

TRAMITACIÓN MUNICIPAL:

Fecha de acuerdo de inicio:

Publicación del Proyecto:

BON N° de/...../.....

APROBACIÓN:

Aprobada por Resolución:/..... de
fecha:

Publicada en:

BON N° de/...../.....

Entrada en vigor:

Desde el día siguiente de la finalización del plazo de 20 días naturales de exposición pública. (Art. 36.7 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra)

REGISTRO:

Registrada con N°:/.....

N° Páginas de la Ponencia de Valoración:

PONENCIA DE VALORACIÓN PARCIAL

ANDOSILLA

Anexo

(Ponencia de Valoración total vigente: Revisión nº 6 publicada en BON N° 140 de 18/7/2014)

INDICE

1. ZONAS DE VALOR. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION	003
2. PARCELA TIPO	
2.1. Zona de valor 12II. Área de actividades Económicas	003
3. ANALISIS DE COSTES	
3.1. Costes de ejecucion material de los usos analizados a los precios de mercado	
3.1.1. Zona de valor 12II. Área de Actividad Económicas	004
3.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	
3.2.1. Zona de valor 12II	006
3.3. Costes de mercado de la urbanización	
3.3.1. Coste de urbanización en zona de valor 12II	007
4. VALORACION DEL SUELO	
4.1. Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor	009
4.2. Determinación del valor de las unidades inmobiliarias de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar	011
4.3. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas	012
4.4. Determinación del valor del suelo consolidado en las unidades inmobiliarias de construcción	013
4.5. Determinación del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios	013

1. ZONAS DE VALOR. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

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, en adelante NTGV, las unidades inmobiliarias del término municipal de Andosilla afectadas por esta Ponencia de Valoración Municipal Parcial se han distribuido, en el caso de las parcelas del Área de Actividades Económicas, en la nueva zona de valor 12II, y en el de las parcelas afectas por la modificación urbanística relativa al Área de Protección por Riesgos Naturales de Movimientos de Masas y Sistema General de Espacios Libres, fuera de la zona con aprovechamiento urbanístico definida en la documentación gráfica de la Ponencia de Valoración vigente.

La creación de una nueva zona de valor industrial viene motivada por las diferentes características de la urbanización del área de actividades económicas respecto a los polígonos industriales ya existentes que dan lugar a que el coste de urbanización calculado para esta nueva zona sea sustancialmente diferente al de las zonas industriales ya contempladas en la ponencia de valoración.

2. 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.

2.1. Zona de valor 12II. Nueva Área de Actividades Económicas

Zona de valor que incluye los suelos de uso industrial de Andosilla que se encuentran en la parte baja del polígono industrial formando parte de la nueva Área de Actividades Económicas contando con fachada a la carretera de San Adrián.

Teniendo en cuenta el criterio fijado en la norma 2.2 de la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril, por la que se modifica el anexo 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, donde se indica que "...las ponencias de valoración parciales se elaborarán de acuerdo a las *normas generales de valoración y aplicando los parámetros generales de valoración contemplados en la elaboración de la Ponencia de Valoración total vigente en la fecha en que ser adopte al acuerdo de inicio del procedimiento de elaboración de Proyecto de Ponencia de Valoración Parcial*" y, en sintonía con el mismo, con el fin de evitar el agravio comparativo que supondría utilizar nuevos datos de mercado posteriores a los tenidos en cuenta en la elaboración de la Ponencia de valoración total vigente, se toman como referencia los valores fijados para el polígono fiscal 09II del municipio dada la cercanía y similitud de ambas zonas.

El polígono fiscal 09II cuenta en el documento de Ponencia de Valoración vigente con un valor de repercusión de 59,00 €/m². , valor de repercusión que se mantiene para la nueva zona de valoración 12II.

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

Características de la parcela media de catastro y parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Nave industrial	Entreplanta
Superficie parcela		3.000,00 m2	
Superficie construida	Nave industrial	1.855,00 m2	
	Entreplanta		144,00 m2
Coeficiente de valor tipo medio		0,42	0,21
Año de construcción		2.012	2.012
Edificabilidad real	Planta baja	0,61 m2/m2	
	Resto plantas		0,04 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Planta baja	0,64 m2/m2	
	Resto plantas		0,16 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Nave industrial	239,40 €/m2	
	Entreplanta		120,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		0,92	0,92
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Uso	1,00	1,00
	Conservación	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		0,75	0,75
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00
Valor medio estimado		491.575,00 €	19.152,00 €
Valor suelo sin consolidar		21.253,00 €	
Valor por m2 construido		265,00 €/m2	
Valor de repercusión del suelo		59,00 €/m2	29,00 €/m2

El valor estimado para la nave industrial de nueva construcción en la zona de valor 12II es de 265,00 €/m2 de superficie construida.

