

# PONENCIA DE VALORACIÓN

BIURRUN OLCOZ

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



ÍNDICE

---

I. Memoria .....	2
II. Documentación gráfica .....	28
III. Anexo de valoración .....	38



# PONENCIA DE VALORACIÓN

BIURRUN OLCOZ

## *I. Memoria*



## ÍNDICE

---

1.	INTRODUCCIÓN.....	6
1.1.	Inicio del expediente .....	6
1.2.	Objeto de la revisión .....	6
2.	ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN .....	6
2.1.	Ámbito territorial.....	6
2.2.	Marco normativo .....	6
2.3.	Justificación de la revisión .....	7
2.4.	Planeamiento adoptado .....	7
3.	ZONAS DE VALOR .....	9
3.1.	Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.....	9
3.2.	Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal .....	10
3.3.	Delimitación gráfica de las zonas de valor.....	10
4.	DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO.....	11
4.1.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo.....	11
4.2.	Zonas de valor de uso residencial con vivienda en edificio unifamiliar .....	12
4.3.	Zonas de valor de uso industrial .....	13
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 .....	16
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.....	21
6.3.7.	Costes de urbanización.....	21
6.3.8.	Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo.....	21
6.3.9.	Coeficientes correctores del valor básico de repercusión .....	22
6.4.	Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción .....	23
7.	VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO .....	23

7.1.	Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos: Modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal.....	23
7.1.1.	Definición .....	23
7.1.2.	Ámbito de aplicación .....	23
7.1.3.	Valoración .....	23
7.2.	Valoración de los suelos caracterizados como “Tipo 5” .....	25
8.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO.....	25
9.	CUADRO RESUMEN .....	26
10.	EFFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN.....	27



## **1. INTRODUCCIÓN**

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

Con fecha 05/06/2024, el Ayuntamiento de Biurrun Olcoz, acordó el inicio de elaboración del Proyecto de Ponencia de Valoración del Término Municipal de Biurrun Olcoz.

### **1.2. Objeto de la revisión**

La revisión de la ponencia de valoración del municipio de Biurrun Olcoz 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 Biurrun Olcoz.

### **2.2. Marco normativo**

La Ponencia de Valoración Municipal de Biurrun Olcoz 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 LFRRTCEN, 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 28 de mayo de 2.018).
- Se han producido modificaciones de las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo en áreas concretas del municipio, recogidas en el punto 2.4.
- Los valores catastrales existentes no se ajustan a la realidad del momento.

### **2.4. Planeamiento adoptado**

En el momento de elaboración de esta ponencia, la normativa urbanística de Biurrun Olcoz 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 Biurrun Olcoz. 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:

<b>Documento</b>	<b>Denominación</b>	<b>Fecha</b>
PM	PLAN MUNICIPAL	20/09/2002
Estudio de Detalle (ED)	PARCELAS 599 Y 600 DEL POLÍGONO 2	07/07/2017
Proyecto de Reparcelación (PR)	UE.1 DEL SECTOR S.1 DE BIURRUN	19/11/2019

Documento	Denominación	Fecha
PM	PLAN MUNICIPAL	20/09/2002
Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 191 DEL POLÍGONO 2	25/09/2020
PEAU	PARCELAS 605, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621 Y 634 DEL POLÍGONO 2 (BS1)	22/12/2020
ED	PARCELA 68 DEL POLÍGONO 2 (UNIDAD UOR-1)	23/04/2021
ED	Unidad UOR-1; parcela 62 del polígono 3	22/06/2021
PEAU	PARCELAS 91 Y 92 DEL POLÍGONO 3 DEL S-1; PARCELAS 354, 355 Y 356 DEL POLÍGONO 3 DEL SGU-1	30/07/2021
ED	Unidad Ordenada UOR-1. PARCELA 96 DEL POLÍGONO 2	14/06/2022
PEAU	PARCELAS 1 Y 646 DEL POLÍGONO 2	05/08/2022
ED	Parcela 25 Sector BS1; PARCELA 625 DEL POLÍGONO 2	17/03/2023
ED	PARCELAS 15, 16, 17 Y 24 DEL SECTOR S1; Catastro: Parcelas 369, 370, 383 y 393 del polígono 3	26/03/2024
ED	Parcela 2-18	18/03/2025

PM Plan Municipal

PR Proyecto de Reparcelación

MPM Modificación Plan Municipal

PU Proyecto de Urbanización

PEAU Plan Especial de Actuación Urbanística

### 3. ZONAS DE VALOR

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

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, el término municipal de Biurrun Olcoz se ha dividido en 5 zonas de valor delimitadas gráficamente, tal y como se muestra en el documento II: "documentación gráfica". Los criterios que se han tenido en cuenta y que interesa destacar son:

*Zona de valor 01HA. Casco histórico.*

Área que comprende las zonas del casco antiguo de Biurrun Olcoz. Está formado por un conjunto heterogéneo de edificaciones, donde predomina la presencia residencial. 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 en plantas elevadas a vivienda. El número de plantas propuesto es de B+II.

*Zona de valor 02UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio pareado, aislado o adosado*

Área que incluye la parte del pueblo donde se ha desarrollado, o está previsto su desarrollo, viviendas unifamiliares en edificio adosado, aislado o pareado. Las parcelas disponen de una construcción principal con dos plantas y entrecubierta destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y un espacio libre privado como jardín o pavimento. El número de plantas propuesto es de PB+1+entrecubierta.

*Zona de valor 03CC. Residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo*

Polígono formado por pequeños enclaves distribuidos entre la zona de valor 01 Casco Histórico y la zona de valor 02 Residencial adosado, aislado o pareado. Las fincas presentan una disposición regular, en manzana abierta, y superficies muy diversas. Los edificios cuentan en planta baja con locales destinados a actividad comercial o almacenaje y en plantas elevadas a vivienda. El número de plantas propuesto es de PB+2.

*Zona de valor 04II. Áreas de actividad industrial*

Zona de valor que incluye las parcelas del polígono industrial situado en la parte este del núcleo residencial. El número de plantas propuesto es de PB+entreplanta.

*Zona de valor 05DD. Diseminado.*

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

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

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

*Recintos de viviendas protegidas.*

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

*Recintos destinados a vía pública urbana*

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

### **3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor**

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

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

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

#### 4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO

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

##### 4.1. Zonas de valor de uso residencial con vivienda agrupada en bloque colectivo.

Caracterizados por contar con edificaciones desarrolladas en altura, divididos en régimen de propiedad horizontal y con viviendas en una o dos 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		03CC	
Tipo edificación		Piso edif abierta	
Categoría		Media	
Superficie parcela (m²)		225,00m2	
Nº de plantas		PB+II	
Edificabilidad uso predominante (m²/m²)		2,10	
Edificabilidad resto de usos (m²/m²)		0,90	
Nº portales		4	
Nº viviendas		1	
Plantas elevadas	Uso	Residencial	
	Superficie (m²)	1.760,00	
Planta baja	Uso	Almacén	
	Superficie (m²)	377,14	
	Uso	Trastero	Garaje
	Superficie (m²)	188,57	188,57
Superficie útil vivienda tipo (m²)		80,71	
Superficie construida vivienda (m²)		110,00	
Planta vivienda (m²)		1ª	
Superficie unidad bajera (m²)		45,00	
Valor suelo parcela	Total (€)	143.314,29	
	Por m² (€/m²)	171	
Valor unidad vivienda	Total (€)	88.924,59	
	Por m² (€/m²)	808,41	
Valor unidad trastero	Total (€)	7.644,00	
	Por m² (€/m²)	305,76	
Valor unidad garaje	Total (€)	9.000	
Valor unidad bajera	Total (€)	15.406,72	
	Por m² (€/m²)	342,37	

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

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

Características parcela tipo				
Zona de Valor		01HA	02UU	05DD
Tipo edificación		Unifamiliar en edificación cerrada	Unifamiliar en edificación abierta	Unifamiliar en edificación abierta
Categoría		Media	Media	Media
Superficie parcela (m2)		300,00	500,00	50,00
Nº de plantas		3	2,5	1
Nº de viviendas		1	1	1
Total superficie construida (m2)		350,00	245,00	50,00
Superficie vivienda (m2)		150,00	175,00	30,00
Plantas elevadas	Uso	Vivienda	Vivienda	
	Superficie (m2)	120,00	135,00	
	Uso	100,00		
	Superficie (m2)	Desván		
Planta baja	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie (m2)	30,00	40,00	30,00
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén
	Superficie (m2)	80,00	50,00	10,00
	Uso	Porche	Porche	Porche
	Superficie (m2)	20,00	20,00	10,00
Suelo	Libre consolidado (m2)	183,33	402,00	
	Sin consolidar (m2)			
Edificabilidad uso predominante (m2/m2)		0,50	0,35	0,60
Edificabilidad resto usos (m2/m2)		0,60	0,14	0,40
Valor suelo parcela	Total (€)	14.798,00	29.549,60	345,00
	Por m2 (€/m2)	49,33	59,10	6,90
Valor estimado	Total (€)	181.349,79	193.121,85	26.126,70

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

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

Características parcela tipo		
Zona de Valor		04II
Tipo edificación		Industrial en edificio exclusivo
Categoría		Media
Superficie parcela (m2)		450,00
Nº de plantas		1,5
Nº de naves		1
Total superficie construida (m2)		468,75
Plantas elevadas	Uso	Industrial
	Superficie (m2)	93,75
Planta baja	Uso	Industrial
	Superficie (m2)	375,00
Edificabilidad uso predominante (m2/m2)		0,83
Edificabilidad resto usos (m2/m2)		0,21
Valor suelo parcela	Total (€)	17.193,00
	Por m2 (€/m2)	38,21
Valor estimado	Total (€)	168.662,00
	Por m2 (€/m2)	374,80

## 5. MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

### 5.1. Métodos de valoración

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

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

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

### 5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

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



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

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

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

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

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

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

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

## 6. MÉTODO ADITIVO

### 6.1. Definición

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

### 6.2. Método del coste

#### 6.2.1. Definición

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

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

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

#### 6.2.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en aquellas construcciones definidas en el artículo 13.2 de la LFRRTCN ubicadas en el término municipal de Biurrun Olcoz.

#### 6.2.3. Módulo básico de ejecución material

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

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| • Sistema general de caracterización de construcciones (MBCG).         | 520 Euros/m <sup>2</sup> . |
| • Sistema de caracterización de las construcciones por longitud (MBCL) | 750 Euros/ml.              |
| • Sistema de caracterización de construcciones por potencia (MBCP)     | 400 Euros/kW.              |
| • Sistema de caracterización de construcciones por volumen (MBCV)      | 85 Euros/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:

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Kc
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,40
		Resto de usos	Todas las plantas	1,40
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,40
		Resto de usos	Todas las plantas	1,40
03CC	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,40
		Resto de usos	Todas las plantas	1,40
04II	Todas las edificaciones	Industrial / Resto de usos	Todas las plantas	1,36
05DD	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,36
		Resto de usos	Todas las plantas	1,36

#### 6.2.5. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

#### 6.2.6. Valor actual de las construcciones

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

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

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

Los bienes inmuebles no encuadrables en los tipos recogidos en el correspondiente cuadro de valores tipo y que afectan a conducciones de gas, líneas eléctricas de alta tensión y oleoductos, quedarán incluidos en el uso de inespecífico, asignando una modalidad para cada tipo de bien inmueble y una categoría con el coeficiente de valor tipo, según queda justificado en el apartado 7 del Anexo de Valoración, estableciéndose el siguiente cuadro de valor tipo de las construcciones:

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

### 6.3. Método del valor residual

#### 6.3.1. Definición

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

#### 6.3.2. Ámbito de aplicación

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

#### 6.3.3. Cálculo de edificabilidades

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

Se asignará una edificabilidad obtenida como la media ponderada de las superficies edificables previstas para la zona de valor donde estén enclavados los recintos, en aquellos casos en los que dichos recintos se encuentren incluidos en unidades de actuación para los que la normativa urbanística ha previsto un desarrollo condicionado a la aprobación de un plan especial, sin asignar una edificabilidad.

Para todas las zonas de valor, en el cálculo del valor básico, el porcentaje de edificabilidad a uso predominante y otros usos será proporcional a la edificabilidad asignada a cada uso en las parcelas tipo de cada zona de valor.

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

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Planta	Ks
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,15
		Resto de usos	Todas las plantas	1,15
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,15
		Resto de usos	Todas las plantas	1,15
03CC	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,15
		Resto de usos	Todas las plantas	1,15
04II	Todas las edificaciones	Industrial / Resto de usos	Todas las plantas	1,12
05DD	Todas las edificaciones	Residencial	Todas las plantas	1,12
		Resto de usos	Todas las plantas	1,12

### 6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado

#### 6.3.5.1. Cálculo del valor de repercusión.

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	62,00	01
		Resto de usos	1,40	1,15	24,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	123,00	01
		Resto de usos	1,40	1,15	44,00	02
03CC	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	69,00	01
		Resto de usos	1,40	1,15	29,00	02
04II	Todas las edificaciones	Industrial	1,36	1,12	41,00	01
		Resto de usos	1,36	1,12	20,00	02
05DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,36	1,12	9,00	01
		Resto de usos	1,36	1,12	3,00	02

#### 6.3.5.2. Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

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

Uso		Plantas	01HA	02UU	03CC	04II	05DD
Código	Descripción	Descripción					
01	Residencial	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entrepanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	01	01	01	02	01
02	Almacenaje	Resto destinos	02	02	02	01	02
		Resto destinos	02	02	02	01	02
		Resto destinos	02	02	02	02	02
		Resto destinos	02	02	02	02	02
		Resto destinos	02	02	02	02	02
03	Agrario	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entrepanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
04	Industrial	Baja	02	02	02	01	02

Uso		Plantas	01HA	02UU	03CC	04II	05DD
Código	Descripción	Descripción					
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
05	Comercial	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
06	Oficina	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
07	Espectáculos	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
08	Deportivo	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
09	Hostelería	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
10	Docente	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
11	Publico	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02

Uso		Plantas	01HA	02UU	03CC	04II	05DD
Código	Descripción	Descripción					
12	Sanitario	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
13(resto)	Singulares (Resto)	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
14	Auxiliares	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
148	Plazas Aparcamiento	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
149	Trasteros	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
15	Via Urbana		02	02	02	02	02
19	Inespecifico	Baja	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	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 €/m2
01HA	6,20 €/m2
02UU	12,30 €/m2
03CC	6,90 €/m2
04II	4,10 €/m2
05DD	3,00 €/m2

### 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.

Zona de valor	Características de la unidad de ejecución								Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m²)	Superficie parcelas privadas (m²)	Superficies viales (m²)	Zonas verdes (m²)	Sistema general (m²)	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m²/m²)	Por m² de espacio público (€/m²)	Por m² de parcela bruta (€/m²)
01HA	4.641,11	2.362,44	1.289,00	965,00		8	7	0,35	61,77	30,00
02UU	4.641,11	2.362,44	1.289,00	965,00		8	7	0,35	61,77	30,00
03CC	4.641,11	2.362,44	1.289,00	965,00		8	7	0,35	61,77	30,00
04II	30.545,00	9.900,00	6.996,00	13.649,00		14	14	0,31	22,19	15,00

### 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)
01HA	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
02UU	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
03CC	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
04II	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
05DD	La de la parcela	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 sitos 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:

$C_{ks}$	Coficiente 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:

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

#### **6.4. Coeficientes correctores del valor del suelo y la construcción**

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

### **7. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIMARIO DEL SUELO**

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

Tipo 1: Regadío.

