

# COOAAO

CUADRO  
PRECIOS  
REFERENCIA  
1995

*colegio oficial de arquitectos de andalucía occidental*

## CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION			NUCLEOS				
			1	2	3	4	5>
UNIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	A1 VIVIENDA RURAL	29.200	32.120	-	-	-
		A2 TIPOLOGIA POPULAR	33.580	36.500	-	-	-
		A3 TIPOLOGIA URBANA	37.960	40.880	43.800	46.720	49.640
	EXENTO	A4 CASA DE CAMPO	35.040	37.960	-	-	-
		A5 CHALET	51.100	54.020	56.940	59.860	62.780
PLURIFAMILIAR	A6 ENTRE MEDIANERAS		40.880	43.800	46.720	49.640	52.560
	EXENTO	A7 BLOQUE AISLADO	42.340	45.260	48.180	51.100	54.020
		A8 VIVIENDAS PAREADAS	46.720	49.640	52.560	55.480	58.400
		A9 VIVIENDAS HILERA	43.800	46.720	49.640	52.560	55.480

## 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.

*Vivienda rural:* es la definida por el Consejo Superior y la Junta de Gobierno del Colegio.

*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. 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)	11.680	11.680
<b>B2</b> LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON CON CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	16.060	18.980
<b>B3</b> ADECUACION O ADAPTACION DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACION) (1) (2)	21.900	27.740
<b>B4</b> LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	30.660	36.500
<b>B5</b> EDIFICIO COMERCIAL DE UNA PLANTA	32.120	37.960
<b>B6</b> EDIFICIO COMERCIAL DE MAS DE UNA PLANTA	35.040	40.880
<b>B7</b> SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS	37.960	43.800
<b>B8</b> CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES	90.520	102.200

### 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	30.660	29.200
C2 UNA PLANTA BAJO RASANTE	32.120	30.660
C3 MAS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	35.040	33.580
C4 EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS	23.360	26.280
C5 EDIFICIO DE UNA PLANTA	26.280	29.200
C6 EDIFICIO DE MAS DE UNA PLANTA	29.200	32.120
C7 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (URBANIZADO) (1)	7.300	7.300
C8 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (TERRIZO)	2.920	2.920
C9 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (URBANIZADO)	13.140	13.140
C10 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (TERRIZO)	8.760	8.760

#### 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> 30.660 <b>2. EXENTO</b> 29.200
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> 32.120 <b>2. EXENTO</b> 30.660

### 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	13.140	13.140
	E2 Plana (Forjado)	16.060	16.060
	E3 Diente de Sierra	18.980	18.980
DE UNA SOLA PLANTA (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	E4 Una o dos aguas	17.520	20.440
	E5 Plana (Forjado)	20.440	23.360
	E6 Diente de Sierra	23.360	26.280
E7 CADA PLANTA O ENTREPLANTA SITUADA ENTRE EL PAVIMENTO Y LA CUBIERTA		13.140	13.140

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	64.240	70.080
F2 CINES DE MAS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	70.080	75.920
F3 TEATROS	110.960	116.800

## G. HOSTELERIA

### CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
G1 BARES	35.040	37.960
G2 VENTAS	-	40.880
G3 CAFETERIAS	40.880	46.720
G4 RESTAURANTES	46.720	52.560
G5 HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA	46.720	52.560
G6 HOSTALES Y PENSIONES DE DOS ESTRELLAS	48.180	54.020
G7 HOTELES Y APARTAHOTELES DE UNA ESTRELLA	49.640	55.480
G8 HOTELES Y APARTAHOTELES DE DOS ESTRELLAS	54.020	59.860
G9 HOTELES Y APARTAHOTELES DE TRES ESTRELLAS	61.320	67.160
G10 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CUATRO ESTRELLAS	78.840	87.600
G11 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CINCO ESTRELLAS	99.280	110.960

### 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	36.500	43.800
H2 EDIFICIOS EXCLUSIVOS	46.720	58.400
H3 EDIFICIOS OFICIALES Y ADMVOS. DE GRAN IMPORTANCIA	64.240	78.840

