

COOAAO

MÉTODO PARA EL
CÁLCULO SIMPLIFICADO
DE LOS PRESUPUESTOS
ESTIMATIVOS DE
EJECUCIÓN MATERIAL
DE LOS DISTINTOS
TIPOS DE OBRAS
1998

colegio oficial de arquitectos de andalucía occidental

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION			NUCLEOS				
			1	2	3	4	5>
UNIFAMILIAR	ENTRE	A1 TIPOLOGIA POPULAR	36.750	39.945	–	–	–
	MEDIANERAS	A2 TIPOLOGIA URBANA	41.540	44.735	47.935	51.130	54.325
	EXENTO	A3 CASA DE CAMPO	38.345	41.540	–	–	–
		A4 CHALET	55.920	59.115	62.310	65.510	68.705
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	A5	44.735	47.935	51.130	54.325	57.520
	EXENTO	A6 BLOQUE AISLADO	46.335	49.530	52.725	55.920	59.115
		A7 VIVIENDAS PAREADAS	51.130	54.325	57.520	60.715	63.910
		A8 VIVIENDAS HILERA	47.935	51.130	54.325	57.520	60.715

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. URBANIZACIÓN.

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)	12.780	12.780
B2 LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON CON CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	17.575	20.770
B3 ADECUACION O ADAPTACION DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACION) (1) (2)	23.965	30.355
B4 LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	33.555	39.945
B5 EDIFICIO COMERCIAL DE UNA PLANTA	35.150	41.540
B6 EDIFICIO COMERCIAL DE MAS DE UNA PLANTA	38.345	44.735
B7 SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS	41.540	47.935
B8 CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES	99.060	111.845

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	33.555	31.955
C2 UNA PLANTA BAJO RASANTE	35.150	33.555
C3 MAS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	38.345	36.750
C4 EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS	25.565	28.760
C5 EDIFICIO DE UNA PLANTA	28.760	31.955
C6 EDIFICIO DE MAS DE UNA PLANTA	31.955	35.150
C7 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (URBANIZADO) (1)	7.990	7.990
C8 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (TERRIZO)	3.195	3.195
C9 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (URBANIZADO)	14.380	14.380
C10 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (TERRIZO)	9.585	9.585

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 33.555 2. EXENTO 31.955
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 35.150 2. EXENTO 33.555

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	14.380	14.380
	E2 Plana (Forjado)	17.575	17.575
	E3 Diente de Sierra	20.770	20.770
DE UNA SOLA PLANTA (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	E4 Una o dos aguas	19.175	22.370
	E5 Plana (Forjado)	22.370	25.565
	E6 Diente de Sierra	25.565	28.760
E7 CADA PLANTA O ENTREPLANTA SITUADA ENTRE EL PAVIMENTO Y LA CUBIERTA	14.380	14.380	

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	70.300	76.690
F2 CINES DE MAS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	76.690	83.085
F3 TEATROS	121.430	127.820

G. HOSTELERIA

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
G1 BARES	38.345	41.540
G2 VENTAS	-	44.735
G3 CAFETERIAS	44.735	51.130
G4 RESTAURANTES	51.130	57.520
G5 HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA	51.130	57.520
G6 HOSTALES Y PENSIONES DE DOS ESTRELLAS	52.725	59.115
G7 HOTELES Y APARTAHOTELES DE UNA ESTRELLA	54.325	60.175
G8 HOTELES Y APARTAHOTELES DE DOS ESTRELLAS	59.115	65.510
G9 HOTELES Y APARTAHOTELES DE TRES ESTRELLAS	67.105	73.495
G10 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CUATRO ESTRELLAS	86.280	95.865
G11 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CINCO ESTRELLAS	108.645	121.430

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	39.945	47.935
H2 EDIFICIOS EXCLUSIVOS	51.130	63.910
H3 EDIFICIOS OFICIALES Y ADMVOS. DE GRAN IMPORTANCIA	70.300	86.280

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	3.195
I2 PISTAS DE HORMIGON Y ASFALTO	6.390
I3 PISTAS DE CESPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	9.585
I4 GRADERIOS SIN CUBRIR	23.965
I5 GRADERIOS CUBIERTOS	31.955
I6 PISCINAS HASTA 75 m ²	31.955
I7 PISCINAS ENTRE 75 M ² Y 150 m ²	28.760
I8 PISCINAS DE MAS DE 150 m ²	25.565
I9 VESTUARIOS Y DUCHAS	39.945
I10 VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERIOS (1)	28.760
I11 GIMNASIOS	54.325
I12 POLIDEPORTIVOS	63.910
I13 PALACIOS DE DEPORTES	95.865

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	7.990
J2 CASA DE BAÑOS, SAUNAS Y BALNEARIOS SIN ALOJAMIENTOS	54.325
J3 BALNEARIOS CON ALOJAMIENTOS	86.280
J4 PUBS	54.325
J5 DISCOTECAS Y CLUBS	63.910
J6 SALAS DE FIESTAS	95.865
J7 CASINOS	87.875
J8 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS, HIPODROMOS Y SIMILARES (1)	31.955

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	41.540
K2 COLEGIOS, INSTITUTOS Y CENTROS FORMACION PROFESIONAL (1)	54.325
K3 ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, NO EXPERIMENTALES	59.115
K4 ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, EXPERIMENTALES	63.910
K5 BIBLIOTECAS	63.910
K6 CENTROS DE INVESTIGACION	68.705
K7 COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	73.495
K8 REALES ACADEMIAS Y MUSEOS	79.890
K9 PALACIOS DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES	95.865

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	41.540
L2 CENTROS DE SALUD Y AMBULATORIOS	47.935
L3 LABORATORIOS	54.325
L4 CLINICAS	83.085
L5 RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y DE ENFERMOS MENTALES	73.495
L6 HOSPITALES	95.865

M. RELIGIOSA

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS/M ²
M1 LUGARES DE CULTO-1	31.955
M2 LUGARES DE CULTO-2	55.920
M3 LUGARES DE CULTO-3	95.865
M4 CONJUNTO O CENTRO PARROQUIAL (1)	52.725
M5 SEMINARIOS	73.495
M6 CONVENTOS Y MONASTERIOS	65.510

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)	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	2.555	2.875	3.195	3.515	3.835
N2 1< S≤ 3	2.235	2.555	2.875	3.195	3.515
N3 3< S≤ 15	1.915	2.235	2.555	2.875	3.195
N4 15< S≤ 30	1.600	1.915	2.235	2.555	2.875
N5 30< S≤ 45	1.440	1.600	1.915	2.235	2.555
N6 45< S≤ 100	1.280	1.440	1.600	1.915	2.235
N7 100< S≤ 300	1.120	1.280	1.440	1.600	1.915
N8 S> 300	960	1.120	1.280	1.440	1.600
N9 URBANIZACION COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) (2)	7.990				
N10 AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) (3)	4.795				
N11 AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (CON ELEMENTOS) (4)	6.390				
N12 TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO (5)	3.195				

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 1998 se fija en 31.955 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