Tipo 2: Secano.

Tipo 3: Forestal-pastos.

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

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

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

##### **7.1.1. Definición**

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

##### **7.1.2. Ámbito de aplicación**

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

##### **7.1.3. Valoración**

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

Tipo	Clase	Valor €/Hectárea
1	1	11.683,68
	2	10.529,74
	3	8.149,73
	4	759,63
	5	600,00
	6	580,00
2	1	9.015,00
	2	7.610,07
	3	6.322,22
	4	661,15
	5	271,45
	6	250,00
3	1	937,58
	2	721,21
	3	144,24
	4	72,12
	5	72,12
	6	60,00
4	0	60,00

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

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

Donde:

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

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

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

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

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m²)
01HA	05 Construcción	1,00	3,00
02UU		1,00	3,00
03CC		1,00	3,00
04II		1,00	3,00
05DD		1,00	3,00
		2,00	0,00

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

$$VU_i = S_i * Vu_i$$

Siendo:

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

## 8. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

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

Características de la construcción	Módulo (€/m²)
1. Construcciones aisladas de cuatro alturas o menos:	10,30
2. Construcciones aisladas de más de cuatro alturas o construcciones entre medianeras de cuatro alturas o menos	17,30
3. Construcciones entre medianeras de más de cuatro alturas:	34,60

## 9. CUADRO RESUMEN

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

Zona de valor	Método valoración	Construcción			Uso característico	Suelo										
		Módulo básico de ejecución material €/m²	Coste proceso inmobiliario			Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m²	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado			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			Uso predominante €/m²	Resto de usos €/m²		Valor del suelo libre consolidado €/m²	Uso predomi nante		Resto usos
											Garajes y trasteros	Otros usos				
01HA	ADITIVO	520	1,40	1,40	Residencial	0,51	0,61	46,26	B+2	62,00	24,00		6,20	1,15	1,15	30,00
02UU	ADITIVO	520	1,40	1,40	Residencial	0,29	0,12	40,95	B+I+E	123,00	44,00		12,30	1,15	1,15	30,00
03CC	ADITIVO	520	1,40	1,40	Residencial	0,91	0,39	74,10	B+2	69,00	29,00		6,90	1,15	1,15	30,00
04II	ADITIVO	520	1,36	1,36	Industrial	0,41	0,10	18,81	B+E	41,00	20,00		4,10	1,12	1,12	15,00
05DD	ADITIVO	520	1,36	1,36	Diseminado			3,00	B	9,00	3,00		3,00	1,12	1,12	
00VV	Aditivo	520	1,36	1,36	Viario			3,00					3,00	1,12	1,12	
001	Método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos				Agroforestal											

## **10. EFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN**

Las determinaciones de esta revisión de la Ponencia de Valoración de Biurrun Olcoz servirán de base para la determinación de los valores catastrales de los citados bienes con efectos del uno de enero del año siguiente al que haya sido aprobada.

## PONENCIA DE VALORACIÓN

BIURRUN OLCOZ

### *II. Documentación gráfica*





## ÍNDICE

---

p00 Zonas de valor de Biurrun Olcoz

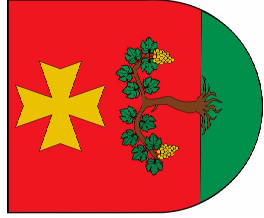
p01 Zonas de valor de Biurrun

p02 Zonas de valor de Olcoz

P03 Zona de valor 04II de Biurrun Olcoz

p04 Zona de valor 05DD de Biurrun Olcoz

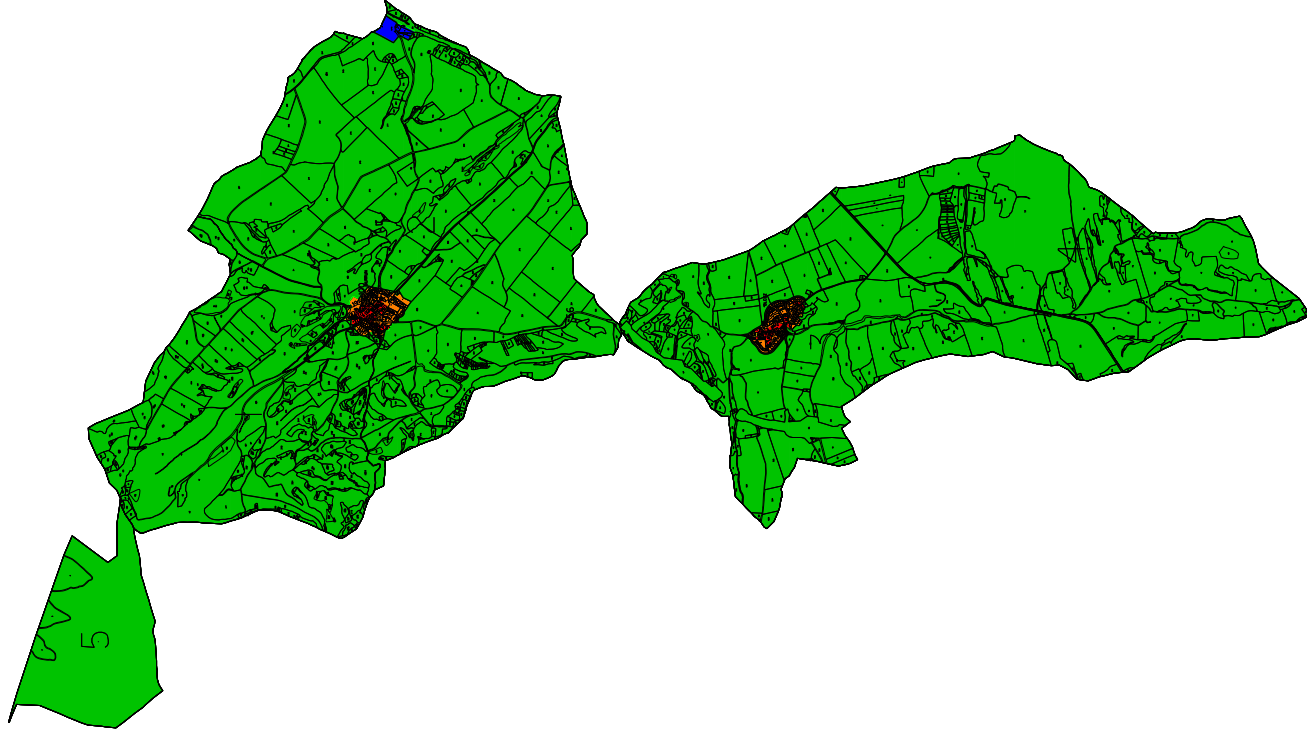
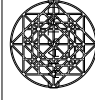
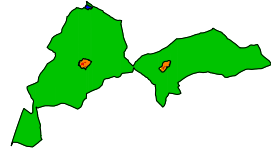


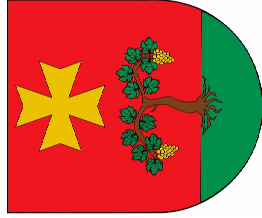


Leyenda

Zona de valor

- 01HA
- 02UU
- 03CC
- 04II
- 05DD



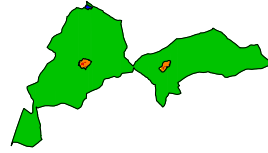


Legenda

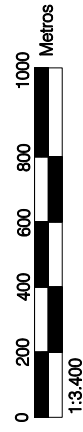
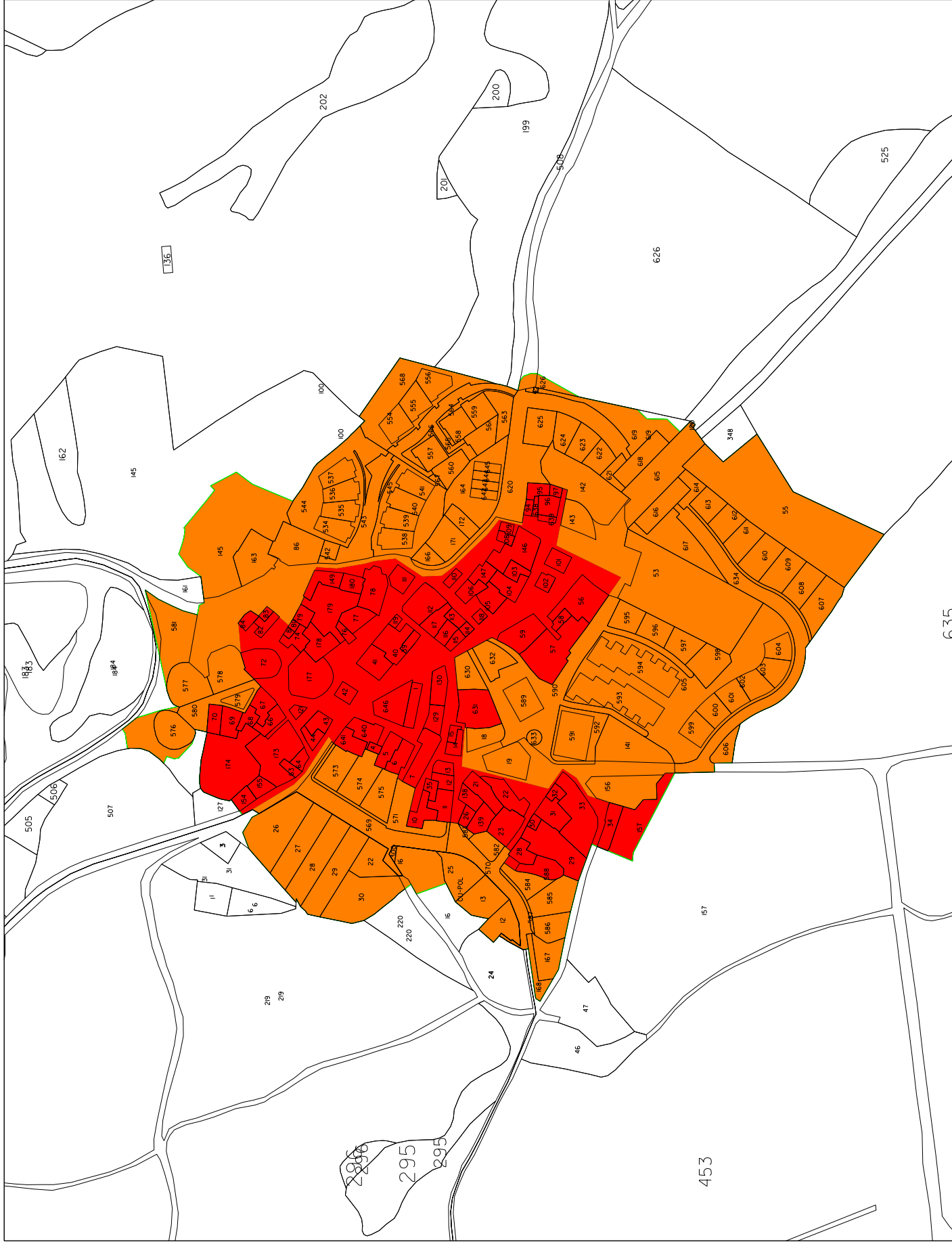
Zona de valor

01HA

02UU



SERVICIOS DE CATASTROS  
DE NAVARRA ESTUDIO 5 S.L.

