

COAS

MÉTODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS
PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN
MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRA

2003

A. RESIDENCIAL

CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACIÓN			NUCLEOS				
			1	2	3	4	5>
UNIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	A1 TIPOLOGÍA POPULAR	270,25	293,75	-	-	-
		A2 TIPOLOGÍA URBANA	305,50	329,00	352,50	376,00	399,50
	EXENTO	A3 CASA DE CAMPO	282,00	305,50	-	-	-
		A4 CHALET	411,25	434,75	458,25	481,75	505,25
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	A5	329,00	352,50	376,00	399,50	423,00
		A6 BLOQUE AISLADO	340,75	364,25	387,75	411,25	434,75
	EXENTO	A7 VIVIENDAS PAREADAS	376,00	399,50	423,00	446,50	470,00
		A8 VIVIENDAS EN HILERA	352,50	376,00	399,50	423,00	446,50

DEFINICIONES

Edificio unifamiliar: el que alberga a una sola vivienda, aunque puede contemplar un local o similar de planta baja.

Edificio plurifamiliar: el que alberga a más de una vivienda.

Entremedianeras: es aquel edificio que se adosa a una o varias de las lindes medianas del solar.

Exento: es aquel edificio que no se adosa a ninguna de las lindes del solar o parcela.

Tipología popular: es la característica de un edificio unifamiliar entre medianeras, con dimensiones reducidas y simples soluciones espaciales y constructivas. Se admitirá poder valorar según esta tipología hasta dos viviendas.

Tipología urbana: es la característica de un edificio unifamiliar entre medianeras, ubicado en un medio urbano (urbe) o que no se ajusta a la definición anterior.

Casa de campo: es aquella vivienda que siendo exenta, reúne las características de la vivienda rural.

Chalet: es la vivienda unifamiliar exenta, enclavada en una urbanización u otro tipo de emplazamiento y que por sus condiciones no tiene el carácter de casa de campo.

Bloque aislado: es la edificación plurifamiliar que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas.

Viviendas pareadas: son aquéllas que adosadas dos a dos forman un conjunto aislado de características similares al chalet.

Viviendas en hilera: son aquéllas que se adosan generalmente por sus lindes laterales quedando libres por su frente y por su fondo, organizándose en conjunto de las más diversas formas, o bien que en el conjunto se supere el número de dos viviendas.

CRITERIOS DE APLICACIÓN

A. A efectos de entrada en el cuadro característico por las columnas de núcleos de servicios, se considerará en: edificio plurifamiliar entre medianeras y bloque aislado, la superficie construida estricta de cada tipo de vivienda, es decir, desde la puerta de entrada; los restantes casos, la superficie total construida de cada tipo de vivienda.

- B. Se considerará núcleo de servicio, tanto los cuartos de baño completos como los aseos (tres o más piezas), en todo caso se supondrá un núcleo por cada 100 m² o fracción de superficie construida. Los lavamanos o aseos de dos piezas, podrán agruparse y contabilizar un núcleo de servicio por cada dos de ellos. Si el número es impar se podrá interpolar entre las columnas correspondientes, según la media aritmética.
- C. En el caso de un edificio con distintos tipos de viviendas, se aplicarán los valores correspondientes a cada uno de ellos.
- D. Los elementos comunes de un edificio plurifamiliar (portales, escaleras, castilletes, etc.), se estimarán con el valor unitario que corresponda a la/s vivienda/s que resulten con mayor factor o coeficiente.
- E. Los porches, balcones, terrazas y similares, se contabilizarán al 50% de su superficie construida siempre y cuando sean abiertos al menos en el 50% de su perímetro; en caso contrario se computarán al 100%.
- F. En las viviendas de hasta 50 m² construidos, se aplicarán los valores del cuadro característico, multiplicados por 1,1.
- G. Si en el proyecto se incluye el ajardinamiento o tratamiento de la superficie no ocupada por la edificación, su valoración se hará aparte conforme al cuadro característico del apartado N. URBANIZACIÓN.

B. COMERCIAL

CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
B1 LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGÓN SIN CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1)	94,00	94,00
B2 LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGÓN CON CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	129,25	152,75
B3 ADECUACIÓN O ADAPTACIÓN DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACIÓN) (1) (2)	176,25	223,25
B4 LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	246,75	293,75
B5 EDIFICIO COMERCIAL DE UNA PLANTA	258,50	305,50
B6 EDIFICIO COMERCIAL DE MAS DE UNA PLANTA	282,00	329,00
B7 SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS	305,50	352,50
B8 CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES	728,50	822,50

CRITERIOS DE APLICACIÓN

- (1) Se refiere a locales que estén formando parte de un edificio, destinado principalmente a otros usos.
- (2) Se considerará local entre medianeras, cuando al menos un tercio de su perímetro está adosado a locales contiguos no constituyendo fachada.

C. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
C1 EN SEMISÓTANO	246,75	235,00
C2 UNA PLANTA BAJO RASANTE	258,50	246,75
C3 MÁS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	282,00	270,25
C4 EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS	188,00	211,50
C5 EDIFICIO DE UNA PLANTA	211,50	235,00
C6 EDIFICIO DE MÁS DE UNA PLANTA	235,00	258,50
C7 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (URBANIZADO) (1)	58,75	58,75
C8 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (TERRIZO)	23,50	23,50
C9 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (URBANIZADO)	105,75	105,75
C10 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (TERRIZO)	70,50	70,50

CRITERIOS DE APLICACIÓN

Todos los valores del cuadro se refieren a estacionamientos por plazas. Si las plazas se proyectan cerradas (jaulas) los valores correspondientes se multiplicarán por 1,15.

(1) Urbanizado se refiere a pavimento asfaltado, bordillos, aceras, etc.

D. SUBTERRÁNEA

CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACIÓN	FACTOR
D1 SEMISÓTANO (CUALQUIER USO EXCEPTO ESTACIONAMIENTO)	Se aplicará el factor correspondiente al uso y situación multiplicando por 1,05 con los siguientes mínimos absolutos según la SITUACIÓN 1. ENTRE MEDIANERAS 246,75 2. EXENTO 235,00
D2 SÓTANO (CUALQUIER USO EXCEPTO ESTACIONAMIENTO)	Se aplicará el factor correspondiente al uso y situación multiplicando por 1,10 con los siguientes mínimos absolutos según la SITUACIÓN 1. ENTRE MEDIANERAS 258,50 2. EXENTO 246,75

E. NAVES Y ALMACENES

CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN		
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO	
COBERTIZO SIN CERRAR (SEGÚN TIPO DE CUBIERTA)	E1 Una o dos aguas	105,75	105,75
	E2 Plana (Forjado)	129,25	129,25
	E3 Diente de Sierra	152,75	152,75
DE UNA SOLA PLANTA (SEGÚN TIPO DE CUBIERTA)	E4 Una o dos aguas	141,00	164,50
	E5 Plana (Forjado)	164,50	188,00
	E6 Diente de Sierra	188,00	211,50
E7 CADA PLANTA O ENTREPLANTA SITUADA ENTRE EL PAVIMENTO Y LA CUBIERTA	105,75	105,75	

CRITERIOS DE APLICACIÓN

Los coeficientes correspondientes se multiplicarán por 0,9 en edificaciones de superficie total construida superior a 2.000 m².

F. ESPECTÁCULOS

CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
F1 CINES DE UNA SOLA PLANTA	517,00	564,00
F2 CINES DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	564,00	611,00
F3 TEATROS	893,00	940,00

G. HOSTELERÍA

CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
G1 BARES	282,00	305,50
G2 VENTAS	-	329,00
G3 CAFETERÍAS	329,00	376,00
G4 RESTAURANTES	376,00	423,00
G5 HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA	376,00	423,00
G6 HOSTALES Y PENSIONES DE DOS ESTRELLAS	387,75	434,75
G7 HOTELES Y APARTAHOTELES DE UNA ESTRELLA	399,50	446,50
G8 HOTELES Y APARTAHOTELES DE DOS ESTRELLAS	434,75	481,75
G9 HOTELES Y APARTAHOTELES DE TRES ESTRELLAS	493,50	540,50
G10 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CUATRO ESTRELLAS	634,50	705,00
G11 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CINCO ESTRELLAS	799,00	893,00

CRITERIOS DE APLICACIÓN

En los valores consignados en este cuadro, no se incluyen las partidas correspondientes a decoración, que habrá que considerarlas aparte si forman parte del proyecto de edificación. Los moteles se considerarán como hoteles en su correspondiente categoría, en cuanto a las superficies edificadas. Los espacios libres, aparcamientos, etc., se valorarán en función del/los cuadro/s característico/s correspondiente/s.

H. OFICINAS

CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
H1 FORMANDO PARTE DE UNA O MÁS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	293,75	352,50
H2 CINES DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	376,00	470,00
H3 TEATROS	517,00	634,50

CRITERIOS DE APLICACIÓN

En los valores consignados en este cuadro, no se incluyen las partidas correspondientes a decoración que habrá que considerarlas aparte si quedan integradas en el proyecto de edificación.

