

COA

MÉTODO PARA EL
CÁLCULO SIMPLIFICADO
DE LOS PRESUPUESTOS
ESTIMATIVOS DE
EJECUCIÓN MATERIAL
DE LOS DISTINTOS
TIPOS DE OBRAS
2000

colegio oficial de arquitectos de andalucía occidental

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION			NUCLEOS				
			1	2	3	4	5>
UNIFAMILIAR	ENTRE	A1 TIPOLOGIA POPULAR	38.310	41.645	-	-	-
	MEDIANERAS	A2 TIPOLOGIA URBANA	43.310	46.640	49.975	53.305	56.635
	EXENTO	A3 CASA DE CAMPO	39.980	43.310	-	-	-
		A4 CHALET	58.300	61.635	64.965	68.295	71.625
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	A5	46.640	49.975	53.305	56.635	59.965
		A6 BLOQUE AISLADO	48.305	51.640	54.970	58.300	61.635
	EXENTO	A7 VIVIENDAS PAREADAS	53.305	56.635	59.965	63.300	66.630
		A8 VIVIENDAS HILERA	49.975	53.305	56.635	59.965	63.300

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 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 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 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. URBANIZACION.

B. COMERCIAL

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
B1 LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON SIN CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1)	13.325	13.325
B2 LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON CON CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	18.325	21.655
B3 ADECUACION O ADAPTACION DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACION) (1) (2)	24.985	31.650
B4 LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	34.980	41.645
B5 EDIFICIO COMERCIAL DE UNA PLANTA	36.645	43.310
B6 EDIFICIO COMERCIAL DE MAS DE UNA PLANTA	39.980	46.640
B7 SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS	43.310	49.975
B8 CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES	103.275	116.605

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
C1 EN SEMISOTANO	34.980	33.315
C2 UNA PLANTA BAJO RASANTE	36.645	34.980
C3 MAS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	39.980	38.310
C4 EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS	26.650	29.985
C5 EDIFICIO DE UNA PLANTA	29.985	33.315
C6 EDIFICIO DE MAS DE UNA PLANTA	33.315	36.645
C7 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (URBANIZADO) (1)	8.330	8.330
C8 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (TERRIZO)	3.330	3.330
C9 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (URBANIZADO)	14.990	14.990
C10 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (TERRIZO)	9.995	9.995

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
D1 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 SITUACION 1. ENTRE MEDIANERAS 34.980 2. EXENTO 33.315
D2 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 SITUACION 1. ENTRE MEDIANERAS 36.645 2. EXENTO 34.980

E. NAVES Y ALMACENES

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION		SITUACION	
		1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
COBERTIZO SIN CERRAR (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	E1 Una o dos aguas	14.990	14.990
	E2 Plana (Forjado)	18.325	18.325
	E3 Diente de Sierra	21.655	21.655
DE UNA SOLA PLANTA (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	E4 Una o dos aguas	19.990	23.320
	E5 Plana (Forjado)	23.320	26.650
	E6 Diente de Sierra	26.650	29.985
E7 CADA PLANTA O ENTREPLANTA SITUADA ENTRE EL PAVIMENTO Y LA CUBIERTA		14.990	14.990

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

F. ESPECTACULOS

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
F1 CINES DE UNA SOLA PLANTA	73.295	79.955
F2 CINES DE MAS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	79.955	86.620
F3 TEATROS	126.595	133.260

G. HOSTELERIA

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
G1 BARES	39.980	43.310
G2 VENTAS	-	46.640
G3 CAFETERIAS	46.640	53.305
G4 RESTAURANTES	53.305	59.965
G5 HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA	53.305	59.965
G6 HOSTALES Y PENSIONES DE DOS ESTRELLAS	54.970	61.635
G7 HOTELES Y APARTAHOTELES DE UNA ESTRELLA	56.635	63.300
G8 HOTELES Y APARTAHOTELES DE DOS ESTRELLAS	61.635	68.295
G9 HOTELES Y APARTAHOTELES DE TRES ESTRELLAS	69.960	76.625
G10 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CUATRO ESTRELLAS	89.950	99.945
G11 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CINCO ESTRELLAS	113.270	126.595