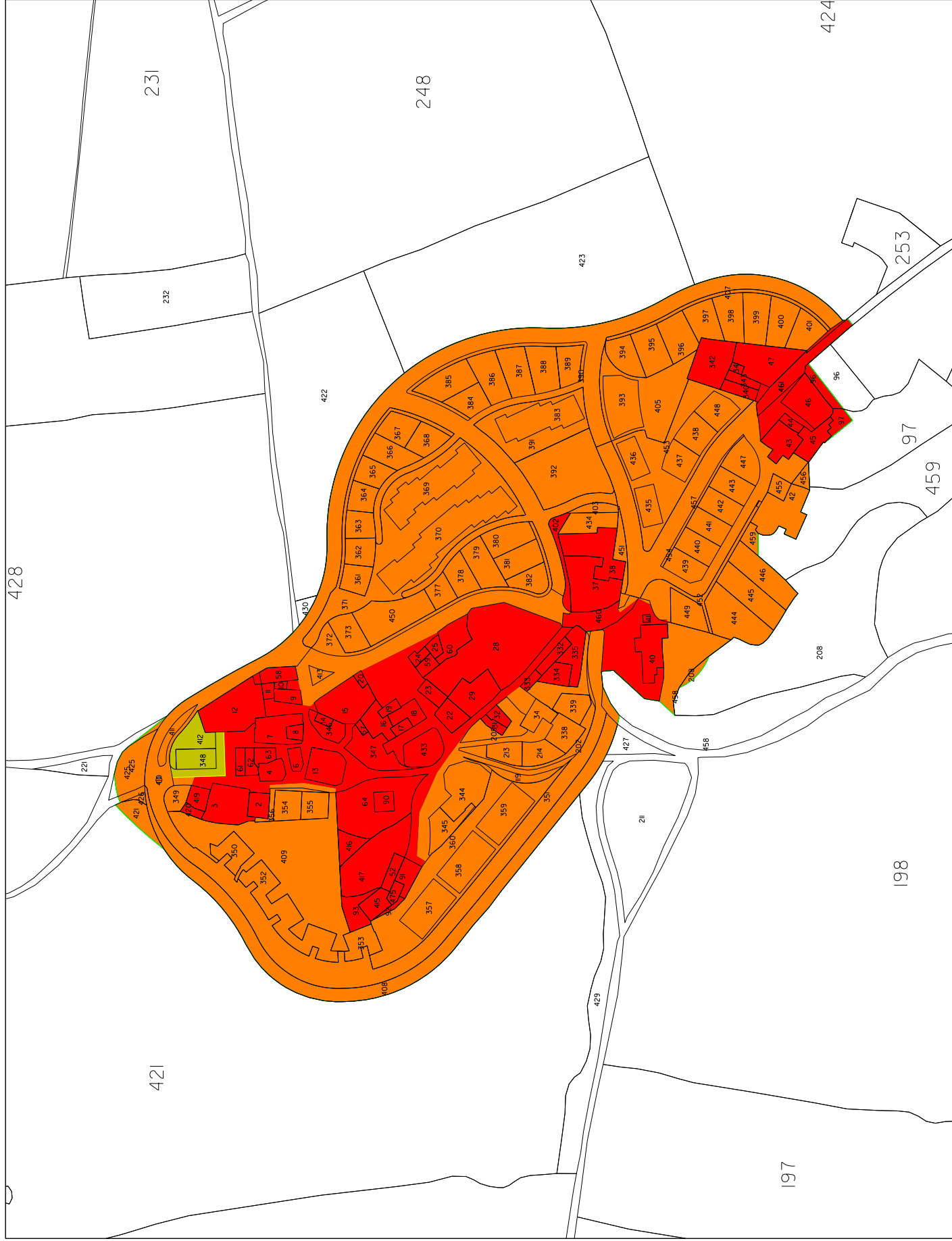
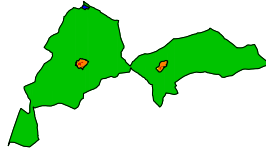
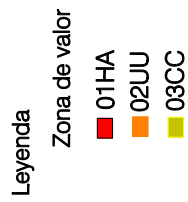


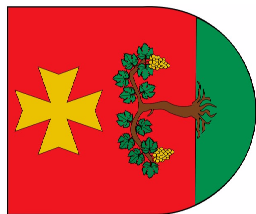
Zonas de valor

p01

BIURRUN

PONENCIA DE VALORACION  
Documentación gráfica

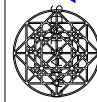
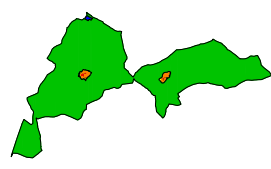




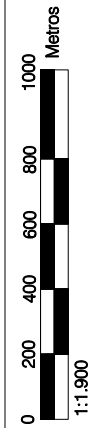
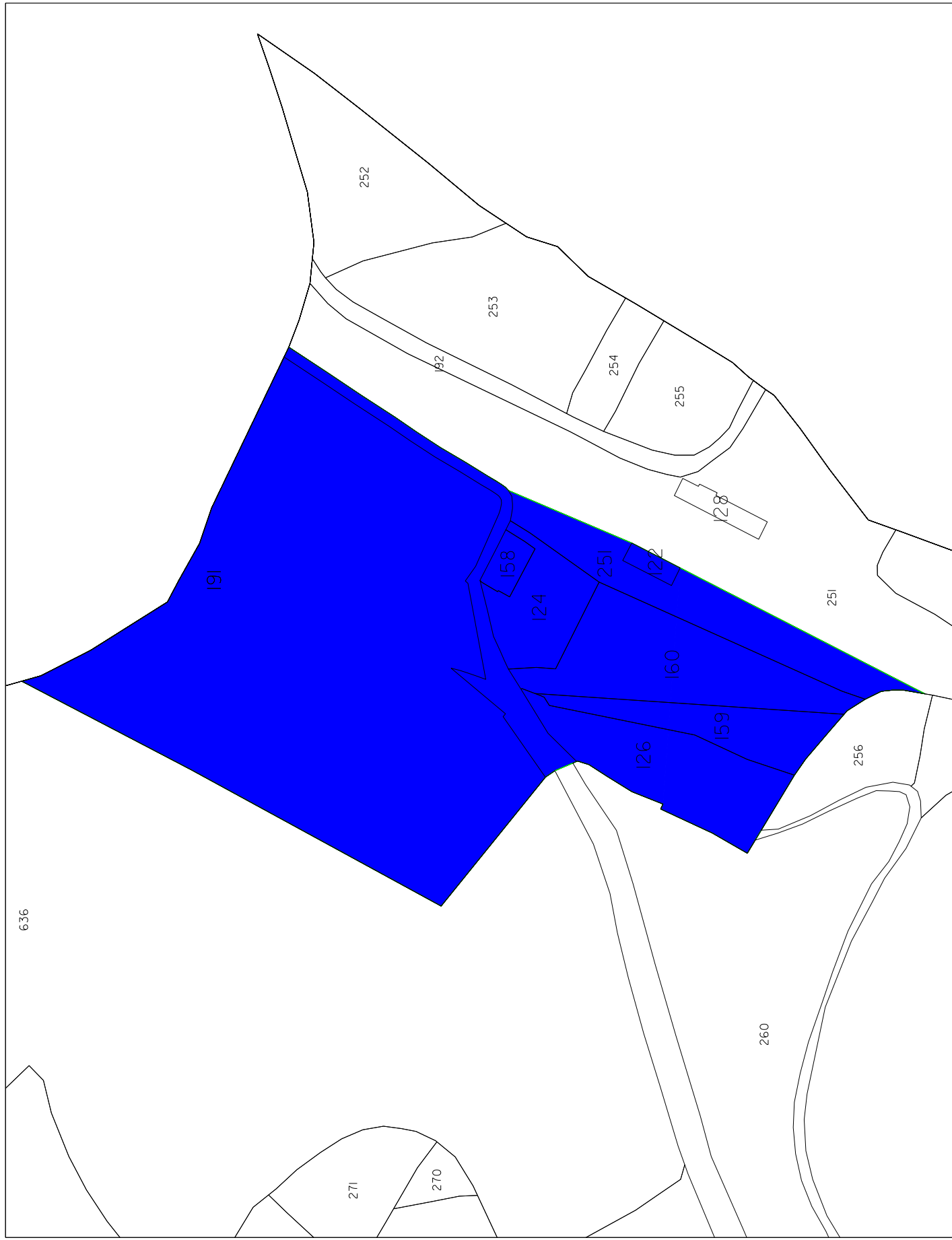
Leyenda

Zona de valor

■ 04II



SERVICIOS DE CATASTROS  
DE NAVARRA ESTUDIO 5 S.L.

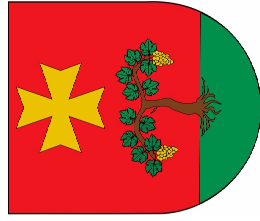


Zonas de valor

p03

BIURRUN OLCOZ

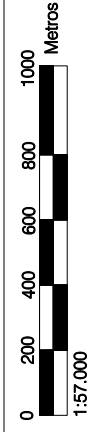
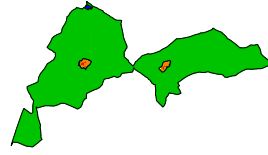
PONENCIA DE VALORACION  
Documentación gráfica



Leyenda

Zona de valor

■ 05DD



Zonas de valor

p04

BIURRUN OLCOZ

PONENCIA DE VALORACION  
Documentación gráfica







## **PONENCIA DE VALORACIÓN**

**BIURRUN OLCOZ**

### *III. Anexo de valoración*



**ÍNDICE**

---

1.	CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS .....	42
1.1.	Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	42
1.2.	Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	43
1.2.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	43
1.2.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial .....	43
1.3.	Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor.....	44
1.3.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	44
1.3.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial .....	44
1.4.	Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	45
1.4.1.	Zonas de valor de uso predominante residencial.....	45
1.4.2.	Zonas de valor de uso predominante industrial y comercial .....	45
2.	MUESTRA DE MERCADO .....	46
2.1.	Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor .....	46
2.1.1	Zona de valor 01HA.....	46
2.1.2	Zona de valor 02UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado. ....	46
2.2	Coefficientes de actualización de las muestras de mercado .....	47
2.3	Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase .....	47
3	PARCELA TIPO.....	49
3.1	Zona de valor 01HA. ....	49
3.1.1	Análisis de mercado de unifamiliares .....	49
3.2	Zona de valor 02UU.....	52
3.2.1	Análisis de mercado de suelos .....	52
3.3	Zona de valor 03CC. Área residencial con vivienda unifamiliar adosada. ....	55
3.4	Zona de valor 04II. Áreas de actividad industrial. ....	56
3.5	Zona de valor 05DD .....	58
3.5.1	Análisis de mercado de diseminado .....	58
4	ANALISIS DE COSTES .....	59
4.1	Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado.....	59
4.2	Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción .....	59
4.2.1	Zonas de valor 01HA, 02UU, 03CC, 04II y 05DD.....	59
4.3	Costes de mercado de la urbanización.....	61
4.3.1	Zonas de valor 01HA, 02UU y 03CC.....	61
4.3.2	Zona de valor 04II.....	65
5	VALORACION DEL SUELO .....	68
5.1	Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor .....	68
5.2	Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios .....	71
5.2.1	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso.....	71
5.2.2	Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa.....	72
5.3	Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar .....	72

5.4	Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas .....	74
5.5	Determinación del valor del suelo libre consolidado .....	75
5.6	Valoración del aprovechamiento primario del suelo.....	75
5.6.1	Método estadístico.....	75
5.6.2	Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal .....	76
6	VALOR REGISTRAL .....	76
6.1	Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles .....	76
6.2	Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral .....	77
6.3	Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor.....	78
6.3.1	Zona de valor 01HA.....	78
6.3.2	Zona de valor 02UU.....	79
6.4	Análisis de mercado de los valores atribuibles a los suelos caracterizados como tipo: 1 (regadío), 2 (secano) y 3 (forestal-pastos) .....	80
7	VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL .....	82
7.1	Ámbito de aplicación.....	82
7.2	Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas .....	82
7.3	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas .....	83
7.4	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto .....	83

## 1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Biurrun Olcoz, 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 Biurrun Olcoz con diferenciación de usos y las plantas en las que se encuentran ubicadas, cuando se precisa. La identificación se realiza de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de la resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zona de Valor					Total unidades
		01HA	02UU	03CC	04II	05DD	
Residencial	Unifamiliar	112	67		2	2	183
	Pisos	3			1		4
	VP						
Almacén	Pl. Baja	148	39		34	9	230
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas	44	15			2	61
Comercial	Pl. Baja						
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas						
Administrativo	Pl. Baja				2		2
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas						
Hostelería	Pl. Baja	1					1
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas						
Docentes	Pl. Baja	1	1				2
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas						
Públicos	Pl. Baja	1				4	5
	Entreplanta						
	Pl. Elevadas	2					2
Trasteros	Sótano						
	Pl. Baja						
	Pl. Elevadas						
Garajes	Pl. Baja	11	36				47
	Sótano						
Suelos		32	129	8	1	9	179
Resto de usos		85	139		17	19	260
<b>Total unidades</b>		<b>440</b>	<b>426</b>	<b>8</b>	<b>57</b>	<b>45</b>	<b>976</b>

## 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 Biurrun Olcoz de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

### 1.2.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HA	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0
	33%	0%	0%	0%	0%	0%	67%	0%	0%	0%
TOTAL	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0
	33%	0%	0%	0%	0%	0%	67%	0%	0%	0%

Zona de Valor	Antigüedad viviendas unifamiliares en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01HA	81	2	2	2	5	2	8	3	5	2
	72%	2%	2%	2%	4%	2%	7%	3%	4%	2%
02UU	2	0	0	0	0	1	2	5	22	35
	3%	0%	0%	0%	0%	1%	3%	7%	33%	52%
05DD	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
	0%	0%	0	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
TOTAL	83	2	2	2	5	3	11	9	27	37
	46%	1%	1%	1%	3%	2%	6%	5%	15%	20%

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

Zona de Valor	Antigüedad locales industriales y comerciales en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
04II	0	3	2	0	3	0	2	1	12	13
	0%	8%	6%	0%	8%	0%	6%	3%	33%	36%
05DD	4	0	2	0	0	0	1	1	2	1
	36%	0%	18%	0%	0%	0%	9%	9%	18%	9%
TOTAL	4	3	4	0	3	0	3	2	14	14
	9%	6%	9%	0%	6%	0%	6%	4%	30%	30%

### 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 Biurrun Olcoz de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

#### 1.3.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Categoría pisos					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0	0	2	1	0	0
	0%	0%	67%	33%	0%	0%
TOTAL	0	0	2	1	0	0
	0%	0%	67%	33%	0%	0%

Zona de Valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01HA	0	4	35	45	27	1
	0%	4%	31%	40%	24%	1%
02UU	0	12	52	3	0	0
	0%	18%	78%	4%	0%	0%
05DD	0	0	0	0	2	0
	0%	0%	0%	0%	100%	0%
TOTAL	0	16	87	48	29	1
	0%	9%	48%	27%	16%	1%

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

Zona de Valor	Categoría locales industriales y comerciales					
	1	2	3	4	5	6
04II	0	3	27	5	1	0
	0%	8%	75%	14%	3%	0%
05DD	0	0	2	7	2	0
	0%	0%	18%	64%	18%	0%
TOTAL	0	3	29	12	3	0
	0%	6%	62%	26%	6%	0%

#### 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 Biurrun Olcoz de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

##### 1.4.1. Zonas de valor de uso predominante residencial

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HA	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0
	33%	0%	0%	0%	67%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0
	33%	0%	0%	0%	67%	0%	0%	0%	0%	0%

