3.7. Costes de urbanización

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





SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
01HC	3.460,89	1.263,25	1.030,64	1.167,00	0,00	8,00	22	0,73	86,00	54,00
02UU	3.460,89	1.263,25	1.030,64	1.167,00	0,00	8,00	22	0,73	86,00	54,00
03II	42.974,00	28.305,50	8.162,00	6.506,50	0,00	8,00	0	0,64	106,00	36,00

### 6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

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

Zona de valor	Superficie mínima (m²)	Longitud de fachada mínima (m)	Fondo normal (m)
01HC	60 m²	La de la parcela	El de la parcela
02UU	90 m²	La de la parcela	El de la parcela
03II	150 m²	La de la parcela	El de la parcela

### 6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión

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

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

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

#### 6.3.9.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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

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





Siendo:

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

### 6.3.9.2. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

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

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

Siendo:

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

### 6.4. Coeficientes correctores del 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 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. Valoración del aprovechamiento agroforestal: método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario

#### 7.1.1. Definición

Tal y como se establece en la Norma 17 de las NTGV, el método se basa en el potencial aprovechamiento primario establecido para cada tipo de terreno mediante unos coeficientes de valor medio de los suelos. Para cada tipo de terreno se establecen clases en función de su valor y se les asigna un índice atendiendo al valor relativo de los suelos de las diferentes clases dentro del mismo tipo. Al valor así obtenido se le aplicará el correspondiente coeficiente de referencia al mercado.

#### 7.1.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con potencial aprovechamiento agroforestal ubicadas en el término municipal de OLAZTI/OLAZAGUTIA.

#### 7.1.3. Valoración de recintos de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal

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

$$VU_{ijk} = S_{ijk} * CV_{ij} * CMAF$$

Siendo:

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





SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

Para su aplicación práctica, en la tabla siguiente se muestra el resultado del producto de los coeficientes CVij por CMAF para cada una de las clases:

Tipo	Clase	Coefficiente del valor por hectárea (Cvij)	CMAF	Valor unitario (€/hectárea)
Secano 02	1,00	398,69	8,00	3.189,520
	2,00	318,95	8,00	2.551,616
	3,00	239,21	8,00	1.913,712
	4,00	159,48	8,00	1.275,808
	5,00	119,61	8,00	956,856
Forestal-Pastos 03	1,00	57,25	8,00	458,000
	2,00	45,80	8,00	366,400
	3,00	22,90	8,00	183,200

## 7.2. Valoración del aprovechamiento primario del suelo sin potencial aprovechamiento agroforestal

En virtud del artículo 34.1 de la LFRRTC, esta ponencia de valoración fija, como parámetros técnicos diferentes de los parámetros generales de valoración, los siguientes valores asignables a los suelos sin potencial aprovechamiento agroforestal:

### 7.2.1. Valoración de los suelos caracterizados como de "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 (€/m²)
01HC	05	1,00	10,00
02UU	05	1,00	12,00
03II	05	1,00	3,00
04DD	05	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, aplicando un determinado porcentaje sobre el Valor básico de repercusión correspondiente al uso predominante de cada zona de valor, por lo que no se requiere de la aplicación del coeficiente de referencia al mercado (CMAF) citado en la Norma 38 de las NTGV. 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:

$$VU_i = S_i * Vu_i$$





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

## Ponencia de Valoración de OLAZTI / OLAZAGUTIA

### Memoria

Revisión nº 4

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

#### 7.2.2. Valoración de los suelos caracterizados como de “Tipo 4”

Se mantiene el valor establecido en del documento de valoración anterior, 0,00 €/m<sup>2</sup>.



OLAZTI

189\_Ponencia Olazti

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA



SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

## 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 OLAZTI/OLAZAGUTIA en función de las características de las construcciones.

Características de la construcción	Módulo (€/m <sup>2</sup> )
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





**Ponencia de Valoración de OLAZTI / OLAZAGUTIA**  
 Memoria

Revisión nº 4

**9. CUADRO RESUMEN**

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo									
		Módulo básico de ejecución material €/m²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m²	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado (€/m²)			Coste proceso inmobiliario		Coste de urbanización por m² de suelo bruto €/m²
			Uso predominante	Resto usos		Uso predominante m²/m²	Resto de usos m²/m²			Predominante	Otros usos	Valor del suelo libre consolidado €/m²	Uso predominante	Resto usos	
01HC	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	2,97	0,34	314,25	B+II	101,00	42,00	0,00	1,21	1,21	54,00
02UU	Aditivo	520	1,47	1,47	Residencial	0,64	0,22	92,68	B+I+entre	129,00	46,00	12,00	1,21	1,21	54,00
03II	Aditivo	520	1,43	1,43	Industrial	0,57	0,18	23,01	B+entre	35,00	17,00	0,00	1,18	1,18	36,00
04DD	Aditivo	520	1,30	1,30	Diseminado	0,00	0,00	3,00	B	25,00	9,00	3,00	1,10	1,10	0,00
00VV	Aditivo	520	1,30	1,30	Viario			3,00				3,00	1,10	1,10	
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario				Agroforestal										





Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

OLAZTI

SELLO

## PONENCIA DE VALORACIÓN OLAZTI/OLAZAGUTIA

### *II. Documentación gráfica*



OLAZTI

**189\_Ponencia Olazti**

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.olazti.es/>



SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

ÍNDICE

---

- p00 Zonas de valor
- p01 Zona de valor 01HC
- p02 Zona de valor 02UU
- p03a Zona de valor 03II
- p03b Zona de valor 03II
- p04 Zona de valor 04DD