3. ANALISIS DE COSTES

3.1. Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado

3.1.1. Zona de valor 12II. Nueva Área de Actividades Económicas

El coste de ejecución material estimado para la nave industrial que se desarrolle en esta zona de valor es de 239,40 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de nave cuyas características se expresan a continuación:

Superficie nave.....	1.855,00 m ²
Superficie entreplanta.....	144,00 m ²
Fachada a calle.....	45,00 ml
Medianil.....	127,44 ml
Superficie construida.....	1.999,00 m ²
Superficie parcela.....	3.000,00 m ²
Carpintería exterior.....	100,84 m ²
Altura edificación.....	B+Entrepl
Altura planta.....	8,15 ml

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

Análisis de nave industrial por m ² construido de la misma		1.855 m ²				
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm ² Hormi. limpi. 0,10 ml	Excavación de zapatas de pilares en terreno blando	m ³	0,04227	12,83 €	0,54 €	0,227
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación y zanjas 10 cm.	m ³	0,00510	74,40 €	0,38 €	0,158
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimenta.	m ³	0,03717	104,02 €	3,87 €	1,615
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zunchos fachadas y medianiles	m ³	0,01101	129,15 €	1,42 €	0,594
	Hierro B-500 en zapatas y zunchos cimentación	kg	2,80622	0,97 €	2,72 €	1,136
	Total capítulo cimentación por m ² construido				8,93 €	3,730
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m ³	0,00910	29,83 €	0,27 €	0,113
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,02830	33,22 €	0,94 €	0,393
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,00809	26,01 €	0,21 €	0,088
	Arqueta 60x60 tapa y marco metalicos	ud	0,00108	212,39 €	0,23 €	0,096
	Arqueta 40x40 tapa y marco metalicos	ud	0,00577	134,93 €	0,78 €	0,325
	Total capítulo saneamiento por m ² construido				2,43 €	1,015
Acometidas	Acometida de saneamiento D=250 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00539	168,68 €	0,91 €	0,380
	Acometida de saneamiento D=300 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00539	183,21 €	0,99 €	0,413
	Acometida de agua 80 mm. incluso arqueta	ud	0,00054	1.372,35 €	0,74 €	0,309
	Derechos de acometida de redes abastecimiento	ud	0,00054	3.557,80 €	1,92 €	0,801
	Derechos de acometida de energía eléctrica	ud	0,00054	28,57 €	0,02 €	0,006
	Caja general de protección	ud	0,00054	403,79 €	0,22 €	0,091
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,00539	38,75 €	0,21 €	0,087
	Acometida de telefonía, desde punto de toma hasta armario de enlace	ml	0,00539	60,40 €	0,33 €	0,136
	Total capítulo acometidas por m ² construido				5,32 €	2,223
Estructura 15 ml luz 8,15 ml altura	Hierro en cerchas 20 m x 5 m y pilares total de la estructura 1 m ² construido	kg	44,00000	1,06 €	46,54 €	19,441
	Pintura protección estructura en total de la estructura 1 m ² construido	kg	44,00000	0,35 €	15,40 €	6,433
	Total capítulo estructura por m ² construido				61,94 €	25,874
Cubierta	Cubierta panel nervado sándwich de 30 mm. doble chapa de 0'5 mm galva.	m ²	1,00000	39,36 €	39,36 €	16,441
	Canalón de PVC	ml	0,08889	28,91 €	2,57 €	1,073
	Bajante de pluviales PVC D=200 mmm	ml	0,05422	27,69 €	1,50 €	0,627
	Total capítulo cubierta por m ² construido				43,43 €	18,142
Tabiquerías	Fachada panel prefabricado RF-30 hormigón blanco lavado, 20 cm espesor	m ²	0,13393	101,09 €	13,54 €	5,655
	Panel divisorio propiedades RF-180, hormi. prefabricado 2'00x9'50 m y 20 cm	m ²	0,63920	96,80 €	61,87 €	25,846
	Total capítulo tabiquerías por m ² construido				75,41 €	31,501
Solados	Solera hormi. HP-35, 20 cm, 600 gr/m ³ de fibra, encachado e=20 cm	m ²	0,98839	30,21 €	29,86 €	12,472
	Total capítulo de solados por m ² construido				29,86 €	12,472
Carpintería	Puerta acceso a nave	m ²	0,02668	133,77 €	3,57 €	1,491
	Carpintería exterior	m ²	0,02768	99,90 €	2,76 €	1,155
	Colocación de cercos	m ²	0,05436	27,14 €	1,48 €	0,616
	Total capítulo carpintería interior por m ² construido				7,81 €	3,262
Fontanería	Punto interior en nave de desagües fecales	ud	0,00054	601,01 €	0,32 €	0,135
	Punto interior en nave de agua fría	ud	0,00054	601,01 €	0,32 €	0,135
	Total capítulo de fontanería por m ² construido				0,65 €	0,271
Electricidad	Centralización de contadores	ud	0,00054	276,66 €	0,15 €	0,062
	Derivaciones a bajera	ud	0,00054	218,95 €	0,12 €	0,049
	Total capítulo de electricidad por m ² construido				0,27 €	0,112
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m ²	1,00000	3,35 €	3,35 €	1,399
	Total capítulo de seguridad y salud por m ² construido				3,35 €	1,399
	Total de ejecución material por m ² construido de nave				239,40 €	100,00