Zona de Valor	Superficie construida privada viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01HA	7	6	11	9	14	10	6	21	25	3
	6%	5%	10%	8%	13%	9%	5%	19%	22%	3%
02UU	4	2	2	2	0	14	15	16	8	4
	6%	3%	3%	3%	0%	21%	22%	24%	12%	6%
05DD	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	11	8	14	12	14	24	21	37	33	7
	6%	4%	8%	7%	8%	13%	12%	20%	18%	4%

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

Zona de Valor	Superficie construida locales industriales y comerciales en metros cuadrados									
	menor 100	de 100 a 200	de 200 a 400	de 400 a 600	de 600 a 800	de 800 a 1000	de 1000 a 1500	de 1500 a 2000	de 2000 a 3000	mayor 3000
04II	21	5	5	1	2	0	0	0	0	0
	62%	15%	15%	3%	6%	0%	0%	0%	0%	0%
05DD	3	3	2	1	1	0	0	0	0	0
	30%	30%	20%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	24	8	7	2	3	0	0	0	0	0
	55%	18%	16%	5%	7%	0%	0%	0%	0%	0%



## 2. MUESTRA DE MERCADO

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

#### 2.1.1 Zona de valor 01HA.

##### 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 construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Útil	Construida										
Medias	179,01	138,87	161,48	Adosada	Media	1.923			1.965	129.115,50 €	2.012		138.228,00 €
5600002	568,47	217,58	253,00	Adosada	Modesta	1.900	1.965	Media	1.932	70.000,00 €	2.021	TPAJD	89.516,00 €
5600014	59,68	87,72	102,00	Adosada	Económica	1.960	0		1.960	78.131,00 €	2.004	TPAJD	85.842,53 €
5600056	91,38	128,31	149,20	Adosada	Económica	1.800	1.981	Total	1.908	156.263,00 €	2.006	TPAJD	126.463,65 €
5600079	112,13	157,04	182,60	Adosada	Económica	1.900	2.009	Media	1.954	193.530,00 €	2.006	TPAJD	156.623,83 €
5600118	59,68	87,72	102,00	Adosada	Económica	1.960	0		1.960	100.000,00 €	2.009	TPAJD	90.030,00 €
5600145	231,71	134,59	156,50	Adosada	Buena	2.005	2.020	Conservación	2.005	170.000,00 €	2.012	TPAJD	205.768,00 €
5600146	77,30	163,40	190,00	Adosada	Media	1.850	1.997	Total	1.997	70.000,00 €	2.014	TPAJD	102.214,00 €
5600167	231,71	134,59	156,50	Adosada	Buena	2.005	2.020	Conservación	2.005	195.000,00 €	2.020	TPAJD	249.366,00 €

#### 2.1.2 Zona de valor 02UU. Área residencial con viviendas unifamiliares en edificio adosado.

##### 2.1.2.1 Muestra de mercado de suelos

La muestra de mercado obtenida en la zona de valor 02UU de Biurrun Olcoz está compuesta por 23 elementos de los 129 suelos que componen el total y presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie de parcela (m²)	Nº plantas	Superficies edificables				Carga (€)	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado (€)
			Uso predominante		Otros usos						
			m²	Uso	m²	Uso					
Medias	402,59 m2	PB+I+E	202,50		86,79			70.978,60 €	2013		66.063,25
5600099	485,56 m2	2,5	169,95	Vivienda	72,83	Almacén	0,00	47.754,43 €	2.006	TPAJD	38.647,66
5600055	485,56 m2	2,5	169,95	Vivienda	72,83	Almacén	0,00	98.494,26 €	2.005	TPAJD	95.519,74
5600163	565,48 m2	2,5	174,17	Vivienda	74,64	Almacén	0,00	35.000,00 €	2.019	TPAJD	45.510,50
5600020	378,46 m2	2,5	116,57	Vivienda	49,96	Almacén	0,00	40.449,78 €	2.005	TPAJD	39.228,20
5600092	634,69 m2	2,5	173,27	Vivienda	74,26	Almacén	0,00	61.086,71 €	2.007	TPAJD	48.325,70
5600170	339,55 m2	2,5	175,89	Vivienda	75,38	Almacén	0,00	53.593,59 €	2.022	TPAJD	62.152,49
5600111	659,95 m2	2,5	628,27	Vivienda	269,26	Almacén	0,00	183.531,76 €	2.008	TPAJD	148.715,79
5600057	346,65 m2	2,5	174,71	Vivienda	74,88	Almacén	0,00	49.146,09 €	2.006	TPAJD	39.773,93
5600176	332,70 m2	2,5	174,67	Vivienda	74,86	Almacén	0,00	110.000,00 €	2.024	TPAJD	110.000,00
5600103	332,70 m2	2,5	174,67	Vivienda	74,86	Almacén	0,00	63.819,06 €	2.008	TPAJD	51.712,58
5600072	443,87 m2	2,5	174,00	Vivienda	74,57	Almacén	0,00	55.454,31 €	2.006	TPAJD	44.879,17
5600171	443,87 m2	2,5	174,00	Vivienda	74,57	Almacén	0,00	140.000,00 €	2.022	TPAJD	162.358,00
5600060	323,79 m2	2,5	74,80	Vivienda	32,06	Almacén	0,00	59.525,64 €	2.006	TPAJD	48.174,10
5600077	467,95 m2	2,5	504,45	Vivienda	216,19	Almacén	0,00	200.986,00 €	2.006	TPAJD	162.657,97
5600094	196,09 m2	2,5	174,32	Vivienda	74,71	Almacén	0,00	34.155,31 €	2.007	TPAJD	27.020,27
5600010	328,31 m2	2,5	174,66	Vivienda	74,85	Almacén	0,00	81.997,00 €	2.022	TPAJD	95.091,92
5600074	293,03 m2	2,5	174,35	Vivienda	74,72	Almacén	0,00	69.900,87 €	2.006	TPAJD	56.570,78
5600088	279,73 m2	2,5	176,23	Vivienda	75,53	Almacén	0,00	69.460,38 €	2.007	TPAJD	54.950,11
5600173	265,28 m2	2,5	174,55	Vivienda	74,81	Almacén	0,00	27.200,00 €	2.023	TPAJD	29.827,52
5600054	464,30 m2	2,5	198,26	Vivienda	84,97	Almacén	0,00	56.752,53 €	2.005	TPAJD	55.038,60
5600175	482,00 m2	2,5	175,45	Vivienda	75,19	Almacén	0,00	34.000,00 €	2.023	TPAJD	37.284,40
5600172	325,00 m2	2,5	175,18	Vivienda	75,08	Almacén	0,00	27.200,00 €	2.023	TPAJD	29.827,52
5600174	385,08 m2	2,5	175,21	Vivienda	75,09	Almacén	0,00	33.000,00 €	2.023	TPAJD	36.187,80

## 2.2 Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Biurrun Olcoz 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	Coeficiente de actualización
2004	1,0987
2005	0,9698
2006	0,8093
2007	0,7911
2008	0,8103
2009	0,9003
2010	0,9608
2011	1,0407
2012	1,2104
2013	1,3655
2014	1,4602
2015	1,4513
2016	1,4274
2017	1,3964
2018	1,3494
2019	1,3003
2020	1,2788
2021	1,2438
2022	1,1597
2023	1,0966
2024	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 Biurrun Olcoz 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
5600209	2.547,00	2	100	PASTOS	7.546,54	2010	TPAJD
5600210	600,02	2	100	PASTOS	3.654,24	2010	TPAJD
5600212	3.445,07	2	100	VIA	9.490,00	2010	TPAJD
5600214	775,81	2	100	PASTOS	2.000,00	2012	TPAJD
5600220	117.490,43	2	100	T. LABOR SECANO	131.033,54	2014	TPAJD
5600223	39.875,67	2	100	T. LABOR SECANO	44.472,16	2014	TPAJD
5600236	20.776,96	2	100	T. LABOR SECANO	24.995,00	2015	TPAJD

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Año muestra	Fuente muestra
<b>Medias</b>	<b>26.501,57</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>T.Labor Secano</b>	<b>31.884,50</b>	<b>2.012</b>	
5600180	7.280,00	2	200	T. LABOR SECANO	14.425,00	2005	TPAJD
5600184	11.667,66	2	200	T. LABOR SECANO	47.112,00	2006	TPAJD
5600190	2.256,75	2	200	PASTOS	6.000,00	2007	TPAJD
5600191	26.959,90	2	200	T. LABOR SECANO	103.854,60	2008	TPAJD
5600195	4.800,84	2	200	T. LABOR SECANO	18.493,87	2008	TPAJD
5600196	2.201,10	2	200	T. LABOR SECANO	8.479,14	2008	TPAJD
5600205	2.025,88	2	200	T. LABOR SECANO	8.415,00	2008	TPAJD
5600207	7.265,07	2	200	T. LABOR SECANO	5.528,78	2010	TPAJD
5600217	44.105,73	2	200	T. LABOR SECANO	41.809,32	2014	TPAJD
5600225	10.218,79	2	200	T. LABOR SECANO	9.686,80	2014	TPAJD
5600226	51.868,39	2	200	T. LABOR SECANO	49.167,85	2014	TPAJD
5600227	40.668,76	2	200	T. LABOR SECANO	38.551,35	2014	TPAJD
5600230	13.378,30	2	200	T. LABOR SECANO	12.681,71	2014	TPAJD
5600231	27.392,45	2	200	T. LABOR SECANO	25.966,22	2014	TPAJD
5600232	1.933,74	2	200	T. LABOR SECANO	1.833,01	2014	TPAJD
5600235	10.980,41	2	200	T. LABOR SECANO	13.000,00	2015	TPAJD
5600238	9.400,00	2	200	T. LABOR SECANO	16.732,00	2019	TPAJD
5600239	4.280,00	2	200	T. LABOR SECANO	7.618,00	2019	TPAJD
5600240	6.912,86	2	200	T. LABOR SECANO	13.980,00	2019	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>15.031,40</b>	<b>2</b>	<b>200</b>	<b>T.Labor Secano</b>	<b>23.333,40</b>	<b>2.012</b>	
5600183	3.633,00	2	300	T. DE LABOR SECANO	6.000,00	2006	TPAJD
5600200	3.548,65	2	300	T. LABOR SECANO	11.257,77	2008	TPAJD
5600202	366,01	2	300	T. LABOR SECANO	1.161,30	2008	TPAJD
5600215	2.462,27	2	300	T. LABOR SECANO	1.922,23	2014	TPAJD
5600216	3.148,53	2	300	T. LABOR SECANO	2.457,92	2014	TPAJD
5600222	210,84	3	200	PASTOS	58,85	2014	TPAJD
5600242	970,00	3	300	T.LABOR	450,00	2005	TPAJD
5600181	2.454,07	3	300	PASTOS	506,81	2005	TPAJD
5600182	1.904,67	3	300	PASTOS	393,19	2005	TPAJD
5600185	554,37	3	300	PASTOS	2.238,00	2006	TPAJD
5600186	254,29	3	300	PASTOS	1.027,00	2006	TPAJD
5600187	3.238,71	3	300	T. LABOR SECANO	1.863,86	2006	TPAJD
5600188	236,81	3	300	PASTOS	136,14	2006	TPAJD
5600192	782,45	3	300	PASTOS	168,73	2008	TPAJD
5600193	534,48	3	300	PASTOS	115,32	2008	TPAJD
5600194	504,34	3	300	PASTOS	108,85	2008	TPAJD
5600197	723,30	3	300	PASTOS Y ARBOLADO	155,78	2008	TPAJD
5600198	584,11	3	300	PASTOS	125,84	2008	TPAJD
5600199	416,75	3	300	PASTOS	89,83	2008	TPAJD
5600201	107,82	3	300	PASTOS	23,06	2008	TPAJD
5600203	970,00	3	300	T. LABOR SECANO	208,79	2008	TPAJD
<b>Medias</b>	<b>1.314,55</b>	<b>2</b>	<b>300</b>	<b>Pastos</b>	<b>1.450,92</b>	<b>2.008</b>	

### 3 PARCELA TIPO

Para la definición de la parcela tipo de cada zona de valor, según establece la Norma 19 de las NTGV, se analizan los datos catastrales y los de la muestra de mercado de las parcelas o unidades inmobiliarias de las mismas.