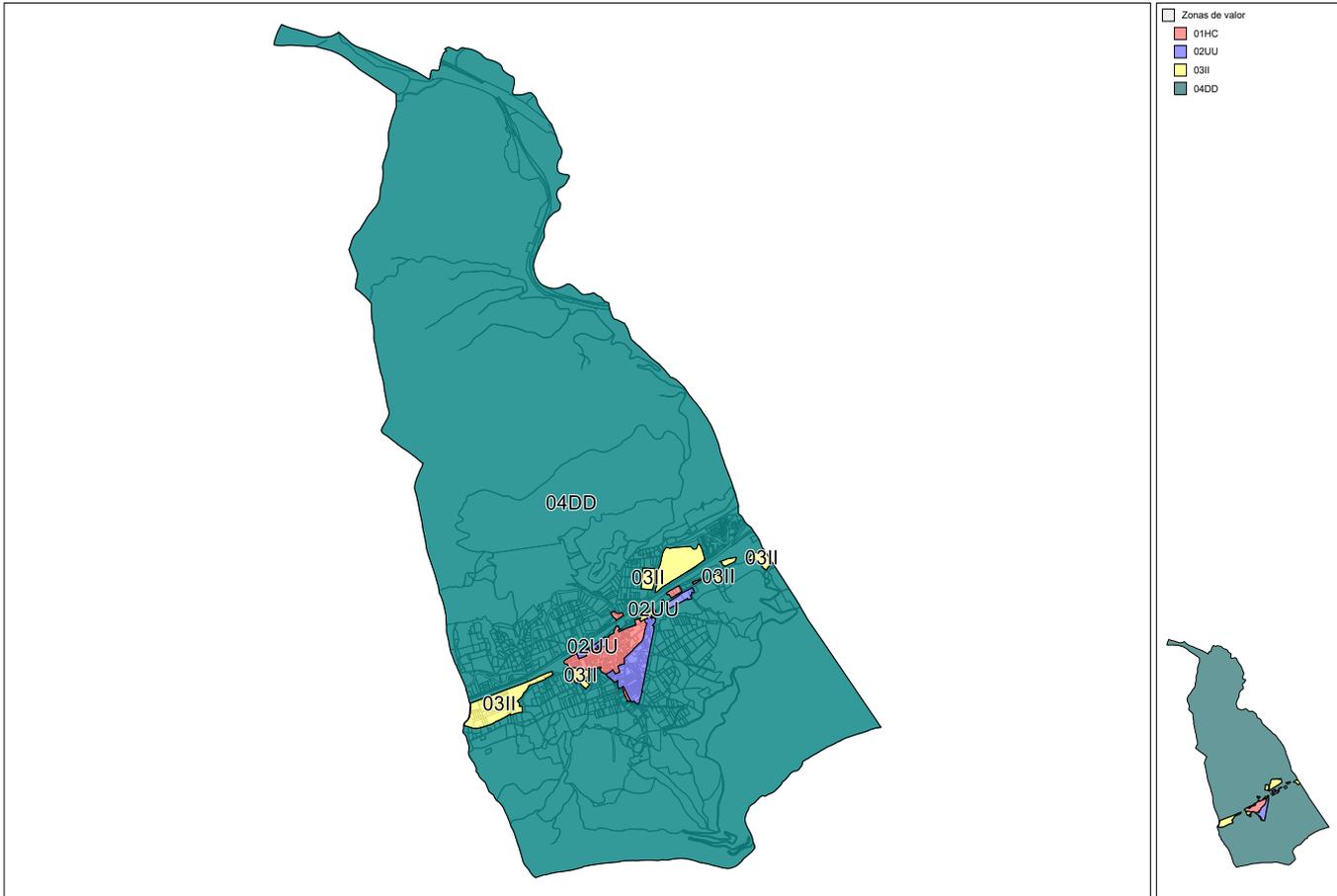


SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29





SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

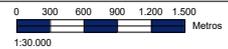


POENCIA DE VALORACIÓN  
 Documentación gráfica

OLAZTI/OLAZAGUTIA

p00

Zonas de valor de Olazti / Olzagutia

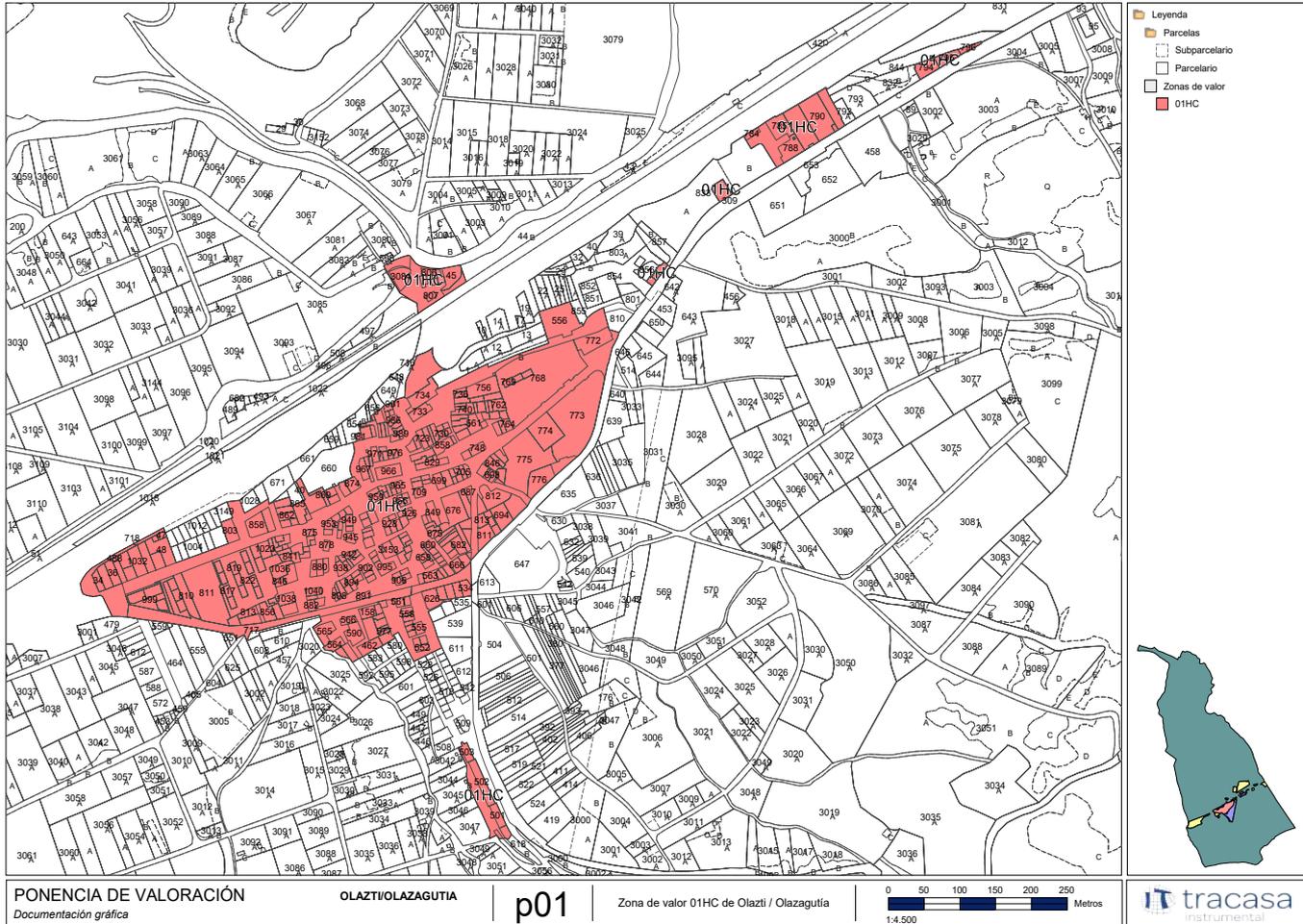


OLAZTI

189\_Ponencia Olazti

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.olazti.es/>

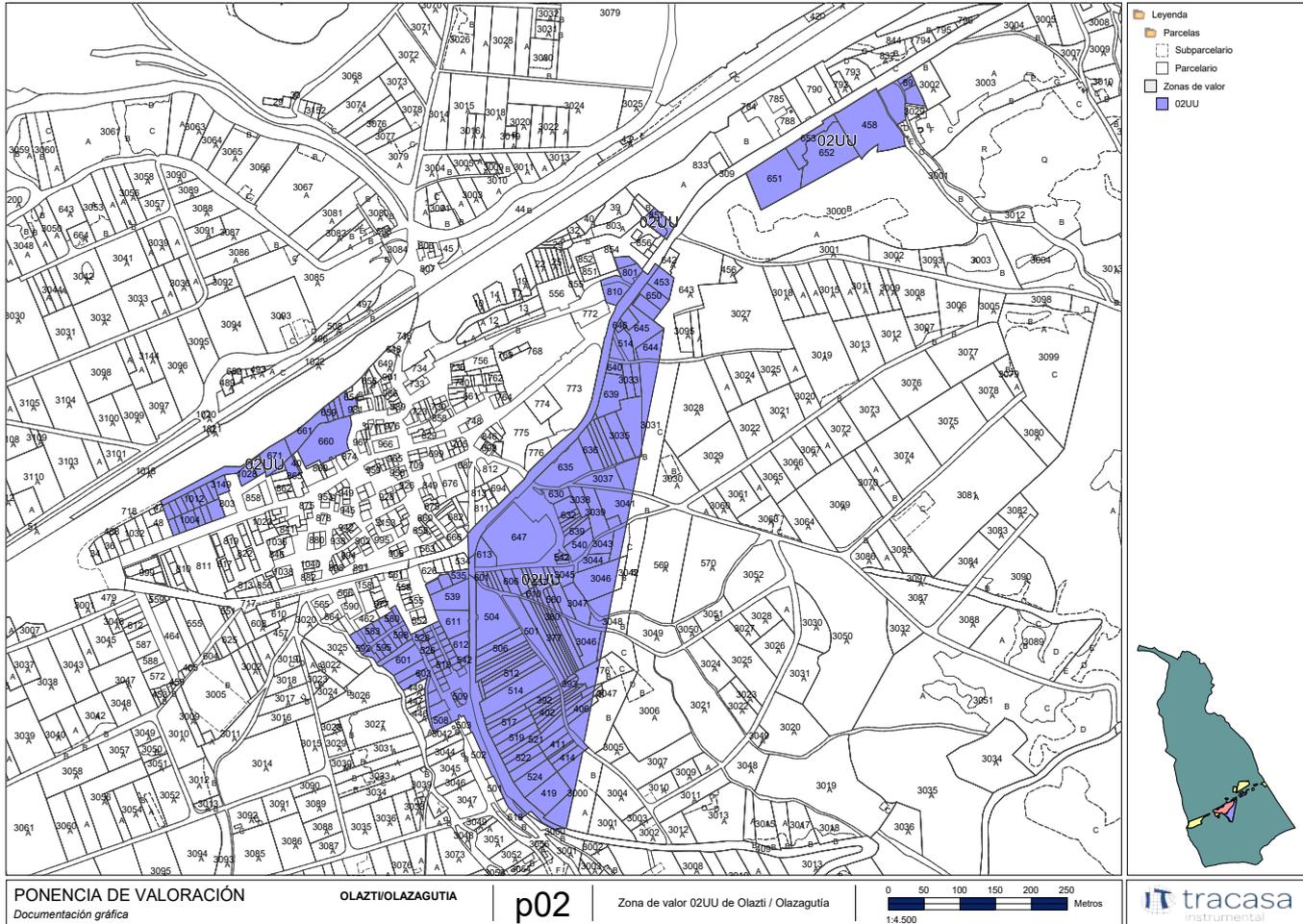


OLAZTI

**189\_Ponencia Olazti**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedelectronica.olazti.es/>

**Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA**

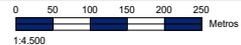


POENCIA DE VALORACIÓN  
 Documentación gráfica

OLAZTI/OLAZAGUTIA

p02

Zona de valor 02UU de Olazti / Olazagutia



OLAZTI

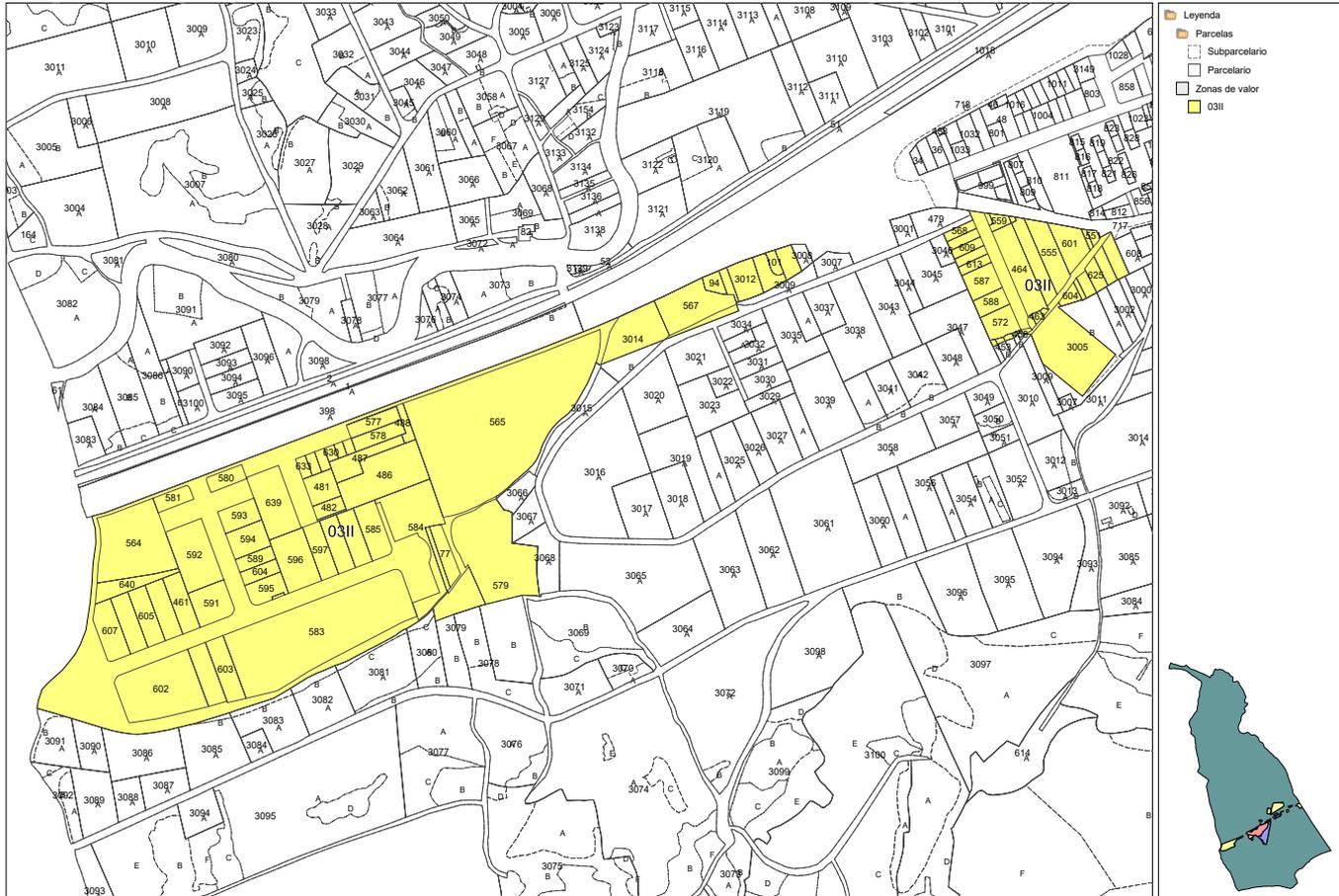
189\_Ponencia Olazti

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedelectronica.olazti.es/>

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA



SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

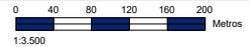


POENCIA DE VALORACIÓN  
 Documentación gráfica

OLAZTI/OLAZAGUTIA

p03a

Zona de valor 03II de Olazti / Olazagutia



OLAZTI

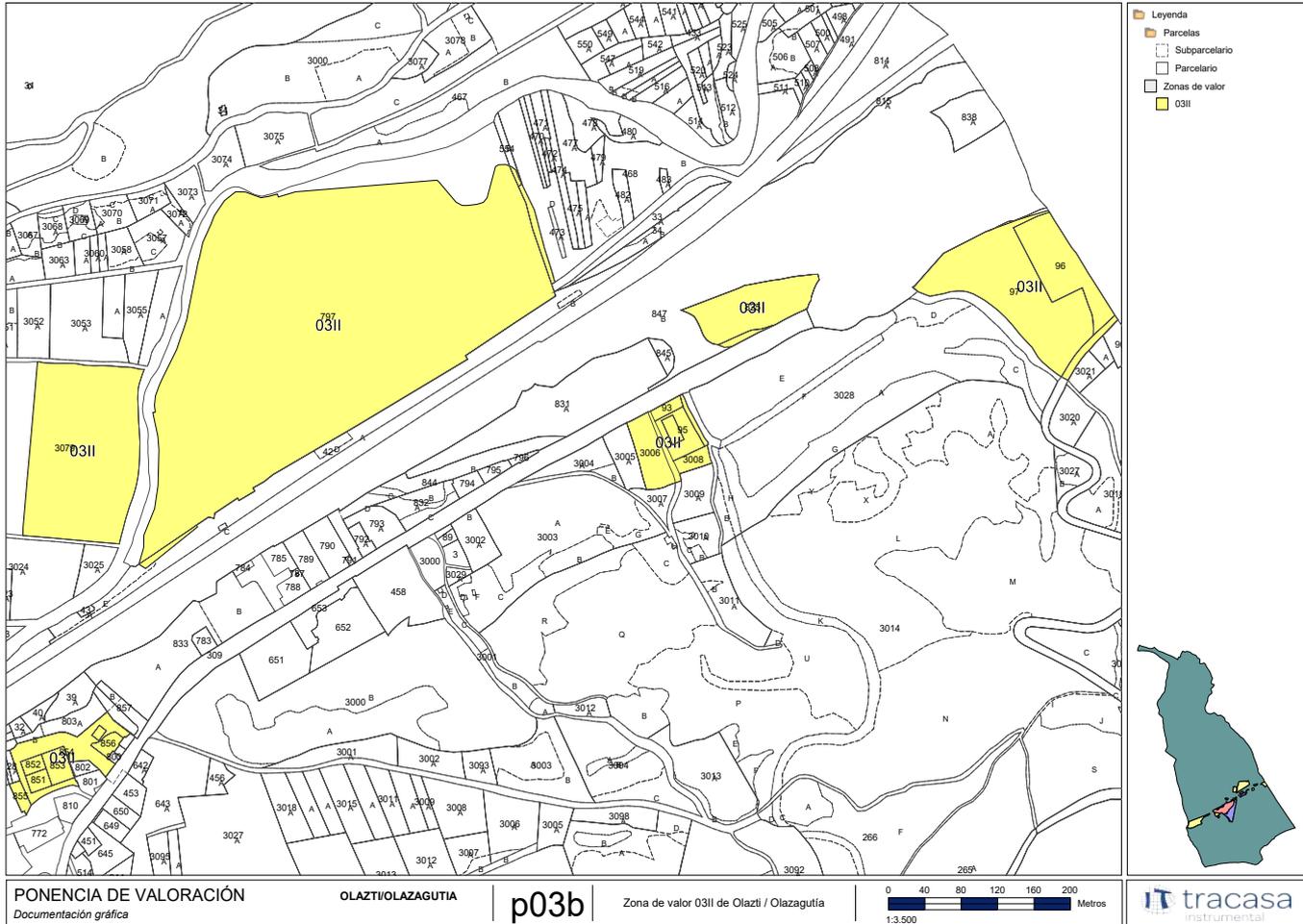
189\_Ponencia Olazti

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedelectronica.olazti.es/>

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA



SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

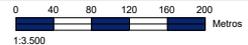


PONENCIA DE VALORACIÓN  
 Documentación gráfica

OLAZTI/OLAZAGUTIA

p03b

Zona de valor 03II de Olazti / Olazagutia



OLAZTI

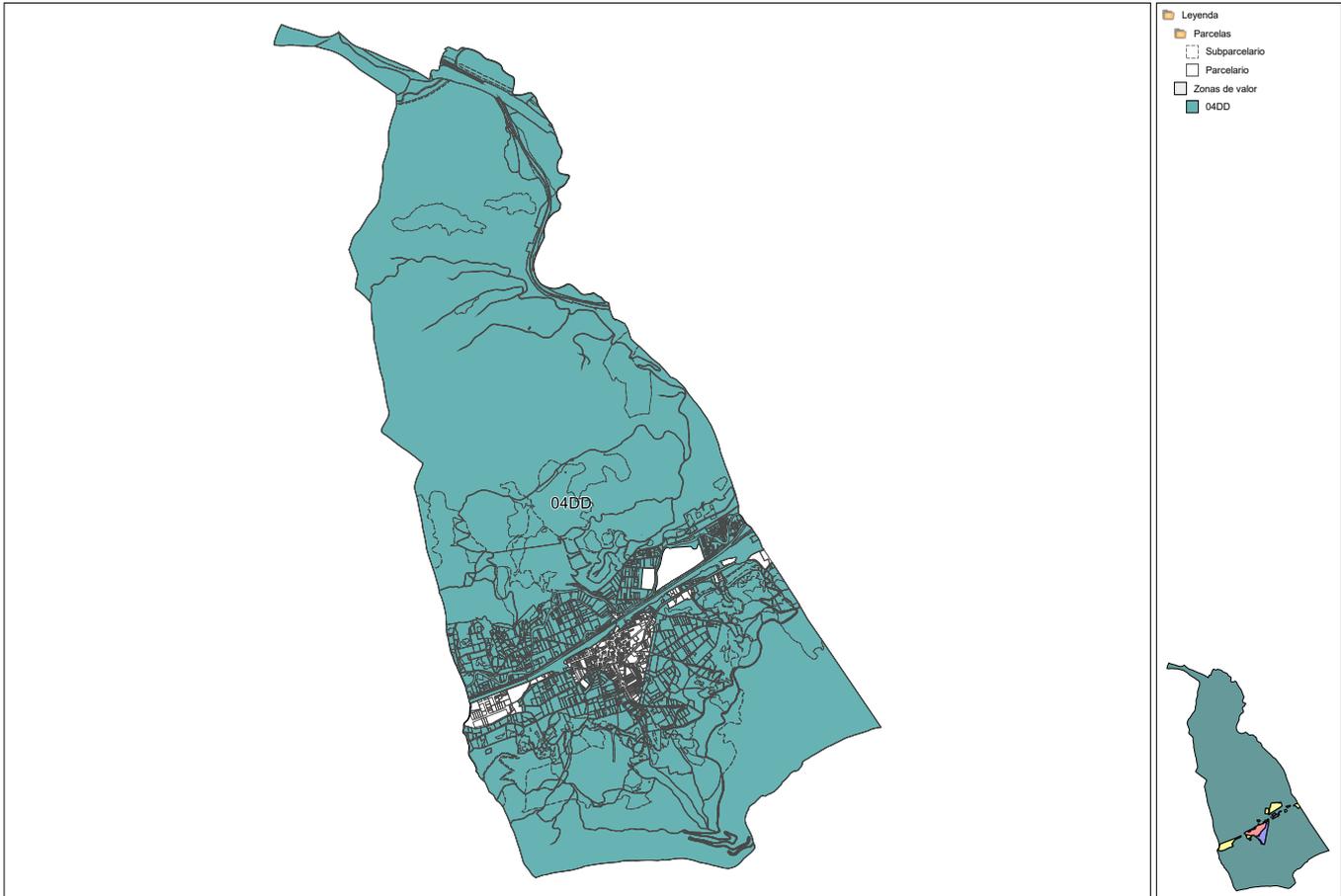
189\_Ponencia Olazti

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.olazti.es/>

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA



SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

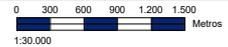


POENCIA DE VALORACIÓN  
 Documentación gráfica

OLAZTI/OLAZAGUTIA

p04

Zona de valor 04DD de Olazti / Olazagutia



OLAZTI

189\_Ponencia Olazti

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.olazti.es/>



Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

SELO  
OLAZTI

## PONENCIA DE VALORACIÓN      OLAZTI/OLAZAGUTIA

### *III. Anexo de valoración*



OLAZTI

**189\_Ponencia Olazti**

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.olazti.es/>



SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

ÍNDICE

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS .....	34
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	34
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	35
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial .....	35
1.2.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial .....	36
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	36
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial .....	36
1.3.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial .....	36
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	37
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial .....	37
1.4.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial .....	37
2.	MUESTRA DE MERCADO .....	38
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor .....	38
2.1.1.	Zona de valor 01HC .....	38
2.1.2.	Zona de valor 02UU .....	39
2.1.3.	Zona de valor 03II .....	39
2.2.	Coefficientes de actualización de las muestras de mercado .....	40
2.3.	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase 40	
3.	PARCELA TIPO .....	42
3.1.	Zona de valor 01HC .....	42
3.1.1.	Análisis de mercado de pisos .....	42
3.2.	Zona de valor 02UU .....	45
3.2.1.	Análisis de mercado de unifamiliares .....	45
3.3.	Zona de valor 03II .....	47
3.3.1.	Análisis de mercado de naves .....	47
3.4.	Zona de valor 04DD .....	50
3.4.1.	Análisis de mercado de diseminado .....	50
3.5.	Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general .....	51
3.6.	Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado .....	52
4.	ANALISIS DE COSTES .....	54
4.1.	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado .....	54
4.1.1.	Zona de valor 01HC .....	54
4.1.2.	Zona de valor 02UU .....	58
4.1.3.	Zona de valor 03II .....	61
4.1.4.	Zona de valor 04DD .....	62
4.1.1.	Zona de valor 00RE .....	66
4.1.2.	Zona de valor 00RG .....	70
4.1.3.	Zona de valor 00PT .....	74
4.1.4.	Zona de valor 00PP .....	79





SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

4.2.	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción .....	83
4.2.1.	Zonas de valor 01HC, 02UU, 03II .....	83
4.2.2.	Zonas de valor 04DD .....	85
4.2.3.	Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP .....	86
4.3.	Costes de mercado de la urbanización .....	86
4.3.1.	Zonas de valor 01HC y 02UU .....	86
4.3.2.	Zonas de valor 03II.....	90
5.	VALORACION DEL SUELO .....	94
5.1.	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor .....	94
5.2.	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios.....	96
5.2.1.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso .....	96
5.2.2.	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa .....	97
5.3.	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar .....	98
5.4.	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas.....	99
5.5.	Determinación del valor del suelo libre consolidado .....	100
5.6.	Valoración del aprovechamiento primario del suelo.....	100
5.6.1.	Método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario .....	100
5.6.2.	Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal.....	102
6.	VALOR REGISTRAL .....	104
6.1.	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles .....	104
6.2.	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral .....	104
6.3.	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor 105	
6.3.1.	Zona de valor 01HC .....	105
6.3.2.	Zona de valor 02UU .....	107
6.3.3.	Zona de valor 03II .....	109
6.4.	Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos).....	111
7.	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL	112
7.1.	Ámbito de aplicación .....	112
7.2.	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas .....	112
7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas .....	113
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto .....	113





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

## 1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de OLAZTI/OLAZAGUTIA, 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 OLAZTI/OLAZAGUTIA 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	Zonas de valor				Total
		01HC	02UU	03II	04DD	
Residencial	Unifamiliar	145	86	3	5	239
	Pisos	497	17	0	1	515
	VP	114	1	0	0	115
Almacén	Pl. Baja	276	25	4	7	312
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	139	15	0	1	155
Industrial	Pl. Baja	74	25	91	14	204
	Entreplanta	0	0	4	0	4
	Pl. Elevadas	0	0	4	0	4
Comercial	Pl. Baja	36	0	0	0	36
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0
Administrativo	Pl. Baja	8	1	12	4	25
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	4	0	4
Hostelería	Pl. Baja	10	0	4	0	14
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	1	1	0	2
Docentes	Pl. Baja	2	2	0	0	4
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0
Públicos	Pl. Baja	2	0	0	1	3
	Entreplanta	0	0	0	0	0
	Pl. Elevadas	0	0	0	0	0
Trasteros	Sótano	28	0	0	0	28
	Pl. Baja	36	0	0	0	36
	Pl. Elevadas	112	2	0	0	114
Garajes	Pl. Baja	138	12	2	2	154





Uso	Planta	Zonas de valor				Total
		01HC	02UU	03II	04DD	
	Sótano	90	3	0	0	93
Suelos		77	154	45	21	297
Resto de usos		307	191	55	94	647
Total		2.091	535	229	150	3.005

## 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 OLAZTI/OLAZAGUTIA 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										TOTALES
	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	
01HC	135	13	18	11	97	118	62	43	111	0	608
	22%	2%	3%	2%	16%	19%	10%	7%	18%	0%	100%
02UU	0	0	0	4	13	0	0	0	0	0	17
	0%	0%	0%	24%	76%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	136	13	18	15	110	118	62	43	111	0	626
	22%	2%	3%	2%	18%	19%	10%	7%	18%	0%	100%

Zona de Valor	Antigüedad unifamiliares en años										TOTALES
	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	
01HC	98	0	6	12	7	5	4	4	11	1	148
	66%	0%	4%	8%	5%	3%	3%	3%	7%	1%	100%
02UU	1	0	0	45	3	9	4	11	11	3	87
	1%	0%	0%	52%	3%	10%	5%	13%	13%	3%	100%
04DD	1	0	0	0	0	0	0	0	2	2	5
	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	40%	40%	100%
TOTAL	100	0	7	57	11	14	8	15	25	6	243
	41%	0%	3%	23%	5%	6%	3%	6%	10%	2%	100%





### 1.2.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Antigüedad naves en años										TOTALES
	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	
03II	14	0	2	0	7	10	13	21	27	5	99
	14%	0%	2%	0%	7%	10%	13%	21%	27%	5%	100%
TOTAL	47	2	8	15	21	38	37	25	33	5	231
	20%	1%	3%	6%	9%	16%	16%	11%	14%	2%	100%

### 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 OLAZTI/OLAZAGUTIA 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						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HC	0	1	494	111	2	0	608
	0%	0%	81%	18%	0%	0%	100%
02UU	0	0	14	3	0	0	17
	0%	0%	82%	18%	0%	0%	100%
TOTAL	0	1	508	114	2	1	626
	0%	0%	81%	18%	0%	0%	100%

Zona de Valor	Categoría unifamiliares						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
01HC	0	1	75	60	11	1	148
	0%	1%	51%	41%	7%	1%	100%
02UU	0	5	38	43	1	0	87
	0%	6%	44%	49%	1%	0%	100%
04DD	0	0	1	3	1	0	5
	0%	0%	20%	60%	20%	0%	100%
TOTAL	0	6	116	107	13	1	243
	0%	2%	48%	44%	5%	0%	100%

#### 1.3.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Categoría naves						TOTALES
	1	2	3	4	5	6	
03II	6	15	67	11	0	0	99
	6%	15%	68%	11%	0%	0%	100%
TOTAL	6	15	141	67	2	0	231
	3%	6%	61%	29%	1%	0%	100%





#### 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 OLAZTI/OLAZAGUTIA 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										TOTALES
	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	
01HC	3	25	150	242	134	35	4	8	5	2	608
	0%	4%	25%	40%	22%	6%	1%	1%	1%	0%	100%
02UU	0	1	0	5	8	2	0	1	0	0	17
	0%	6%	0%	29%	47%	12%	0%	6%	0%	0%	100%
TOTAL	3	26	150	247	143	37	4	9	5	2	626
	0%	4%	24%	39%	23%	6%	1%	1%	1%	0%	100%

Zona de Valor	Superficie construida privada unifamiliares en metros cuadrados										TOTALES
	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	
01HC	2	2	6	19	24	14	19	36	22	4	148
	1%	1%	4%	13%	16%	9%	13%	24%	15%	3%	100%
02UU	1	1	27	13	4	7	11	10	11	2	87
	1%	1%	31%	15%	5%	8%	13%	11%	13%	2%	100%
04DD	3	0	1	1	0	0	0	0	0	0	5
	60%	0%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
TOTAL	6	4	36	33	28	21	30	46	33	6	243
	2%	2%	15%	14%	12%	9%	12%	19%	14%	2%	100%

##### 1.4.2. Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial

Zona de Valor	Superficie construida privada naves en metros cuadrados										TOTALES
	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	
03II	15	11	18	17	5	12	7	5	2	7	99
	15%	11%	18%	17%	5%	12%	7%	5%	2%	7%	100%
TOTAL	127	24	24	17	5	13	7	5	2	7	231
	55%	10%	10%	7%	2%	6%	3%	2%	1%	3%	100%





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 01HC

2.1.1.1. Muestra de mercado de unifamiliares

La muestra de mercado obtenida presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
<b>Medias</b>	<b>123,50</b>	<b>136,72</b>	<b>157,23</b>	-	-	<b>1982</b>	-	-	-	<b>176.440,79</b>	<b>2014</b>	-	<b>193.789,22</b>
18900342	146,81	167,69	192,84	01124	Económ.	1930	1970	C	1930	156.263,15	2006	TPAJD	108.540,38
18900437	139,40	129,17	148,54	01123	Media	2008				213.000,00	2015	TPAJD	265.291,50
18900438	148,80	129,17	148,54	01123	Media	2008				174.000,00	2016	TPAJD	213.150,00
18900204	59,00	120,87	139,00	01123	Media	1980				162.500,00	2018	TPAJD	188.175,00

2.1.1.2. Muestra de mercado de pisos

La muestra de mercado obtenida presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie (m²) y tipologías				Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº apar.	Trastero (m²)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Útil	Privada	Const.	Tipo												
<b>Medias</b>	<b>77,72</b>	<b>89,38</b>	<b>102,61</b>	-	<b>1973</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>88.086,21</b>	<b>2019</b>	-	<b>99.456,88</b>
18900456	86,09	99,00	117,37	01213	1993			1º	No	1	11,00	110.000,00	2016	TPAJD	134.750,00	
18900291	68,09	78,30	87,58	01223	2007			2º	Si	0	20,10	52.000,00	2017	TPAJD	62.316,80	
18900039	59,91	68,90	75,40	01223	1925	1965	C	1925	1º	No	0	0,00	25.000,00	2017	TPAJD	29.960,00
18900289	68,09	78,30	87,58	01223	2007			1º	Si	0	20,50	60.000,00	2017	TPAJD	71.904,00	
18900593	83,48	96,00	108,00	01223	1979			1º	No	1	39,00	80.000,00	2017	TPAJD	95.872,00	
18900046	58,26	67,00	73,08	01223	1925	1978	C	1925	1º	No	0	11,00	40.000,00	2017	TPAJD	47.936,00
18900197	110,61	127,20	157,74	01213	2006			1º	No	1	13,98	190.000,00	2017	TPAJD	227.696,00	
18900337	86,09	99,00	113,18	01223	1992	2018	C	1992	1º	No	1	50,00	160.000,00	2017	TPAJD	191.744,00
18900037	60,43	69,50	76,12	01223	1925	1978	C	1925	2º	No	0	11,00	28.000,00	2018	TPAJD	32.424,00
18900017	41,48	47,70	62,50	01223	2012			2º	Si	0	0,00	53.000,00	2018	TPAJD	61.374,00	
18900617	98,26	113,00	132,02	01223	1978			3º	Si	1	6,00	87.000,00	2018	TPAJD	100.746,00	
18900014	86,07	98,98	129,68	01223	2012			1º	Si	1	7,20	125.000,00	2018	TPAJD	144.750,00	
18900220	133,13	153,10	171,68	01223	1997			1º	No	0	11,60	145.000,00	2018	TPAJD	167.910,00	
18900045	60,00	69,00	75,26	01223	1925	1978	C	1925	1º	No	1	0,00	55.000,00	2018	TPAJD	63.690,00
18900318	72,21	83,04	95,35	01213	2005			2º	Si	1	7,13	140.000,00	2018	TPAJD	162.120,00	
18900009	81,04	93,20	107,64	01223	2003			3º	Si	1	4,10	130.000,00	2019	TPAJD	145.067,00	
18900285	60,97	70,12	84,00	01213	1965	2002	M	1984	2º	No	0	0,00	67.000,00	2020	TPAJD	73.532,50
18900070	57,39	66,00	71,67	01223	1925	1978	C	1925	1º	No	0	0,00	30.000,00	2021	TPAJD	32.022,00
18900341	99,13	114,00	136,11	01213	1980	1992	T	1992	2º	No	0	0,00	90.000,00	2021	TPAJD	96.066,00
18900069	57,39	66,00	71,67	01223	1925	1980	C	1925	Bajo	No	1	0,00	46.500,00	2021	TPAJD	49.634,10
18900025	116,12	133,54	151,98	01223	1970			3º	Si	0	36,00	115.000,00	2021	TPAJD	122.751,00	
18900471	61,60	70,84	81,85	01223	2008			1º	No	0	8,10	80.000,00	2021	TPAJD	85.392,00	
18900333	85,61	98,45	110,91	01213	1974			2º	Si	0	0,00	78.000,00	2021	TPAJD	83.257,20	
18900071	56,52	65,00	70,58	01223	1925	1975	C	1925	Bajo	No	0	0,00	40.000,00	2021	TPAJD	42.696,00
18900024	116,12	133,54	151,98	01223	1970			2º	Si	0	0,00	105.000,00	2021	TPAJD	112.077,00	
18900052	71,30	82,00	88,52	01223	1925	1978	C	1925	1º	No	0	11,00	80.000,00	2021	TPAJD	85.392,00
18900122	81,01	93,16	106,65	01223	1983			1º	No	1	0,00	108.000,00	2022	TPAJD	108.000,00	
18900477	53,95	62,04	71,68	01223	2008			3º	No	1	8,60	120.000,00	2022	TPAJD	120.000,00	





## 2.1.2. Zona de valor 02UU

### 2.1.2.1. Muestra de mercado de unifamiliares

La muestra de mercado obtenida presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie (m <sup>2</sup> ) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
<b>Medias</b>	<b>433,31</b>	<b>103,19</b>	<b>118,66</b>	-	-	<b>1950</b>	-	-	-	<b>143.340,66</b>	<b>2009</b>	-	<b>133.042,34</b>
18900598	110,00	59,13	68,00	01124	Económ.	1954	1960	C	1954	78.131,57	2004	TPAJD	73.670,26
18900628	138,20	155,25	178,54	01124	Económ.	1954	2008	M	1981	180.000,00	2004	TPAJD	169.722,00
18900597	110,00	59,13	68,00	01124	Económ.	1954	1972	C	1954	150.253,03	2005	TPAJD	125.055,60
18900599	122,00	62,70	72,11	01124	Económ.	1954	1979	C	1954	90.000,00	2006	TPAJD	62.514,00
18900622	236,00	66,09	76,00	01124	Económ.	1954	1970	C	1954	150.000,00	2006	TPAJD	104.190,00
18900634	2.069,00	228,70	263,00	01112	Buena	1978				300.000,00	2019	TPAJD	334.770,00
18900648	248,00	91,30	105,00	01124	Económ.	1900				55.000,00	2019	TPAJD	61.374,50

### 2.1.2.2. Muestra de mercado de suelos

La muestra de mercado obtenida presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie edificables				Carga de urbanización (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
		Uso predominante		Uso pomenorizado						
		(m <sup>2</sup> )	Uso	(m <sup>2</sup> )	Uso					
<b>Medias</b>	<b>219,67</b>	<b>76,64</b>	-	<b>8,63</b>	-	<b>12.190,23</b>	<b>2016</b>	-	<b>13.345,23</b>	
18900632	267,00	106,80	Vivienda	0,00	Almacén	54,00	6.316,17	2013	TPAJD	7.401,92
18900633	133,00	53,20	Vivienda	0,00	Almacén	54,00	3.254,51	2013	TPAJD	3.813,96
18900218	259,00	69,93	Vivienda	25,90	Almacén	0,00	27.000,00	2021	TPAJD	28.819,80