### 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	2.920
12 PISTAS DE HORMIGON Y ASFALTO	5.840
13 PISTAS DE CESPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	8.760
14 GRADERIOS SIN CUBRIR	21.900
15 GRADERIOS CUBIERTOS	29.200
16 PISCINAS HASTA 75 m <sup>2</sup>	29.200
17 PISCINAS ENTRE 75 M <sup>2</sup> Y 150 m <sup>2</sup>	26.280
18 PISCINAS DE MAS DE 150 m <sup>2</sup>	23.360
19 VESTUARIOS Y DUCHAS	36.500
110 VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERIOS (1)	26.280
111 GIMNASIOS	49.640
112 POLIDEPORTIVOS	58.400
113 PALACIOS DE DEPORTES	87.600

### 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	7.300
J2 CASA DE BAÑOS, SAUNAS Y BALNEARIOS SIN ALOJAMIENTOS	49.640
J3 BALNEARIOS CON ALOJAMIENTOS	78.840
J4 PUBS	49.640
J5 DISCOTECAS Y CLUBS	58.400
J6 SALAS DE FIESTAS	87.600
J7 CASINOS	80.300
J8 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS, HIPÓDROMOS Y SIMILARES (1)	29.200

### 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	37.960
K2 COLEGIOS, INSTITUTOS Y CENTROS FORMACION PROFESIONAL (1)	49.640
K3 ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, NO EXPERIMENTALES	54.020
K4 ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, EXPERIMENTALES	58.400
K5 BIBLIOTECAS	58.400
K6 CENTROS DE INVESTIGACION	62.780
K7 COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	67.160
K8 REALES ACADEMIAS Y MUSEOS	73.000
K9 PALACIOS DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES	87.600

### 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	37.960
L2 CENTROS DE SALUD Y AMBULATORIOS	43.800
L3 LABORATORIOS	49.640
L4 CLINICAS	75.920
L5 RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y DE ENFERMOS MENTALES	67.160
L6 HOSPITALES	87.600

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

DENOMINACION	PESETAS/M <sup>2</sup>
<b>M1</b> LUGARES DE CULTO-1	29.200
<b>M2</b> LUGARES DE CULTO-2	51.100
<b>M3</b> LUGARES DE CULTO-3	87.600
<b>M4</b> CONJUNTO O CENTRO PARROQUIAL (1)	48.180
<b>M5</b> SEMINARIOS	67.160
<b>M6</b> CONVENTOS Y MONASTERIOS	59.860

**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)
<b>N1</b> S≤ 1	2.336    2.628    2.920    3.212    3.504
<b>N2</b> 1< S≤ 3	2.044    2.336    2.628    2.920    3.212
<b>N3</b> 3< S≤ 15	1.752    2.044    2.336    2.628    2.920
<b>N4</b> 15< S≤ 30	1.460    1.752    2.044    2.336    2.628
<b>N5</b> 30< S≤ 45	1.314    1.460    1.752    2.044    2.336
<b>N6</b> 45< S≤ 100	1.168    1.314    1.460    1.752    2.044
<b>N7</b> 100< S≤ 300	1.022    1.168    1.314    1.460    1.752
<b>N8</b> S> 300	876    1.022    1.168    1.314    1.460
<b>N9</b> URBANIZACION COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) (2)	7.300
<b>N10</b> AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) (3)	4.380
<b>N11</b> AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (CON ELEMENTOS) (4)	5.840
<b>N12</b> TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO (5)	2.920

**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 1995 se fija en 29.200 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 del año anterior. La Junta de Gobierno, en la sesión que celebre el mes de febrero, 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. La Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 17 de febrero de 1995, acordó fijar el plazo de un mes, a partir del 1 de abril de 1995, para que se puedan presentar proyectos en marcha acogidos al módulo del año anterior, siempre que la Hoja de Encargo sea presentada hasta el 31 de marzo de 1995.
3. LA BASE DE TARIFACION habrá de coincidir con el P.E.M. definido en este cuadro, por lo que las partidas alzadas que pudieran existir no podrán considerarse incluidas en dicha P.E.M.
4. Las valoraciones contempladas en este cuadro de Precios Mínimos 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 pre-existente, 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 de que para un determinado proyecto el CUADRO DE PRECIOS MINIMOS 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 de lo establecido en este Cuadro de Precios Mínimos, podrá solicitar de la Demarcación la excepcionalidad que podría ésta otorgar siempre que considere a la vista del proyecto, estado de medición y precios unitarios que el P.E.M. inferior queda perfectamente justificado. La Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 24 de enero de 1990, acordó aclarar el punto séptimo del cuadro de precios mínimos vigente, 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.



COAAO