

# COOAAO

CUADRO  
PRECIOS  
REFERENCIA  
1993

*colegio oficial de arquitectos de andalucía occidental*

## CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION		NUCLEOS					
		1	2	3	4	5 >	
UNIFAMILIAR	ENTRE	VIVIENDA RURAL	26.700	29.370	-	-	-
		TIPOLOGIA POPULAR	30.705	33.375	-	-	-
	MEDIANERAS	TIPOLOGIA URBANA	34.710	37.380	40.050	42.720	45.390
		CASA DE CAMPO	32.040	34.710	-	-	-
	EXENTO	CHALET	46.725	49.395	52.065	54.735	57.405
PLURIFAMILIAR	ENTRE		37.380	40.050	42.720	45.390	48.060
		MEDIANERAS					
	EXENTO	BLOQUE AISLADO	38.715	41.385	44.055	46.725	49.395
		VIVIENDAS PAREADAS	42.720	45.390	48.060	50.730	53.400
		VIVIENDAS HILERA	40.050	42.720	45.390	48.060	50.730

## 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 admitiría 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 considerarán 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 jardinamiento 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	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON SIN CERRAMIENTOS) SITUADOS CUALQUIER PLANTA EDIFICIO (1)	10.680	10.680
LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON CON CERRAMIENTOS) SITUADOS CUALQUIER PLANTA EDIFICIO (1) (2)	14.685	17.355
ADECUACION O ADAPTACION DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACION) (1) (2)	20.025	25.365
LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	28.035	33.375
EDIFICIO COMERCIAL DE UNA PLANTA	29.370	34.710
EDIFICIO COMERCIAL DE MAS DE UNA PLANTA	32.040	37.380
SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS	34.710	40.050
CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES	82.770	93.450

### 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	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
EN SEMISOTANO	28.035	26.700
UNA PLANTA BAJO RASANTE	29.370	28.035
MAS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	32.040	30.705
EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS	21.360	24.030
EDIFICIO DE UNA PLANTA	24.030	26.700
EDIFICIO DE MAS DE UNA PLANTA	26.700	29.370
AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (URBANIZADO) (1)	6.675	6.675
AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (TERRIZO)	2.670	2.670
AL AIRE LIBRE CON VISERAS (URBANIZADO)	12.015	12.015
AL AIRE LIBRE CON VISERAS (TERRIZO)	8.010	8.010

#### 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, bordillo, aceras, etc.

### D. SUBTERRANEA

#### CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	FACTOR	SITUACION	
		ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
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	28.035	26.700
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	29.370	28.035

### E. NAVES Y ALMACENES

#### CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION		SITUACION	
		ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
COBERTIZO SIN CERRAR (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	Una o dos aguas	13.350	13.350
	Plana (Forjado)	16.020	16.020
	Diente de Sierra	18.690	18.690
DE UNA SOLA PLANTA (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	Una o dos aguas	18.690	21.360
	Plana (Forjado)	21.360	24.030
	Diente de Sierra	24.030	26.700
CADA PLANTA O ENTREPLANTA SITUADA ENTRE EL PAVIMENTO Y LA CUBIERTA		13.350	13.350

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	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
CINES DE UNA SOLA PLANTA	58.740	64.080
CINES DE MAS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	64.080	69.420
TEATROS	101.460	106.800

## G. HOSTELERIA

### CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
BARES	32.040	34.710
VENTAS	-	37.380
CAFETERIAS	37.380	42.720
RESTAURANTES	42.720	48.060
HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA	42.720	48.060
HOSTALES Y PENSIONES DE DOS ESTRELLAS	44.055	49.395
HOTELES Y APARTAHOTELES DE UNA ESTRELLA	45.390	50.730
HOTELES Y APARTAHOTELES DE DOS ESTRELLAS	49.395	54.735
HOTELES Y APARTAHOTELES DE TRES ESTRELLAS	56.070	61.410
HOTELES Y APARTAHOTELES DE CUATRO ESTRELLAS	72.090	80.100
HOTELES Y APARTAHOTELES DE CINCO ESTRELLAS	90.780	101.460

### 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	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
FORMANDO PARTE, DE UNA O MAS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	33.375	40.050
EDIFICIOS EXCLUSIVOS	42.720	53.400
EDIFICIOS OFICIALES Y ADMTVOS. DE GRAN IMPORTANCIA	58.740	72.090