#### 3.1 Zona de valor 01HA.

##### 3.1.1 Análisis de mercado de 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 (m²)				Coeficientes				Valor declarado actualizado (€)
	Parcela	Vivienda	Almacén PB	Almacén PE	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
<b>Medias</b>	<b>179,01</b>	<b>161,48</b>	<b>49,33</b>	<b>7,76</b>	<b>1,04</b>	<b>0,5145</b>	<b>0,98</b>	<b>1,03</b>	<b>138.228,00 €</b>
5600002	568,47	253	261	0	0,75	0,3645	0,90	0,98	89.516,00 €
5600014	59,68	102	0	0	0,89	0,3996	1,00	1,06	85.842,53 €
5600056	91,38	149,2	78	1,1	0,89	0,6086	1,00	1,03	126.463,65 €
5600079	112,13	182,6	0	0	0,89	0,4900	0,90	1,02	156.623,83 €
5600118	59,68	102	0	0	0,89	0,3996	1,00	1,06	90.030,00 €
5600145	231,71	156,5	27,8	30,5	1,47	0,6369	1,00	1,03	205.768,00 €
5600146	77,30	190	0	0	1,10	0,5798	1,00	1,01	102.214,00 €
5600167	231,71	156,5	27,8	30,5	1,47	0,6369	1,00	1,03	249.366,00 €

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 según se establece en las Normas 23 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:

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

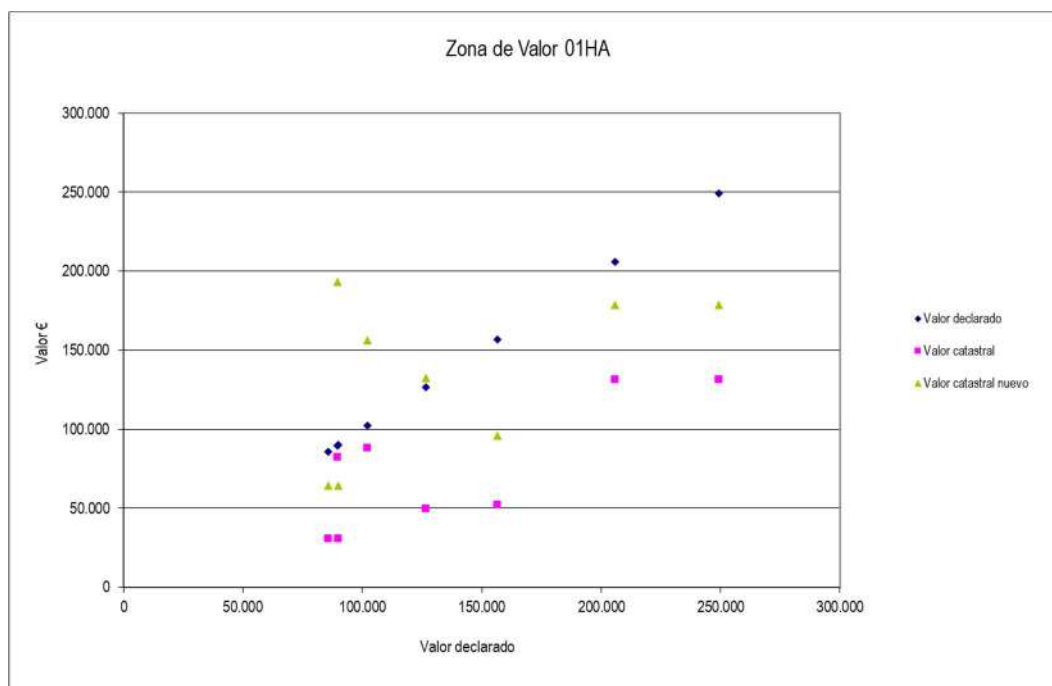
Siendo:

$VR_{i10}$  valor básico de repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i

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

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie (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	Vivienda	Almacén PB	Almacén PE					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
179,01	161,48	49,33	7,76	1,04	1.923	542,75	1,4	0,5145	0,98	1,15	1,03	1	138.228,00 €	342,00 €/m2

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 342,00 €/m² sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste. El valor de mercado o precio más probable es una variable aleatoria y los precios de la muestra no se pueden considerar valores de mercado, sino particularizaciones de esa variable aleatoria, que se encontrarán en un cierto entorno por encima o por debajo de su valor más probable o valor de mercado. Paralelamente, al valorar los individuos de la muestra aplicando los valores básicos de repercusión calculados, los valores obtenidos se encuentran entorno a los precios conocidos y por lo tanto unos por encima y otros por debajo de los mismos. El hecho de que un valor calculado esté por encima del correspondiente precio conocido, no quiere decir que se encuentre por encima de su valor de mercado. No obstante, dado que cualquier estimación tiene un cierto grado de imprecisión y para evitar una eventual sobrevaloración derivada de ella, se ha introducido una reducción a los valores básicos de repercusión inicialmente obtenidos. Para hacerlo de modo objetivo, se ha calculado el montante de la desviación típica de la distribución de frecuencias de las diferencias ente los precios conocidos y los valores calculados, se ha restado esta cantidad a cada uno de los precios conocidos y con estos restos se hecho un nuevo cálculo de los valores básicos de repercusión.

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 muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de la muestra	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m²)		179,01	273,75	300,00		
Superficie construida (m²)	Vivienda	161,48	151,34	150,00		
	Almacén	49,33	95,96		80,00	
	Desván		129,69			100,00
	Porche	7,76	24,50			0,00
Coeficiente de valor tipo medio		1,04	0,95	1,10	0,42	0,48
Año de construcción		1923	1913	2025	2025	2025
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	0,90	0,55	0,50		
	Otros usos	0,32	0,91		0,60	
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	0,74	0,51	0,50		
	Otros usos	0,88	0,61		0,60	
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	542,75	491,84	572,00		
	Almacén PB	218,40	187,69		218,40	
	Porche	151,00	235,13			249,60
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,51	0,50	1,00	1,00	1,00
	Conservación	0,98	0,97	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,03	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado (€)		79.966,98	84.758,90	131.709,81	22.062,22	27.577,77
Valor suelo sin consolidar (€)		2.935,35	0,00	0,00		
Valor suelo libre consolidado (€)		510,53	1.060,14	1.178,00		
Valor por m2 construido (€)		365,88	211,11	788,48		
Valor de repercusión del suelo (€)		62,00	62,00	62,00	24,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 1.000,23 €/m² de superficie útil, lo que representa un valor de 872,10 €/m² de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 377,06 €/m² de superficie construida.

### 3.2 Zona de valor 02UU.

#### 3.2.1 Análisis de mercado de suelos

La parcela media de las muestras de mercado tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por suelo y recogidos en el artículo 17.2.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos, edificabilidad media, costes de gestión necesarios para su desarrollo urbanístico (Tabla 9 “Coeficientes por necesidad de tramitación urbanística” de los parámetros generales de valoración) y cargas de urbanización.

Código de identificación	Superficie de parcela (m²)	Superficie edificable (m²)		Carga (€)	Costes de gestión	Valor declarado actualizado (€)	Valor declarado actualizado por m² (€/m²)	Valor repercusión (€/m²)
		Uso predominante	Otros usos					
<b>Medias</b>	<b>402,59 m2</b>	<b>202,50 m2</b>	<b>86,79 m2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,97</b>	<b>66.063,25 €</b>	<b>166,09 €</b>	<b>259,60 €</b>
5600099	485,56	169,95	72,83	0,00	1,00	38647,66	79,59	159,11
5600055	485,56	169,95	72,83	0,00	1,00	95519,74	196,72	393,24
5600163	565,48	174,17	74,64	0,00	1,00	45510,50	80,48	177,97
5600020	378,46	116,57	49,96	0,00	0,85	39228,20	103,65	261,25
5600092	634,69	173,27	74,26	0,00	1,00	48325,70	76,14	184,72
5600170	339,55	175,89	75,38	0,00	1,00	62152,49	183,04	264,37
5600111	659,95	628,27	269,26	0,00	0,90	148715,79	225,34	209,74
5600057	346,65	174,71	74,88	0,00	1,00	39773,93	114,74	169,64
5600176	332,70	174,67	74,86	0,00	1,00	110000,00	330,63	472,06
5600103	332,70	174,67	74,86	0,00	1,00	51712,58	155,43	221,92
5600072	443,87	174,00	74,57	0,00	0,85	44879,17	101,11	211,66
5600171	443,87	174,00	74,57	0,00	0,85	162358,00	365,78	765,73
5600060	323,79	74,80	32,06	0,00	1,00	48174,10	148,78	408,55
5600077	467,95	504,45	216,19	0,00	0,90	162657,97	347,60	288,86
5600094	196,09	174,32	74,71	0,00	1,00	27020,27	137,80	123,40
5600010	328,31	174,66	74,85	0,00	1,00	95091,92	289,64	408,87
5600074	293,03	174,35	74,72	0,00	1,00	56570,78	193,05	247,37
5600088	279,73	176,23	75,53	0,00	1,00	54950,11	196,44	239,42
5600173	265,28	174,55	74,81	0,00	1,00	29827,52	112,44	131,89
5600054	464,30	198,26	84,97	0,00	1,00	55038,60	118,54	201,49
5600175	482,00	175,45	75,19	0,00	1,00	37284,40	77,35	149,83
5600172	325,00	175,18	75,08	0,00	1,00	29827,52	91,78	128,11
5600174	385,08	175,21	75,09	0,00	1,00	36187,80	93,97	151,49

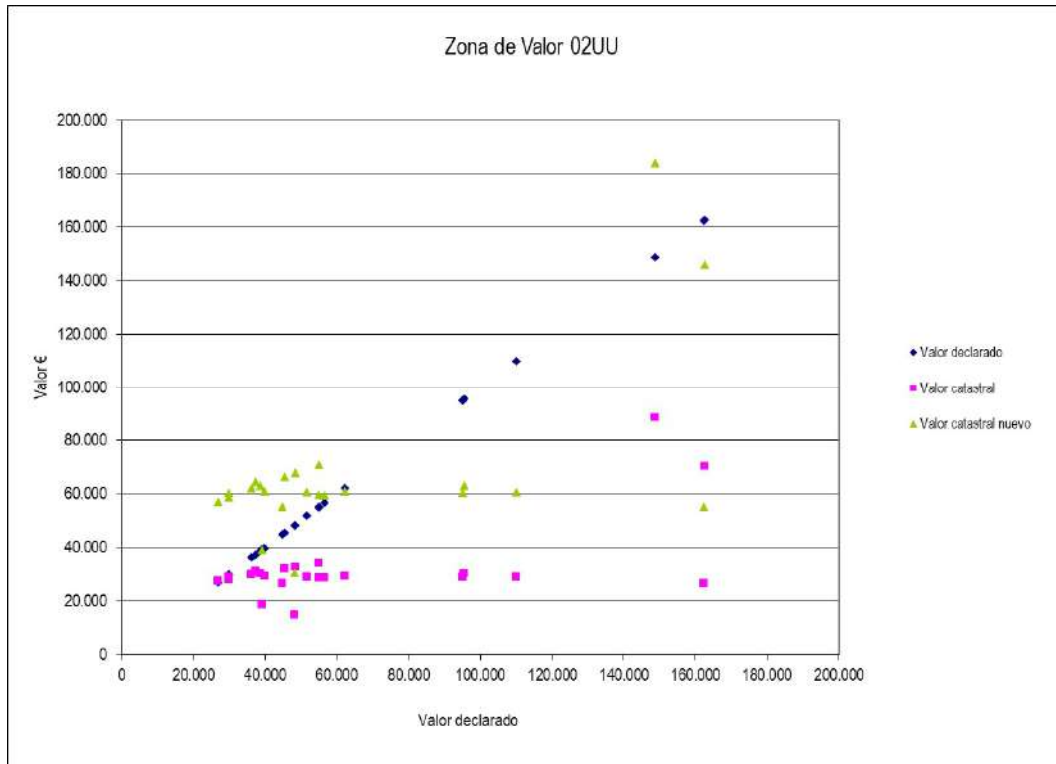
El método a utilizar consistirá en despejar, de la fórmula establecida en la Norma 33 más las disposiciones de la Norma 26 para la obtención del suelo libre consolidado de las NTGV (ambas modificadas mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), una vez obtenido el valor del suelo por unidad de superficie, el valor de repercusión.

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 se establece en las Normas 23 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:

$$VR_{ivk} = \frac{\frac{VSNC_{ik}}{c082_k} + CU_{ik} * SNC_{ik} * c05_k}{(E_{ik} * SNC_{i0} * c05_k)}$$

<i>VSNCik</i>	<i>Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i</i>
<i>SNCik</i>	<i>Suelo no consolidado del recinto k del polígono i</i>
<i>VRivk</i>	<i>Valor de repercusión para el uso residencial del recinto k del polígono fiscal i</i>
<i>Eik</i>	<i>Edificabilidad del recinto k del polígono fiscal i</i>
<i>CUik</i>	<i>coste de urbanización por m2 aplicable al recinto k del polígono fiscal i</i>
<i>C082k</i>	<i>Coficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo con la Norma 8.2.</i>
<i>c05k</i>	<i>Coficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo con la Norma 5</i>
10 %	Porcentaje del valor de repercusión de uso residencial del recinto estimado como suelo libre consolidado

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 259,60 €/m2 sobre los recintos 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, estimando que los valores obtenidos corresponden a la media de las muestras, se corrigen las desviaciones observadas tomando como referencia la parcela que aporta un menor valor de repercusión del suelo.

Se establece la siguiente tabla para los valores de la parcela tipo adoptada:



Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m²)		614,84	500,00		
Superficie construida (m²)	Vivienda	162,60	175,00		
	Almacén	44,85		50,00	
	Desván	51,47			0,00
	Porche	23,35			20,00
Coeficiente de valor tipo medio		1,20	1,10	0,42	0,48
Año de construcción		2003	2025	2025	2025
Edificabilidad real (m²/m²)	Vivienda	0,26	0,35		
	Otros usos	0,19		0,14	
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Vivienda	0,29	0,35		
	Otros usos	0,12		0,14	
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Vivienda	624,41	572,00		
	Almacén PB	212,24		218,40	
	Porche	244,14			249,60
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,64	1,00	1,00	1,00
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,03	1,02	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado (€)		138.139,65	168.947,91	15.769,50	8.404,44
Valor suelo sin consolidar (€)		0,00	0,00		
Valor suelo libre consolidado (€)		6.315,33	4.944,60		
Valor por m2 construido (€)		489,38	788,25		
Valor de repercusión del suelo (€)		123,00	123,00	44,00	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 02UU es de 1.070,38 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 942,25 m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 447,21 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

### 3.3 Zona de valor 03CC. Área residencial con vivienda unifamiliar adosada.

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

El polígono fiscal 01HA y 03CC se identifican con las nuevas zonas de valor 01HA y 03CC. En el anterior documento de valoración cuentan con un valor de repercusión de 90,00 €/m<sup>2</sup> y 125,00 €/m<sup>2</sup> respectivamente. Se toma el valor del polígono fiscal 01HA y se compara con la actual zona de valor 01HA obteniendo entre ambos valores una proporción del 68,89 %.

El nuevo valor de repercusión de la zona de valoración 03CC será el producto de la proporción de los valores anteriores por el valor de repercusión del polígono fiscal 03CC de la ponencia anterior que data de 2018.

Polígonos Fiscales Ponencia 2000	Valores Repercusión Ponencia 2000	Polígonos Fiscales Ponencia 2025	Valores Repercusión Ponencia 2025	Proporción
01HA	90,00 €/m <sup>2</sup>	01HA	62,00 €/m <sup>2</sup>	68,89 % proporción
03CC	100,00 €/m <sup>2</sup>	03CC	69,00 €/m <sup>2</sup>	68,89 % proporción

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

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada
		Vivienda
Superficie (m <sup>2</sup> )	Útil	80,71
	Privada	95,00
	Construida	110,00
Coeficiente de tipo constructivo		1,00
Año construcción		2025
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )		520,00
Coste del proceso inmobiliario de la construcción		1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,00
	Conservación	1,00
Coste del proceso inmobiliario del suelo		1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,01
	Planta	1,00
Correctores del valor de venta	Renta de mercado	1,00
	Depreciación funcional	1,00
	Interior	1,00
Valor medio declarado	Total (€)	88.924,59
	Por m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	808,41
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> )		69,00

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la zona de valor 03CC es de 988,73 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 807,35 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, con suelo sin consolidar.

