

COOAAO

MÉTODO PARA EL  
CÁLCULO SIMPLIFICADO  
DE LOS PRESUPUESTOS  
ESTIMATIVOS DE  
EJECUCIÓN MATERIAL  
DE LOS DISTINTOS  
TIPOS DE OBRAS  
1997

*colegio oficial de arquitectos de andalucía occidental*

## CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION			NUCLEOS				
			1	2	3	4	5>
UNIFAMILIAR	ENTRE	A1 TIPOLOGIA POPULAR	36.065	39.200	-	-	-
	MEDIANERAS	A2 TIPOLOGIA URBANA	40.770	43.905	47.040	50.175	53.310
	EXENTO	A3 CASA DE CAMPO	37.630	40.770	-	-	-
		A4 CHALET	54.880	58.015	61.150	64.290	67.425
PLURIFAMILIAR	ENTRE	A5	43.905	47.040	50.175	53.310	56.450
	MEDIANERAS						
	EXENTO	A6 BLOQUE AISLADO	45.470	48.610	51.745	54.880	58.015
		A7 VIVIENDAS PAREADAS	50.175	53.310	56.450	59.585	62.720
	A8 VIVIENDAS HILERA	47.040	50.175	53.310	56.450	59.585	

## 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 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 computará 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. URBANIZACION.

## 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)	12.545	12.545
<b>B2</b> LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON CON CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	17.250	20.385
<b>B3</b> ADECUACION O ADAPTACION DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACION) (1) (2)	23.520	29.790
<b>B4</b> LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	32.930	39.200
<b>B5</b> EDIFICIO COMERCIAL DE UNA PLANTA	34.495	40.770
<b>B6</b> EDIFICIO COMERCIAL DE MAS DE UNA PLANTA	37.630	43.905
<b>B7</b> SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS	40.770	47.040
<b>B8</b> CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES	97.215	109.760

### 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	32.930	31.360
C2 UNA PLANTA BAJO RASANTE	34.395	32.930
C3 MAS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	37.630	36.065
C4 EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS	25.090	28.225
C5 EDIFICIO DE UNA PLANTA	28.025	31.360
C6 EDIFICIO DE MAS DE UNA PLANTA	31.360	34.395
C7 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (URBANIZADO) (1)	7.840	7.840
C8 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (TERRIZO)	3.135	3.135
C9 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (URBANIZADO)	14.110	14.110
C10 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (TERRIZO)	9.410	9.410

### 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 <b>SITUACION</b>
	<b>1. ENTRE MEDIANERAS</b> 32.930 <b>2. EXENTO</b> 31.360
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 <b>SITUACION</b>
	<b>1. ENTRE MEDIANERAS</b> 34.395 <b>2. EXENTO</b> 32.930

## 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	14.110
	E2 Plana (Forjado)	17.250
	E3 Diente de Sierra	20.385
DE UNA SOLA PLANTA (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	E4 Una o dos aguas	18.815
	E5 Plana (Forjado)	21.950
	E6 Diente de Sierra	25.090
E7 CADA PLANTA O ENTREPLANTA SITUADA ENTRE EL PAVIMENTO Y LA CUBIERTA	14.110	14.110

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

## F. ESPECTACULOS

### CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
F1 CINES DE UNA SOLA PLANTA	68.990	75.265
F2 CINES DE MAS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	75.265	81.365
F3 TEATROS	119.170	125.440

## G. HOSTELERIA

### CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
G1 BARES	37.630	40.770
G2 VENTAS	-	43.905
G3 CAFETERIAS	43.905	50.175
G4 RESTAURANTES	50.175	56.450
G5 HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA	50.175	56.450
G6 HOSTALES Y PENSIONES DE DOS ESTRELLAS	51.745	58.015
G7 HOTELES Y APARTAHOTELES DE UNA ESTRELLA	53.310	59.585
G8 HOTELES Y APARTAHOTELES DE DOS ESTRELLAS	58.015	64.290
G9 HOTELES Y APARTAHOTELES DE TRES ESTRELLAS	65.855	72.130
G10 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CUATRO ESTRELLAS	84.670	94.080
G11 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CINCO ESTRELLAS	106.625	119.170