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

3.2.1. Zona de valor 12II

Coste del proceso inmobiliario	Zona de Valor			
	12II			
	Nave industrial		Entreplanta	
	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.
1.0 SUELO				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000 Vr		1,0000 Vr	
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0008 Vr		0,0008 Vr	
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0004 Vr		0,0004 Vr	
1.4 Transmisiones Patrimoniales 6%	0,0000 Vr		0,0000 Vr	
1.5 Actos Jurídicos Doc. transmisión	0,0050 Vr		0,0050 Vr	
1.6 Arancel Notario segregación agrupación	0,0008 Vr		0,0008 Vr	
1.7 Arancel Registro segregación agrupación	0,0004 Vr		0,0004 Vr	
1.8 Actos Jurídicos Doc. Segregación agru.	0,0050 Vr		0,0050 Vr	
1.9 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0008 Vr		0,0008 Vr	
1.10 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0091 Vr		0,0091 Vr	
1.0 TOTAL SUELO	1,0200 Vr		1,0200 Vr	
2.0 CONSTRUCCION				
2.1 Ejecución material (Em)		1,0000 Em		1,0000 Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecución material		0,1000 Em		0,1000 Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección		0,0728 Em		0,0728 Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev		0,0012 Em		0,0012 Em
2.5 Estudio geotecnico del suelo		0,0007 Em		0,0007 Em
2.6 Impuesto sobre construcciones		0,0467 Em		0,0467 Em
2.7 Tasa Licencia de obras		0,0050 Em		0,0050 Em
2.8 Tasa Actividad Clasificada sala calderas				
2.9 Tasa vallado		0,0031 Em		0,0031 Em
2.10 Tasa Licencia de primera ocupación		0,0003 Em		0,0003 Em
2.11 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6		0,0080 Em		0,0080 Em
2.12 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)		0,0049 Em		0,0049 Em
2.13 Obra Nueva Actos Juri. Doc. 0'05%		0,0050 Em		0,0050 Em
2.14 Obra Nueva Arancel Notario		0,0005 Em		0,0005 Em
2.15 Obra Nueva Arancel Registro		0,0003 Em		0,0003 Em
2.0 TOTAL CONSTRUCCION		1,2500 Em		1,2500 Em
3.0 SUELO Y CONSTRUCCION				
3.1 División Horizontal Actos Juri. Doc	0,0050 Vr	0,0050 Em	0,0050 Vr	0,0050 Em
3.2 División Horizontal Arancel Notario	0,0005 Vr	0,0005 Em	0,0005 Vr	0,0005 Em
3.3 Propiedad y División Horizontal Arancel Registro	0,0013 Vr	0,0013 Em	0,0013 Vr	0,0013 Em
3.0 TOTAL SUELO Y CONSTRUCCION	0,0100 Vr	0,0100 Em	0,0100 Vr	0,0100 Em
4.0 PROMOCION				
4.1 Tasación previa préstamo hipotecario	0,0008 Vr	0,0009 Em	0,0008 Vr	0,0009 Em
4.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80 % venta 5.0	0,0044 Vr	0,0054 Em	0,0044 Vr	0,0054 Em
4.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0044 Vr	0,0054 Em	0,0044 Vr	0,0054 Em
4.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0003 Vr	0,0003 Em	0,0003 Vr	0,0003 Em
4.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0010 Vr	0,0010 Em	0,0010 Vr	0,0010 Em
4.6 Gastos generales promoción	0,0178 Vr	0,0218 Em	0,0178 Vr	0,0218 Em
4.7 Gastos Financieros	0,0275 Vr	0,0337 Em	0,0275 Vr	0,0337 Em
4.8 Beneficio Promoción	-0,3367 Vr	-0,4118 Em	-0,3367 Vr	-0,4118 Em
4.0 TOTAL PROMOCION	-0,2800 Vr	-0,3400 Em	-0,2800 Vr	-0,3400 Em
5.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO	0,7500 Vr	0,9200 Em	0,7500 Vr	0,9200 Em