I. DEPORTIVA

CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACIÓN	EUROS/M ²
I1 PISTAS TERRIZAS	23,50
I2 PISTAS DE HORMIGÓN Y ASFALTO	47,00
I3 PISTAS DE CESPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	70,50
I4 GRADERÍOS SIN CUBRIR	176,25
I5 GRADERÍAS CUBIERTOS	235,00
I6 PISCINAS HASTA 75 m ²	235,00
I7 PISCINAS ENTRE 75 m ² Y 150 m ²	211,50
I8 PISCINAS DE MÁS DE 150 m ²	188,00
I9 VESTUARIOS Y DUCHAS	293,75
I10 VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERÍOS (1)	211,50
I11 GIMNASIOS	399,50
I12 POLIDEPORTIVOS	470,00
I13 PALACIOS DE DEPORTES	705,00

CRITERIOS DE APLICACIÓN

Para la valoración de un complejo deportivo, las pistas y demás se valorarán según este cuadro; las zonas ajardinadas, según el cuadro del apartado N. URBANIZACIÓN; las sedes sociales y clubs, según el cuadro del apartado J. DIVERSIÓN Y OCIO.

(1) Se aplicará esta valoración a la construcción de unos vestuarios bajo un graderío existente o sumándolo al valor de ésta cuando sea nueva planta.

J. DIVERSIÓN Y OCIO

CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACIÓN	EUROS/M ²
J1 PARQUES INFANTILES AL AIRE LIBRE	58,75
J2 CASAS DE BAÑOS, SAUNAS Y BALNEARIOS SIN ALOJAMIENTOS	399,50
J3 BALNEARIOS CON ALOJAMIENTOS	634,50
J4 PUBS	399,50
J5 DISCOTECAS Y CLUBS	470,00
J6 SALAS DE FIESTAS	705,00
J7 CASINOS	646,25
J8 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS, HIPÓDROMOS Y SIMILARES (1)	235,00

CRITERIOS DE APLICACIÓN

(1) La superficie a considerar para la valoración de este tipo de instalaciones, será la encerrada por el perímetro exterior del recinto sin que proceda descontar la superficie ocupada por las pistas.

K. DOCENTE

CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACIÓN	EUROS/M ²
K1 JARDINES DE INFANCIA Y GUARDERÍAS	305,50
K2 COLEGIOS, INSTITUTOS Y CENTROS DE FORMACIÓN PROFESIONAL (1)	399,50
K3 ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, NO EXPERIMENTALES	434,75
K4 ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, EXPERIMENTALES	470,00
K5 BIBLIOTECAS	470,00
K6 CENTROS DE INVESTIGACIÓN	505,25
K7 COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	540,50
K8 REALES ACADEMIAS Y MUSEOS	587,50
K9 PALACIOS DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES	705,00

CRITERIOS DE APLICACIÓN

(1) En centros de formación profesional, la valoración de este cuadro se refiere a los edificios de aulas y administrativos. La zona de talleres se valorará según el apartado E. NAVES Y ALMACENES.

L. SANITARIA

CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACIÓN	EUROS/M ²
L1 DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	305,50
L2 CENTROS DE SALUD Y AMBULATORIOS	352,50
L3 LABORATORIOS	399,50
L4 CLÍNICAS	611,00
L5 RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y DE ENFERMOS MENTALES	540,50
L6 HOSPITALES	705,00

M. RELIGIOSA

CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACIÓN	EUROS/M ²
M1 LUGARES DE CULTO-1	235,00
M2 LUGARES DE CULTO-2	411,25
M3 LUGARES DE CULTO-3	705,00
M4 CONJUNTO O CENTRO PARROQUIAL (1)	387,75
M5 SEMINARIOS	540,50
M6 CONVENTOS Y MONASTERIOS	481,75

CRITERIOS DE APLICACIÓN

Para la aplicación del cuadro a los lugares de culto 1, 2 y 3, se tendrá en cuenta su similitud respectiva con: iglesia elemental (nave o similar), iglesia en su concepción tradicional, catedral o prioral.

(1) La valoración dada se aplicará, como tipo medio, al conjunto total (iglesia, vivienda, salas de reuniones, etc.).