### **3.4 Zona de valor 04II. Áreas de actividad industrial.**

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

El polígono fiscal 01HA y 04II se identifican con las nuevas zonas de valor 01HA y 04II. En el anterior documento de valoración cuentan con un valor de repercusión de 90,00 €/m<sup>2</sup> y 60,00 €/m<sup>2</sup> respectivamente. Se toma el valor del polígono fiscal 01HA y se compara con la actual zona de valor 01HA obteniendo entre ambos valores una proporción del 68,89 %.

El nuevo valor de repercusión de la zona de valoración 04II será el producto de la proporción de los valores anteriores por el valor de repercusión del polígono fiscal 04II de la ponencia anterior que data de 2018.

Polígonos Fiscales Ponencia 2000	Valores Repercusión Ponencia 2000	Polígonos Fiscales Ponencia 2025	Valores Repercusión Ponencia 2025	Proporción
01HA	90,00 €/m <sup>2</sup>	01HA	62,00 €/m <sup>2</sup>	68,89 % proporción
04II	60,00 €/m <sup>2</sup>	04II	42,00 €/m <sup>2</sup>	68,89 % proporción

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

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada	
			Nave	Entreplanta
Superficie de parcela (m²)		3647,89	450,00	
Superficie construida (m²)	Nave	645,52	375,00	
	Entreplanta	0,00		95,00
Coeficiente de valor tipo medio		0,68	0,50	0,25
Año de construcción		1992	2025	2025
Edificabilidad real (m²/m²)	Nave	0,18	0,83	
	Entreplanta			0,21
Edificabilidad ponencia (m²/m²)	Nave	0,41	0,83	
	Entreplanta	0,10		0,21
Coste ejecución material estimado (€/m²)	Nave	354,47	260,00	
	Entreplanta	0,00		
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,36	1,36	1,36
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,57	1,00	1,00
	Conservación	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,12	1,12	1,12
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado (€)		248.778,15	149.754,57	18.907,43
Valor suelo sin consolidar (€)		48.131,65	0,00	
Valor suelo libre consolidado (€)		7.335,71	0,00	
Valor por m2 construido (€)		385,39	358,86	
Valor de repercusión del suelo (€)		41,00	41,00	20,00

El valor estimado para la nave industrial de nueva construcción en la zona de valor 04II es de 399,52 €/m2.

### 3.5 Zona de valor 05DD

#### 3.5.1 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, 62,00 €/m<sup>2</sup> de la zona de valor 01HA, fijándose una proporción del 14,52 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )		2.028,98	50,00		
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,00	30,00		
	Almacén	180,24		10,00	
	Desván	0,00			
	Porche	0,00			10,00
Coeficiente de valor tipo medio		0,32	0,94	0,42	0,48
Año de construcción		1985	2025	2025	2025
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,00	0,60		
	Otros usos	0,09		0,40	
Edificabilidad ponencia (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Vivienda	0,03	0,60		
	Otros usos	0,02		0,40	
Coste ejecución material estimado (€/m <sup>2</sup> )	Vivienda	168,83	488,80		
	Almacén PB	168,83		218,40	
	Porche				249,60
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,36	1,36	1,36	1,36
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,53	1,00	1,00	1,00
	Conservación	0,88	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,12	1,12	1,12	1,12
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,09	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado (€)		18.159,65	20.282,74	2.412,79	3.431,16
Valor suelo sin consolidar (€)		0,00	0,00		
Valor suelo libre consolidado (€)		3.515,25	15,00		
Valor por m2 construido (€)		100,75	522,53		
Valor de repercusión del suelo (€)		9,00	9,00	3,00	

El valor estimado para el uso principal de nueva construcción en la parcela tipo es de 781,21 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 674,85 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para otros usos es de 307,10 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### 4 ANALISIS DE COSTES

##### 4.1 Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado

El coste de ejecución material estimado para cada uno de los usos de cada zona de valor es el resultante de aplicar al módulo básico de construcción para el sistema general de caracterización de construcciones aprobado en la Resolución 517/2013 de 20 de junio por el que se modifican los Parámetros Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles, el coeficiente de tipo constructivo, obtenido del cuadro de valores tipo de la Tabla 10 a) de la mencionada Resolución, correspondiente al tipo y categoría de construcción fijados para cada uso en la parcela tipo. Quedan reflejados todos ellos en la siguiente tabla:

Zona de valor	Uso	Tabla 10 a.-Cuadro de valor tipo par el sistema general de caracterización de las construcciones (incluidas modificaciones)						Módulo (€/m²)	Coste de ejecución material (€/m²)
		Tipo de edificación	Uso	Clase	Modalidad	Categoría	Coeficiente (€/m²)		
01HA	Predominante	01123	Residencial	Unifamiliar	Edificación cerrada	Media	1,10	520,00	572,00
	Otros usos	02113	Almacenaje	Edificio mixto		Media	0,42	520,00	218,40
03UU	Predominante	01113	Residencial	Unifamiliar	Edificación abierta	Media	1,16	520,00	603,20
	Otros usos	02113	Almacenaje	Edificio mixto		Media	0,42	520,00	218,40
03UU	Predominante	01213	Residencial	Colectiva	Edificación abierta	Media	1,00	520,00	520,00
	Otros usos	02113	Almacenaje	Edificio mixto		Media	0,42	520,00	218,40
04II	Predominante	04113	Industrial	Edificio mixto	Una planta	Media	0,42	520,00	218,40
05DD	Predominante	01114	Residencial	Unifamiliar	Edificación abierta	Económica	0,94	520,00	488,80
	Otros usos	02114	Almacenaje	Edificio mixto		Económica	0,34	520,00	176,80

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

###### 4.2.1 Zonas de valor 01HA, 02UU, 03CC, 04II y 05DD.

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 ( $K_c$ ). 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  $K_{c\ ij} = 1,36 + 2,20\ BP$ ,
- Resto de usos:  $K_{c\ ij} = 1,40 + 2,40\ BP$ ,

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.

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 ( $K_s$ ). En caso de no disponerse de documentación suficiente se tomará como valor para el coste del proceso el resultante de las siguientes fórmulas:

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

Siendo:

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

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Beneficio del promotor	Kc	Ks
01HA	Todas las edificaciones	Predominante	0 %	1,40	1,15
		Otros usos	0 %	1,40	1,15
02UU	Todas las edificaciones	Predominante	0 %	1,40	1,15
		Otros usos	0 %	1,40	1,15
03CC	Todas las edificaciones	Predominante	0 %	1,40	1,15
		Otros usos	0 %	1,40	1,15
04II	Todas las edificaciones	Predominante	0 %	1,36	1,12
		Otros usos	0 %	1,36	1,12
05DD	Todas las edificaciones	Predominante	0 %	1,36	1,12
		Otros usos	0 %	1,36	1,12

### 4.3 Costes de mercado de la urbanización

#### 4.3.1 Zonas de valor 01HA, 02UU y 03CC.

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 24,00 €/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>Media</b>	<b>4.641,11</b>	<b>2.362,44</b>	<b>1.289,00</b>	<b>965,00</b>		<b>8</b>	<b>7</b>	<b>0,35</b>	<b>61,77</b>	<b>30,00</b>
UE-1 BIURRUN	4475	3353	988	134		9,5	7	0,35	61,25	15,36
UE-2 BIURRUN	5858	3661	1265	932		11	8	0,31	41,59	15,6
UE-3 BIURRUN	2524	1801	576	147		6	3	0,27	74,04	21,21
UE-4 BIURRUN	1974	493	970	511		11	4	0,26	42,98	32,24
UE-1 OLCOZ	6563	3419	2270	800		8,5	10	0,34	55,62	26,02
UE-2 OLCOZ	3431	1363	1272	700		6	6	0,4	59,34	34,11
UE-3 OLCOZ	15696	6523	3660	5461		9,5	20	0,24	31,45	18,28
UE-4 OLCOZ	789	384	405			4	2	0,51	114,24	58,64
UE-5 OLCOZ	460	265	195			4	1	0,49	114,53	48,55

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

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,43500	1,58 €	0,69 €	2,98
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,06500	6,22 €	0,40 €	1,76
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m <sup>3</sup>	0,30000	1,20 €	0,36 €	1,57
	Total capítulo movimiento de tierras por m <sup>2</sup>				1,45 €	6,31
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00323	12,41 €	0,04 €	0,17
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,01318	15,17 €	0,20 €	0,87
	Aridos filtrantes	m <sup>3</sup>	0,00306	11,45 €	0,04 €	0,15
	Total capítulo drenajes por m <sup>2</sup> .				0,28 €	1,20
Saneamiento de pluviales y fecales  0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,05597	2,01 €	0,11 €	0,49
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedro	m <sup>3</sup>	0,03732	7,69 €	0,29 €	1,25
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,05385	1,20 €	0,06 €	0,28
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,03886	12,71 €	0,49 €	2,15
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,02096	21,22 €	0,44 €	1,93
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,01808	23,54 €	0,43 €	1,85
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00151	591,88 €	0,89 €	3,88
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00152	124,72 €	0,19 €	0,82
	Acometida a colector	ud	0,00281	45,20 €	0,13 €	0,55
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m <sup>2</sup> .				3,04 €	13,20
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m <sup>3</sup>	0,02012	2,01 €	0,04 €	0,18
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m <sup>3</sup>	0,00862	7,69 €	0,07 €	0,29
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m <sup>3</sup>	0,02151	1,20 €	0,03 €	0,11



Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,03422	23,80 €	0,81 €	3,54
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00112	233,36 €	0,26 €	1,13
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00112	220,38 €	0,25 €	1,07
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00008	461,80 €	0,04 €	0,17
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00008	220,38 €	0,02 €	0,08
	Boca de riego.	ud	0,00023	216,37 €	0,05 €	0,22
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilielileno, registro, válvulas.	ud	0,00233	227,97 €	0,53 €	2,30
	Total capítulo distribución de agua por m².				2,09 €	9,09
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,05167	23,10 €	1,19 €	5,19
	Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00129	212,46 €	0,27 €	1,19
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,00001	17.624,99€	0,25 €	1,10
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,00001	16.564,25€	0,24 €	1,03
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm² Al	ml	0,01033	9,20 €	0,10 €	0,41
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm² Al	ml	0,02583	6,66 €	0,17 €	0,75
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm² Al	ml	0,01550	4,10 €	0,06 €	0,28
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00262	134,12 €	0,35 €	1,53
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm² Al	ml	0,01033	22,49 €	0,23 €	1,01
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00005	728,81 €	0,04 €	0,16
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				2,91 €	12,65
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,02790	8,78 €	0,24 €	1,06
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00142	39,32 €	0,06 €	0,24
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00007	78,17 €	0,01 €	0,02
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,31 €	1,33
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,03513	9,66 €	0,34 €	1,48
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00251	14,09 €	0,04 €	0,15
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00026	373,89 €	0,10 €	0,42
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00005	242,39 €	0,01 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00077	70,47 €	0,05 €	0,23
	Armario exterior de poliéster prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00015	342,67 €	0,05 €	0,23
	Cabina de recinto principal en exterior de aluminio de 200x200x100 cm	ud	0,00001	2.782,21 €	0,02 €	0,07
	Cable telefónico de 2 pares de hilos de 0,5 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,04857	0,57 €	0,03 €	0,12
	Cable telefónico de 100 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00264	7,16 €	0,02 €	0,08
	Cable telefónico de 300 pares de hilos de 0,51 mm y cubierta EAP en exteriores	ud	0,00718	17,16 €	0,12 €	0,54
	Punto distribución TB compuesto:chasis repartidor 2x180 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00006	122,48 €	0,01 €	0,03
	Punto interconexión TB compuesto:chasis repartidor 2x500 pares, regleta 10 pares, portaetiquetas	ud	0,00001	369,71 €	0,00 €	0,01
	Amplificador y repartidor en red de distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite	ud	0,00018	727,92 €	0,13 €	0,58
	Red distribución Principal TV, FM, terrena y por satélite, cable coaxial, conector y derivaor	ml	0,03203	4,32 €	0,14 €	0,60
	Equipo captación RTV terrena, satélite, Vía Digital, Canal Satélite Digital y torre aislada	ud	0,00001	20.653,03 €	0,12 €	0,51

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				1,17 €	5,10
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,04875	11,45 €	0,56 €	2,43
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00120	45,91 €	0,05 €	0,24
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00036	77,45 €	0,03 €	0,12
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00151	23,35 €	0,04 €	0,15
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00051	16,89 €	0,01 €	0,04
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00151	513,96 €	0,78 €	3,37
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00051	300,59 €	0,15 €	0,66
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00009	1.023,73 €	0,09 €	0,38
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00009	341,24 €	0,03 €	0,13
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,03526	2,36 €	0,08 €	0,36
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,02030	5,22 €	0,11 €	0,46
	Total capítulo de alumbrado público por m².				1,92 €	8,35
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,15578	8,85 €	1,38 €	5,99
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,05288	8,85 €	0,47 €	2,03
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,07208	9,28 €	0,67 €	2,91
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,04547	11,63 €	0,53 €	2,30
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,04547	4,18 €	0,19 €	0,83
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,02071	9,12 €	0,19 €	0,82
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m²	0,07750	18,58 €	1,44 €	6,26
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m2	0,01824	10,99 €	0,20 €	0,87
	Aparcamiento de solera de hormigón ruleteado de 20 cm	m2	0,05448	18,97 €	1,03 €	4,49
	Caz prefabricado hormigón, seccion V, de 40x13 cm. aparcamientos	ml	0,02325	8,73 €	0,20 €	0,88
	Capa intermedia aglomerado calizo G20 6cm.	m2	0,14570	2,40 €	0,35 €	1,52
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m2	0,14570	2,33 €	0,34 €	1,48
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				6,99 €	30,38
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,15013	4,51 €	0,68 €	2,94
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,15013	1,60 €	0,24 €	1,04
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,01254	32,06 €	0,40 €	1,75
	Arbustos de porte medio	ud	0,06992	10,23 €	0,72 €	3,11
	Total capítulo de jardinería por m².				2,03 €	8,85
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00031	220,55 €	0,07 €	0,30
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00014	429,93 €	0,06 €	0,26
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00055	65,97 €	0,04 €	0,16
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00003	926,78 €	0,03 €	0,14
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infatitl	m²	0,00138	25,78 €	0,04 €	0,15
	Parque infatitl compuesto por; toboganes, balBiurrun Olcozes, trepadores, y equilibrios.	ud	0,00001	8.182,83 €	0,06 €	0,25
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				0,29 €	1,26
Señalización	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00081	104,13 €	0,08 €	0,37