## 2.1.3. Zona de valor 03II

### 2.1.3.1. Muestra de mercado de naves

La muestra de mercado obtenida presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie (m <sup>2</sup> ) y tipologías					Año de const.	Año reforma	Tipo reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Nave		Tipo	Categoría								
		Útil	Const.										
<b>Medias</b>	<b>451,76</b>	<b>284,14</b>	<b>326,76</b>	-	-	<b>1999</b>	-	-	-	<b>165.498,47</b>	<b>2014</b>	-	<b>163.145,60</b>
18900561	359,00	251,30	289,00	04212	Buena	1992				177.300,00	2005	TPAJD	147.566,79
18900570	179,70	156,26	179,70	04213	Media	2006				126.771,34	2007	TPAJD	86.077,74
18900572	262,03	227,85	262,03	04213	Media	2006				212.714,91	2007	TPAJD	144.433,42
18900556	363,00	254,78	293,00	04212	Buena	1992				125.000,00	2014	TPAJD	156.637,50
18900559	363,00	254,78	293,00	04212	Buena	1992				125.000,00	2016	TPAJD	153.125,00
18900529	356,00	249,57	287,00	04212	Buena	1992				100.000,00	2018	TPAJD	115.800,00
18900575	259,93	226,03	259,93	04213	Media	2006				75.000,00	2021	TPAJD	80.055,00
18900578	265,21	230,62	265,21	04213	Media	2006				95.000,00	2021	TPAJD	101.403,00
18900539	1.658,00	706,09	812,00	04213	Media	1999				452.700,00	2021	TPAJD	483.211,98





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

## 2.2. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de OLAZTI/OLAZAGUTIA está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2004 y 2022 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	0,9429
2005	0,8323
2006	0,6946
2007	0,6790
2008	0,6954
2009	0,7726
2010	0,8245
2011	0,8931
2012	1,0388
2013	1,1719
2014	1,2531
2015	1,2455
2016	1,2250
2017	1,1984
2018	1,1580
2019	1,1159
2020	1,0975
2021	1,0674
2022	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 OLAZTI/OLAZAGUTIA, presenta los siguientes valores y características por tipo y clase:

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
18900691	1.370,00	2,00	100	Prado	2.128,00	2004	TPAJD
18900752	1.555,13	2,00	100	Prado	597,36	2009	TPAJD
18900750	659,25	2,00	100	T. Labor Secano	986,00	2016	TPAJD
18900751	342,73	2,00	100	Prado	514,00	2016	TPAJD





**Ponencia de Valoración de OLAZTI / OLAZAGUTIA**  
*Anexo de valoración*

Revisión nº 4

SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
18900681	1.342,00	2,00	200	Pastos	718,31	2015	TPAJD
18900682	663,00	2,00	200	Pastos	354,88	2015	TPAJD
18900707	1.792,38	2,00	200	Prado	2.000,00	2017	TPAJD
18900698	1.850,70	2,00	200	Pastos Y Arbolado	500,00	2017	TPAJD
18900749	3.298,63	2,00	300	Prado	1.279,44	2016	TPAJD
18900699	1.403,70	2,00	300	Prado	600,00	2005	TPAJD
18900761	1.110,00	2,00	300	Manzanal	872,00	2004	TPAJD
18900730	749,91	2,00	300	Prado	800,00	2018	TPAJD
18900688	1.750,73	2,00	400	Prado	2.000,00	2020	TPAJD
18900804	1.632,06	2,00	500	Prado	435,58	2013	TPAJD
18900805	4.440,00	2,00	500	Prado	1.600,00	2009	TPAJD
18900802	391,61	2,00	500	Robledal	200,00	2010	TPAJD
18900799	1.443,01	2,00	500	Robledal	770,00	2010	TPAJD
18900800	541,28	2,00	500	Prado	300,00	2010	TPAJD
18900798	3.157,52	2,00	500	Prado	2.300,00	2010	TPAJD
18900801	5.815,44	2,00	500	Prado	4.373,60	2010	TPAJD



OLAZTI

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA

**189\_Ponencia Olazti**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.olazti.es/>



### 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 01HC

##### 3.1.1. Análisis de mercado de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Planta	Ascensor	Nº apar.	Trastero (m²)	Coeficientes					Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero
	Útil	Privada	Construida					Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	Planta	
<b>Medias</b>	<b>77,51</b>	<b>89,14</b>	<b>102,42</b>	-	-	-	-	<b>0,96</b>	<b>0,5079</b>	<b>0,98</b>	<b>1,04</b>	<b>0,99</b>	<b>90.019,84</b>
18900456	86,09	99,00	117,37	1º	No	1	11,00	1,00	0,5671	1,00	1,03	0,99	120.350,00
18900291	68,09	78,30	87,58	2º	Si	0	20,10	0,95	0,6700	1,00	1,05	1,00	54.276,80
18900039	59,91	68,90	75,40	1º	No	0	0,00	0,95	0,3100	0,95	1,07	0,99	29.960,00
18900289	68,09	78,30	87,58	1º	Si	0	20,50	0,95	0,6700	1,00	1,05	0,99	63.704,00
18900593	83,48	96,00	108,00	1º	No	1	39,00	0,95	0,4897	1,00	1,03	0,99	70.272,00
18900046	58,26	67,00	73,08	1º	No	0	11,00	0,95	0,3100	0,95	1,07	0,99	43.536,00
18900197	110,61	127,20	157,74	1º	No	1	13,98	1,00	0,6614	1,00	0,99	0,99	212.104,00
18900337	86,09	99,00	113,18	1º	No	1	50,00	0,95	0,5609	1,00	1,03	0,99	161.744,00
18900037	60,43	69,50	76,12	2º	No	0	11,00	0,95	0,3100	0,95	1,07	1,00	28.024,00
18900017	41,48	47,70	62,50	2º	Si	0	0,00	0,95	0,7172	1,00	1,09	1,00	61.374,00
18900617	98,26	113,00	132,02	3º	Si	1	6,00	0,95	0,4849	1,00	1,01	1,01	88.346,00
18900014	86,07	98,98	129,68	1º	Si	1	7,20	0,95	0,7172	1,00	1,03	0,99	131.870,00
18900220	133,13	153,10	171,68	1º	No	0	11,60	0,95	0,5931	1,00	0,96	0,99	163.270,00
18900045	60,00	69,00	75,26	1º	No	1	0,00	0,95	0,3100	0,95	1,07	0,99	53.690,00
18900318	72,21	83,04	95,35	2º	Si	1	7,13	1,00	0,6530	1,00	1,05	1,00	149.268,00
18900009	81,04	93,20	107,64	3º	Si	1	4,10	0,95	0,6369	1,00	1,04	1,01	133.427,00
18900285	60,97	70,12	84,00	2º	No	0	0,00	1,00	0,5281	1,00	1,07	1,00	73.532,50
18900070	57,39	66,00	71,67	1º	No	0	0,00	0,95	0,3100	0,95	1,07	0,99	32.022,00
18900341	99,13	114,00	136,11	2º	No	0	0,00	1,00	0,5609	1,00	1,01	1,00	96.066,00
18900069	57,39	66,00	71,67	Bajo	No	1	0,00	0,95	0,3100	0,95	1,07	0,98	39.634,10
18900025	116,12	133,54	151,98	3º	Si	0	36,00	0,95	0,4482	0,95	0,98	1,01	108.351,00
18900471	61,60	70,84	81,85	1º	No	0	8,10	0,95	0,6789	1,00	1,06	0,99	82.152,00
18900333	85,61	98,45	110,91	2º	Si	0	0,00	1,00	0,4660	0,95	1,03	1,00	83.257,20
18900071	56,52	65,00	70,58	Bajo	No	0	0,00	0,95	0,3100	0,95	1,07	0,98	42.696,00
18900024	116,12	133,54	151,98	2º	Si	0	0,00	0,95	0,4482	0,95	0,98	1,00	112.077,00
18900052	71,30	82,00	88,52	1º	No	0	11,00	0,95	0,3100	0,95	1,05	0,99	80.992,00
18900122	81,01	93,16	106,65	1º	No	1	0,00	0,95	0,5100	1,00	1,04	0,99	98.000,00
18900477	53,95	62,04	71,68	3º	No	1	8,60	0,95	0,6789	1,00	1,08	1,01	106.560,00





SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

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

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra, a cuyo valor declarado se habrá deducido el coste de unidad de garaje (10.000 €) y el trastero (400 €/m<sup>2</sup>) si los tuviera, se obtiene el valor básico de repercusión de la zona de valor por el método residual, según se establece en las Normas 23.1 y 30.2, con los coeficientes correctores de la Norma 25.1, de las NTGV mediante la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{(ks_i * SCC_{i10} + E_{i0} * SNC_{i0})}$$

Siendo:

- $VR_{i0}$  valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
- $VM_{i0}$  valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo de la zona de valor i
- $VAC_{i0}$  total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
- $ks_i$  coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
- $SCC_{i10}$  total de superficie de cálculo de las unidades inmobiliarias que consolidan de la parcela tipo en la zona de valor i
- $E_{i0}$  edificabilidad de la parcela tipo de la zona de valor i
- $SNC_{i0}$  superficie de suelo no consolidada de la parcela tipo de la zona de valor i

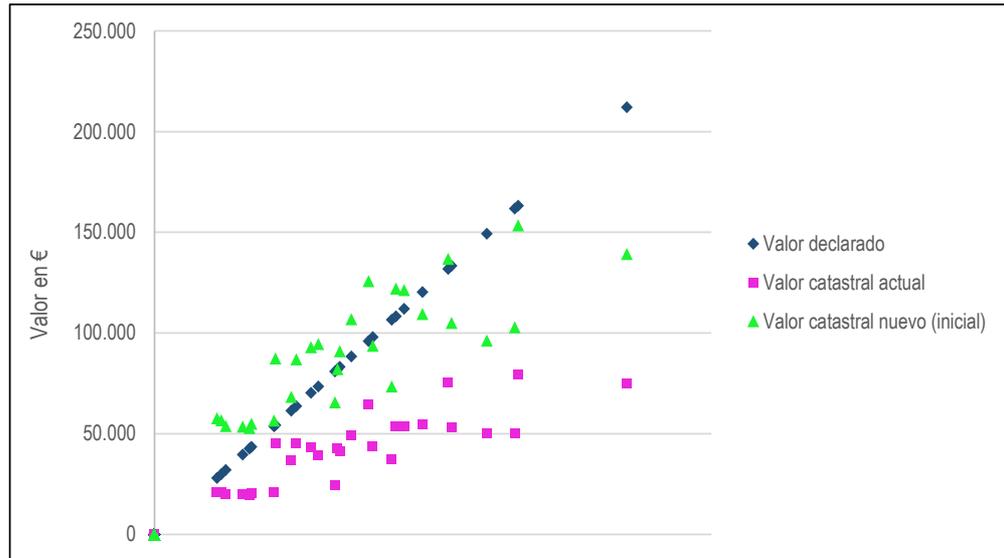
Características de la unidad inmobiliaria media de la muestra														
Superficie			Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra		Valor de repercusión del suelo
Útil	Privada	Construida					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta	Valor total	Valor m <sup>2</sup> construido	
77,51	89,14	102,42	0,96	1982	459,61	1,47	0,5079	0,98	1,21	1,04	0,99	90.019,84	878,92	433,51

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 433,51 €/m<sup>2</sup> 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:





SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29



El artículo 22.1 de la LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 1,56 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior se establece la siguiente tabla:

Características de la parcela tipo		Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
				Vivienda	Almacén
Superficie (m²)	Útil	77,51	81,97	82,32	28,65
	Privada	89,14	94,26	94,67	32,94
	Construida	102,42	105,54	106,00	36,88
Coeficiente de tipo constructivo		0,96	0,93	1,00	0,42
Año de construcción		1982	1979	2023	2023
Coste ejecución material estimado (€/m²)		459,61	445,48	520,00	218,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5079	0,4924	1,0000	1,0000
	Conservación	0,98	0,97	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,04	1,03	1,03	1,00
	Planta	0,99	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	47.503,54	46.312,00	94.369,29	13.720,84
	Por m² (€/m²)	463,81	438,81	890,28	372,00
Valor de repercusión (€/m²)		101,81	101,00	101,00	42,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.146,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 890,00 €/m² de superficie construida.

El valor estimado para otros usos es de 372,00 €/m² de superficie construida.





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

### 3.2. Zona de valor 02UU

#### 3.2.1. Análisis de mercado de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m <sup>2</sup> )				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
<b>Medias</b>	<b>433,31</b>	<b>118,66</b>	<b>19,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,98</b>	<b>0,4094</b>	<b>0,95</b>	<b>1,05</b>	<b>133.042,34</b>
18900598	110,00	68,00	12,00	0,00	0,89	0,3848	0,95	1,07	73.670,26
18900628	138,20	178,54	0,00	0,00	0,89	0,5319	1,00	1,02	169.722,00
18900597	110,00	68,00	21,00	0,00	0,89	0,3848	0,90	1,07	125.055,60
18900599	122,00	72,11	23,16	5,16	0,89	0,3848	0,90	1,07	62.514,00
18900622	236,00	76,00	25,00	0,00	0,89	0,3848	0,95	1,07	104.190,00
18900634	2.069,00	263,00	38,00	0,00	1,55	0,4849	1,00	0,98	334.770,00
18900648	248,00	105,00	19,00	0,00	0,89	0,3100	0,95	1,06	61.374,50

El método a utilizar, en la obtención del valor de repercusión del suelo de la unidad inmobiliaria media de la muestra para el uso vivienda, consistirá en fijar el coste de ejecución correspondiente a la parcela tipo adoptada para obtener el módulo de construcción aplicable, dicho módulo tendrá en cuenta el tipo valorativo de vivienda de la parcela tipo adoptada. Una vez obtenido el módulo se establecen los costes de ejecución material de la parcela media de la muestra considerando que esta edificación no estaba sujeta al nuevo código técnico de la construcción actualmente vigente. La relación entre los valores de repercusión del suelo por usos de la zona de valoración se fija en la proporción entre los costes de ejecución material de los distintos usos.

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

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

Siendo:

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

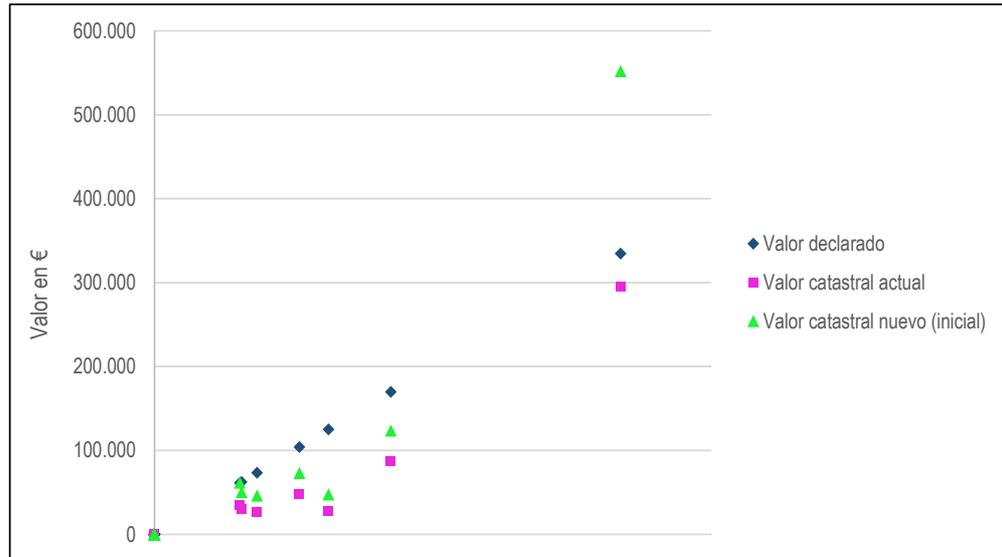




SELLO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie (m <sup>2</sup> )				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra	Valor de repercusión del suelo
Parcela	Vivienda	Almacén	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
433,31	118,66	19,74	0,74	0,98	1960	470,88	1,47	0,4094	0,95	1,21	1,05	1,00	133.042,34	284,73

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 284,73 €/m<sup>2</sup> sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 0,59 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior se establece la siguiente tabla:

Características de la parcela tipo	Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	433,31	257,22			257,00
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Vivienda	118,66	131,48	131,00	-
	Almacén	19,74	69,53	-	70,00
	Porche	0,74	14,36	-	14,00
Coeficiente de tipo constructivo	0,98	1,04	1,16	0,42	0,48
Año de construcción	1960	1981	2023	2023	2023
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,27	0,51	0,50	-
	Otros usos	0,05	0,33	-	0,32
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,56	0,64	0,64	-





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Características de la parcela tipo	Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada			
			Vivienda	Almacén	Porche	
Otros usos	0,19	0,22	-	-	0,22	
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	470,88	495,50	603,00	-	
	Almacén	170,49	179,41	-	218,00	
	Porche	194,85	205,04	-	250,00	
Coste del proceso inmobiliario de la construcción	1,47	1,47	1,47	1,47	1,47	
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,4094	0,5030	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	0,95	0,96	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,05	1,04	1,04	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)	79.140,24	86.049,84	139.013,00	27.198,00	6.098,00	
Valor suelo sin consolidar (€)	20.515,91	630,09			648,76	
Valor suelo libre consolidado (€)	3.923,87	2.176,72			2.023,10	
Valor estimado (€/m²)	568,79	399,54			801,44	
Valor de repercusión (€/m²)	129,84	129,00	129,00		46,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.206,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 1.049,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 376,00 €/m² de superficie construida.

### 3.3. Zona de valor 03II

#### 3.3.1. Análisis de mercado de naves

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

Código de identificación	Superficie (m²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Nave	Almacén	Oficina	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
<b>Medias</b>	<b>451,76</b>	<b>326,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,63</b>	<b>0,6107</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>163.145,60</b>
18900561	359,00	289,00	0,00	0,00	0,80	0,5609	1,00	1,00	147.566,79
18900570	179,70	179,70	0,00	0,00	0,50	0,6614	1,00	1,00	86.077,74
18900572	262,03	262,03	0,00	0,00	0,50	0,6614	1,00	1,00	144.433,42
18900556	363,00	293,00	0,00	0,00	0,80	0,5609	1,00	1,00	156.637,50
18900559	363,00	293,00	0,00	0,00	0,80	0,5609	1,00	1,00	153.125,00
18900529	356,00	287,00	0,00	0,00	0,80	0,5609	1,00	1,00	115.800,00
18900575	259,93	259,93	0,00	0,00	0,50	0,6614	1,00	1,00	80.055,00
18900578	265,21	265,21	0,00	0,00	0,50	0,6614	1,00	1,00	101.403,00





SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

Código de identificación	Superficie (m²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Nave	Almacén	Oficina	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
<b>Medias</b>	<b>451,76</b>	<b>326,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,63</b>	<b>0,6107</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>163.145,60</b>
18900539	1.658,00	812,00	0,00	0,00	0,50	0,6070	1,00	1,00	483.211,98

El método a utilizar, en la obtención del valor de repercusión del suelo de la unidad inmobiliaria media de la muestra para el uso industrial, consistirá en fijar el coste de ejecución material correspondiente a la parcela tipo adoptada para obtener el módulo de construcción aplicable, dicho módulo tendrá en cuenta el tipo valorativo de nave industrial de la parcela tipo adoptada. Una vez obtenido el módulo se establecen los costes de ejecución material de la parcela media de la muestra considerando que esta edificación no estaba sujeta al nuevo código técnico de la construcción actualmente vigente. La relación entre los valores de repercusión del suelo por plantas de la zona de valoración se fija en un 50% de la entreplanta en relación a la planta baja.

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{(ks_i * SCC_{i10} + E_{i0} * SNC_{i0})}$$

Siendo:

- $VR_{i0}$  valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en la zona de valor i
- $VM_{i0}$  valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo de la zona de valor i
- $VAC_{i0}$  total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo de la zona de valor i, para una antigüedad igual a cero
- $ks_i$  coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
- $SCC_{i10}$  total de superficie de cálculo de las unidades inmobiliarias que consolidan de la parcela tipo en la zona de valor i
- $E_{i0}$  edificabilidad de la parcela tipo de la zona de valor i
- $SNC_{i0}$  superficie de suelo no consolidada de la parcela tipo de la zona de valor i

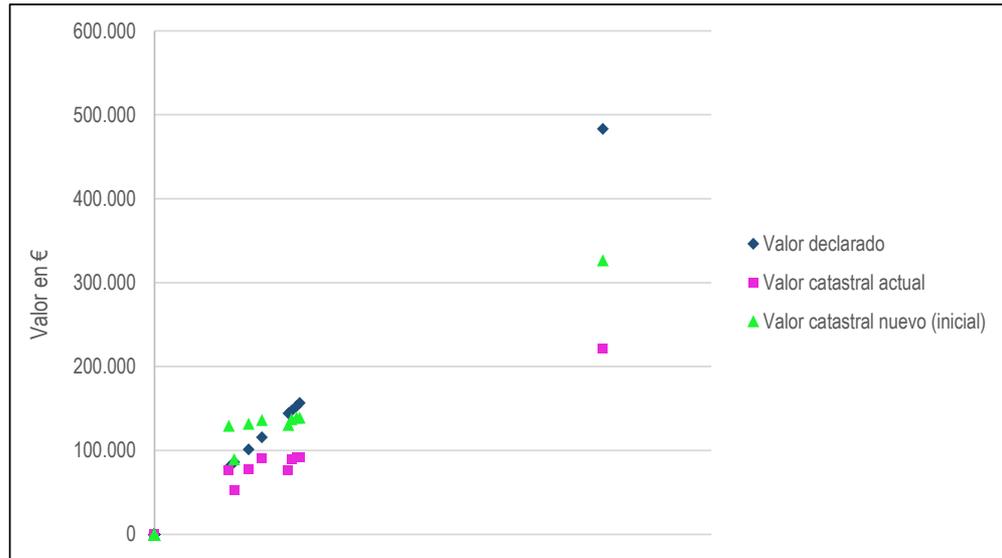
Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie (m²)				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio de la muestra	Valor de repercusión del suelo
Parcela	Nave	Almacén	Oficina					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
451,76	326,76	0,00	0,00	0,63	1999	302,99	1,43	0,6107	1,00	1,18	1,00	1,00	163.145,60	165,12

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 165,12 €/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:





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 0,82 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior se establece la siguiente tabla:

Características de la parcela tipo		Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Nave	Almacén	Oficina
Superficie de parcela (m²)		451,76	425,61	426,00		
Superficie construida (m²)	Nave	326,76	898,46	898,00	-	
	Almacén	0,00	20,82	-	21,00	-
	Oficina	0,00	336,93	-		337,00
Coeficiente de tipo constructivo		0,63	0,56	0,50	0,25	0,25
Año de construcción		1999	1993	2023	2023	2023
Edificabilidad real (m²/m²)	Nave	0,72	2,11	2,10	-	
	Otros usos	0,00	0,84	-	0,84	
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Nave	0,72	0,57	0,57	-	
	Otros usos	0,20	0,18	-	0,18	
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Nave	302,99	266,89	260,00	-	
	Almacén	151,49	133,44	-	130,00	-
	Oficina	151,49	133,44	-		130,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,43	1,43	1,43	1,43	1,43
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,6107	0,5724	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		102.894,82	246.838,86	370.964,00	4.325,00	69.409,00
Valor suelo sin consolidar (€)		2.789,94	-	-		





Características de la parcela tipo	Parcela media corregida	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Nave	Almacén	Oficina
Valor suelo libre consolidado (€)	-	-			-
Valor estimado (€/m²)	314,89	196,50			354,06
Valor de repercusión (€/m²)	35,39	35,00	35,00		17,00

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 475,00 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 413,00 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 206,00 €/m² de superficie construida.