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 CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
H1 FORMANDO PARTE DE UNA O MAS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	41.645	49.975
H2 EDIFICIOS EXCLUSIVOS	53.305	66.630
H3 EDIFICIOS OFICIALES Y ADMVOS. DE GRAN IMPORTANCIA	73.295	89.950

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 ²
I1 PISTAS TERRIZAS	3.330
I2 PISTAS DE HORMIGON Y ASFALTO	6.665
I3 PISTAS DE CESPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	9.995
I4 GRADERIOS SIN CUBRIR	24.985
I5 GRADERIOS CUBIERTOS	33.315
I6 PISCINAS HASTA 75 m ²	33.315
I7 PISCINAS ENTRE 75 M ² Y 150 m ²	29.985
I8 PISCINAS DE MAS DE 150 m ²	26.650
I9 VESTUARIOS Y DUCHAS	41.645
I10 VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERIOS (1)	29.985
I11 GIMNASIOS	56.635
I12 POLIDEPORTIVOS	66.630
I13 PALACIOS DE DEPORTES	99.945

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 ²
J1 PARQUES INFANTILES AL AIRE LIBRE	8.330
J2 CASA DE BAÑOS, SAUNAS Y BALNEARIOS SIN ALOJAMIENTOS	56.635
J3 BALNEARIOS CON ALOJAMIENTOS	89.950
J4 PUBS	56.635
J5 DISCOTECAS Y CLUBS	66.630
J6 SALAS DE FIESTAS	99.945
J7 CASINOS	91.615
J8 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS, HIPODROMOS Y SIMILARES (1)	33.315

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 ²
K1 JARDINES DE INFANCIA Y GUARDERIAS	43.310
K2 COLEGIOS, INSTITUTOS Y CENTROS FORMACION PROFESIONAL (1)	56.635
K3 ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, NO EXPERIMENTALES	61.635
K4 ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, EXPERIMENTALES	66.630
K5 BIBLIOTECAS	66.630
K6 CENTROS DE INVESTIGACION	71.625
K7 COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	76.625
K8 REALES ACADEMIAS Y MUSEOS	83.290
K9 PALACIOS DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES	99.945

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 ²
L1 DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	43.310
L2 CENTROS DE SALUD Y AMBULATORIOS	49.975
L3 LABORATORIOS	56.635
L4 CLINICAS	86.620
L5 RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y DE ENFERMOS MENTALES	76.625
L6 HOSPITALES	99.945

M. RELIGIOSA

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS/M ²
M1 LUGARES DE CULTO-1	33.315
M2 LUGARES DE CULTO-2	58.300
M3 LUGARES DE CULTO-3	99.945
M4 CONJUNTO O CENTRO PARROQUIAL (1)	54.970
M5 SEMINARIOS	76.625
M6 CONVENTOS Y MONASTERIOS	68.295

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

DENOMINACION	FACTOR
URBANIZACION COMPLETA DE UN TERRENO O POLIGONO (TODOS LOS SERVICIOS) (1)	SEGUN CUADRO
Edificabilidad media en m ² /m ²	
Superficie en Ha.	1 (e≤0,25)
N1 S≤ 1	2.665
N2 1 < S ≤ 3	2.330
N3 3 < S ≤ 15	2.000
N4 15 < S ≤ 30	1.665
N5 30 < S ≤ 45	1.500
N6 45 < S ≤ 100	1.335
N7 100 < S ≤ 300	1.165
N8 S > 300	1.000
N9 URBANIZACION COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) (2)	8.330
N10 AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) (3)	4.995
N11 AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (CON ELEMENTOS) (4)	6.665
N12 TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO (5)	3.330

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 2000 se fija en 33.315 pesetas/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 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