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
viaria	Pintura reflectante en señalización horizontal	m <sup>2</sup>	0,00646	5,36 €	0,03 €	0,15
	Total capítulo de señalización viaria por m <sup>2</sup> .				0,12 €	0,52
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00052	41,97 €	0,02 €	0,09
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00013	72,49 €	0,01 €	0,04
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00146	14,88 €	0,02 €	0,09
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,07 €	0,02 €	0,08
	Total capítulo de ensayos de control por m <sup>2</sup> .				0,07 €	0,31
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m <sup>2</sup>	0,01422	7,65 €	0,11 €	0,47
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .				0,11 €	0,47
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,01000	22,78 €	0,23 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> .				0,23 €	0,99
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . de urbanización				23,00 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,50 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,49 €	2,14
	Total 1+2+3				24,00 €	104,33

El coste de la urbanización por m<sup>2</sup> de terreno bruto se estima para las zonas de valor 01, 02 y 03 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	1,45 €/m <sup>2</sup>
Saneamiento	3,31 €/m <sup>2</sup>
Distribución de aguas	2,59 €/m <sup>2</sup>
Distribución de energía	3,40 €/m <sup>2</sup>
Otras redes	1,48 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado público	1,92 €/m <sup>2</sup>
Calzadas y aceras	7,11 €/m <sup>2</sup>
Jardinería	2,03 €/m <sup>2</sup>
Mobiliario	0,29 €/m <sup>2</sup>
Seguridad y Salud	0,41 €/m <sup>2</sup>
Total ejecución material	24,00 €/m <sup>2</sup>
Beneficio industrial	3,60 €/m <sup>2</sup>
Licencia y honorarios	2,40 €/m <sup>2</sup>
Total	30,00 €/m <sup>2</sup>

**4.3.2 Zona de valor 04II.**

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en estas zonas de valor es de 12,00 €/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>Media</b>	<b>30.545,00</b>	<b>9.900,00</b>	<b>6.996,00</b>	<b>13.649,00</b>	<b>14</b>	<b>14</b>		<b>0,31</b>	<b>22,19</b>	<b>15,00</b>
AR 1 S-4	30.545,00	9.900,00	6.996,00	13.649,00	14	14		0,31	22,19	15,00

El coste de ejecución material de la urbanización de suelo bruto, para una unidad con un desarrollo de una nave industrial 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	Unl.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,43500	1,25 €	0,55 €	4,74
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,06500	4,95 €	0,32 €	2,80
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m <sup>3</sup>	0,30000	0,96 €	0,29 €	2,50
	Total capítulo movimiento de tierras por m <sup>2</sup>				1,15 €	10,03
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00204	9,88 €	0,02 €	0,18
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,00911	12,07 €	0,11 €	0,96
	Aridos filtrantes	m <sup>3</sup>	0,00200	9,11 €	0,02 €	0,16
	Total capítulo drenajes por m <sup>2</sup> .				0,15 €	1,29
Saneamiento de pluviales y fecales	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,04132	1,60 €	0,07 €	0,57
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedro	m <sup>3</sup>	0,02755	6,12 €	0,17 €	1,46
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,03913	0,96 €	0,04 €	0,33
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,03251	10,11 €	0,33 €	2,86
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01458	16,88 €	0,25 €	2,14
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,01250	18,73 €	0,23 €	2,04
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00104	470,84 €	0,49 €	4,26
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00105	99,22 €	0,10 €	0,91
	Acometida a colector	ud	0,00194	35,96 €	0,07 €	0,61
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m <sup>2</sup> .				1,75 €	15,17
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m <sup>3</sup>	0,01391	1,60 €	0,02 €	0,19
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m <sup>3</sup>	0,00596	6,12 €	0,04 €	0,32
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m <sup>3</sup>	0,01487	0,96 €	0,01 €	0,12
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,02366	18,93 €	0,45 €	3,89
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00077	185,64 €	0,14 €	1,25
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00077	175,31 €	0,14 €	1,18
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00006	351,63 €	0,02 €	0,18
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00006	175,31 €	0,01 €	0,09
	Boca de riego.	ud	0,00016	170,74 €	0,03 €	0,24
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m pilielileno, registro, válvulas.	ud	0,00080	689,40 €	0,55 €	4,82

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Unl.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Total capítulo distribución de agua por m².				1,41 €	12,27
Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,03571	18,09 €	0,65 €	5,62
	Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.	ud	0,00089	169,01 €	0,15 €	1,31
	Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6'25x3'30x2'65 m	ud	0,00001	14.020,70 €	0,14 €	1,21
	Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo	ud	0,00001	13.162,13 €	0,13 €	1,14
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm² Al	ml	0,00714	7,32 €	0,05 €	0,45
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm² Al	ml	0,01786	5,30 €	0,09 €	0,82
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm² Al	ml	0,01071	3,26 €	0,03 €	0,30
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00085	106,69 €	0,09 €	0,78
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm² Al	ml	0,00714	17,89 €	0,13 €	1,11
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00004	579,77 €	0,02 €	0,18
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				1,49 €	12,93
Distribución de gas natural	Canalizacion para tubería de gas natural	ml	0,01929	6,98 €	0,13 €	1,17
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00049	31,28 €	0,02 €	0,13
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00005	62,18 €	0,00 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,15 €	1,33
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,02429	7,69 €	0,19 €	1,62
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00081	11,21 €	0,01 €	0,08
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00018	297,43 €	0,05 €	0,46
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00003	192,82 €	0,01 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00053	56,06 €	0,03 €	0,26
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00011	272,59 €	0,03 €	0,25
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				0,31 €	2,72
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,03359	9,11 €	0,31 €	2,66
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00038	36,52 €	0,01 €	0,12
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00025	61,61 €	0,02 €	0,13
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00044	18,57 €	0,01 €	0,07
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00032	13,44 €	0,00 €	0,04
	Báculo farola H=6 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00044	207,41 €	0,09 €	0,80
	Farola jardín H=4 m luminaria 150 w tipo medio	ud	0,00032	207,41 €	0,07 €	0,58
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00003	814,38 €	0,02 €	0,20
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00003	271,46 €	0,01 €	0,07
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,02438	1,88 €	0,05 €	0,40
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,01353	4,15 €	0,06 €	0,49
	Total capítulo de alumbrado público por m².				0,64 €	5,55
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,11964	7,04 €	0,84 €	7,32
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,04846	7,04 €	0,34 €	2,96
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,05536	7,38 €	0,41 €	3,55
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,03143	9,25 €	0,29 €	2,53

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Unl.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,03143	3,32 €	0,10 €	0,91
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,01308	7,26 €	0,09 €	0,83
	Pavimento de baldosa hidráulica de 4 tacos, incluso solera de hormigón de 12 cm	m²	0,07143	12,75 €	0,91 €	7,92
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,00240	8,75 €	0,02 €	0,18
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m²	0,17214	2,78 €	0,48 €	4,16
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				3,49 €	30,37
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,09860	3,59 €	0,35 €	3,08
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,09860	1,27 €	0,13 €	1,09
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00240	25,51 €	0,06 €	0,53
	Arbustos de porte medio	ud	0,00480	8,14 €	0,04 €	0,34
	Total capítulo de jardinería por m².				0,58 €	5,04
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00056	175,45 €	0,10 €	0,86
	Papelera pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00009	52,48 €	0,00 €	0,04
	Total capítulo de mobiliario urbano por m².				0,10 €	0,90
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00056	82,84 €	0,05 €	0,41
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m²	0,00446	4,26 €	0,02 €	0,17
	Total capítulo de señalización viaria por m².				0,07 €	0,57
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00036	33,39 €	0,01 €	0,10
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00009	57,67 €	0,01 €	0,04
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00101	11,84 €	0,01 €	0,10
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,04 €	0,01 €	0,08
	Total capítulo de ensayos de control por m².				0,04 €	0,34
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m²	0,00933	6,09 €	0,06 €	0,49
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m².				0,06 €	0,49
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 la zona de valor 04 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	1,15 €/m2
Saneamiento	1,89 €/m2
Distribucion de aguas	1,66 €/m2
Distribución de energía	1,73 €/m2
Otras redes	0,47 €/m2
Alumbrado público	0,64 €/m2
Calzadas y aceras	3,56 €/m2
Jardinería	0,58 €/m2

Mobiliario	0,10 €/m2
Seguridad y Salud	0,21 €/m2
Total ejecución material	12,00 €/m2
Beneficio industrial	1,80 €/m2
Licencia y honorarios	1,20 €/m2
Total	15,00 €/m2

## 5 VALORACION DEL SUELO

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

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

En notación matemática:

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

Siendo:

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

Zona de valor	Tipo de edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizable (€/m²)	Código de identificación
01HA	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	62,00	01
		Resto de usos	1,40	1,15	24,00	02
02UU	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	123,00	01
		Resto de usos	1,40	1,15	44,00	02
03CC	Todas las edificaciones	Residencial	1,40	1,15	69,00	01
		Resto de usos	1,40	1,15	29,00	02
04II	Todas las edificaciones	Industrial	1,36	1,12	41,00	01
		Resto de usos	1,36	1,12	20,00	02
05DD	Todas las edificaciones	Residencial	1,36	1,12	9,00	01
		Resto de usos	1,36	1,12	3,00	02

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

Uso		Plantas	01HA	02UU	03CC	04II	05DD
Código	Descripción	Descripción					
01	Residencial	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	01	01	01	02	01
02	Almacenaje	Resto destinos	02	02	02	01	02
		Resto destinos	02	02	02	01	02
		Resto destinos	02	02	02	02	02
		Resto destinos	02	02	02	02	02
		Resto destinos	02	02	02	02	02
03	Agrario	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
04	Industrial	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
05	Comercial	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
06	Oficina	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
07	Espectáculos	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
08	Deportivo	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01



Uso		Plantas	01HA	02UU	03CC	04II	05DD
Código	Descripción	Descripción					
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
09	Hostelería	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
10	Docente	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
11	Publico	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
12	Sanitario	Baja	01	01	01	01	01
		Semisótano	01	01	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01	02	01
		Resto de plantas	01	01	01	02	01
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
13(resto)	Singulares (Resto)	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
14	Auxiliares	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
148	Plazas Aparcamiento	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02

Uso		Plantas	01HA	02UU	03CC	04II	05DD
Código	Descripción	Descripción					
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
149	Trasteros	Baja	02	02	02	01	02
		Semisótano	02	02	02	01	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02	02	02
15	Via Urbana		02	02	02	02	02
19	Inespecifico	Baja	02	02	02	02	02
		Semisótano	02	02	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02	02	02
		Bajo rasante	02	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:

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

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 sitos 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:

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

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

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

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 con la Norma 5
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo con la Norma 8.2.
$SNC_{ik}$	Superficie no consolidada del recinto k de la zona de valor i.

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

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

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

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

- Suelo ordenado neto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo ordenado bruto:

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

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

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

Siendo:

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

- Suelo con aprovechamiento tipo:

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

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

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

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

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

Siendo:

$VSN C_{ik}$	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
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
$SNC_{ik}$	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 05DD en la que se toma como referencia el valor básico de la zona 05DD):

Zona de valor	Valor del suelo libre consolidado €/m2
01HA	6,20
02UU	12,30
03CC	6,90
04II	4,10
05DD	3,00

### 5.6 Valoración del aprovechamiento primario del suelo

#### 5.6.1 Método estadístico

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

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

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

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

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

Donde:

$V_u$	valor unitario en función del municipio y de su clasificación catastral de tipo y clase
$C$	clase de parcela a valorar
$C_i$	clase entera de parcela inmediatamente peor

$V_i$  valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor  
 $V_s$  valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

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

## 5.6.2 Valoración del aprovechamiento primario en recintos sin potencial aprovechamiento agroforestal

### 5.6.2.1 Suelos caracterizados como de “Tipo 5”

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por lo tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), es de 3 €/m<sup>2</sup> para todo el ámbito municipal, al tomarse como referencia el valor de suelo libre consolidado de la zona de valor 05DD; se establece, además, un valor de 0,00 €/m<sup>2</sup> para aquellas unidades de suelo cuya superficie se vea afectada totalmente por unidades de construcción a las que resulte de aplicación la norma 34.3 de las NTGV.

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m²)
01HA	05 Construcción	1,00	3,00
02UU		1,00	3,00
03CC		1,00	3,00
04II		1,00	3,00
05DD		1,00	3,00
		2,00	0,00

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

El valor atribuible a las parcelas caracterizadas como de tipo 4 (improductivo) se fija de acuerdo a lo establecido en la tabla 13-004 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Anexo del Decreto Foral 334/2001, de 26 noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, en 60,00 €/Ha.

## 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:

$VU_{ijk}$  Valor de la unidad inmobiliaria i, 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
$K_{Sik}$	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  $f_{i0}$  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 aquellas en las que haya huecos a patios de manzana. En caso de que tengan algún hueco a la vía pública, se considerarán unidades exteriores y no será de aplicación el coeficiente.