### 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
PISTAS TERRIZAS	2.670
PISTAS DE HORMIGON O ASFALTO	5.340
PISTAS DE CESPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	8.010
GRADERIOS SIN CUBRIR	20.025
GRADERIOS CUBIERTOS	26.700
PISCINAS HASTA 75 m <sup>2</sup>	26.700
PISCINAS ENTRE 75 m <sup>2</sup> Y 150 m <sup>2</sup>	24.030
PISCINAS DE MAS DE 150 m <sup>2</sup>	21.360
VESTUARIOS Y DUCHAS	33.375
VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERIOS (1)	24.030
GIMNASIOS	45.390
POLIDEPORTIVOS	53.400
PALACIOS DE DEPORTES	80.100

### 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
PARQUES INFANTILES AL AIRE LIBRE	6.675
CASA DE BAÑOS, SAUNAS Y BALNEARIOS SIN ALOJAMIENTOS	45.390
BALNEARIOS CON ALOJAMIENTOS	72.090
PUBS	45.390
DISCOTECAS Y CLUBS	53.400
SALAS DE FIESTAS	80.100
CASINOS	73.425
ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS, HIPODROMOS Y SIMILARES (1)	26.700

### 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

<b>DENOMINACION</b>	<b>PESETAS</b>
JARDINES DE INFANCIA Y GUARDERIAS	34.710
COLEGIOS, INSTITUTOS Y CENTROS FORMACION PROFESIONAL (1)	45.390
ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, NO EXPERIMENTALES	49.395
ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, EXPERIMENTALES	53.400
BIBLIOTECAS	53.400
CENTROS DE INVESTIGACION	57.405
COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	61.410
REALES ACADEMIAS Y MUSEOS	66.750
PALACIOS DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES	80.100

## 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

<b>DENOMINACION</b>	<b>PESETAS</b>
DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	34.710
CENTROS DE SALUD Y AMBULATORIOS	40.050
LABORATORIOS	45.390
CLINICAS	69.420
RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y DE ENFERMOS MENTALES	61.410
HOSPITALES	80.100

**M. RELIGIOSA**

**CUADRO CARACTERISTICO**

DENOMINACION	PESETAS
LUGARES DE CULTO - 1	26.700
LUGARES DE CULTO - 2	46.725
LUGARES DE CULTO - 3	80.100
CONJUNTO O CENTRO PARROQUIAL (1)	44.055
SEMINARIOS	61.410
CONVENTOS Y MONASTERIOS	54.735

**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. URBANIZACIÓN**

**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.	e ≤ 0,25	0,25 < e ≤ 0,50	0,50 < e ≤ 1,00	1,00 < e ≤ 1,50	e > 1,50
S ≤ 1	2.136	2.403	2.670	2.937	3.204
1 < S ≤ 3	1.869	2.136	2.403	2.670	2.937
3 < S ≤ 15	1.602	1.869	2.136	2.403	2.670
15 < S ≤ 30	1.335	1.602	1.869	2.136	2.403
30 < S ≤ 45	1.202	1.335	1.602	1.869	2.136
45 < S ≤ 100	1.068	1.202	1.335	1.602	1.869
100 < S ≤ 300	935	1.068	1.202	1.335	1.602
S > 300	801	935	1.068	1.202	1.335
URBANIZACION COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) (2)	6.675				
AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) (3)	4.005				
AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (CON ELEMENTOS) (4)	5.340				
TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO (5)	2.670				

**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.

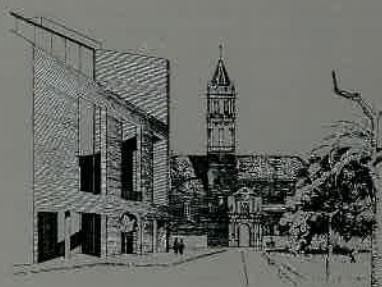
(2) Se refiere a la urbanización de una calle o similar, con todos los servicios contemplados en la Ley del Suelo y/o proyecto de obra civil. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por la calle o afectada por la obra.

(3) Se refiere a cuando 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, adentamiento, 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 1993 se fija en 26.700 ptas.
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 24 de febrero de 1993 acordó fijar el plazo de un mes, a partir del 1 de abril de 1993, 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 1993.
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 de Referencia, 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 3.ª 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 DE REFERENCIA 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 de Referencia, 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 de referencia 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