### 3.4. Zona de valor 04DD

#### 3.4.1. Análisis de mercado de diseminado

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 con uso de vivienda que presenta una menor cuantía, 101 €/m² de la zona de valor 01HC, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada		
		Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m²)				255,00
Superficie construida (m²)	Vivienda	86,00		-
	Almacén	-	32,00	-
	Porche		-	15,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,16	0,42	0,48
Año de construcción		2023	2023	2023
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	0,33		-
	Otros usos	-		0,18
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	0,01		-
	Otros usos	-		0,01
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	603,00		-
	Almacén	-	218,00	-
	Porche		-	250,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,30	1,30	1,30
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,10	1,10	1,10
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,07	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado (€)		69.946,00	9.386,00	5.024,00
Valor suelo sin consolidar (€)				-
Valor suelo libre consolidado (€)				-
Valor estimado (€/m²)				634,26
Valor de repercusión (€/m²)		25,00		9,00





El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 935,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 813,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 293,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

### 3.5. Zona de valor 00RE y 00RG. Vivienda protegida de régimen especial y general

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

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

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la unidad inmobiliaria tipo se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

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

Siendo:

- $VR_{ij0}$  valor básico de repercusión 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 de la zona de valor i
- $VAC_{ij0}$  valor actual de construcción de la unidad inmobiliaria tipo del uso j en zona de valor i para una antigüedad igual a cero
- $ks_{ij}$  coeficiente 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

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m <sup>2</sup> )	90,00	40,00	90,00	40,00
	Construida privada (m <sup>2</sup> )	105,82	36,81	105,82	36,81
	Construida (m <sup>2</sup> )	122,75	42,70	122,75	42,70
Coeficiente valor tipo medio		0,83	0,34	1,00	0,42
Año construcción		2020	2020	2020	2020
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )		432,00	177,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,02	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcionla	1,00	1,00	1,00	1,00





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Características de la parcela tipo		Vivienda régimen especial		Vivienda régimen general	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
	Interior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	110.523,24	16.792,58	129.129,15	19.830,94
	Por m² construido (€/m²)	900,39	393,29	1.051,97	464,45
Valor de repercusión (€/m²)		215,00	110,00	233,00	119,00

### 3.6. Zona de valor 00PT y 00PP. Vivienda protegida de precio tasado y pactado

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

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

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario, con las características de la unidad inmobiliaria tipo se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación, completada con las correcciones correspondientes de la Norma 25 y Norma 26:

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

Siendo:

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

Características de la parcela tipo		Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie	Útil (m²)	90,00	40,00	120,00	40,00
	Construida privada (m²)	105,82	36,81	120,27	36,81
	Construida (m²)	122,75	42,70	139,51	42,70
Coeficiente valor tipo medio		1,00	0,42	1,00	0,42
Año construcción		2020	2020	2020	2020
Coste ejecución material estimado (€/m²)		520,00	218,00	520,00	218,00
Coste proceso inmobiliario de la construcción		1,47	1,47	1,47	1,47
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo		1,21	1,21	1,21	1,21
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,02	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,000	1,000	1,000	1,000
Correctores del valor de venta		1,00	1,00	1,00	1,00





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Características de la parcela tipo	Vivienda precio tasado		Vivienda precio pactado		
	Parcela tipo adoptada		Parcela tipo adoptada		
	Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera	
Depreciación función	1,00	1,00	1,00	1,00	
Interior	1,00	1,00	1,00	1,00	
Valor medio declarado	Total (€)	134.583,08	20.760,90	165.217,51	21.484,20
	Por m <sup>2</sup> construido (€/m <sup>2</sup> )	1.096,40	486,23	1.184,27	503,17
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )	269,00	137,00	347,00	151,00	





SELO  
OLAZTI  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

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 01HC

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en estas zonas de valor es de 520,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina.....	9,27 m2	Superficie construida privada....	84,21 m2
Superficie 1 baño.....	4,32 m2	P.P. común rellano escalera.....	6,34 m2
Superficie aseo.....	3,14 m2	P.P. común portal de acceso.....	4,03 m2
Superficie útil.....	74,06 m2	P.P. sala cuarto calderas.....	2,19 m2
Fachada a calle.....	9,32 ml	P.P. cuarto de contadores.....	1,03 m2
Fachada a patios.....	5,33 ml	Superficie construida.....	106,00 m2
Medianil 1/2 asta.....	20,28 ml	Carpintería exterior.....	8,09 m2
Tabicón distribuciones.....	23,82 ml	Carpintería interior.....	17,57 m2
Tabique distribuciones.....	15,23 ml	Altura edificación.....	S+B+2
Conductos ventilación.....	0,45 m2	Altura de planta.....	2,6+0,30

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

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						106,00 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	41,52 €	1,21 €	0,232	
	Terreno						
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	68,29 €	0,24 €	0,046	
	4 Kg/cm2						
	Hormigón HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	120,55 €	3,07 €	0,591	
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,88 €	0,72 €	0,139	
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.					5,25 €	1,009
	Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	28,11 €	0,43 €	0,082
		Sótano					
	1	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	41,41 €	0,06 €	0,011
Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado		ml	0,00357	31,73 €	0,11 €	0,022	
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	24,89 €	0,42 €	0,080	
	1						
Plantas vivi.	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,26 €	1,26 €	0,242	
	2						
2	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	18,77 €	0,21 €	0,040	
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	202,36 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	160,41 €	0,50 €	0,095	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	128,54 €	0,92 €	0,176	
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido					3,90 €	0,750
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	144,45 €	0,70 €	0,135	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	152,61 €	0,74 €	0,142	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00040	1.584,92 €	0,64 €	0,123	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00040	4.150,45 €	1,67 €	0,322	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,05189	26,02 €	1,35 €	0,260	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00930	26,28 €	0,24 €	0,047	
	Caja general de protección	ud	0,00059	371,69 €	0,22 €	0,042	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01859	35,89 €	0,67 €	0,128	
Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					6,23 €	1,198	
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	12,1994	0,88 €	10,77 €	2,071	
	Sótano						
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,17821	61,21 €	10,91 €	2,098	





Ponencia de Valoración de OLAZTI / OLAZAGUTIA  
Anexo de valoración

Revisión nº 4

SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						106,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
1 Planta baja 1 Plantas vivi.	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,75259	12,33 €	9,28 €	1,784	
	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	0,88 €	0,97 €	0,187	
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,76539	7,37 €	5,64 €	1,085	
	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	22,54 €	22,54 €	4,334	
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,59 €	0,59 €	0,113	
2	Total capítulo estructura por m² construido				60,69 €	11,67	
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	61,71 €	15,43 €	2,967	
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	38,76 €	0,70 €	0,135	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	64,18 €	1,60 €	0,309	
	Canalón de PVC	ml	0,03606	28,39 €	1,02 €	0,197	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,04327	22,54 €	0,98 €	0,188	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,03245	127,65 €	4,14 €	0,797	
	Total capítulo cubierta por m² construido					23,88 €	4,592
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0060 m²/m²	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00943	420,09 €	3,96 €	0,762	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00943	207,87 €	1,96 €	0,377	
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,04434	13,96 €	0,62 €	0,119	
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,05660	12,26 €	0,69 €	0,133	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02830	20,11 €	0,57 €	0,109	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,04434	13,96 €	0,62 €	0,119	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03774	46,42 €	1,75 €	0,337	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06604	17,83 €	1,18 €	0,226	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido					11,35 €	2,184
Tabiquerías Coef. Facha. 0,1258 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,1092 m²/m² sum Superficie ocupada 0,0950 m²/m²	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,22677	70,06 €	15,89 €	3,055	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,49436	2,81 €	1,39 €	0,267	
	Tabique de fachada calle	m²	0,17413	15,96 €	2,78 €	0,535	
	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m²	0,14400	44,67 €	6,43 €	1,237	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,13816	4,82 €	0,67 €	0,128	
	Tabique de fachada patio	m²	0,13593	15,96 €	2,17 €	0,417	
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,04395	38,64 €	1,70 €	0,327	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06477	18,89 €	1,22 €	0,235	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05021	22,62 €	1,14 €	0,218	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13624	22,76 €	3,10 €	0,596	
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,47967	13,06 €	6,26 €	1,205	
	Tabicón distribuciones	m²	0,51297	20,00 €	10,26 €	1,973	
	Tabique en distribuciones	m²	0,32602	15,96 €	5,20 €	1,001	
Total capítulo tabiquerías por m² construido					58,21 €	11,19	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,66675	9,10 €	15,17 €	2,917	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,54323	9,78 €	5,31 €	1,022	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15543	16,43 €	2,55 €	0,491	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,61306	25,33 €	15,53 €	2,987	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido					38,57 €	7,417
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,31167	6,68 €	2,08 €	0,400	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,28245	5,08 €	1,43 €	0,276	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,34933	4,55 €	1,59 €	0,306	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,34933	3,46 €	1,21 €	0,232	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,06908	16,25 €	1,12 €	0,216	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,15566	13,43 €	2,09 €	0,402	
Total capítulo de aislamiento por m² construido					9,53 €	1,832	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena sílicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,69866	11,88 €	8,30 €	1,596	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,15781	20,54 €	3,24 €	0,623	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,54085	19,08 €	10,32 €	1,985	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,63331	3,83 €	2,43 €	0,467	



OLAZTI

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA

189\_Ponencia Olazti

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.olazti.es/>



Ponencia de Valoración de OLAZTI / OLAZAGUTIA  
Anexo de valoración

Revisión nº 4

SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						106,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Total capítulo de solados por m² construido				24,29 €	4,671	
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06790	185,72 €	12,61 €	2,425	
0,1092	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00839	193,34 €	1,62 €	0,312	
m²/m² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,24830	5,41 €	1,34 €	0,258	
	Colocación carpintería exterior	m²	0,07629	25,73 €	1,96 €	0,378	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,24830	1,89 €	0,47 €	0,090	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06477	31,21 €	2,02 €	0,389	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09308	31,19 €	2,90 €	0,558	
	Vidrio climait 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,06866	27,49 €	1,89 €	0,363	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				24,82 €	4,773	
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00943	423,64 €	4,00 €	0,769	
0,237	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03443	183,82 €	6,33 €	1,217	
m²/m² sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02830	171,67 €	4,86 €	0,934	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01887	203,09 €	3,83 €	0,737	
	Colocación de cercos interiores	m²	0,16575	14,81 €	2,46 €	0,472	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				21,47 €	4,129	
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00118	1.287,94 €	1,52 €	0,292	
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00943	122,16 €	1,15 €	0,222	
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,18349	11,80 €	2,17 €	0,416	
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00943	221,23 €	2,09 €	0,401	
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00943	239,06 €	2,26 €	0,434	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00943	306,84 €	2,89 €	0,557	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00943	375,61 €	3,54 €	0,681	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00943	727,16 €	6,86 €	1,319	
	Ayudas albañilería	ud	0,00943	338,40 €	3,19 €	0,614	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				36,44 €	7,008	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00059	2.072,65 €	1,22 €	0,235	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00059	14.064,35 €	8,29 €	1,595	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00059	14.542,54 €	8,57 €	1,649	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00059	1.657,80 €	0,98 €	0,188	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00059	1.839,50 €	1,08 €	0,209	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00059	3.677,85 €	2,17 €	0,417	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00059	8.703,78 €	5,13 €	0,987	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00059	17.310,96 €	10,21 €	1,963	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,05542	66,41 €	3,68 €	0,708	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,05542	54,97 €	3,05 €	0,586	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00943	760,81 €	7,18 €	1,380	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,52050	10,64 €	5,54 €	1,065	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07266	129,10 €	9,38 €	1,804	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00914	249,94 €	2,28 €	0,439	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00943	160,61 €	1,52 €	0,291	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				70,28 €	13,516	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00943	1.046,20 €	9,87 €	1,898	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00943	551,16 €	5,20 €	1,000	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00943	120,78 €	1,14 €	0,219	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00943	85,75 €	0,81 €	0,156	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00943	150,35 €	1,42 €	0,273	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				18,44 €	3,545	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00943	70,96 €	0,67 €	0,129	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,18349	10,10 €	1,85 €	0,356	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00943	162,82 €	1,54 €	0,295	



OLAZTI

189\_Ponencia Olazti

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA



Ponencia de Valoración de OLAZTI / OLAZAGUTIA  
Anexo de valoración

Revisión nº 4

SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						106,00 m2	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00943	240,05 €	2,26 €	0,436	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00943	1.156,53 €	10,91 €	2,098	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00943	111,35 €	1,05 €	0,202	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00943	65,31 €	0,62 €	0,118	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00041	2.995,94 €	1,23 €	0,236	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00943	403,12 €	3,80 €	0,731	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				23,93 €	4,602	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00047	384,74 €	0,18 €	0,035	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00472	56,27 €	0,27 €	0,051	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00802	11,12 €	0,09 €	0,017	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00472	7,69 €	0,04 €	0,007	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00047	125,98 €	0,06 €	0,011	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00047	108,39 €	0,05 €	0,010	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00708	6,27 €	0,04 €	0,009	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00047	725,86 €	0,34 €	0,066	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00047	1.820,87 €	0,86 €	0,165	
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,03019	10,58 €	0,32 €	0,061	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,03113	13,11 €	0,41 €	0,079	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,03113	11,72 €	0,36 €	0,070	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00283	206,20 €	0,58 €	0,112	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00283	126,18 €	0,36 €	0,069	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00943	91,75 €	0,87 €	0,166	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02830	110,38 €	3,12 €	0,601	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00943	134,11 €	1,27 €	0,243	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				9,22 €	1,772	
Ascensor	Contador y línea distribuidora a cuadro	ud	0,00079	778,95 €	0,61 €	0,118	
Sótano	Cuadro de ascensor	ud	0,00079	390,26 €	0,31 €	0,059	
1	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,02264	2,91 €	0,07 €	0,013	
Planta baja	Puntos de luz en recinto	ud	0,00314	20,83 €	0,07 €	0,013	
1	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00079	119,99 €	0,09 €	0,018	
Plantas vivi.	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00079	15.061,21 €	11,84 €	2,277	
2	Ayudas albañilería	ud	0,00079	311,24 €	0,24 €	0,047	
	Total capítulo de ascensor por m² construido				13,23 €	2,544	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,63632	3,08 €	5,04 €	0,970	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,54085	3,64 €	1,97 €	0,379	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,15781	3,64 €	0,57 €	0,110	
	Total capítulo de pintura por m² construido				7,59 €	1,459	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00943	210,03 €	1,98 €	0,381	
	Total capítulo de varios por m² construido				1,98 €	0,381	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	4,52 €	4,52 €	0,870	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				4,52 €	0,870	
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,05579	305,10 €	17,02 €	3,274	
	Hueco de ascensor	m²	0,00241	145,51 €	0,35 €	0,067	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02896	592,11 €	17,15 €	3,298	
Superficie ocupada	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m²	0,00429	251,14 €	1,08 €	0,207	
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00752	381,09 €	2,87 €	0,551	
0,1131	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00374	283,63 €	1,06 €	0,204	
m²/m²	Sala de calderas calefacción	m²	0,01035	643,31 €	6,66 €	1,280	
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				46,18 €	8,881	
	Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio			106,00 m2	520,00 €	100,0	



OLAZTI

189\_Ponencia Olazti

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA



SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

4.1.2. Zona de valor 02UU

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en esta zona de valor es de 603,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	11,90 m2
Superficie 1 baños	4,95 m2
Superficie aseo	3,00 m2
Superficie útil	109,41 m2
Fachada a calle	54,71 ml
Tabicón distribuciones	109,14 ml
Tabique distribuciones	18,86 ml
Superficie construida	131,00 m2
Carpintería exterior	19,80 m2
Carpintería interior	13,95 m2
Superficie parcela	615,00 m2
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 131,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,14661	15,91 €	2,33 €	0,387
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	67,50 €	2,36 €	0,392
	2 Kg/cm2 Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,06442	88,74 €	5,72 €	0,948
	Hormi. limpi. Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,04719	139,77 €	6,60 €	1,094
	0,50 ml Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido					17,01 €
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,02008	27,95 €	0,56 €	0,093
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	21,59 €	0,41 €	0,068
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	17,74 €	1,61 €	0,267
	Planta baja Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	16,49 €	0,26 €	0,043
	1 Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01053	151,15 €	1,59 €	0,264
Plantas vivi.	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	172,88 €	2,63 €	0,436
	2 Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				7,06 €	1,171
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02188	119,88 €	2,62 €	0,435
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02188	119,88 €	2,62 €	0,435
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00526	1.237,74 €	6,51 €	1,080
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02895	21,68 €	0,63 €	0,104
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07895	22,46 €	1,77 €	0,294
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,13158	8,78 €	1,16 €	0,192
Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					15,32 €	2,540
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,02760	244,91 €	6,76 €	1,121
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0050	0,74 €	6,62 €	1,098
Planta baja	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16127	51,45 €	8,30 €	1,376
	1 Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84097	10,27 €	8,64 €	1,432
Plantas vivi.	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,74 €	0,81 €	0,134
	1 Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68400	6,08 €	4,16 €	0,690





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma			Aislado		131,00 m²	
Entrecubierta 1	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	23,89 €	23,89 €	3,962
	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,49 €	0,49 €	0,081
	Total capítulo estructura por m² construido				59,67 €	9,895
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,40000	30,24 €	12,10 €	2,006
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	32,30 €	0,94 €	0,156
	Canalón de PVC	ml	0,16397	25,40 €	4,17 €	0,691
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12298	20,96 €	2,58 €	0,427
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,14757	126,99 €	18,74 €	3,108
	Total capítulo cubierta por m² construido				38,52 €	6,388
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02290	366,46 €	8,39 €	1,392
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,09695	12,33 €	1,20 €	0,198
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,05954	12,33 €	0,73 €	0,122
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINÉ-125, caudal 190 m³/hr,	ud	0,02290	105,16 €	2,41 €	0,399
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,07481	12,33 €	0,92 €	0,153
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02290	18,51 €	0,42 €	0,070
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03817	18,51 €	0,71 €	0,117
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06107	15,91 €	0,97 €	0,161
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				15,75 €	2,613
Tabiquerías  Coef. Facha. 0,5 ml/m² sum Coef. Ventil. 0,181 m²/m² sum	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	1,10830	65,97 €	73,11 €	12,125
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,41610	2,52 €	6,08 €	1,008
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41761	4,36 €	1,82 €	0,302
	Tabique de fachada calle	m²	0,97803	15,35 €	15,01 €	2,490
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11961	17,14 €	2,05 €	0,340
	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09916	18,85 €	1,87 €	0,310
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,28643	21,02 €	6,02 €	0,999
	Tabicón distribuciones	m²	0,66090	20,14 €	13,31 €	2,207
	Tabique en distribuciones	m²	0,23801	15,35 €	3,65 €	0,606
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				122,93 €	20,387
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	2,00232	8,99 €	17,99 €	2,984
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,61641	9,59 €	5,91 €	0,981
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m²	0,18865	14,82 €	2,80 €	0,464
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m² compra)	m²	0,53644	22,67 €	12,16 €	2,017
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				38,87 €	6,445
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m³	m²	1,02146	6,35 €	6,48 €	1,075
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,54757	4,23 €	2,32 €	0,384
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,08770	13,54 €	1,19 €	0,197
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,05344	12,94 €	0,69 €	0,115
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				10,68 €	1,771
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m² compra)	m²	0,15153	29,34 €	4,45 €	0,737
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m²	0,68369	29,29 €	20,02 €	3,320
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,72822	3,50 €	2,55 €	0,423
	Gradas de roble sobre peldañado de obra	ml	0,21985	58,20 €	12,80 €	2,122
	Zanquín madera roble en gradas	ud	0,24427	4,26 €	1,04 €	0,172
	Total capítulo de solados por m² construido				40,85 €	6,775
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,13454	155,48 €	20,92 €	3,469
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01663	161,83 €	2,69 €	0,446
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,39376	4,51 €	1,78 €	0,294
	Colocación carpintería exterior	m²	0,15117	23,19 €	3,51 €	0,581
	Sellado carpintería exterior	ml	0,39376	1,77 €	0,70 €	0,115





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma			Aislado	131,00 m <sup>2</sup>
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml 0,11961	26,98 €	3,23 € 0,535
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup> 0,17949	26,57 €	4,77 € 0,791
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup> 0,13606	19,19 €	2,61 € 0,433
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido			40,19 € 6,666
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud 0,00763	446,32 €	3,41 € 0,565
0,106	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud 0,03550	175,43 €	6,23 € 1,033
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa dormitorios Roble incluso barniz	ud 0,03053	169,02 €	5,16 € 0,856
	Puerta ciega lisa baños Roble incluso barniz	ud 0,01527	187,82 €	2,87 € 0,476
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup> 0,16527	12,34 €	2,04 € 0,338
	Barandado escalera de 90 cm, balaustrada y pasamanos roble, incluso barnizado y colocación	ml 0,07634	211,81 €	16,17 € 2,681
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido			35,87 € 5,949
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud 0,00763	291,66 €	2,23 € 0,369
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml 0,15878	12,48 €	1,98 € 0,329
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud 0,00763	179,11 €	1,37 € 0,227
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud 0,00763	221,48 €	1,69 € 0,280
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud 0,00763	231,81 €	1,77 € 0,293
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud 0,00763	315,16 €	2,41 € 0,399
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud 0,00763	501,04 €	3,82 € 0,634
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud 0,00763	330,27 €	2,52 € 0,418
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud 0,00763	400,87 €	3,06 € 0,507
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud 0,00763	632,51 €	4,83 € 0,801
	Ayudas albañilería	ud 0,00763	324,67 €	2,48 € 0,411
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido			28,15 € 4,669
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud 0,00763	1.459,44 €	11,14 € 1,848
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml 0,07863	9,80 €	0,77 € 0,128
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud 0,00763	1.602,11 €	12,23 € 2,028
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud 0,68487	12,85 €	8,80 € 1,460
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud 0,08686	129,62 €	11,26 € 1,867
	Ayudas de albañilería	ud 0,00763	147,82 €	1,13 € 0,187
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido			45,33 € 7,518
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud 0,00763	1.837,26 €	14,02 € 2,326
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud 0,00763	633,58 €	4,84 € 0,802
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido			18,86 € 3,128
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud 0,00526	61,85 €	0,33 € 0,054
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml 0,12526	8,78 €	1,10 € 0,182
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud 0,00763	169,66 €	1,30 € 0,215
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud 0,00763	276,50 €	2,11 € 0,350
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud 0,00763	1.074,79 €	8,20 € 1,361
	Portero automático, 2 puntos	ud 0,00763	199,48 €	1,52 € 0,253
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud 0,00526	267,68 €	1,41 € 0,234
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud 0,00526	2.597,09 €	13,67 € 2,267
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud 0,00763	351,87 €	2,69 € 0,445
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido			32,32 € 5,360
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud 0,00763	293,87 €	2,24 € 0,372
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml 0,07634	48,06 €	3,67 € 0,608
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml 0,12977	8,94 €	1,16 € 0,192
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud 0,07634	5,92 €	0,45 € 0,075
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud 0,00763	104,97 €	0,80 € 0,133
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml 0,11450	5,22 €	0,60 € 0,099
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud 0,00763	486,68 €	3,72 € 0,616