3.3. Costes de mercado de la urbanización

3.3.1. Coste de urbanización en la zona de valor 12II

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

Características generales de la urbanización									
Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Numero viviendas	Edificabilidad (m ² /m ²)	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
	Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
Área de Actividades Económicas	142.396,81	80.004,00	1.754,00	64.217,83			0,41	21,35	12,00
Media	142.396,81	80.004,00	1.754,00	64.217,83			0,41	21,35	12,00

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

Análisis de valoración de urbanización por m ² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m ²	Prec. uni.	Coste m ²	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m ³	0,43500	3,31 €	1,44 €	12,54
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m ³	0,06500	13,07 €	0,85 €	7,39
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m ³	0,30000	2,53 €	0,76 €	6,60
	Total capítulo movimiento de tierras por m²					3,05 €
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00383	26,11 €	0,10 €	0,87
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00051	31,91 €	0,02 €	0,14
	Aridos filtrantes	m ³	0,00230	24,08 €	0,06 €	0,48
	Total capítulo drenajes por m²					0,17 €
Saneamiento de pluviales y fecales 0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,01019	4,22 €	0,04 €	0,37
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m ³	0,00679	16,17 €	0,11 €	0,95
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m ³	0,01118	2,53 €	0,03 €	0,25
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,01145	26,72 €	0,31 €	2,66
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,00074	44,63 €	0,03 €	0,29
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,00070	48,03 €	0,03 €	0,29
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00006	1.207,41 €	0,07 €	0,61
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00006	254,43 €	0,01 €	0,13
	Acometida a colector	ud	0,00011	92,21 €	0,01 €	0,09
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m²					0,63 €
Distribución de agua 0,15 ml diametro	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m ³	0,00181	4,22 €	0,01 €	0,07
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m ³	0,00077	16,17 €	0,01 €	0,11
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m ³	0,00128	2,53 €	0,00 €	0,03
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,00072	50,05 €	0,04 €	0,31
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00154	137,27 €	0,21 €	1,84
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00154	88,13 €	0,14 €	1,18
	Tubería fundición nodular de diámetro indicado, incluso arena recubrimiento	ml	0,00023	67,34 €	0,02 €	0,13
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00014	890,60 €	0,12 €	1,05
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00014	463,45 €	0,06 €	0,55
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00000	1.195,44 €	0,00 €	0,03
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00000	463,45 €	0,00 €	0,01
	Boca de riego.	ud	0,00001	474,72 €	0,00 €	0,04
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilielileno, registro, válvulas.	ud	0,00005	1.822,46 €	0,08 €	0,71
	Total capítulo distribución de agua por m²					0,70 €
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 6 tubos D=160 mm.	ml	0,00036	32,60 €	0,01 €	0,10
	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,00080	52,67 €	0,04 €	0,37
	Arqueta trocónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00005	446,79 €	0,02 €	0,19
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,00000	37.064,62€	0,02 €	0,18
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,00000	35.044,14€	0,02 €	0,17
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm ² Al	ml	0,00040	19,34 €	0,01 €	0,07
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm ² Al	ml	0,00100	14,00 €	0,01 €	0,12
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm ² Al	ml	0,00060	8,62 €	0,01 €	0,04
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00005	282,05 €	0,01 €	0,12
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm ² Al	ml	0,00040	47,29 €	0,02 €	0,16
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00000	1.532,65 €	0,00 €	0,03
Total capítulo distribución de energía eléctrica por m²					0,18 €	1,55
Distribución de gas	Canalizacion para tubería de gas natural	ml	0,00108	18,46 €	0,02 €	0,17
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00003	82,70 €	0,00 €	0,02