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

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

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

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



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

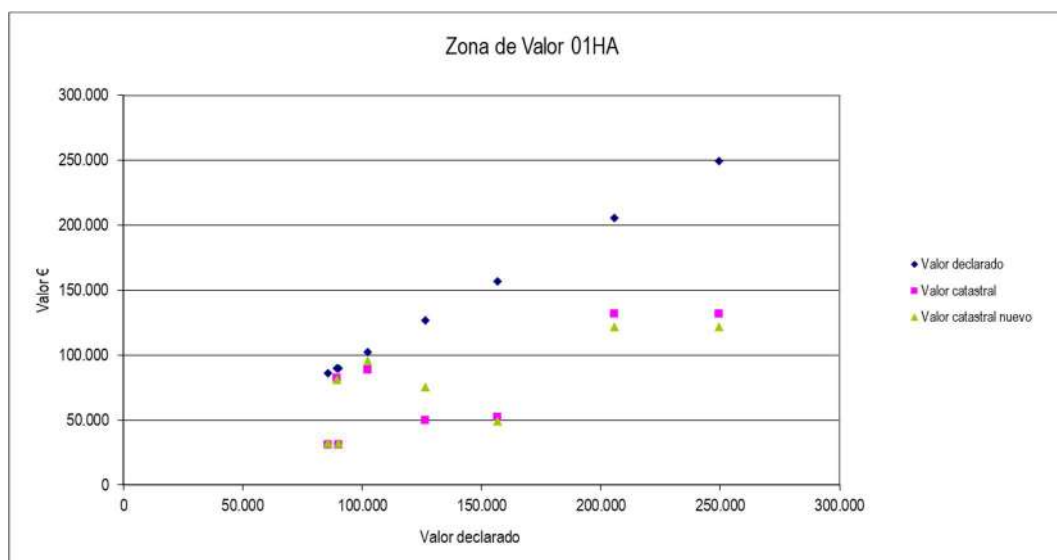
#### 6.3.1 Zona de valor 01HA

##### 6.3.1.1 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) y tipologías			Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor modelos estadísticos (€)
	Parcela	Vivienda					
		Útil	Construida				
Medias	179,01	138,87	161,48	138.228,00 €	74.653,91 €	76.129,11 €	130.925,13 €
5600002	568,47	217,58	253,00	89.516,00 €	82.426,09 €	81.319,95 €	118.867,17 €
5600014	59,68	87,72	102,00	85.842,53 €	30.721,46 €	31.920,50 €	89.173,50 €
5600056	91,38	128,31	149,20	126.463,65 €	49.746,26 €	75.520,06 €	107.449,65 €
5600079	112,13	157,04	182,60	156.623,83 €	52.400,46 €	49.402,24 €	111.499,02 €
5600118	59,68	87,72	102,00	90.030,00 €	30.721,46 €	31.920,50 €	89.173,50 €
5600145	231,71	134,59	156,50	205.768,00 €	131.460,96 €	121.773,81 €	199.819,24 €
5600146	77,30	163,40	190,00	102.214,00 €	88.293,60 €	95.402,00 €	131.599,70 €
5600167	231,71	134,59	156,50	249.366,00 €	131.460,96 €	121.773,81 €	199.819,24 €

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:



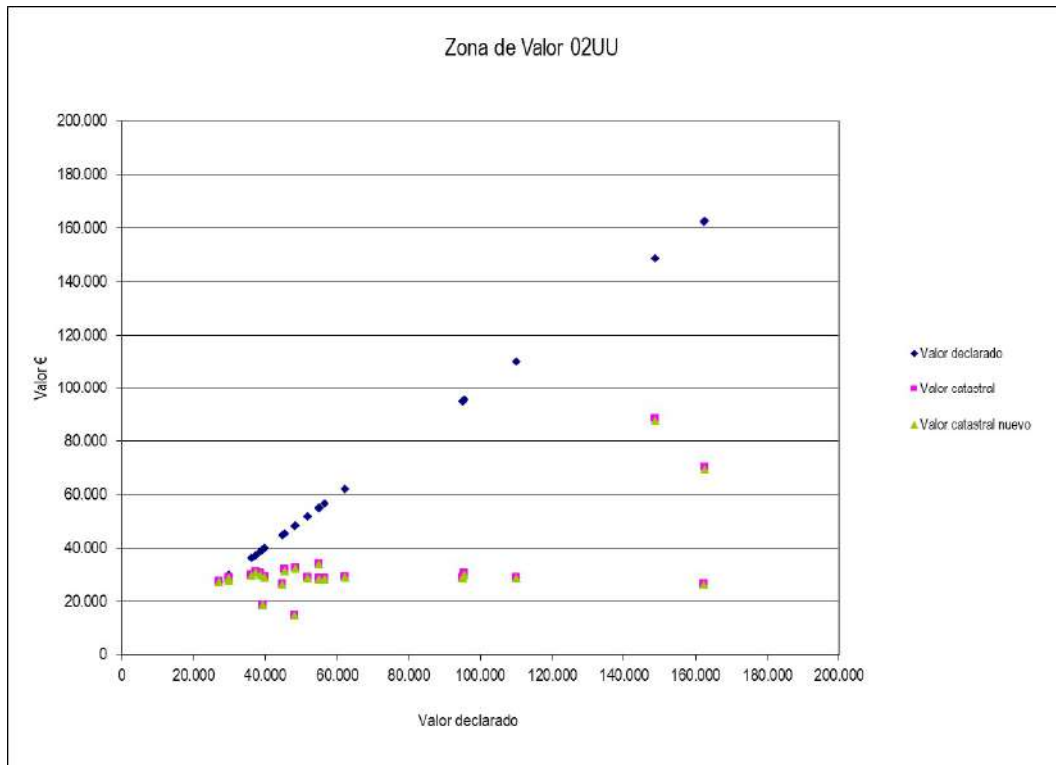
### 6.3.2 Zona de valor 02UU.

#### 6.3.2.1 Parcela tipo. Comparación de valores de 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 de parcela (m²)	Superficie edificable (m²)		Valor declarado actualizado (€)	Valor catastral actual (€)	Valor catastral nuevo (€)	Valor por m² (€/m²)		
		Comercial	Otros usos				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
<b>Medias</b>	<b>402,59 m2</b>	<b>202,50 m2</b>	<b>86,79 m2</b>	<b>66.063,25 €</b>	<b>32.768,10</b>	<b>32.366,36</b>	<b>166,09</b>	<b>83,37</b>	<b>82,35</b>
5600099	485,56	169,95	72,83	38647,66	30.347,50	29974,50	79,59	62,50	61,73
5600055	485,56	169,95	72,83	95519,74	30.347,50	29974,50	196,72	62,50	61,73
5600163	565,48	174,17	74,64	45510,50	31.949,62	31556,49	80,48	56,50	55,80
5600020	378,46	116,57	49,96	39228,20	18.760,26	18529,13	103,65	49,57	48,96
5600092	634,69	173,27	74,26	48325,70	32.686,54	32283,89	76,14	51,50	50,87
5600170	339,55	175,89	75,38	62152,49	29.371,08	29011,11	183,04	86,50	85,44
5600111	659,95	628,27	269,26	148715,79	88.578,49	87496,09	225,34	134,22	132,58
5600057	346,65	174,71	74,88	39773,93	29.291,93	28932,87	114,74	84,50	83,46
5600176	332,70	174,67	74,86	110000,00	29.111,25	28754,50	330,63	87,50	86,43
5600103	332,70	174,67	74,86	51712,58	29.111,25	28754,50	155,43	87,50	86,43
5600072	443,87	174,00	74,57	44879,17	26.490,16	26164,53	101,11	59,68	58,95
5600171	443,87	174,00	74,57	162358,00	26.490,16	26164,53	365,78	59,68	58,95
5600060	323,79	74,80	32,06	48174,10	14.732,45	14550,66	148,78	45,50	44,94
5600077	467,95	504,45	216,19	162657,97	70.346,92	69487,76	347,60	150,33	148,49
5600094	196,09	174,32	74,71	27020,27	27.354,56	27020,27	137,80	139,50	137,80
5600010	328,31	174,66	74,85	95091,92	29.055,44	28699,40	289,64	88,50	87,42
5600074	293,03	174,35	74,72	56570,78	28.570,43	28220,57	193,05	97,50	96,31
5600088	279,73	176,23	75,53	54950,11	28.672,33	28321,34	196,44	102,50	101,25
5600173	265,28	174,55	74,81	29827,52	28.252,32	27906,56	112,44	106,50	105,20
5600054	464,30	198,26	84,97	55038,60	34.126,05	33707,26	118,54	73,50	72,60
5600175	482,00	175,45	75,19	37284,40	31.089,00	30707,01	77,35	64,50	63,71
5600172	325,00	175,18	75,08	29827,52	29.087,50	28731,10	91,78	89,50	88,40
5600174	385,08	175,21	75,09	36187,80	29.843,70	29477,63	93,97	77,50	76,55

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



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

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

-Valor declarado.

-Valor catastral actual.

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

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

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
5600209	2.547,00	2	100	PASTOS	7.546,54	29.629,13	9.015,00	1.657,86	9.015,00
5600210	600,02	2	100	PASTOS	3.654,24	60.901,97	9.015,00	1.657,86	9.015,00
5600212	3.445,07	2	100	VIA	9.490,00	27.546,61	9.015,00	1.657,86	9.015,00
5600214	775,81	2	100	PASTOS	2.000,00	25.779,51	9.015,00	1.657,86	9.015,00
5600220	117.490,43	2	100	T. LABOR SECANO	131.033,54	11.152,70	9.015,00	1.657,86	9.015,00

Código de identificación	Superficie declarada (m²)	Tipo	Clase	Cultivo	Valor declarado (€)	Valor por hectárea			
						Valor declarado	Valor catastral actual	Valor método valores medios	Valor modelos estadísticos
5600223	39.875,67	2	100	T. LABOR SECANO	44.472,16	11.152,71	9.015,00	1.657,86	9.015,00
5600236	20.776,96	2	100	T. LABOR SECANO	24.995,00	12.030,15	9.015,00	1.657,86	9.015,00
<b>Medias</b>	<b>26.501,57</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>T.Labor Secano</b>	<b>31.884,50</b>	<b>25.456,11</b>	<b>9.015,00</b>	<b>1.657,86</b>	<b>9.015,00</b>
5600180	7.280,00	2	200	T. LABOR SECANO	14.425,00	19.814,56	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600184	11.667,66	2	200	T. LABOR SECANO	47.112,00	40.378,28	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600190	2.256,75	2	200	PASTOS	6.000,00	26.586,91	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600191	26.959,90	2	200	T. LABOR SECANO	103.854,60	38.521,88	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600195	4.800,84	2	200	T. LABOR SECANO	18.493,87	38.522,16	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600196	2.201,10	2	200	T. LABOR SECANO	8.479,14	38.522,29	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600205	2.025,88	2	200	T. LABOR SECANO	8.415,00	41.537,50	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600207	7.265,07	2	200	T. LABOR SECANO	5.528,78	7.610,08	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600217	44.105,73	2	200	T. LABOR SECANO	41.809,32	9.479,34	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600225	10.218,79	2	200	T. LABOR SECANO	9.686,80	9.479,40	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600226	51.868,39	2	200	T. LABOR SECANO	49.167,85	9.479,35	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600227	40.668,76	2	200	T. LABOR SECANO	38.551,35	9.479,35	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600230	13.378,30	2	200	T. LABOR SECANO	12.681,71	9.479,31	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600231	27.392,45	2	200	T. LABOR SECANO	25.966,22	9.479,34	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600232	1.933,74	2	200	T. LABOR SECANO	1.833,01	9.479,09	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600235	10.980,41	2	200	T. LABOR SECANO	13.000,00	11.839,27	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600238	9.400,00	2	200	T. LABOR SECANO	16.732,00	17.800,00	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600239	4.280,00	2	200	T. LABOR SECANO	7.618,00	17.799,07	7.610,07	1.409,18	7.610,07
5600240	6.912,86	2	200	T. LABOR SECANO	13.980,00	20.223,18	7.610,07	1.409,18	7.610,07
<b>Medias</b>	<b>15.031,40</b>	<b>2</b>	<b>200</b>	<b>T.Labor Secano</b>	<b>23.333,40</b>	<b>20.290,02</b>	<b>7.610,07</b>	<b>1.409,18</b>	<b>7.610,07</b>
5600183	3.633,00	2	300	T. DE LABOR SECANO	6.000,00	16.515,28	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600200	3.548,65	2	300	T. LABOR SECANO	11.257,77	31.724,10	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600202	366,01	2	300	T. LABOR SECANO	1.161,30	31.728,76	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600215	2.462,27	2	300	T. LABOR SECANO	1.922,23	7.806,72	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600216	3.148,53	2	300	T. LABOR SECANO	2.457,92	7.806,56	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600222	210,84	3	200	PASTOS	58,85	2.791,06	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600242	970,00	3	300	T.LABOR	450,00	4.639,18	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600181	2.454,07	3	300	PASTOS	506,81	2.065,17	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600182	1.904,67	3	300	PASTOS	393,19	2.064,36	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600185	554,37	3	300	PASTOS	2.238,00	40.370,15	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600186	254,29	3	300	PASTOS	1.027,00	40.386,96	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600187	3.238,71	3	300	T. LABOR SECANO	1.863,86	5.754,94	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600188	236,81	3	300	PASTOS	136,14	5.749,02	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600192	782,45	3	300	PASTOS	168,73	2.156,47	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600193	534,48	3	300	PASTOS	115,32	2.157,63	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600194	504,34	3	300	PASTOS	108,85	2.158,21	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600197	723,30	3	300	PASTOS Y ARBOLADO	155,78	2.153,81	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600198	584,11	3	300	PASTOS	125,84	2.154,42	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600199	416,75	3	300	PASTOS	89,83	2.155,47	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600201	107,82	3	300	PASTOS	23,06	2.139,14	6.322,22	1.160,51	6.322,22
5600203	970,00	3	300	T. LABOR SECANO	208,79	2.152,49	6.322,22	1.160,51	6.322,22
<b>Medias</b>	<b>1.314,55</b>	<b>2</b>	<b>300</b>	<b>Pastos</b>	<b>1.450,92</b>	<b>10.315,71</b>	<b>6.322,22</b>	<b>1.160,51</b>	<b>6.322,22</b>

## 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 una 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

*Coeficiente 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

*Coeficiente de coste de construcción de oleoductos: 0,3083\**

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

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

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

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