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado	131,00 m <sup>2</sup>	
3 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,07634	8,82 €	0,67 €	0,112
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,07634	10,93 €	0,83 €	0,138
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,07634	9,76 €	0,75 €	0,124
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00382	105,13 €	0,40 €	0,067
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00763	76,45 €	0,58 €	0,097
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02290	91,97 €	2,11 €	0,349
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00763	111,74 €	0,85 €	0,141
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				18,83 €	3,123
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,93221	2,76 €	5,34 €	0,886
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,68369	2,84 €	1,94 €	0,322
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,15153	2,84 €	0,43 €	0,071
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				7,71 €	1,279
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	9,07 €	9,07 €	1,504
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				9,07 €	1,504
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo medio			131,00 m <sup>2</sup>	603,00 €	100,00

#### 4.1.3. Zona de valor 03II

El coste de ejecución material estimado para la nave industrial que se desarrolle en esta zona de valor es de 260,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con las características se detallan a continuación:

Superficie nave	889,00 m <sup>2</sup>
Superficie entreplanta	337,04 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	5,00 m
Medianil	177,80 m
Superficie construida	1.256,00 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	426,00 m <sup>2</sup>
Altura edificación	B + Ent
Altura planta	8,00 m

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

Análisis de nave industrial por m <sup>2</sup> construido de la misma					889 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m <sup>3</sup>	0,03527	15,31 €	0,54 €	0,208
	Terreno Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación 10 cm.	m <sup>3</sup>	0,00510	86,31 €	0,44 €	0,169
	2 Kg/cm <sup>2</sup> Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m <sup>3</sup>	0,03017	121,71 €	3,67 €	1,412
Hormi limpl.	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m <sup>3</sup>	0,01609	152,16 €	2,45 €	0,942
	0,10 ml Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	2,99290	1,12 €	3,34 €	1,284
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido				10,44 €	4,015
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01898	35,53 €	0,67 €	0,259
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,05906	40,10 €	2,37 €	0,911
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01687	31,45 €	0,53 €	0,204
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00225	255,76 €	0,58 €	0,221
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00577	162,46 €	0,94 €	0,360
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				5,09 €	1,956





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Ponencia de Valoración de OLAZTI / OLAZAGUTIA  
Anexo de valoración

Revisión nº 4

Análisis de nave industrial por m <sup>2</sup> construido de la misma					889 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni. €	Coste m <sup>2</sup> €	%
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,01125	214,79 €	2,42 €	0,929
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,01125	231,80 €	2,61 €	1,003
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00112	1.675,58 €	1,88 €	0,725
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00112	3.807,32 €	4,28 €	1,647
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00112	32,88 €	0,04 €	0,014
	Caja general de protección	ud	0,00112	469,77 €	0,53 €	0,203
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01125	45,36 €	0,51 €	0,196
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,01125	71,11 €	0,80 €	0,308
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					13,07 €
Estructura	Zócalo de Hormigón visto de 1 m altura y 20 cm espesor	m <sup>3</sup>	0,02718	418,46 €	11,37 €	4,374
	5 ml luz Pilar RF-90 prefabricado 40x40 de sección y altura próximo a 8 m altura, sin apoyo de forjado, de hormigón prefabricado HA/30 y acero B-500-S, incluso apoyo de vigas, transporte y montaje en obra totalmente terminado.	ml	0,07281	140,14 €	10,20 €	3,924
	8,00 ml altura Estructura de cubierta prefabricada de hormigón	m <sup>2</sup>	1,00000	49,15 €	49,15 €	18,902
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido					70,72 €
Cubierta	Cubierta de fibrocemento	m <sup>2</sup>	1,00000	21,27 €	21,27 €	8,182
	Canalón chapa galvanizada 1,5 mm y 1 m de desarrollo, sobre Dalla	ml	0,22857	35,88 €	8,20 €	3,154
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,08099	33,66 €	2,73 €	1,049
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					32,20 €
Tabiquerías	Muro bloque cemento dos caras vistas en fachada calle	m <sup>2</sup>	2,41574	39,56 €	95,56 €	36,755
	Muro bloque cemento dos caras vistas en medianil	m <sup>2</sup>	(2,27042)	39,56 €	-89,81 €	(34,544)
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					5,75 €
Solados	Solera de hormigón 15 cm encachado 15 cm y acabado cuarzo	m <sup>2</sup>	0,94444	29,09 €	27,47 €	10,567
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido					27,47 €
Carpintería	Puerta acceso a nave	m <sup>2</sup>	0,05568	154,33 €	8,59 €	3,305
	Carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,46638	115,30 €	53,77 €	20,682
	Colocación de cercos	m <sup>2</sup>	0,52206	32,52 €	16,98 €	6,530
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido					79,34 €
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00112	601,01 €	0,68 €	0,260
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00112	601,01 €	0,68 €	0,260
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido					1,35 €
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00112	320,76 €	0,36 €	0,139
	Derivaciones a bajera	ud	0,00112	258,28 €	0,29 €	0,112
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido					0,65 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	13,92 €	13,92 €	5,353
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> construido					13,92 €
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de nave				260,00 €	100,00

4.1.4. Zona de valor 04DD

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo con uso residencial que se desarrolle en esta zona de valor es de 603,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	8,74 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,00 m <sup>2</sup>
Superficie útil	70,85 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	35,43 ml



OLAZTI

189\_Ponencia Olazti

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA



SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Tabique distribuciones	12,22 ml
Superficie construida	86,00 m2
Carpintería exterior	12,82 m2
Carpintería interior	10,50 m2
Superficie parcela	255,00 m2
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

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

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma				Aislado 86,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,13272	23,46 €	3,11 €	0,516
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	53,05 €	1,86 €	0,308
	2 Kg/cm2 Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03719	107,37 €	3,99 €	0,662
	Hormi. limpi. 0,50 ml Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,06053	109,85 €	6,65 €	1,103
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido					15,61 €
Saneamiento Sótano o SS.	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,06584	21,97 €	1,45 €	0,240
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,03776	16,97 €	0,64 €	0,106
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,31992	13,94 €	4,46 €	0,740
	Planta baja 1 Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	12,96 €	0,70 €	0,116
	Plantas vivi. Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,02326	118,79 €	2,76 €	0,458
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	135,86 €	6,32 €	1,048
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				16,33 €	2,708
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,02747	85,13 €	2,34 €	0,388
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,02747	85,13 €	2,34 €	0,388
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,01163	1.056,99 €	12,29 €	2,038
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,06395	17,03 €	1,09 €	0,181
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,17442	17,19 €	3,00 €	0,497
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,29070	6,90 €	2,01 €	0,333
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				23,06 €	3,825
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,04203	192,47 €	8,09 €	1,342
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,3668	0,58 €	5,41 €	0,898
	Planta baja 1 Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16185	40,44 €	6,54 €	1,085
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84043	8,07 €	6,78 €	1,125
	Plantas vivi. Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,58 €	0,64 €	0,106
	Entrecubierta Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68381	4,79 €	3,27 €	0,543
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	17,68 €	17,68 €	2,932
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,38 €	0,38 €	0,064
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				48,81 €	8,094
Cubierta 1 Alturas 100,00 % inclinada	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m <sup>2</sup>	1,00000	26,27 €	26,27 €	4,357
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	1,00000	23,76 €	23,76 €	3,941
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	25,38 €	1,85 €	0,306
	Canalón de PVC	ml	0,41420	19,96 €	8,27 €	1,371
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12426	16,47 €	2,05 €	0,339
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,37278	99,72 €	37,17 €	6,165
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					99,37 €
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02326	287,99 €	6,70 €	1,111
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,02326	9,69 €	0,23 €	0,037





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m <sup>2</sup> construido de la misma			Aislado		86,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02326	82,65 €	1,92 €	0,319
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,04651	9,69 €	0,45 €	0,075
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02326	14,55 €	0,34 €	0,056
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04651	14,55 €	0,68 €	0,112
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06977	12,50 €	0,87 €	0,145
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				11,41 €	1,892
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	1,11923	51,74 €	57,90 €	9,603
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	2,43993	1,98 €	4,83 €	0,800
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,41193	3,43 €	1,41 €	0,234
Coef. Facha.	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,96474	12,06 €	11,64 €	1,930
0,5	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,11798	13,47 €	1,59 €	0,264
ml/m <sup>2</sup> sum	Alfeizar de huecos de fachada de hormigón prefabricado	ml	0,09782	14,81 €	1,45 €	0,240
Coef. Ventil.	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,61805	16,52 €	10,21 €	1,693
0,181	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,55590	15,82 €	8,80 €	1,459
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,19195	12,06 €	2,32 €	0,384
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				100,14 €	16,607
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	2,21592	7,06 €	15,65 €	2,595
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,67377	7,54 €	5,08 €	0,843
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15009	11,65 €	1,75 €	0,290
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53519	17,82 €	9,54 €	1,581
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				32,01 €	5,309
Aislamientos	Aislamiento cámaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1,00758	4,99 €	5,03 €	0,834
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	1,37278	3,33 €	4,57 €	0,757
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,08651	10,64 €	0,92 €	0,153
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				10,51 €	1,743
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (7,50 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,13646	23,06 €	3,15 €	0,522
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,68740	23,02 €	15,82 €	2,624
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,75236	2,75 €	2,07 €	0,343
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				21,04 €	3,489
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,13272	122,19 €	16,22 €	2,689
0,181	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01640	127,18 €	2,09 €	0,346
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,38841	3,54 €	1,38 €	0,228
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,14912	18,22 €	2,72 €	0,451
	Sellado carpintería exterior	ml	0,38841	1,39 €	0,54 €	0,089
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,11798	21,20 €	2,50 €	0,415
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,17705	20,88 €	3,70 €	0,613
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,13421	15,08 €	2,02 €	0,336
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				31,16 €	5,167
Carpintería interior	Puerta entrada madera maciza 2,20x1,20 Roble incluso barniz	ud	0,01163	350,76 €	4,08 €	0,676
0,122	Puerta vidriera lisa de paso Roble incluso vidrio y barniz	ud	0,04244	137,87 €	5,85 €	0,970
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,18948	9,70 €	1,84 €	0,305
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				18,12 €	3,005
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,01163	229,21 €	2,67 €	0,442
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,17442	9,81 €	1,71 €	0,284
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,01163	140,76 €	1,64 €	0,271
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,01163	174,06 €	2,02 €	0,336
	Ayudas albañilería	ud	0,01163	212,04 €	2,47 €	0,409
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				20,08 €	3,330
Calefacción y agua	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,01163	1.146,96 €	13,34 €	2,212
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,05233	7,70 €	0,40 €	0,067





Ponencia de Valoración de OLAZTI / OLAZAGUTIA  
Anexo de valoración

Revisión nº 4

SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo medio por m² construido de la misma			Aislado		86,00 m²	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
caliente individual	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,01163	1.912,56 €	22,24 €	3,688
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,67557	10,10 €	6,82 €	1,132
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08568	101,86 €	8,73 €	1,447
	Ayudas de albañilería	ud	0,01163	116,17 €	1,35 €	0,224
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido					52,88 €
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,01163	1.443,88 €	16,79 €	2,784
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,01163	497,93 €	5,79 €	0,960
	Total capítulo de energía solar por m² construido					22,58 €
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,01163	48,61 €	0,57 €	0,094
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,20930	6,90 €	1,44 €	0,240
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,01163	133,33 €	1,55 €	0,257
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,01163	166,94 €	1,94 €	0,322
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,01163	671,54 €	7,81 €	1,295
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,01163	156,77 €	1,82 €	0,302
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,01163	197,60 €	2,30 €	0,381
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,01163	2.041,02 €	23,73 €	3,936
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,01163	276,53 €	3,22 €	0,533
	Total capítulo de electricidad por m² construido					44,38 €
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,01163	229,41 €	2,67 €	0,442
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,11628	37,77 €	4,39 €	0,728
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,19767	7,02 €	1,39 €	0,230
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,11628	4,65 €	0,54 €	0,090
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,01163	82,49 €	0,96 €	0,159
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,17442	4,11 €	0,72 €	0,119
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,01163	382,48 €	4,45 €	0,738
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,11628	6,93 €	0,81 €	0,134
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,11628	8,59 €	1,00 €	0,166
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,11628	7,67 €	0,89 €	0,148
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00581	82,62 €	0,48 €	0,080
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,01163	60,08 €	0,70 €	0,116
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,03488	72,28 €	2,52 €	0,418
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,01163	87,82 €	1,02 €	0,169
Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido					22,53 €	3,736
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	2,13830	2,17 €	4,64 €	0,770
	Pintura plástica lisa paramentos verticales y horizontales hasta 3 m.	m²	0,68740	2,23 €	1,53 €	0,254
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,13646	2,23 €	0,30 €	0,050
	Total capítulo de pintura por m² construido					6,48 €
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,50 €	6,50 €	1,077
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido					6,50 €
Total de ejecución material por m². construido de unifamiliar tipo medio				086,00 m2	603,00 €	100,00



OLAZTI

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA

189\_Ponencia Olazti

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedelectronica.olazti.es/>



SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

#### 4.1.1. Zona de valor 00RE

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en esta zona de valor es de 432,00 €uros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	10,88 m <sup>2</sup>	Superficie construida privada	105,82 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baño	4,32 m <sup>2</sup>	P.P. común rellano escalera	6,63 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,14 m <sup>2</sup>	P.P. común portal de acceso	4,03 m <sup>2</sup>
Superficie útil	90,00 m <sup>2</sup>	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	32,05 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m <sup>2</sup>
Fachada a patios	0,04 m	Superficie construida	122,75 m <sup>2</sup>
Medianil 1/2 asta	10,52 m	Carpintería exterior	9,83 m <sup>2</sup>
Tabicón distribuciones	26,55 m	Carpintería interior	17,57 m <sup>2</sup>
Tabique distribuciones	16,97 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,47 m <sup>2</sup>	Altura de planta	2,6+0,30

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	35,42 €	1,03 €	0,238	
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	58,26 €	0,21 €	0,048	
	4 Kg/cm2 Hormigón HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	102,84 €	2,62 €	0,607	
	0,10 ml horm. lim. Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,75 €	0,62 €	0,143	
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				4,48 €	1,036	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	23,98 €	0,36 €	0,084	
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,33 €	0,05 €	0,011	
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,07 €	0,10 €	0,022	
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,23 €	0,35 €	0,082	
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,29 €	1,07 €	0,248	
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,01 €	0,18 €	0,041	
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	172,64 €	0,01 €	0,002	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	136,85 €	0,42 €	0,098	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	109,66 €	0,78 €	0,181	
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				3,33 €	0,770	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	115,00 €	0,56 €	0,129	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	121,97 €	0,59 €	0,137	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.352,11 €	0,48 €	0,112	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,343	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	22,19 €	0,97 €	0,224	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	21,98 €	0,18 €	0,041	
	Caja general de protección	ud	0,00050	317,09 €	0,16 €	0,037	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	30,62 €	0,50 €	0,115	
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				4,91 €	1,137	
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,75 €	6,81 €	1,576	
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	52,22 €	8,61 €	1,993	
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	10,52 €	8,80 €	2,036	
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,75 €	0,83 €	0,192	
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	6,22 €	4,28 €	0,991	
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,05 €	18,05 €	4,178	
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,116	





SELO  
OLAZTI  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Total capítulo estructura por m² construido				47,88 €	11,08	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,25000	52,65 €	13,16 €	3,047	
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,07 €	0,60 €	0,139	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	54,75 €	1,37 €	0,317	
	Canalón de PVC	ml	0,06476	24,22 €	1,57 €	0,363	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	19,23 €	1,49 €	0,346	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,05828	105,00 €	6,12 €	1,417	
	Total capítulo cubierta por m² construido				24,31 €	5,628	
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	358,38 €	2,84 €	0,657	
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	177,34 €	1,40 €	0,325	
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103	
0,0051	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	10,46 €	0,50 €	0,115	
m²/m²	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	17,16 €	0,41 €	0,094	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	11,91 €	0,44 €	0,103	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	39,60 €	1,25 €	0,290	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	15,22 €	0,84 €	0,195	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				8,13 €	1,881	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,66344	59,69 €	39,60 €	9,167	
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,40 €	3,47 €	0,803	
0,356122426	Tabique de fachada calle	m²	0,56660	13,62 €	7,72 €	1,786	
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m²	0,03947	38,11 €	1,50 €	0,348	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,11 €	1,04 €	0,242	
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	0,00090	13,62 €	0,01 €	0,003	
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	32,96 €	4,18 €	0,968	
m²/m² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	16,12 €	1,06 €	0,246	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	19,30 €	0,99 €	0,229	
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,13889	19,41 €	2,70 €	0,624	
0,1148	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,20144	11,14 €	2,24 €	0,519	
m²/m²	Tabicón distribuciones	m²	0,47360	17,07 €	8,08 €	1,871	
	Tabique en distribuciones	m²	0,30081	13,62 €	4,10 €	0,948	
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				76,70 €	17,75	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,55522	7,76 €	12,08 €	2,795	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56001	8,35 €	4,67 €	1,082	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15227	14,01 €	2,13 €	0,494	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,53559	21,61 €	11,57 €	2,679	
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				30,46 €	7,051	
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,63543	5,70 €	3,62 €	0,838	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,30828	4,33 €	1,34 €	0,309	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,35614	3,88 €	1,38 €	0,320	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,35614	2,95 €	1,05 €	0,243	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,12700	13,86 €	1,76 €	0,408	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	11,46 €	1,50 €	0,346	
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				10,64 €	2,464	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceo y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,71228	10,13 €	7,22 €	1,670	





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14513	17,52 €	2,54 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,56715	16,28 €	9,23 €	2,137	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,27 €	2,02 €	0,467	
	Total capítulo de solados por m² construido				21,01 €	4,863	
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,06922	158,44 €	10,97 €	2,539	
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,00856	164,94 €	1,41 €	0,327	
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	4,62 €	1,17 €	0,271	
m²/m² sum	Colocación carpintería exterior	m²	0,07778	21,95 €	1,71 €	0,395	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,61 €	0,41 €	0,094	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	26,62 €	1,76 €	0,407	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,09489	26,61 €	2,52 €	0,584	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m²	0,07000	23,45 €	1,64 €	0,380	
	Total capítulo carpintería exterior por m² construido				21,59 €	4,997	
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	361,41 €	2,86 €	0,662	
interior	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	156,82 €	4,53 €	1,049	
0,195	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	146,46 €	3,48 €	0,805	
m²/m² sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	173,26 €	2,74 €	0,635	
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m² incluso barniz	ud		236,05 €			
	Colocación de cercos interiores	m²	0,13905	12,64 €	1,76 €	0,407	
	Total capítulo carpintería interior por m² construido				15,37 €	3,557	
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.098,75 €	1,09 €	0,252	
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	104,22 €	0,82 €	0,191	
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	10,07 €	1,55 €	0,359	
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	188,74 €	1,49 €	0,346	
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	203,95 €	1,61 €	0,374	
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	238,12 €	1,88 €	0,436	
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	250,63 €	1,98 €	0,459	
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	485,39 €	3,84 €	0,889	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	261,77 €	2,07 €	0,480	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	320,44 €	2,54 €	0,587	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	620,35 €	4,91 €	1,136	
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	288,69 €	2,28 €	0,529	
	Total capítulo de fontanería por m² construido				26,08 €	6,037	
Calefacción	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	1.768,20 €	0,87 €	0,202	
y agua	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	11.998,49 €	5,93 €	1,374	
caliente	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	12.406,43 €	6,14 €	1,421	
colectiva	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.414,29 €	0,70 €	0,162	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.569,30 €	0,78 €	0,180	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.137,63 €	1,55 €	0,359	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	7.425,31 €	3,67 €	0,850	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	14.768,21 €	7,30 €	1,691	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	56,65 €	2,63 €	0,610	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	46,89 €	2,18 €	0,505	





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m²	constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	649,06 €	5,14 €	1,189	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	9,08 €	4,82 €	1,115	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	110,14 €	8,16 €	1,889	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	213,23 €	1,63 €	0,378	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	137,02 €	1,08 €	0,251	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido				52,60 €	12,176	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m² útiles	ud	0,00791	892,53 €	7,06 €	1,635	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	470,20 €	3,72 €	0,861	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	103,04 €	0,82 €	0,189	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	73,15 €	0,58 €	0,134	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	128,27 €	1,02 €	0,235	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				13,19 €	3,054	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	60,54 €	0,48 €	0,111	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	8,62 €	1,33 €	0,307	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	138,90 €	1,10 €	0,254	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	229,72 €	1,82 €	0,421	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	986,65 €	7,81 €	1,808	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	95,00 €	0,75 €	0,174	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	55,72 €	0,44 €	0,102	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	2.555,87 €	0,87 €	0,202	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	343,91 €	2,72 €	0,630	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				17,32 €	4,009	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	326,77 €	0,13 €	0,030	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	48,00 €	0,19 €	0,044	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	9,49 €	0,06 €	0,015	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	6,56 €	0,03 €	0,006	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	107,48 €	0,04 €	0,010	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	92,47 €	0,04 €	0,008	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	5,35 €	0,03 €	0,007	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	619,24 €	0,25 €	0,057	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.553,41 €	0,61 €	0,142	
6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	9,03 €	0,23 €	0,053	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	11,19 €	0,29 €	0,068	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	10,00 €	0,26 €	0,060	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	175,91 €	0,42 €	0,097	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	107,65 €	0,26 €	0,059	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	78,28 €	0,62 €	0,143	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	94,17 €	2,24 €	0,518	





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	114,41 €	0,91 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				6,60 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	2,63 €	4,01 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,11 €	1,76 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,11 €	0,45 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				6,22 €	1,440
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	179,18 €	1,42 €	0,328
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,42 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	5,57 €	5,57 €	1,288
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				5,57 €	1,288
Elementos ocupada	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,04969	253,65 €	12,60 €	2,917
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02714	505,17 €	13,71 €	3,174
0,0960	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00733	325,15 €	2,38 €	0,552
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00314	238,86 €	0,75 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00868	548,84 €	4,76 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				34,21 €	7,919
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> construido de vivienda tipo medio			125,75 m <sup>2</sup>	432,00 €	100,0