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
natural	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00000	164,38 €	0,00 €	0,00
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,02 €	0,20
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,00109	20,32 €	0,02 €	0,19
	Conducción con 4 tubos D=63 mm. red distribución exterior enterrado	ml	0,00027	23,50 €	0,01 €	0,06
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00005	29,63 €	0,00 €	0,01
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00001	786,28 €	0,01 €	0,07
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00000	509,73 €	0,00 €	0,01
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00003	148,20 €	0,00 €	0,04
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00001	720,61 €	0,00 €	0,04
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				0,05 €	0,41
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,00387	24,08 €	0,09 €	0,81
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00011	96,55 €	0,01 €	0,09
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00005	162,88 €	0,01 €	0,07
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00002	49,10 €	0,00 €	0,01
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00060	35,53 €	0,02 €	0,19
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00002	548,30 €	0,01 €	0,08
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00060	548,30 €	0,33 €	2,87
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00000	3.436,00 €	0,01 €	0,05
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00000	4.681,53 €	0,01 €	0,07
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,00137	4,97 €	0,01 €	0,06
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,01058	10,97 €	0,12 €	1,01
	Total capítulo de alumbrado público por m².				0,61 €	5,31
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,01080	4,22 €	0,05 €	0,40
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,01080	2,53 €	0,03 €	0,24
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00045	137,27 €	0,06 €	0,54
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,08820	9,34 €	0,82 €	7,16
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00042	184,26 €	0,08 €	0,67
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00147	56,30 €	0,08 €	0,72
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4'5 m.	ud	0,00678	10,75 €	0,07 €	0,63
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00002	1.071,68 €	0,02 €	0,15
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galvanizada.	ud	0,00001	1.943,79 €	0,02 €	0,14
	Conductor de cobre flexible de 2x2'5 m² UNE RV 0'61/1 KV, conexionado progamadores	ud	0,05625	2,14 €	0,12 €	1,05
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,10000	1,34 €	0,13 €	1,17
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				1,48 €	12,86
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m3	0,00670	18,60 €	0,12 €	1,08
	Subbase granular todo-uno en aceras	m3	0,00113	18,60 €	0,02 €	0,18
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m3	0,00310	19,52 €	0,06 €	0,53
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,00176	24,46 €	0,04 €	0,37
	Rigola hormigon 20/15 para bordillo	ml	0,00176	8,78 €	0,02 €	0,13
	Bordillo jardin de hormigon 18/10	ml	0,02453	19,19 €	0,47 €	4,09
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m2	0,00450	23,12 €	0,10 €	0,90
	Capa rodadura aglomerado ofitico S12 4cm.	m2	0,00964	7,35 €	0,07 €	0,62
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				0,91 €	7,91
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,18488	9,49 €	1,75 €	15,25
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,18488	3,37 €	0,62 €	5,41
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00450	67,43 €	0,30 €	2,64
	Arbustos de porte medio	ud	0,00900	21,51 €	0,19 €	1,68
	Total capítulo de jardinería por m².				2,87 €	24,98
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00106	463,81 €	0,49 €	4,26
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00016	138,73 €	0,02 €	0,20
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				0,51 €	4,46
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00003	218,98 €	0,01 €	0,06
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,00025	11,27 €	0,00 €	0,02
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,01 €	0,08
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00002	88,26 €	0,00 €	0,02
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00001	152,45 €	0,00 €	0,01
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00006	31,29 €	0,00 €	0,02
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,01 €	0,00 €	0,01
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,01 €	0,05
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,01025	16,10 €	0,16 €	1,43
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,16 €	1,43
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,01000	11,39 €	0,11 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m².				0,11 €	0,99
1	Total de ejecución material por m². de urbanización				11,50 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,25 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,25 €	2,14
	Total 1+2+3				12,00 €	104,33

El coste de la urbanización por m2 de terreno bruto se estima para las zonas de valor 12II de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	3,05 €/m2
Saneamiento	0,82 €/m2
Distribucion de aguas	0,95 €/m2
Distribución de energía	0,42 €/m2
Otras redes	0,07 €/m2
Alumbrado público	0,61 €/m2
Calzadas y aceras	0,92 €/m2
Jardinería	4,35 €/m2
Mobiliario	0,51 €/m2
	0,28 €/m2
Total ejecución material	12,00 €/m2
Beneficio industrial	1,80 €/m2
Licencia y honorarios	1,20 €/m2
Total	15,00 €/m2

4. VALORACIÓN DE SUELO

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

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

En notación matemática:

$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{ks_i}$$

Siendo:

VR_{i0}	Valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en el polígono fiscal i
VM_{i0}	Valor de mercado de de la parcela tipo en el polígono fiscal i
VAC_{i0}	Total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo del polígono fiscal i, para una antigüedad igual a cero
ks_i	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo en el polígono fiscal i determinado de acuerdo a la Norma 21

Zona de valor	Tipo edificación	Uso	Valor de mercado €/m2	Kc	Coste de ejecución material €/m2	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
12II	Todas las edificaciones	Industrial P.B.	265,00	0,92	239,40	0,75	59,00	01
		Industrial Entrep.	133,00	0,92	120,00	0,75	29,00	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	12III
Código	Descripción	Descripción	
01	Residencial	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
02	Almacenaje	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
03	Agrario	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
04	Industrial	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
05	Comercial	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
06	Oficina	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
07	Espectáculos	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
08	Deportivo	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
09	Hostelería	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
10	Docente	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
11	Publico	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
12	Sanitario	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
13	Singulares (Resto)	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02

Uso		Planta	12III
Código	Descripción	Descripción	
		Bajo rasante	02
14	Auxiliares	Baja	01
		Semisótano	01
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02
15	Vías urbanas	Todas	02
19	Inespecifico	Baja	02
		Semisótano	02
		Entreplanta	02
		Resto de plantas	02
		Bajo rasante	02

4.2. Determinación del valor de las unidades inmobiliarias de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar

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

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ij}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
E_{ijk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
CU_{ik}	coste de urbanización por m ² aplicable al recinto k del polígono fiscal i
$C082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	es el coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
SNC_{ik}	Superficie no consolidada del recinto k del polígono fiscal i.

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo ordenado bruto:

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

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

$$CU_{ij} = CU_{i0} \times \frac{SB_{i0}}{(SB_{i0} - SN_{i0})} \times \frac{(SB_{ij} - SN_{ij})}{SB_{ij}}$$

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
VR_{ijk}	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
E_{ijk}	Edificabilidad para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
$c082_k$	Coficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
SNC_{ik}	Superficie no consolidada del recinto k del polígono fiscal i

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

4.4. Determinación del valor del suelo consolidado en las unidades inmobiliarias de construcción

En aquellas unidades inmobiliarias de construcción que tengan asignado en el Registro de la Riqueza Territorial un aprovechamiento urbanístico y se encuentren caracterizadas de acuerdo al sistema general, el valor del suelo consolidado se calculará en función a los valores de repercusión por metro cuadrado construido correspondientes a cada uno de los usos determinados para el polígono fiscal por la Ponencia de Valoración vigente, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VSC_{ijkl} = VR_{ijk} \times C24_{jk} \times ks_{ik} \times (SCC_l + \sum f_{lm} \times SCC_m)$$

Siendo:

- VSC_{ijkl} Valor del suelo consolidado de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j del polígono fiscal i.
- VR_{ijk} Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j del polígono fiscal i
- $C24_{jk}$ Coeficiente asignado al recinto k para el uso j, de acuerdo a la Norma 25
- ks_{ik} Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en el polígono fiscal i determinado de acuerdo a la Norma 21
- SCC_l Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria l
- f_{lm} Coeficiente 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

En unidades inmobiliarias de construcción que se encuentren caracterizadas de acuerdo al sistema general de potencia, el resultado de multiplicar el Valor básico unitario fijado para la zona en la Ponencia de Valoración por la superficie del recinto o participación de la unidad en la misma o, en su caso, por un porcentaje de la superficie de afección.

$$VU_{ijk} = VBS_i \times S_{ij} \times c05_j$$

Siendo:

- VU_{ijk} Valor del suelo de la unidad inmobiliaria k, asociada al recinto j del polígono fiscal i.
- VBS_i Valor básico unitario de la zona o polígono fiscal i
- S_{ij} Superficie del recinto j del polígono fiscal i
- $c05_j$ es el coeficiente corrector total derivado de las características del recinto j, de acuerdo a la Norma 5

4.5. Determinación del suelo consolidado urbanizado sin rendimientos edificatorios

La Ponencia de Valoración determina para cada polígono fiscal o zona de valor, un valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos incluidos en ese ámbito, carentes de construcción y cuya edificabilidad sea igual a cero, dicho valor se establece por Zona de Valor como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante, según la siguiente tabla:

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Valor suelo libre consolidado
12II	59,00 €/m2	20 %	11,00 €/m2