### 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	39.200	47.040
H2 EDIFICIOS EXCLUSIVOS	50.175	62.720
H3 EDIFICIOS OFICIALES Y ADMVOS. DE GRAN IMPORTANCIA	68.990	84.670

### CRITERIOS DE APLICACION

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

## I. DEPORTIVA

### CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS/M <sup>2</sup>
I1 PISTAS TERRIZAS	3.135
I2 PISTAS DE HORMIGON Y ASFALTO	6.270
I3 PISTAS DE CESPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	9.410
I4 GRADERIOS SIN CUBRIR	23.520
I5 GRADERIOS CUBIERTOS	31.360
I6 PISCINAS HASTA 75 m <sup>2</sup>	31.360
I7 PISCINAS ENTRE 75 M <sup>2</sup> Y 150 m <sup>2</sup>	28.225
I8 PISCINAS DE MAS DE 150 m <sup>2</sup>	25.090
I9 VESTUARIOS Y DUCHAS	39.200
I10 VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERIOS (1)	28.225
I11 GIMNASIOS	53.310
I12 POLIDEPORTIVOS	62.720
I13 PALACIOS DE DEPORTES	94.080

### 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	7.840
J2 CASA DE BAÑOS, SAUNAS Y BALNEARIOS SIN ALOJAMIENTOS	53.310
J3 BALNEARIOS CON ALOJAMIENTOS	84.670
J4 PUBS	53.310
J5 DISCOTECAS Y CLUBS	62.720
J6 SALAS DE FIESTAS	94.080
J7 CASINOS	86.240
J8 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS, HIPODROMOS Y SIMILARES (1)	31.360

### 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	40.770
K2 COLEGIOS, INSTITUTOS Y CENTROS FORMACION PROFESIONAL (1)	53.310
K3 ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, NO EXPERIMENTALES	58.015
K4 ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, EXPERIMENTALES	62.720
K5 BIBLIOTECAS	62.720
K6 CENTROS DE INVESTIGACION	67.425
K7 COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	72.130
K8 REALES ACADEMIAS Y MUSEOS	78.400
K9 PALACIOS DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES	94.080

### 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	40.770
L2 CENTROS DE SALUD Y AMBULATORIOS	47.040
L3 LABORATORIOS	53.310
L4 CLINICAS	81.535
L5 RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y DE ENFERMOS MENTALES	72.130
L6 HOSPITALES	94.080

## M. RELIGIOSA

### CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS/M <sup>2</sup>
M1 LUGARES DE CULTO-1	31.360
M2 LUGARES DE CULTO-2	54.880
M3 LUGARES DE CULTO-3	94.080
M4 CONJUNTO O CENTRO PARROQUIAL (1)	51.745
M5 SEMINARIOS	72.130
M6 CONVENTOS Y MONASTERIOS	64.290

### 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 <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)
N1 S≤ 1	2.509	2.822	3.136	3.450	3.763
N2 1< S≤ 3	2.195	2.509	2.822	3.136	3.450
N3 3< S≤ 15	1.882	2.195	2.509	2.822	3.136
N4 15< S≤ 30	1.568	1.882	2.195	2.509	2.822
N5 30< S≤ 45	1.411	1.568	1.882	2.195	2.509
N6 45< S≤ 100	1.254	1.411	1.568	1.882	2.195
N7 100< S≤ 300	1.098	1.254	1.411	1.568	1.882
N8 S> 300	941	1.098	1.254	1.411	1.568
N9 URBANIZACION COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) (2)	7.840				
N10 AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) (3)	4.704				
N11 AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (CON ELEMENTOS) (4)	6.272				
N12 TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO (5)	3.136				

### 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 1997 se fija en 31.360 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