#### 4.1.2. Zona de valor 00RG

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en esta zona de valor es de 520,00 €uros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	10,88 m <sup>2</sup>	Superficie construida privada	105,82 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baño	4,32 m <sup>2</sup>	P.P. común rellano escalera	6,63 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,14 m <sup>2</sup>	P.P. común portal de acceso	4,03 m <sup>2</sup>
Superficie útil	90,00 m <sup>2</sup>	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	32,05 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m <sup>2</sup>
Fachada a patios	0,04 m	Superficie construida	122,75 m <sup>2</sup>
Medianil 1/2 asta	10,52 m	Carpintería exterior	9,83 m <sup>2</sup>
Tabicón distribuciones	26,55 m	Carpintería interior	17,57 m <sup>2</sup>
Tabique distribuciones	16,97 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,47 m <sup>2</sup>	Altura de planta	2,6+0,30

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Planta baja 1	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082	
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249	
	Plantas vivi. 2	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
		Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
		Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
		Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				4,01 €	0,770	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042	
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115	
		Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				5,73 €	1,102
Estructura Sótano 1	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577	
	Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
		Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
	Planta baja 1	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
		Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
	Plantas vivi. 2	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido		ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116	
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				57,65 €	11,09	
Cubierta 4	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048	
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317	
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417	
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				29,28 €	5,630	
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325	
	Superf. Ocupad 0,0051	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
		Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094
		Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103
		Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290
		Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195
		Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				9,79 €	1,882
	Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil.	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
Coef. Facha. 0,356122426		Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803
		Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787
ml/m <sup>2</sup> sum		Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348
		Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242
Coef. Ventil.		Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520
0,1148	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				92,35 €	17,76
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				36,68 €	7,053
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				12,82 €	2,465
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silícea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				25,30 €	4,865
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585
	Vidrio climatit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				25,99 €	4,999
Carpintería	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662
interior	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049
0,195	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		284,24 €		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				18,50 €	3,558
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				31,40 €	6,039
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				63,34 €	12,180
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				15,89 €	3,055
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				20,85 €	4,010





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142
	6 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €
Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.		ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068
Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.		ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060
Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P		ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097
Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P		ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059
Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA		ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143
Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.		ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518
3 Tomas ser.	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				7,94 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				7,49 €	1,441
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,71 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				6,70 €	1,289
Elementos ocupada 0,0960 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				41,20 €	7,922
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio					122,75 m <sup>2</sup>	520,00 € 100,0

#### 4.1.3. Zona de valor 00PT

El coste de ejecución material con código técnico estimado para las viviendas que se desarrollen en esta zona de valor es de 520,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	10,88 m <sup>2</sup>	Superficie construida privada	105,82 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baño	4,32 m <sup>2</sup>	P.P. común rellano escalera	6,63 m <sup>2</sup>





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

**Ponencia de Valoración de OLAZTI / OLAZAGUTIA**  
*Anexo de valoración*

Revisión nº 4

Superficie aseo	3,14 m <sup>2</sup>	P.P. común portal de acceso	4,03 m <sup>2</sup>
Superficie útil	90,00 m <sup>2</sup>	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	32,05 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m <sup>2</sup>
Fachada a patios	0,04 m	Superficie construida	122,75 m <sup>2</sup>
Medianil 1/2 asta	10,52 m	Carpintería exterior	9,83 m <sup>2</sup>
Tabicón distribuciones	26,55 m	Carpintería interior	17,57 m <sup>2</sup>
Tabique distribuciones	16,97 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,47 m <sup>2</sup>	Altura de planta	2,6+0,30

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	42,65 €	1,24 €	0,238
Terreno	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	70,15 €	0,25 €	0,048
4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/lla en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	123,83 €	3,16 €	0,607
0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,91 €	0,74 €	0,143
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				5,39 €	1,036
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	28,88 €	0,44 €	0,084
Sótano	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	42,54 €	0,06 €	0,011
1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	32,59 €	0,12 €	0,022
Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	25,56 €	0,43 €	0,082
1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	20,81 €	1,29 €	0,249
Plantas vivi.	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	19,28 €	0,21 €	0,041
2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	207,88 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	164,78 €	0,51 €	0,098
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	132,04 €	0,94 €	0,181
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				4,01 €	0,770
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	150,22 €	0,73 €	0,140
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	158,61 €	0,77 €	0,148
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00036	1.628,11 €	0,58 €	0,112
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00036	4.150,45 €	1,48 €	0,285
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04353	26,72 €	1,16 €	0,224
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00808	27,09 €	0,22 €	0,042
	Caja general de protección	ud	0,00050	381,82 €	0,19 €	0,037
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01617	36,86 €	0,60 €	0,115
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				5,73 €	1,102
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,91 €	8,20 €	1,577
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/lla en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	62,88 €	10,37 €	1,994
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	12,66 €	10,59 €	2,037
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,91 €	1,00 €	0,192
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	7,49 €	5,16 €	0,991
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	21,74 €	21,74 €	4,180
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,60 €	0,60 €	0,116
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				57,65 €	11,09
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	63,40 €	15,85 €	3,048
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	39,82 €	0,72 €	0,139
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	65,93 €	1,65 €	0,317
	Canalón de PVC	ml	0,06476	29,16 €	1,89 €	0,363
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,07771	23,15 €	1,80 €	0,346
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,05828	126,44 €	7,37 €	1,417
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				29,28 €	5,630



OLAZTI

**189\_Ponencia Olazti**

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA



SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Conductos ventilación Superf. Ocupad 0,0051 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00791	431,54 €	3,42 €	0,657	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00791	213,54 €	1,69 €	0,325	
	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103	
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04749	12,60 €	0,60 €	0,115	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02374	20,66 €	0,49 €	0,094	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03720	14,34 €	0,53 €	0,103	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03166	47,69 €	1,51 €	0,290	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05540	18,32 €	1,01 €	0,195	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					9,79 €	1,882
	Tabiquerías Coef. Facha. 0,356122426 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,1092 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum Superficie ocupada 0,1148 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,66344	71,87 €	47,68 €	9,170
Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"		ml	1,44630	2,89 €	4,18 €	0,803	
Tabique de fachada calle		m <sup>2</sup>	0,56660	16,40 €	9,29 €	1,787	
Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado		m <sup>2</sup>	0,03947	45,88 €	1,81 €	0,348	
Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.		ml	0,25399	4,95 €	1,26 €	0,242	
Tabique de fachada patio		m <sup>2</sup>	0,00090	16,40 €	0,01 €	0,003	
Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista		ml	0,12683	39,69 €	5,03 €	0,968	
Cabezal de ventanas y balcones		ml	0,06604	19,40 €	1,28 €	0,246	
Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas		ml	0,05119	23,24 €	1,19 €	0,229	
Medianil 1/2 asta ladr. H.d..		m <sup>2</sup>	0,13889	23,38 €	3,25 €	0,624	
Revestimien. Aislamientos Solados Carpintería exterior 0,1092	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,20144	13,41 €	2,70 €	0,520	
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,47360	20,55 €	9,73 €	1,872	
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30081	16,40 €	4,93 €	0,949	
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					92,35 €	17,76
	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,55522	9,35 €	14,54 €	2,796	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56001	10,05 €	5,63 €	1,082	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15227	16,87 €	2,57 €	0,494	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,53559	26,02 €	13,94 €	2,680	
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					36,68 €	7,053
	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,63543	6,86 €	4,36 €	0,838	
Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,30828	5,22 €	1,61 €	0,309		
Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,35614	4,67 €	1,66 €	0,320		
Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,35614	3,55 €	1,26 €	0,243		
Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,12700	16,69 €	2,12 €	0,408		
Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13058	13,80 €	1,80 €	0,346		
Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido					12,82 €	2,465	
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceas y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,71228	12,20 €	8,69 €	1,671	
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14513	21,10 €	3,06 €	0,589	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,56715	19,60 €	11,12 €	2,138	
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,61684	3,94 €	2,43 €	0,467	
Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido					25,30 €	4,865	
Carpintería exterior 0,1092	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,06922	190,78 €	13,21 €	2,540	
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,00856	198,61 €	1,70 €	0,327	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,25314	5,56 €	1,41 €	0,271	





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Ponencia de Valoración de OLAZTI / OLAZAGUTIA  
Anexo de valoración

Revisión nº 4

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,07778	26,43 €	2,06 €	0,395	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,25314	1,94 €	0,49 €	0,094	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,06604	32,06 €	2,12 €	0,407	
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,09489	32,04 €	3,04 €	0,585	
	Vidrio climalit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,07000	28,24 €	1,98 €	0,380	
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido					25,99 €	4,999
Carpintería interior 0,195 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00791	435,18 €	3,44 €	0,662	
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02889	188,83 €	5,45 €	1,049	
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02374	176,35 €	4,19 €	0,805	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01583	208,63 €	3,30 €	0,635	
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		284,24 €			
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,13905	15,22 €	2,12 €	0,407	
Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido					18,50 €	3,558	
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00099	1.323,04 €	1,31 €	0,252	
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00791	125,49 €	0,99 €	0,191	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,15393	12,12 €	1,87 €	0,359	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00791	227,26 €	1,80 €	0,346	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00791	245,58 €	1,94 €	0,374	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00791	286,72 €	2,27 €	0,436	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00791	301,79 €	2,39 €	0,459	
	Bañera 1,2,lavabo,ino"rDama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00791	584,48 €	4,63 €	0,890	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00791	315,21 €	2,49 €	0,480	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00791	385,85 €	3,05 €	0,587	
	Bañera 1,7,lavabo, inodoro, bidé, "Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00791	746,98 €	5,91 €	1,137	
	Ayudas albañilería	ud	0,00791	347,62 €	2,75 €	0,529	
Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido					31,40 €	6,039	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00049	2.129,14 €	1,05 €	0,203	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.447,70 €	7,15 €	1,374	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00049	14.938,92 €	7,39 €	1,421	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00049	1.702,99 €	0,84 €	0,162	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00049	1.889,64 €	0,93 €	0,180	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00049	3.778,10 €	1,87 €	0,359	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00049	8.941,01 €	4,42 €	0,850	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00049	17.782,79 €	8,80 €	1,692	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04650	68,22 €	3,17 €	0,610	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04650	56,47 €	2,63 €	0,505	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00791	781,55 €	6,19 €	1,189	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53065	10,93 €	5,80 €	1,116	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07408	132,62 €	9,82 €	1,889	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00767	256,75 €	1,97 €	0,379	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00791	164,99 €	1,31 €	0,251	
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido					63,34 €	12,180	
Energía	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00791	1.074,72 €	8,51 €	1,636	



OLAZTI

189\_Ponencia Olazti

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA



SELO  
OLAZTI  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
solar	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	566,18 €	4,48 €	0,862
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00791	124,07 €	0,98 €	0,189
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00791	88,08 €	0,70 €	0,134
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00791	154,45 €	1,22 €	0,235
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				15,89 €	3,055
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00791	72,90 €	0,58 €	0,111
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,15393	10,37 €	1,60 €	0,307
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00791	167,26 €	1,32 €	0,255
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00791	276,61 €	2,19 €	0,421
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00791	1.188,05 €	9,40 €	1,808
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00791	114,39 €	0,91 €	0,174
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00791	67,09 €	0,53 €	0,102
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00034	3.077,60 €	1,05 €	0,202
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00791	414,11 €	3,28 €	0,630
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				20,85 €	4,010
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00040	395,56 €	0,16 €	0,030
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00396	57,80 €	0,23 €	0,044
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00673	11,42 €	0,08 €	0,015
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00396	7,90 €	0,03 €	0,006
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm.	ud	0,00040	129,42 €	0,05 €	0,010
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00040	111,35 €	0,04 €	0,008
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00594	6,44 €	0,04 €	0,007
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00040	745,65 €	0,30 €	0,057
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00040	1.870,50 €	0,74 €	0,142
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02533	10,87 €	0,28 €	0,053
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,02612	13,47 €	0,35 €	0,068
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,02612	12,04 €	0,31 €	0,060
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	211,82 €	0,50 €	0,097
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00237	129,62 €	0,31 €	0,059
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00791	94,26 €	0,75 €	0,143
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02374	113,39 €	2,69 €	0,518
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00791	137,77 €	1,09 €	0,210
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				7,94 €	1,527
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,52420	3,17 €	4,83 €	0,928
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,56715	3,74 €	2,12 €	0,408
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14513	3,74 €	0,54 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				7,49 €	1,441
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00791	215,75 €	1,71 €	0,328
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,71 €	0,328
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,70 €	6,70 €	1,289
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				6,70 €	1,289





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Elementos	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,04969	305,42 €	15,18 €	2,918
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02714	608,29 €	16,51 €	3,175
ocupada	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00733	391,52 €	2,87 €	0,552
0,0960	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00314	287,62 €	0,90 €	0,174
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00868	660,87 €	5,74 €	1,103
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				41,20 €	7,922
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio				122,75 m <sup>2</sup>	520,00 €	100,0

#### 4.1.4. Zona de valor 00PP

El coste de ejecución material con código técnico estimado para las viviendas que se desarrollen en esta zona de valor es de 520,00 €uros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	13,40 m <sup>2</sup>	Superficie construida privada	120,27 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baño	4,32 m <sup>2</sup>	P.P. común rellano escalera	7,17 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,14 m <sup>2</sup>	P.P. común portal de acceso	4,03 m <sup>2</sup>
Superficie útil	120,00 m <sup>2</sup>	P.P. sala cuarto calderas	2,19 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	42,73 m	P.P. cuarto de contadores	1,03 m <sup>2</sup>
Fachada a patios	0,25 m	Superficie construida	139,51 m <sup>2</sup>
Medianil 1/2 asta	8,77 m	Carpintería exterior	13,10 m <sup>2</sup>
Tabicón distribuciones	33,10 m	Carpintería interior	19,37 m <sup>2</sup>
Tabique distribuciones	21,16 m	Altura edificación	S+B+2
Conductos ventilación	0,55 m <sup>2</sup>	Altura de planta	2,6+0,30

El coste de ejecución material del uso residencial por m<sup>2</sup> construido de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,02905	35,67 €	1,04 €	0,199	
	Terreno						
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	58,67 €	0,21 €	0,040	
	4 Kg/cm2	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02550	103,56 €	2,64 €	0,508
	0,10 ml horm. lim.	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,82064	0,76 €	0,62 €	0,120
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				4,51 €	0,867	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01515	24,15 €	0,37 €	0,070	
	Sótano						
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00139	35,58 €	0,05 €	0,009	
	1	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00357	27,26 €	0,10 €	0,019
	Planta baja						
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01668	21,38 €	0,36 €	0,069	
	1	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,06209	17,41 €	1,08 €	0,208
	Plantas vivi.						
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01098	16,12 €	0,18 €	0,034	
	2	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00005	173,84 €	0,01 €	0,002
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00310	137,80 €	0,43 €	0,082	
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00714	110,42 €	0,79 €	0,152	
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				3,35 €	0,644	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00485	116,14 €	0,56 €	0,108	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00485	123,15 €	0,60 €	0,115	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00037	1.361,54 €	0,50 €	0,097	





SELO  
OLAZTI  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Ponencia de Valoración de OLAZTI / OLAZAGUTIA  
Anexo de valoración

Revisión nº 4

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00037	4.150,45 €	1,53 €	0,295
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04573	22,35 €	1,02 €	0,197
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00841	22,15 €	0,19 €	0,036
	Caja general de protección	ud	0,00052	319,30 €	0,17 €	0,032
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01681	30,83 €	0,52 €	0,100
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				5,09 €	0,979
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,0413	0,76 €	6,86 €	1,318
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16488	52,58 €	8,67 €	1,667
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,83652	10,59 €	8,86 €	1,704
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,76 €	0,84 €	0,161
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68810	6,27 €	4,31 €	0,829
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	18,19 €	18,19 €	3,498
2	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,50 €	0,50 €	0,097
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido				48,22 €	9,27
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,25000	53,02 €	13,25 €	2,549
4	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01818	33,30 €	0,61 €	0,116
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02500	55,14 €	1,38 €	0,265
	Canalón de PVC	ml	0,08839	24,39 €	2,16 €	0,415
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,10607	19,36 €	2,05 €	0,395
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,07955	105,75 €	8,41 €	1,618
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido				27,86 €	5,357
Conductos	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00831	360,88 €	3,00 €	0,577
ventilación	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00831	178,57 €	1,48 €	0,286
Superf. Ocupad	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
0,0053	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04989	10,53 €	0,53 €	0,101
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02494	17,28 €	0,43 €	0,083
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,03908	11,99 €	0,47 €	0,090
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,04157	39,88 €	1,66 €	0,319
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,06652	15,32 €	1,02 €	0,196
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido				9,06 €	1,742
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,91456	60,20 €	55,05 €	10,587
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	1,99374	2,41 €	4,81 €	0,926
0,356122426	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,79595	13,71 €	10,92 €	2,099
ml/m <sup>2</sup> sum	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,05796	38,37 €	2,22 €	0,428
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,35738	4,14 €	1,48 €	0,284
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,00556	13,71 €	0,08 €	0,015
0,1092	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,17766	33,19 €	5,90 €	1,134
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,09250	16,23 €	1,50 €	0,289
	Afeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,07171	19,43 €	1,39 €	0,268
Superficie	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,19456	19,55 €	3,80 €	0,731
ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,17395	11,22 €	1,95 €	0,375
0,1549	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,61371	17,19 €	10,55 €	2,028
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,38959	13,71 €	5,34 €	1,027
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido				105,00 €	20,19
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	2,12372	7,82 €	16,61 €	3,193
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,79453	8,40 €	6,68 €	1,284



OLAZTI

189\_Ponencia Olazti

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA



SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,20322	14,11 €	2,87 €	0,551
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,59466	21,76 €	12,94 €	2,489
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido				39,09 €	7,518
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,89456	5,74 €	5,13 €	0,987
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,32955	4,36 €	1,44 €	0,277
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,49888	3,91 €	1,95 €	0,375
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,49888	2,97 €	1,48 €	0,285
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,17869	13,96 €	2,49 €	0,480
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13719	11,54 €	1,58 €	0,304
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido				14,08 €	2,707
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,99776	10,20 €	10,18 €	1,958
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,17346	17,65 €	3,06 €	0,589
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,82430	16,39 €	13,51 €	2,599
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,84548	3,29 €	2,78 €	0,535
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido				29,54 €	5,680
Carpintería	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,09697	159,54 €	15,47 €	2,975
exterior	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01199	166,09 €	1,99 €	0,383
0,1092	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35460	4,65 €	1,65 €	0,317
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,10895	22,11 €	2,41 €	0,463
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35460	1,62 €	0,57 €	0,110
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado chapeado y barnizado	ml	0,09250	26,81 €	2,48 €	0,477
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,13293	26,79 €	3,56 €	0,685
	Vidrio climait 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,09806	23,62 €	2,32 €	0,445
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				30,45 €	5,856
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00831	363,93 €	3,03 €	0,582
0,161	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,03035	157,92 €	4,79 €	0,922
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,03326	147,48 €	4,90 €	0,943
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01663	174,47 €	2,90 €	0,558
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altitlo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud		237,70 €		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,16105	12,72 €	2,05 €	0,394
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				17,67 €	3,399
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00104	1.106,42 €	1,15 €	0,221
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00831	104,94 €	0,87 €	0,168
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,16172	10,14 €	1,64 €	0,315
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00831	190,05 €	1,58 €	0,304
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00831	205,37 €	1,71 €	0,328
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00831	239,78 €	1,99 €	0,383
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00831	252,38 €	2,10 €	0,404
	Bañera 1,2,lavabo,inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00831	488,78 €	4,06 €	0,782
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00831	263,60 €	2,19 €	0,421
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00831	322,67 €	2,68 €	0,516
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00831	624,68 €	5,19 €	0,999
	Ayudas albañilería	ud	0,00831	290,71 €	2,42 €	0,465
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				27,59 €	5,306





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00052	1.780,53 €	0,93 €	0,178	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.082,17 €	6,28 €	1,207	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00052	12.492,97 €	6,49 €	1,248	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00052	1.424,16 €	0,74 €	0,142	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00052	1.580,25 €	0,82 €	0,158	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00052	3.159,51 €	1,64 €	0,316	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00052	7.477,10 €	3,89 €	0,747	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00052	14.871,21 €	7,73 €	1,486	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,04885	57,05 €	2,79 €	0,536	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,04885	47,22 €	2,31 €	0,444	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00831	653,58 €	5,43 €	1,045	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,74333	9,14 €	6,80 €	1,307	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,10377	110,91 €	11,51 €	2,213	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00805	214,72 €	1,73 €	0,333	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00831	137,98 €	1,15 €	0,221	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido					60,22 €	11,581
	Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00831	1.033,57 €	8,59 €	1,653
Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi		ud	0,00831	544,51 €	4,53 €	0,871	
Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi		ud	0,00831	119,32 €	0,99 €	0,191	
Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda		ud	0,00831	84,71 €	0,70 €	0,135	
Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda		ud	0,00831	129,16 €	1,07 €	0,207	
Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido						15,89 €	3,056
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00831	60,96 €	0,51 €	0,097	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,16172	8,68 €	1,40 €	0,270	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00831	139,87 €	1,16 €	0,224	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00831	223,82 €	1,86 €	0,358	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00831	1.102,39 €	9,17 €	1,763	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00831	95,66 €	0,80 €	0,153	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00831	56,11 €	0,47 €	0,090	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00036	2.573,70 €	0,92 €	0,178	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00831	346,30 €	2,88 €	0,554	
Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido					19,16 €	3,686	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00042	329,11 €	0,14 €	0,026	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00416	48,34 €	0,20 €	0,039	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00707	9,55 €	0,07 €	0,013	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00416	6,61 €	0,03 €	0,005	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00042	108,23 €	0,04 €	0,009	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00042	93,12 €	0,04 €	0,007	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00624	5,39 €	0,03 €	0,006	





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m2 construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						139,51 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
6 Tubos	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00042	623,56 €	0,26 €	0,050
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00042	1.564,24 €	0,65 €	0,125
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02661	9,09 €	0,24 €	0,047
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,02744	11,27 €	0,31 €	0,059
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,02744	10,07 €	0,28 €	0,053
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	177,14 €	0,44 €	0,085
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00249	108,40 €	0,27 €	0,052
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00831	78,82 €	0,66 €	0,126
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02494	94,82 €	2,37 €	0,455
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00831	115,21 €	0,96 €	0,184
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				6,98 €	1,342
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	2,07399	2,65 €	5,49 €	1,056
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,82430	3,13 €	2,58 €	0,496
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,17346	3,13 €	0,54 €	0,104
		Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				8,61 €
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00831	180,43 €	1,50 €	0,288
		Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido			1,50 €	0,288
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	7,05 €	7,05 €	1,355
		Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido			7,05 €	1,355
Elementos ocupada 0,1096 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,05473	244,09 €	13,36 €	2,569
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,03310	508,67 €	16,84 €	3,238
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00937	327,39 €	3,07 €	0,590
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00330	237,08 €	0,78 €	0,150
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,00912	552,65 €	5,04 €	0,969
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				39,08 €	7,516
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio				139,51 m <sup>2</sup>	520,00 €	100,0

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

### 4.2.1. Zonas de valor 01HC, 02UU, 03II

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.





SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

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  $K_{s_{ij}} = 1,12 + 1,90 BP,$
- Resto de usos:  $K_{s_{ij}} = 1,15 + 2,00 BP,$

Siendo:

$K_{c_{ij}}$  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 grado de actividad de la zona y que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas se fija un beneficio del promotor del 3% para todas las zonas de valor y usos.

Coste del proceso inmobiliario	Zona de valor			
	01HC, 02UU y 03II			
	Vivienda		Bajera	
	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000	Vr	1,0000	Vr
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0051	Vr	0,0051	Vr
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0020	Vr	0,0020	Vr
1.4 Actos Jurídicos Doc. transmisión	0,0050	Vr	0,0050	Vr
1.5 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0010	Vr	0,0010	Vr
1.6 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0180	Vr	0,0180	Vr
1.0 TOTAL SUELO	1,0300	Vr	1,0300	Vr
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)		1,0000	Em	1,0000
2.2 Beneficio industrial del coste ejecucion material		0,1000	Em	0,1000
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección		0,0845	Em	0,0845
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev		0,0012	Em	0,0012
2.5 Estudio geotécnico del suelo		0,0023	Em	0,0023
2.6 Impuesto sobre construcciones		0,0467	Em	0,0467
2.7 Tasa Licencia de obras		0,0050	Em	0,0050
2.8 Tasa vallado		0,0017	Em	0,0017
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación		0,0007	Em	0,0007
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6		0,0081	Em	0,0081
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)		0,0050	Em	0,0050
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%		0,0050	Em	0,0050
2.13 Obra Nueva Arancel Notario		0,0021	Em	0,0021
2.14 Obra Nueva Arancel Registro		0,0010	Em	0,0010
2.0 TOTAL CONSTRUCCION		1,2600	Em	1,2600
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0014	Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80 % venta 4.0	0,0069	Vr	0,0084	Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0069	Vr	0,0084	Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0009	Vr	0,0009	Em





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Coste del proceso inmobiliario	Zona de valor			
	01HC, 02UU y 03II			
	Vivienda		Bajera	
	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.
3.6 Gastos generales promoción	0,0269Vr	0,0328Em	0,0269Vr	0,0328Em
3.7 Impuesto de actividades económicas	0,0022Vr	0,0022Em	0,0022Vr	0,0022Em
3.8 Aval de viviendas vendidas	0,0024Vr	0,0029Em	0,0024Vr	0,0029Em
3.9 Gastos financieros	0,0403Vr	0,0492Em	0,0403Vr	0,0492Em
3.10 Impuesto de sociedades	0,0056Vr	0,0068Em	0,0056Vr	0,0068Em
3.11 Beneficio de la promoción	0,0224Vr	0,0273Em	0,0224Vr	0,0273Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,1200Vr	0,1400Em	0,1200Vr	0,1400Em
4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	1,1500Vr	1,4000Em	1,1500Vr	1,4000Em

#### 4.2.2. Zonas de valor 04DD

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	04DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000	Vr		
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0058	Vr		
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0021	Vr		
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0600	Vr		
1.5 Actos Jurídicos Doc. Transmisión	0,0000	Vr		
1.6 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0009	Vr		
1.7 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0202	Vr		
1.0 TOTAL SUELO	1,0890	Vr		
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)			1,0000	Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material			0,1000	Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección			0,0900	Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev			0,0015	Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo			0,0032	Em
2.6 Impuesto sobre construcciones			0,0500	Em
2.7 Tasa Licencia de obras			0,0050	Em
2.8 Tasa vallado			0,0003	Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación			0,0008	Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6			0,0081	Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)			0,0050	Em
2.12 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%			0,0050	Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario			0,0025	Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro			0,0012	Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION			1,2725	Em
3.0 PROMOCION				
3.1 Tasación previa préstamo hipo. 0'1% sobre	0,0014	Vr	0,0018	Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0085	Vr	0,0103	Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006	Vr	0,0006	Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0012	Vr	0,0012	Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.7 Impuesto de Actividades Económicas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.8 Aval viviendas vendidas	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.9 Gastos Gestión Venta	0,0000	Vr	0,0000	Em





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	04DD			
	Vivienda			
	Coste suelo.		Coste const.	
3.10 Gastos Financieros	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.11 Impuesto Sociedades 25% Benefi.3.11	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.12 Beneficio Promoción 15%	0,0000	Vr	0,0000	Em
3.0 TOTAL PROMOCION	0,0202	Vr	0,0243	Em
<b>4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO</b>	<b>1,1092</b>	<b>Vr</b>	<b>1,2968</b>	<b>Em</b>

#### 4.2.3. Zonas de valor 00RG, 00PT, 00RE y 00PP

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 grado de actividad de la zona y que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas se fija un beneficio del promotor del 3% para todas las zonas de valor y usos.

### 4.3. Costes de mercado de la urbanización

#### 4.3.1. Zonas de valor 01HC y 02UU

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 42,84 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:





SELO  
OLAZTI  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficie viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
<b>Medias</b>	<b>3.460,89</b>	<b>1.263,25</b>	<b>1.030,64</b>	<b>1.167,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8,00</b>	<b>22</b>	<b>0,73</b>	<b>86,00</b>	<b>54,00</b>
UE-R.01	8.017,00	3.033,00	2.788,00	2.196,00	0,00	8,00	44	0,53	100,96	62,76
UE-R.02	1.655,00	681,00	556,00	418,00	0,00	8,00	15	0,96	103,56	60,95
UE-R.03	3.278,00	1.029,00	570,00	1.679,00	0,00	8,00	21	0,53	63,01	43,23
UE-R.04	893,55	310,00	208,55	375,00	0,00	8,00	6	0,90	76,39	49,89

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 m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m³	0,7395	2,46 €	1,82 €	4,43
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m³	0,1105	9,72 €	1,07 €	2,62
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m³	0,4500	1,88 €	0,84 €	2,06
	Total capítulo movimiento de tierras por m²				3,74 €	9,10
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0252	19,55 €	0,49 €	1,20
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0174	23,89 €	0,42 €	1,01
	Áridos filtrantes	m³	0,0032	17,85 €	0,06 €	0,14
	Total capítulo drenajes por m².				0,97 €	2,35
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,1020	3,13 €	0,32 €	0,78
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m³	0,0680	11,97 €	0,81 €	1,98
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,1165	1,88 €	0,22 €	0,53
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0550	19,94 €	1,10 €	2,67
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0256	33,19 €	0,85 €	2,07
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0020	195,67 €	0,39 €	0,96
	Acometida a colector	ud	0,0037	70,52 €	0,26 €	0,64
Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				3,95 €	9,62	
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0274	3,13 €	0,09 €	0,21
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m³	0,0117	11,97 €	0,14 €	0,34
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,0288	1,88 €	0,05 €	0,13
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0452	37,20 €	1,68 €	4,09
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0012	101,83 €	0,12 €	0,29
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0012	65,43 €	0,08 €	0,18
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0026	348,03 €	0,90 €	2,19
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	806,67 €	0,09 €	0,21
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	348,03 €	0,04 €	0,09
	Boca de riego.	ud	0,0003	346,27 €	0,11 €	0,26
	Total capítulo distribución de agua por m².				3,28 €	8,00
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0395	23,01 €	0,91 €	2,22
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0682	37,69 €	2,57 €	6,26
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0017	331,17 €	0,56 €	1,38
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	27.469,66 €	0,52 €	1,27
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	25.956,43 €	0,49 €	1,20
Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 AI	ml	0,0136	14,43 €	0,20 €	0,48	





SELO  
OLAZTI  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,0341	10,46 €	0,36 €	0,87
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,0205	6,48 €	0,13 €	0,32
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0035	212,25 €	0,73 €	1,79
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,0136	35,20 €	0,48 €	1,17
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0001	1.143,42 €	0,08 €	0,19
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				7,03 €	17,13
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0368	13,71 €	0,50 €	1,23
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0019	62,41 €	0,12 €	0,29
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	123,67 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,63 €	1,54
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0464	15,12 €	0,70 €	1,71
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0033	21,96 €	0,07 €	0,18
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0003	591,97 €	0,20 €	0,49
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0001	384,27 €	0,02 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0010	111,00 €	0,11 €	0,27
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0002	537,92 €	0,11 €	0,26
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.341,38 €	0,05 €	0,12
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0641	0,89 €	0,06 €	0,14
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0035	11,16 €	0,04 €	0,09
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0095	26,77 €	0,25 €	0,62
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	191,80 €	0,02 €	0,04
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	578,91 €	0,01 €	0,02
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0002	1.139,91 €	0,28 €	0,67
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0423	6,76 €	0,29 €	0,70
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	32.246,39 €	0,36 €	0,88
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				2,56 €	6,24
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0636	17,90 €	1,14 €	2,77
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0019	71,97 €	0,14 €	0,34
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0005	121,18 €	0,06 €	0,14
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0025	36,84 €	0,09 €	0,22
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0004	26,70 €	0,01 €	0,03
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0465	3,70 €	0,17 €	0,42
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0231	8,17 €	0,19 €	0,46
	Total capítulo de alumbrado público por m².				1,80 €	4,38
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0081	3,13 €	0,03 €	0,06
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0081	1,88 €	0,02 €	0,04
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0003	101,83 €	0,03 €	0,08
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0644	6,93 €	0,45 €	1,09
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0003	137,10 €	0,04 €	0,10
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0011	41,79 €	0,05 €	0,11
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0051	8,03 €	0,04 €	0,10
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	805,21 €	0,01 €	0,02
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.442,76 €	0,01 €	0,02
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0421	1,61 €	0,07 €	0,17
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0337	0,16 €	0,01 €	0,01





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,74 €	1,81
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0609	13,78 €	0,84 €	2,04
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,0690	13,78 €	0,95 €	2,32
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0282	14,46 €	0,41 €	0,99
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0600	6,60 €	0,40 €	0,96
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0184	14,34 €	0,26 €	0,64
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0034	90,60 €	0,31 €	0,75
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0162	17,28 €	0,28 €	0,68
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0614	13,68 €	0,84 €	2,05
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,1923	3,74 €	0,72 €	1,75
	Total capítulo aceras y calzadas por m².					5,01 €
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,1332	7,03 €	0,94 €	2,28
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,1332	2,50 €	0,33 €	0,81
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0111	50,27 €	0,56 €	1,36
	Arbustos de porte medio	ud	0,0620	16,16 €	1,00 €	2,44
	Total capítulo de jardinería por m².					2,83 €
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0028	345,34 €	0,95 €	2,32
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0041	673,28 €	2,78 €	6,76
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0006	103,00 €	0,06 €	0,15
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0017	1.452,73 €	2,53 €	6,15
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,0012	40,28 €	0,05 €	0,12
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	12.739,57 €	0,43 €	1,05
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².					6,79 €
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0011	163,15 €	0,18 €	0,43
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,0085	8,45 €	0,07 €	0,18
	Total capítulo de señalización viaria por m².					0,25 €
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0007	65,34 €	0,04 €	0,11
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0017	112,86 €	0,19 €	0,47
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0019	23,17 €	0,04 €	0,11
	Total capítulo de ensayos de control por m².					0,28 €
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,0827	11,95 €	0,99 €	2,41
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².					0,99 €
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,00 €	0,20 €	0,49
	Total capítulo de seguridad y salud por m².					0,20 €
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				41,06 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,90 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,88 €	2,14
Total 1+2+3					42,84 €	104,33





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

El coste de la urbanización por m<sup>2</sup> de terreno bruto se estima de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	4,73 €/m <sup>2</sup>
Saneamiento	4,92 €/m <sup>2</sup>
Distribución de aguas	3,28 €/m <sup>2</sup>
Distribución de energía	7,03 €/m <sup>2</sup>
Otras redes	3,19 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado público	1,80 €/m <sup>2</sup>
Calzadas y aceras	5,01 €/m <sup>2</sup>
Jardinería	3,58 €/m <sup>2</sup>
Mobiliario	7,04 €/m <sup>2</sup>
Otros	2,26 €/m <sup>2</sup>
Total Ejecución Material	42,84 €/m <sup>2</sup>
Beneficio Industrial	6,43 €/m <sup>2</sup>
Licencia y Honorarios	4,28 €/m <sup>2</sup>
Total	53,55 €/m <sup>2</sup>

#### 4.3.2. Zonas de valor 03II

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 28,70 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con una unidad de ejecución tipo cuyas características se expresan a continuación:

Unidad urbanística	Características unidad								Costes de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Sistema general (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
<b>Medias</b>	<b>42.974,00</b>	<b>28.305,50</b>	<b>8.162,00</b>	<b>6.506,50</b>	<b>0,00</b>	<b>8,00</b>	<b>0</b>	<b>0,64</b>	<b>106,00</b>	<b>36,00</b>
UE-I.01	10.838,00	6.722,00	1.698,00	2.418,00	0,00	8,00	0	0,52	90,40	34,33
Pg. Akinoruti	75.110,00	49.889,00	14.626,00	10.595,00	0,00	8,00	0	0,75	114,75	38,53

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

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,7395	2,46 €	1,82 €	6,61
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,1105	9,72 €	1,07 €	3,91
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m <sup>3</sup>	0,4500	1,88 €	0,84 €	3,07
	<b>Total capítulo movimiento de tierras por m<sup>2</sup></b>					<b>3,74 €</b>
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,0561	19,55 €	1,10 €	3,99
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,0112	23,89 €	0,27 €	0,97
	Áridos filtrantes	m <sup>3</sup>	0,0017	17,85 €	0,03 €	0,11
	<b>Total capítulo drenajes por m<sup>2</sup></b>					<b>1,40 €</b>
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,0640	3,13 €	0,20 €	0,73
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,0427	11,97 €	0,51 €	1,86
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,0729	1,88 €	0,14 €	0,50
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,0339	19,94 €	0,68 €	2,46
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,0165	33,19 €	0,55 €	1,99





SELLO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,0013	195,67 €	0,25 €	0,92
	Acometida a colector	ud	0,0024	70,52 €	0,17 €	0,61
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m².				2,49 €	9,06
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m³	0,0175	3,13 €	0,05 €	0,20
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tuñas	m³	0,0075	11,97 €	0,09 €	0,33
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m³	0,0185	1,88 €	0,03 €	0,13
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,0291	37,20 €	1,08 €	3,94
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,0005	101,83 €	0,05 €	0,19
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,0005	65,43 €	0,03 €	0,12
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0016	348,03 €	0,57 €	2,08
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,0001	806,67 €	0,06 €	0,21
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,0001	348,03 €	0,02 €	0,09
	Boca de riego.	ud	0,0002	346,27 €	0,07 €	0,25
	Total capítulo distribución de agua por m².				2,07 €	7,52
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,0255	23,01 €	0,59 €	2,13
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,0439	37,69 €	1,66 €	6,02
	Arqueta troncocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,0011	331,17 €	0,36 €	1,32
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m	ud	0,0000	27.469,66 €	0,34 €	1,22
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,0000	25.956,43 €	0,32 €	1,15
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 AI	ml	0,0088	14,43 €	0,13 €	0,46
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 AI	ml	0,0220	10,46 €	0,23 €	0,84
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 AI	ml	0,0132	6,48 €	0,09 €	0,31
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,0022	212,25 €	0,47 €	1,72
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 AI	ml	0,0088	35,20 €	0,31 €	1,12
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,0000	1.143,42 €	0,05 €	0,18
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				4,53 €	16,47
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,0237	13,71 €	0,33 €	1,18
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,0012	62,41 €	0,08 €	0,27
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,0001	123,67 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,41 €	1,48
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,0299	15,12 €	0,45 €	1,64
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,0021	21,96 €	0,05 €	0,17
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,0002	591,97 €	0,13 €	0,47
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,0000	384,27 €	0,02 €	0,06
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,0007	111,00 €	0,07 €	0,26
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,0001	537,92 €	0,07 €	0,25
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,0000	4.341,38 €	0,04 €	0,15
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0413	0,89 €	0,04 €	0,13
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0022	11,16 €	0,03 €	0,09
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,0061	26,77 €	0,16 €	0,59
	Punto distribución TB compuesto: chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0001	191,80 €	0,01 €	0,04
	Punto interconexión TB compuesto: chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,0000	578,91 €	0,01 €	0,02
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,0002	1.139,91 €	0,18 €	0,65
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivador	ml	0,0272	6,76 €	0,18 €	0,67





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,0000	32.246,39 €	0,31 €	1,14
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				1,74 €	6,34
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,0407	17,90 €	0,73 €	2,65
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,0012	71,97 €	0,09 €	0,32
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,0003	121,18 €	0,04 €	0,13
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,0016	36,84 €	0,06 €	0,21
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,0002	26,70 €	0,01 €	0,02
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,0300	3,70 €	0,11 €	0,40
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,0134	8,17 €	0,11 €	0,40
	Total capítulo de alumbrado público por m².					1,14 €
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,0036	3,13 €	0,01 €	0,04
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,0036	1,88 €	0,01 €	0,02
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,0002	101,83 €	0,02 €	0,06
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,0289	6,93 €	0,20 €	0,73
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,0001	137,10 €	0,02 €	0,07
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,0005	41,79 €	0,02 €	0,08
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,0023	8,03 €	0,02 €	0,07
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,0000	805,21 €	0,00 €	0,02
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso armario de chapa galvanizada.	ud	0,0000	1.442,76 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado programadores	ud	0,0189	1,61 €	0,03 €	0,11
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,0151	0,16 €	0,00 €	0,01
Total capítulo de riego por aspersión por m².					0,33 €	1,21
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0392	13,78 €	0,54 €	1,97
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,0443	13,78 €	0,61 €	2,22
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,0182	14,46 €	0,26 €	0,95
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,0387	6,60 €	0,26 €	0,93
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,0083	14,34 €	0,12 €	0,43
	Alcorque bordillo hormigón prefabricado.	ud	0,0022	90,60 €	0,20 €	0,72
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,0073	17,28 €	0,13 €	0,46
	Caz prefabricado hormigón, sección V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,0395	13,68 €	0,54 €	1,97
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m²	0,1239	3,74 €	0,46 €	1,69
	Total capítulo aceras y calzadas por m².					3,12 €
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,0598	7,03 €	0,42 €	1,53
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,0598	2,50 €	0,15 €	0,54
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,0050	50,27 €	0,25 €	0,91
	Arbustos de porte medio	ud	0,0279	16,16 €	0,45 €	1,64
	Total capítulo de jardinería por m².					1,27 €
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0018	345,34 €	0,61 €	2,22
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,0027	673,28 €	1,78 €	6,49
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,0004	103,00 €	0,04 €	0,14
	Fuente tipo Cantábrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,0011	1.452,73 €	1,62 €	5,88
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infantil	m²	0,0005	40,28 €	0,02 €	0,08
	Parque infantil compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,0000	12.739,57 €	0,19 €	0,70
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².					4,27 €
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,0007	163,15 €	0,11 €	0,41
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,0055	8,45 €	0,05 €	0,17
	Total capítulo de señalización viaria por m².					0,16 €





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cant.	Prec. uni.	Coste	%
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,0004	65,34 €	0,03 €	0,10
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,0011	112,86 €	0,12 €	0,45
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,0012	23,17 €	0,03 €	0,10
	Total capítulo de ensayos de control por m <sup>2</sup> .				0,18 €	0,66
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m <sup>2</sup>	0,0386	11,95 €	0,46 €	1,68
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .				0,46 €	1,68
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	20,00 €	0,20 €	0,73
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> .				0,20 €	0,73
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . de urbanización				27,51 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,60 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,59 €	2,14
Total 1+2+3					28,70 €	104,33

El coste de la urbanización por m<sup>2</sup> de terreno bruto se estima de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	4,20 €/m <sup>2</sup>
Saneamiento	3,89 €/m <sup>2</sup>
Distribución de aguas	2,07 €/m <sup>2</sup>
Distribución de energía	4,53 €/m <sup>2</sup>
Otras redes	2,15 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado público	1,14 €/m <sup>2</sup>
Calzadas y aceras	3,12 €/m <sup>2</sup>
Jardinería	1,61 €/m <sup>2</sup>
Mobiliario	4,43 €/m <sup>2</sup>
Otros	1,57 €/m <sup>2</sup>
Total Ejecución Material	28,70 €/m <sup>2</sup>
Beneficio Industrial	4,30 €/m <sup>2</sup>
Licencia y Honorarios	2,87 €/m <sup>2</sup>
Total	35,87 €/m <sup>2</sup>





## 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  
 $kS_{ij}$  Coeficiente 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
01HC	Todas las edificaciones	Predominante	1,47	1,21	101,00	01
		Otros usos	1,47	1,21	42,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	1,47	1,21	129,00	01
		Otros usos	1,47	1,21	46,00	02
03II	Todas las edificaciones	Predominante	1,43	1,18	35,00	01
		Otros usos	1,43	1,18	17,00	02
04DD	Todas las edificaciones	Predominante	1,30	1,10	25,00	01
		Otros usos	1,30	1,10	9,00	02

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
00TT	Todas las edificaciones	Dotacional	1,47	1,21	233,00	01
00RE	Régimen especial	Residencial	1,47	1,21	215,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	110,00	02
00RG	Régimen general	Residencial	1,47	1,21	233,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	119,00	02
00PT	Precio tasado	Residencial	1,47	1,21	269,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	137,00	02
00PP	Precio pactado	Residencial	1,47	1,21	347,00	01
		Resto de usos	1,47	1,21	151,00	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	01HC	02UU	03II	04DD
Código	Descripción	Descripción				
1	RESIDENCIAL	Baja	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	01	01	02	01
2	ALMACENAJE	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
3	AGRARIO	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
4	INDUSTRIAL	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
5	COMERCIAL	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
6	OFICINA	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
7	ESPECTACULOS	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
8	DEPORTIVO	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
9	HOSTELERIA	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Uso		Planta	01HC	02UU	03II	04DD
Código	Descripción	Descripción				
10	DOCENTE	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
11	PUBLICO	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
12	SANITARIO	Baja	02	01	01	01
		Semisótano	02	01	01	01
		Entreplanta	02	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02
133	SINGULARES (Bajeras)	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
13(Resto)	SINGULARES (Resto)	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
14	AUXILIARES	Baja	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02
15	Vías urbanas	Bajo rasante	02	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02

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

### 5.2.1. Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso

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





SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

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

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 m<sup>2</sup>, menor que 200,00 m<sup>2</sup>

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

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:

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

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles 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 m<sup>2</sup>, menor que 400,00 m<sup>2</sup>





SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

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

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

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 <sup>2</sup> 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.





SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

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 <sub>b</sub>	Coste de urbanización bruto del recinto origen
%	Porcentaje de reparto de cargas establecido en el proyecto de reparcelación
SN <sub>p</sub>	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<sub>i0</sub>), 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 <sub>j</sub>	Coste de urbanización por m <sup>2</sup> de suelo a urbanizar j que se encuentra en la zona de valor i
CU <sub>0</sub>	Coste de urbanización por m <sup>2</sup> de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i fijado de acuerdo a la norma 22
SB <sub>0</sub>	Superficie bruta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
SN <sub>0</sub>	Superficie neta de la unidad de ejecución representativa de la zona de valor i
SB <sub>j</sub>	Superficie total de las parcelas originales
SN <sub>j</sub>	Superficie total de la parcelas resultantes

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

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

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
- $c082_k$  Coeficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
- $c05_k$  Coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
- $SNC_{ik}$  Superficie no consolidada del recinto k 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 04DD en la que toma como referencia su valor valor básico)

Zona de valor	% de cálculo	Valor del suelo libre consolidado (€/m²)
01HC	0%	0,00
02UU	10%	12,00
03II	0%	0,00
04DD	10%	3,00

### 5.6. Valoración del aprovechamiento primario del suelo

#### 5.6.1. Método de los valores medios por tipo de aprovechamiento primario

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

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





SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

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

$$CVij = VM_i * Iij * \frac{\sum_j S_{ij}}{\sum_j I_{ij} * S_{ij}}$$

Siendo:

- CVij coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i
- VMi valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
- Iij índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i
- Sij superficie total de todas las unidades inmobiliarias de la clase j del tipo i en el municipio.

### 5.6.1.1. Coeficientes de valor medio de las tierras

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

Regadío	Secano	Forestal-pastos
873,497 €	184,076 €	45,546 €

### 5.6.1.2. Clasificación e índice de valor relativo intratipo

Los recintos tipificados en el Registro de la Riqueza Territorial de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal del municipio de OLAZTI/OLAZAGUTIA, se han clasificado en en tres tipos productivos: regadío, seco y forestal-pastos.

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

Clase	Tipo			
	Secano (02)		Forestal- Pastos (03)	
	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)	Superficie en hectáreas	Índice de valor relativo intratipo (I)
1,00	19,26	1,000	10,15	1,000
2,00	19,18	0,800	1.398,15	0,800
3,00	56,47	0,600	21,06	0,400
4,00	33,70	0,400		
5,00	139,68	0,300		





**5.6.1.3. Coeficiente del valor por hectárea para cada clase intratipo**

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

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

Siendo:

- CV<sub>ij</sub> coeficiente del valor por unidad de superficie de la clase j del tipo i
- VM<sub>i</sub> valor medio por unidad de superficie del tipo i en el municipio
- I<sub>ij</sub> índice de valor relativo intratipo asignado en la Ponencia de Valoración a la clase j del tipo i
- S<sub>ij</sub> superficie total de todas las unidades inmobiliarias de la clase j del tipo i en el municipio.

Tipo	Clase	Valor medio por unidad de superficie (VM <sub>i</sub> )	Índice de valor relativo intratipo (I <sub>ij</sub> )	Superficie total $\sum S_{ij}$	$\sum I_{ij} \times S_{ij}$	Coeficiente del valor por hectárea (Cv <sub>ij</sub> )
Secano 02	1,00	184,08	1,000	268,29	123,87	398,69
	2,00		0,800			318,95
	3,00		0,600			239,21
	4,00		0,400			159,48
	5,00		0,300			119,61
Forestal-Pastos 03	1,00	45,55	1,000	1.429,36	1.137,09	57,25
	2,00		0,800			45,80
	3,00		0,400			22,90

**5.6.2. Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal**

**5.6.2.1. Suelos caracterizados como de "Tipo 5"**

El valor unitario atribuible por su aprovechamiento primario a los suelos que han perdido su potencialidad agroforestal se ha obtenido aplicando el mismo criterio que se ha utilizado para el cálculo del valor del suelo libre consolidado, es decir, la aplicación de un porcentaje del 10 % sobre el valor básico de repercusión del uso predominante de cada zona de valor (a excepción de la zona 04DD en la que toma como referencia su valor valor básico), obteniéndose los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	% de cálculo	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m <sup>2</sup> )
01HC	05	1,00	10%	10,00
02UU	05	1,00	10%	12,00
03II	05	1,00	10%	3,00
04DD	05	1,00	10%	3,00





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

### 5.6.2.2. Suelos caracterizados como de “Tipo 4”

Se mantiene el valor establecido en del documento de valoración anterior, 0,00 €/m<sup>2</sup>.





## 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:

$VU_{ijl}$	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
$VR_{jk}$	Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j de la zona de valor i
$KS_k$	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 01HC

##### 6.3.1.1. Parcela tipo. Comparación de valores de pisos

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Útil	Privada	Construida				
<b>Medias</b>	<b>77,51</b>	<b>89,14</b>	<b>102,42</b>	<b>90.019,84</b>	<b>42.940,94</b>	<b>48.530,92</b>	<b>39.995,21</b>
18900456	86,09	99,00	117,37	120.350,00	54.864,67	61.537,55	41.580,00
18900291	68,09	78,30	87,58	54.276,80	45.161,26	50.530,94	45.440,62
18900039	59,91	68,90	75,40	29.960,00	20.992,22	24.664,59	28.938,00
18900289	68,09	78,30	87,58	63.704,00	45.161,26	50.406,32	43.573,17
18900593	83,48	96,00	108,00	70.272,00	43.115,63	48.886,57	40.320,00
18900046	58,26	67,00	73,08	43.536,00	20.346,31	23.905,68	28.140,00
18900197	110,61	127,20	157,74	212.104,00	74.779,31	83.110,61	44.520,00
18900337	86,09	99,00	113,18	161.744,00	50.310,62	56.615,03	41.580,00
18900037	60,43	69,50	76,12	28.024,00	21.192,68	25.010,49	29.190,00
18900017	41,48	47,70	62,50	61.374,00	36.798,41	40.943,47	48.488,48
18900617	98,26	113,00	132,02	88.346,00	49.168,59	56.016,34	47.460,00
18900014	86,07	98,98	129,68	131.870,00	75.690,13	83.813,25	41.571,60
18900220	133,13	153,10	171,68	163.270,00	79.400,56	88.107,02	53.585,00
18900045	60,00	69,00	75,26	53.690,00	20.953,25	24.618,80	28.980,00
18900318	72,21	83,04	95,35	149.268,00	50.224,41	56.120,39	43.235,61
18900009	81,04	93,20	107,64	133.427,00	53.143,21	59.716,13	40.989,36
18900285	60,97	70,12	84,00	73.532,50	39.509,35	46.086,28	43.999,60
18900070	57,39	66,00	71,67	32.022,00	19.953,75	23.444,45	27.720,00
18900341	99,13	114,00	136,11	96.066,00	64.651,34	70.624,17	47.880,00
18900069	57,39	66,00	71,67	39.634,10	19.953,75	23.378,32	27.720,00
18900025	116,12	133,54	151,98	108.351,00	53.846,17	61.746,26	46.739,00
18900471	61,60	70,84	81,85	82.152,00	42.740,38	47.694,84	44.454,23
18900333	85,61	98,45	110,91	83.257,20	41.033,14	46.802,89	41.349,00
18900071	56,52	65,00	70,58	42.696,00	19.650,28	23.022,77	27.300,00
18900024	116,12	133,54	151,98	112.077,00	53.846,17	61.581,12	46.739,00

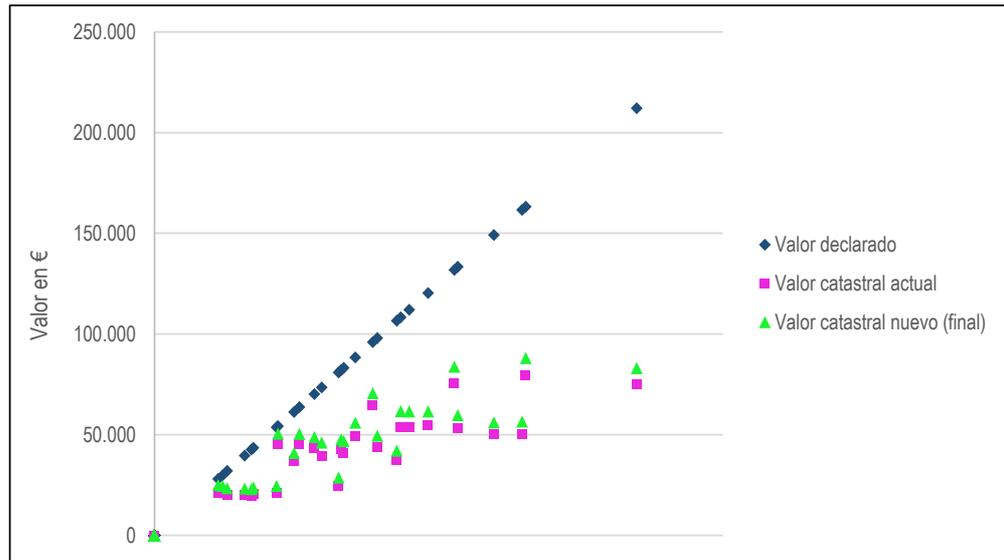




SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€) sin garaje ni trastero	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Útil	Privada	Construida				
18900052	71,30	82,00	88,52	80.992,00	24.494,32	28.740,66	34.440,00
18900122	81,01	93,16	106,65	98.000,00	43.813,20	49.606,62	39.127,20
18900477	53,95	62,04	71,68	106.560,00	37.551,82	42.134,08	44.805,91

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



### 6.3.1.2. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
<b>Medias</b>	<b>123,50</b>	<b>136,72</b>	<b>157,23</b>	<b>193.789,22</b>	<b>88.884,40</b>	<b>96.875,02</b>	<b>118.299,68</b>
18900342	146,81	167,69	192,84	108.540,38	67.228,80	67.987,87	90.536,45
18900437	139,40	129,17	148,54	265.291,50	109.533,92	120.889,04	137.691,12
18900438	148,80	129,17	148,54	213.150,00	109.593,76	120.951,87	139.987,24

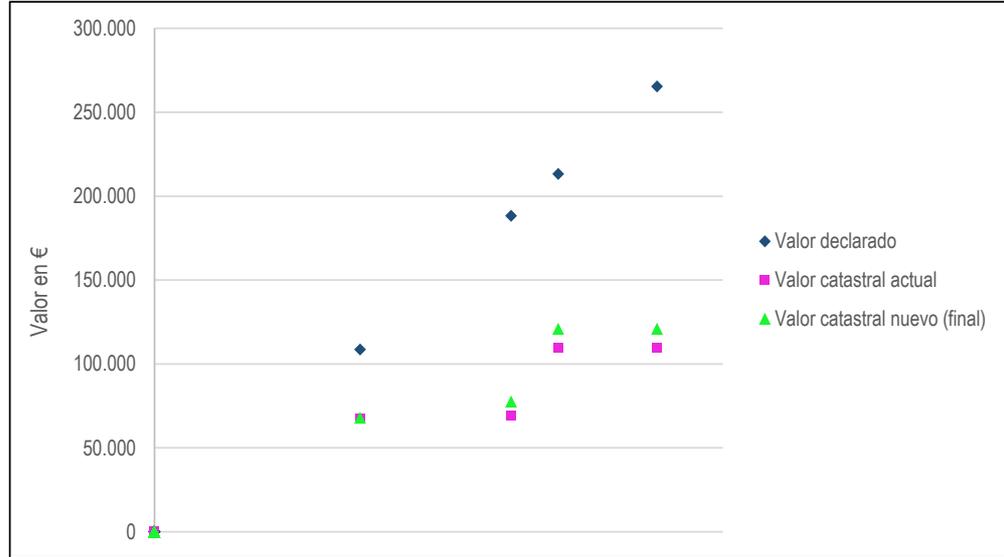




SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29

Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
18900204	59,00	120,87	139,00	188.175,00	69.181,13	77.671,30	104.983,92

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



### 6.3.2. Zona de valor 02UU

#### 6.3.2.1. Parcela tipo. Comparación de valores de unifamiliares

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

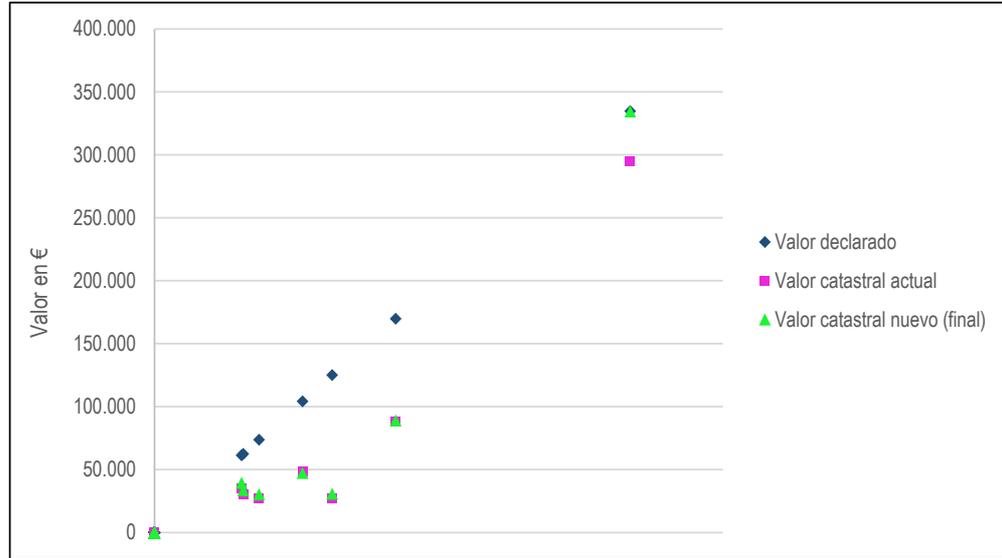
Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
<b>Medias</b>	<b>433,31</b>	<b>103,19</b>	<b>118,66</b>	<b>133.042,34</b>	<b>78.638,57</b>	<b>86.387,76</b>	<b>123.177,90</b>
18900598	110,00	59,13	68,00	73.670,26	27.076,00	30.215,24	74.769,40
18900628	138,20	155,25	178,54	169.722,00	87.741,56	89.047,32	100.853,68
18900597	110,00	59,13	68,00	125.055,60	27.426,86	30.811,94	74.769,40
18900599	122,00	62,70	72,11	62.514,00	30.251,60	33.572,79	78.431,88
18900622	236,00	66,09	76,00	104.190,00	48.103,84	47.208,53	87.064,08
18900634	2.069,00	228,70	263,00	334.770,00	295.054,96	334.375,01	343.588,11





Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
18900648	248,00	91,30	105,00	61.374,50	34.815,17	39.483,48	102.768,75

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



### 6.3.2.1. Parcela tipo. Comparación de valores de suelos

La muestra de mercado obtenida 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:

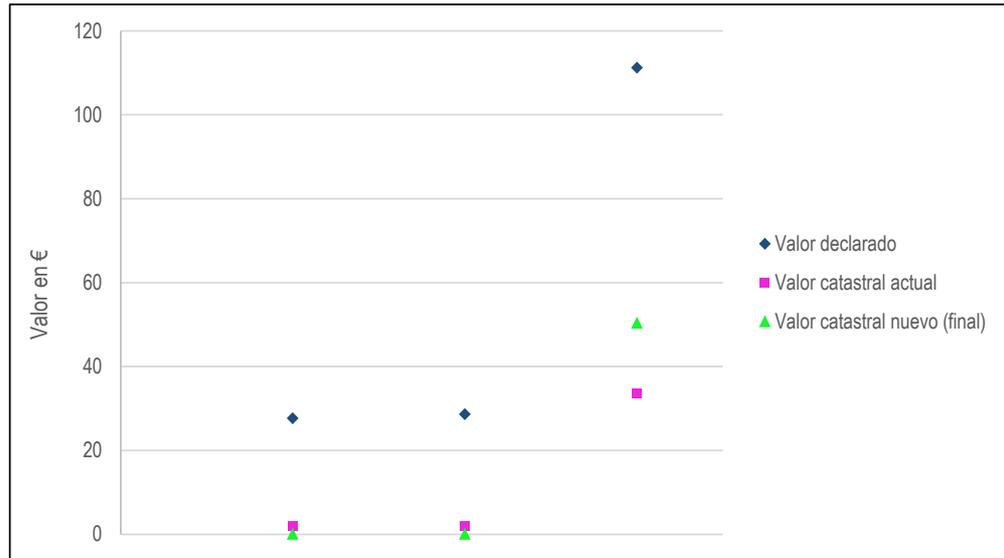
Código de identificación	Superficie parcela (m²)	Superficie edificables		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m² (€/m²)		
		Uso predominante (m²)	Uso pormenorizado (m²)				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
<b>Medias</b>	<b>219,67</b>	<b>76,64</b>	<b>8,63</b>	<b>13.345,23</b>	<b>3.164,39</b>	<b>4.384,61</b>	<b>55,89</b>	<b>12,51</b>	<b>16,96</b>
18900632	267,00	106,80	0,00	7.401,92	522,63	51,10	27,72	1,96	0,19
18900633	133,00	53,20	0,00	3.813,96	259,72	25,45	28,68	1,95	0,19
18900218	259,00	69,93	25,90	28.819,80	8.710,82	13.077,30	111,27	33,63	50,49

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:





SELO  
 OLAZTI  
 Registro de Entrada n.º 2582/2023  
 Copia escaneada  
 14/11/2023 8:29



### 6.3.3. Zona de valor 03II

#### 6.3.3.1. Parcela tipo. Comparación de valores de naves

La muestra de mercado obtenida 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:

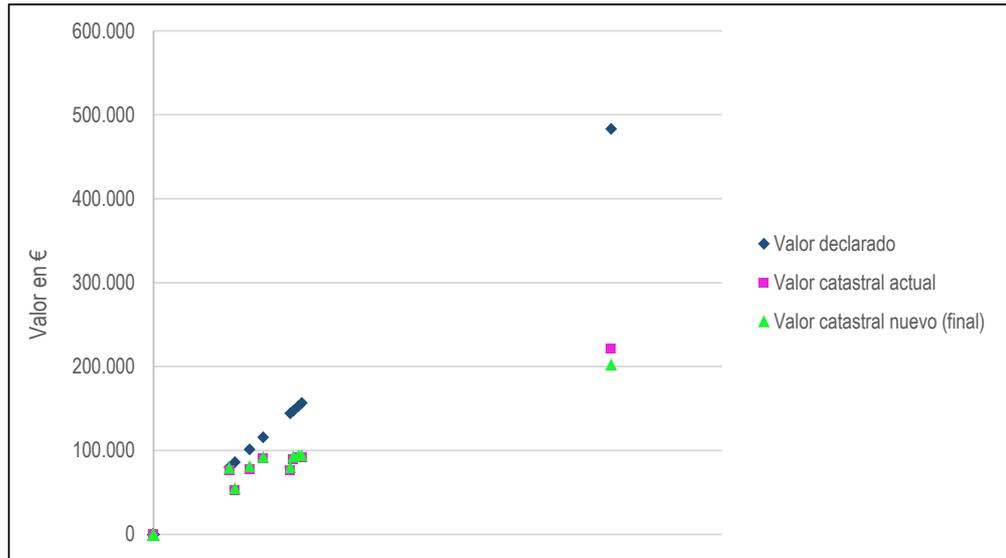
Código de identificación	Superficie (m²)			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)
	Parcela	Nave				
		Útil	Construida			
<b>Medias</b>	<b>451,76</b>	<b>284,14</b>	<b>326,76</b>	<b>163.145,60</b>	<b>96.312,12</b>	<b>97.088,65</b>
18900561	359,00	251,30	289,00	147.566,79	90.104,87	93.201,81
18900570	179,70	156,26	179,70	86.077,74	52.552,41	55.117,77
18900572	262,03	227,85	262,03	144.433,42	76.634,87	80.376,30
18900556	363,00	254,78	293,00	156.637,50	91.352,54	94.492,37
18900559	363,00	254,78	293,00	153.125,00	91.352,54	94.492,37
18900529	356,00	249,57	287,00	115.800,00	90.300,33	92.547,32
18900575	259,93	226,03	259,93	80.055,00	76.015,34	79.726,07
18900578	265,21	230,62	265,21	101.403,00	77.552,94	81.338,16
18900539	1.658,00	706,09	812,00	483.211,98	220.943,24	202.505,66

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:





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29





**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 sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado.

Código de identificación	Superficie declarada (m <sup>2</sup> )	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea (€/Ha)			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
18900691	1.370,00	2,00	100	Prado	2.128,00	15.532,85	2.209,64	3.189,52	8.896,13
18900752	1.555,13	2,00	100	Prado	597,36	3.841,22	2.073,46	3.189,52	8.896,13
18900750	659,25	2,00	100	T. Labor Secano	986,00	14.956,39	2.073,42	3.189,52	8.896,13
18900751	342,73	2,00	100	Prado	514,00	14.997,23	2.073,35	3.189,52	8.896,13
18900681	1.342,00	2,00	200	Pastos	718,31	5.352,53	1.919,15	2.551,62	7.116,91
18900682	663,00	2,00	200	Pastos	354,88	5.352,64	3.884,62	2.551,62	7.116,91
18900707	1.792,38	2,00	200	Prado	2.000,00	11.158,35	1.658,74	2.551,62	7.116,91
18900698	1.850,70	2,00	200	Pastos Y Arbolado	500,00	2.701,68	1.658,78	2.551,62	7.116,91
18900749	3.298,63	2,00	300	Prado	1.279,44	3.878,70	1.936,65	1.913,71	5.337,68
18900699	1.403,70	2,00	300	Prado	600,00	4.274,42	1.244,07	1.913,71	5.337,68
18900761	1.110,00	2,00	300	Manzanal	872,00	7.855,86	1.118,02	1.913,71	5.337,68
18900730	749,91	2,00	300	Prado	800,00	10.667,95	1.936,63	1.913,71	5.337,68
18900688	1.750,73	2,00	400	Prado	2.000,00	11.423,81	1.291,12	1.275,81	3.558,46
18900804	1.632,06	2,00	500	Prado	435,58	2.668,90	968,29	956,86	2.668,85
18900805	4.440,00	2,00	500	Prado	1.600,00	3.603,60	968,29	956,86	2.668,85
18900802	391,61	2,00	500	Robledal	200,00	5.107,12	968,29	956,86	2.668,85
18900799	1.443,01	2,00	500	Robledal	770,00	5.336,07	968,29	956,86	2.668,85
18900800	541,28	2,00	500	Prado	300,00	5.542,42	968,29	956,86	2.668,85
18900798	3.157,52	2,00	500	Prado	2.300,00	7.284,20	968,29	956,86	2.668,85
18900801	5.815,44	2,00	500	Prado	4.373,60	7.520,67	968,29	956,86	2.668,85





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

## 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 Nm<sup>3</sup>/h a 2.500 Nm<sup>3</sup>/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.





SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29

**Ponencia de Valoración de OLAZTI / OLAZAGUTIA**  
*Anexo de valoración*

**Revisión nº 4**

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".



OLAZTI

**189\_Ponencia Olazti**

**Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.olazti.es/>



SELO  
OLAZTI  
Registro de Entrada n.º 2582/2023  
Copia escaneada  
14/11/2023 8:29



OLAZTI

**189\_Ponencia Olazti**

Código Seguro de Verificación: FLCA AVAF K9AY QJDV MEMA