N. URBANIZACIÓN

CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACIÓN	FACTOR
URBANIZACIÓN COMPETA DE UN TERRENO O POLÍGONO (TODOS LOS SERVICIOS) (1)	SEGÚN CUADRO
	Edificabilidad media en m ² /m ²
Superficie en Ha.	1 (e≤0,25) 2 (0,25<e≤0,50) 3 (0,50<e≤1,00) 4 (1,00<e≤1,50) 5 (e>1,50)
N1 S ≤ 1	18,80 21,15 23,50 25,85 28,20
N2 1 < S ≤ 3	16,45 18,80 21,15 23,50 25,85
N3 3 < S ≤ 15	14,10 16,45 18,80 21,15 23,50
N4 15 < S ≤ 30	11,75 14,10 16,45 18,80 21,15
N5 30 < S ≤ 45	10,58 11,75 14,40 16,45 18,80
N6 45 < S ≤ 100	9,40 10,58 11,75 14,40 16,45
N7 100 < S ≤ 300	8,23 9,40 10,58 11,75 14,40
N8 S > 300	7,05 8,23 9,40 10,58 11,75
N9 URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) (2)	58,75
N10 AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) (3)	35,25
N11 AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (CON ELEMENTOS) (4)	47,00
N12 TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO (5)	23,50

CRITERIOS DE APLICACIÓN

(1) Se refiere a la urbanización de un terreno virgen, con todos los servicios contemplados en la Ley del Suelo y/o proyecto de urbanización. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total del polígono o terreno a urbanizar.

(2) Se refiere a la urbanización de una calle o similar, con todos los servicios contemplados en la Ley del Suelo y/o proyecto de obra civil. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por la calle o afectada por la obra.

(3) Se refiere a cuanto en el proyecto de ajardinamiento sólo se contemplan los correspondientes elementos vegetales. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total afectada por el proyecto.

(4) Se refiere a cuando en el proyecto de ajardinamiento, además de los elementos vegetales, se contemplan otros elementos, tales como bancos, setas luminosas, pérgolas, etc. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total afectada por el proyecto.

(5) Se refiere a cuando en el proyecto de un conjunto o complejo (residencial, parroquial, deportivo, docente, etc.) se han valorado los edificios, la urbanización, el ajardinamiento, etc., según sus apartados y aún quedan ciertas zonas entre las ya contabilizadas (espacios intersticiales) a las que se dotan de un cierto tratamiento (pavimentación, adcentamiento, ornato, etc.). La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por estas zonas o espacios.

1. El valor del módulo colegial para el año 2003 se fija en 235,00 euros/m².
2. El valor del módulo colegial se actualizará automáticamente cada año en base al índice Nacional de Precios al Consumo referido al mes de octubre del año anterior. La Junta de Gobierno, en la sesión que celebre en el mes de noviembre, tomará conocimiento de este índice y efectuará la correspondiente actualización que redondeará por exceso o por defecto al objeto de una más ágil aplicación y la dará a conocer a los colegiados por medio de la circular.
A todos los efectos, el módulo actualizado entrará en vigor el día 1 de enero de cada año, fijándose un plazo de un mes para que se puedan presentar encargos acogidos al módulo del año anterior.
3. LA BASE DE TARIFACION habrá de coincidir con el P.E.M. obtenido por el método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras, por lo que las partidas alzadas que pudieran existir no podrán considerarse incluidas en dicho P.E.M.
4. Las valoraciones obtenidas por este método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras se refieren a obras de nueva planta.
Las ampliaciones, a estos efectos, se considerarán como de nueva planta. Las reformas se evaluarán partiendo de las de nueva planta y afectadas por la minoración que corresponda, según justificación que el arquitecto autor deberá hacer constar en la memoria del proyecto o en documento aparte. Cuando la obra que se proyecta se haya de ejecutar sobre una estructura preexistente, los valores de los distintos cuadros característicos podrán disminuirse en 0,4 x Mc.
5. El criterio «entremedianeras» establecido en la definición 3ª del apartado A. RESIDENCIAL será de aplicación igualmente a cualquier otro uso excepto a aquéllos que lo tengan expresamente definido en los criterios particulares de aplicación.
6. En el caso que para un determinado proyecto este método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras no contemple su uso o tipología, se utilizará por similitud el de aquél que esté tipificado.
7. Cuando el arquitecto autor del proyecto realice un presupuesto que se encuentre por debajo del obtenido mediante el método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras, podrá solicitar al Colegio la excepcionalidad que podría éste otorgar siempre que considere, a la vista del proyecto, estado de mediciones y precios unitarios que el P.E.M. inferior queda perfectamente justificado. La Junta de Gobierno, en su sesión celebrada el 24 de enero de 1990, acordó aclarar el punto séptimo del método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras, en el sentido de que la solicitud de excepcionalidad a la aplicación del mismo, deberá acompañarse de las mediciones y precios unitarios del proyecto, en consonancia con los valores y criterios de mediciones establecidos por la «Fundación, Codificación y Banco de Precios de la Construcción», a fin de que se efectúe el oportuno control y se resuelva lo procedente en base a la justificación de los mismos.



CAJA DE ARQUITECTOS

PL. CRISTO DE BURGOS, 28 - 41003 SEVILLA - TEL: 954 214 863 - FAX: 954 214 761



COAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA