

COOAAO

MÉTODO PARA EL  
CÁLCULO SIMPLIFICADO  
DE LOS PRESUPUESTOS  
ESTIMATIVOS DE  
EJECUCIÓN MATERIAL  
DE LOS DISTINTOS  
TIPOS DE OBRAS  
2001

*colegio oficial de arquitectos de andalucía occidental*

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION			NUCLEOS				
			1	2	3	4	5>
UNIFAMILIAR	ENTRE	A1 TIPOLOGIA POPULAR	39.850	43.315	-	-	-
	MEDIANERAS	A2 TIPOLOGIA URBANA	45.045	48.510	51.975	55.440	58.905
	EXENTO	A3 CASA DE CAMPO	41.580	45.045	-	-	-
		A4 CHALET	60.640	64.105	67.570	71.035	74.500
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	A5	48.510	51.975	55.440	58.905	62.370
	EXENTO	A6 BLOQUE AISLADO	50.245	53.710	57.175	60.640	64.105
		A7 VIVIENDAS PAREADAS	55.440	58.905	62.370	65.835	69.300
		A8 VIVIENDAS HILERA	51.975	55.440	58.905	62.370	65.835

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, que por sus dimensiones y simples soluciones espaciales y constructivas, más se acerca a la definición de vivienda rural, antes citada. 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 aquellas que adosadas dos a dos forman un conjunto aislado de características similares al chalet.

*Viviendas en hilera:* son aquellas 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 APLICACION

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
<b>B1</b> LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON SIN CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1)	13.860	13.860
<b>B2</b> LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON CON CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	19.060	22.525
<b>B3</b> ADECUACION O ADAPTACION DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACION) (1) (2)	25.990	32.920
<b>B4</b> LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	36.385	43.315
<b>B5</b> EDIFICIO COMERCIAL DE UNA PLANTA	38.115	45.045
<b>B6</b> EDIFICIO COMERCIAL DE MAS DE UNA PLANTA	41.580	48.150
<b>B7</b> SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS	45.045	51.975
<b>B8</b> CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES	107.415	121.275

### CRITERIOS DE APLICACION

- (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 VEHICULOS

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
<b>C1</b> EN SEMISOTANO	36.385	34.650
<b>C2</b> UNA PLANTA BAJO RASANTE	38.115	36.385
<b>C3</b> MAS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	41.580	39.850
<b>C4</b> EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS	27.720	31.185
<b>C5</b> EDIFICIO DE UNA PLANTA	31.185	34.650
<b>C6</b> EDIFICIO DE MAS DE UNA PLANTA	34.650	38.115
<b>C7</b> AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (URBANIZADO) (1)	8.665	8.665
<b>C8</b> AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (TERRIZO)	3.465	3.465
<b>C9</b> AL AIRE LIBRE CON VISERAS (URBANIZADO)	15.595	15.595
<b>C10</b> AL AIRE LIBRE CON VISERAS (TERRIZO)	10.395	10.395

#### CRITERIOS DE APLICACION

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. SUBTERRANEA

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	FACTOR
<b>D1</b> SEMISOTANO (CUALQUIER USO EXCEPTO ESTACIONAMIENTO)	Se aplicará el factor correspondiente al uso y situación multiplicando por 1,05 con los siguientes mínimos absolutos según la <b>SITUACION</b> <b>1. ENTRE MEDIANERAS</b> 36.385 <b>2. EXENTO</b> 34.650
<b>D2</b> SOTANO (CUALQUIER USO EXCEPTO ESTACIONAMIENTO)	Se aplicará el factor correspondiente al uso y situación multiplicando por 1,10 con los siguientes mínimos absolutos según la <b>SITUACION</b> <b>1. ENTRE MEDIANERAS</b> 38.115 <b>2. EXENTO</b> 36.385

### E. NAVES Y ALMACENES

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
COBERTIZO SIN CERRAR (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	<b>E1</b> Una o dos aguas	15.595
	<b>E2</b> Plana (Forjado)	19.060
	<b>E3</b> Diente de Sierra	22.525
DE UNA SOLA PLANTA (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	<b>E4</b> Una o dos aguas	20.790
	<b>E5</b> Plana (Forjado)	24.255
	<b>E6</b> Diente de Sierra	27.720
<b>E7</b> CADA PLANTA O ENTREPLANTA SITUADA ENTRE EL PAVIMENTO Y LA CUBIERTA	15.595	15.595

Los coeficientes correspondientes se multiplicarán por 0,9 en edificaciones de superficie total construida superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

## F. ESPECTÁCULOS

### CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
F1 CINES DE UNA SOLA PLANTA	76.230	83.160
F2 CINES DE MAS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	83.160	90.090
F3 TEATROS	131.670	138.600

## G. HOSTELERIA

### CUADRO CARACTERÍSTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
G1 BARES	41.580	45.045
G2 VENTAS	-	48.510
G3 CAFETERIAS	48.510	55.440
G4 RESTAURANTES	55.440	62.370
G5 HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA	55.440	62.370
G6 HOSTALES Y PENSIONES DE DOS ESTRELLAS	57.175	64.105
G7 HOTELES Y APARTAHOTELES DE UNA ESTRELLA	58.905	65.835
G8 HOTELES Y APARTAHOTELES DE DOS ESTRELLAS	64.105	71.035
G9 HOTELES Y APARTAHOTELES DE TRES ESTRELLAS	72.765	79.695
G10 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CUATRO ESTRELLAS	93.555	103.950
G11 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CINCO ESTRELLAS	117.810	131.670

### CRITERIOS DE APLICACION

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

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
H1 FORMANDO PARTE DE UNA O MAS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	43.315	51.975
H2 EDIFICIOS EXCLUSIVOS	55.440	69.300
H3 EDIFICIOS OFICIALES Y ADMVOS. DE GRAN IMPORTANCIA	76.230	93.555

### CRITERIOS DE APLICACION

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 CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS/M <sup>2</sup>
11 PISTAS TERRIZAS	3.465
12 PISTAS DE HORMIGON Y ASFALTO	6.930
13 PISTAS DE CESPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	10.395
14 GRADERIOS SIN CUBRIR	25.990
15 GRADERIOS CUBIERTOS	34.650
16 PISCINAS HASTA 75 m <sup>2</sup>	34.650
17 PISCINAS ENTRE 75 M <sup>2</sup> Y 150 m <sup>2</sup>	31.185
18 PISCINAS DE MAS DE 150 m <sup>2</sup>	27.720
19 VESTUARIOS Y DUCHAS	43.315
110 VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERIOS (1)	31.185
111 GIMNASIOS	58.905
112 POLIDEPORTIVOS	69.300
113 PALACIOS DE DEPORTES	103.950

### CRITERIOS DE APLICACION

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. URBANIZACION; las sedes sociales y clubs, según el cuadro del apartado J. DIVERSION 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. DIVERSION Y OCIO

### CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS/M <sup>2</sup>
J1 PARQUES INFANTILES AL AIRE LIBRE	8.665
J2 CASA DE BAÑOS, SAUNAS Y BALNEARIOS SIN ALOJAMIENTOS	58.905
J3 BALNEARIOS CON ALOJAMIENTOS	93.555
J4 PUBS	58.905
J5 DISCOTECAS Y CLUBS	69.300
J6 SALAS DE FIESTAS	103.950
J7 CASINOS	95.290
J8 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS, HIPODROMOS Y SIMILARES (1)	34.650

### CRITERIOS DE APLICACION

(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 CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS/M <sup>2</sup>
K1 JARDINES DE INFANCIA Y GUARDERIAS	45.045
K2 COLEGIOS, INSTITUTOS Y CENTROS FORMACION PROFESIONAL (1)	58.905
K3 ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, NO EXPERIMENTALES	64.105
K4 ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, EXPERIMENTALES	69.300
K5 BIBLIOTECAS	69.300
K6 CENTROS DE INVESTIGACION	74.500
K7 COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	79.695
K8 REALES ACADEMIAS Y MUSEOS	86.625
K9 PALACIOS DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES	103.950

### CRITERIOS DE APLICACION

(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 CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS/M <sup>2</sup>
L1 DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	45.045
L2 CENTROS DE SALUD Y AMBULATORIOS	51.975
L3 LABORATORIOS	58.905
L4 CLINICAS	90.090
L5 RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y DE ENFERMOS MENTALES	79.695
L6 HOSPITALES	103.950

**M. RELIGIOSA****CUADRO CARACTERISTICO**

<b>DENOMINACION</b>	<b>PESETAS/M<sup>2</sup></b>
<b>M1</b> LUGARES DE CULTO-1	34.650
<b>M2</b> LUGARES DE CULTO-2	60.640
<b>M3</b> LUGARES DE CULTO-3	103.950
<b>M4</b> CONJUNTO O CENTRO PARROQUIAL (1)	57.175
<b>M5</b> SEMINARIOS	79.695
<b>M6</b> CONVENTOS Y MONASTERIOS	71.035

**CRITERIOS DE APLICACION**

Para la aplicación del cuadro a los lugares de culto 1, 2, 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. URBANIZACION****CUADRO CARACTERISTICO**

<b>DENOMINACION</b>	<b>FACTOR</b>
URBANIZACION COMPLETA DE UN TERRENO O POLIGONO (TODOS LOS SERVICIOS) (1)	SEGUN CUADRO
	Edificabilidad media en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
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)
<b>N1</b> S ≤ 1	2.770    3.120    3.465    3.810    4.160
<b>N2</b> 1 < S ≤ 3	2.425    2.770    3.120    3.465    3.810
<b>N3</b> 3 < S ≤ 15	2.080    2.425    2.770    3.120    3.465
<b>N4</b> 15 < S ≤ 30	1.735    2.080    2.425    2.770    3.120
<b>N5</b> 30 < S ≤ 45	1.560    1.735    2.080    2.425    2.770
<b>N6</b> 45 < S ≤ 100	1.385    1.560    1.735    2.080    2.425
<b>N7</b> 100 < S ≤ 300	1.215    1.385    1.560    1.735    2.080
<b>N8</b> S > 300	1.040    1.215    1.385    1.560    1.735
<b>N9</b> URBANIZACION COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) (2)	8.665
<b>N10</b> AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) (3)	5.200
<b>N11</b> AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (CON ELEMENTOS) (4)	6.930
<b>N12</b> TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO (5)	3.465

**CRITERIOS DE APLICACION**

(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, adecentamiento, 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 2001 se fija en 34.650 pesetas/m<sup>2</sup>.
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 de la Demarcación la excepcionalidad que podría ésta 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 por la demarcación correspondiente se efectúe el oportuno control y se resuelva lo procedente en base a la justificación de los mismos.
8. La Asamblea General celebrada el día 22 de diciembre de 1994, adoptó el siguiente acuerdo: «Aprobar la propuesta de la Demarcación de Ceuta de incrementar para esta ciudad el módulo colegial del método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras en un 25%.  
Lo que implica que las cantidades indicadas en este método de cálculo se verán incrementadas en un 25% para su aplicación en Ceuta.



COAAO