

*colegio
oficial
arquitectos
andalucía
occidental*

98 2nd. 4

**Cuadro
Precios
Referencia
1992**

colegio oficial de arquitectos andalucía occidental

CUADRO CARACTERISCO

DENOMINACION			NUCLEOS				
			1	2	3	4	5 >
UNIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VIVIENDA RURAL	25.300	27.830	-	-	-
		TIPOLOGIA POPULAR	29.095	31.625	-	-	-
		TIPOLOGIA URBANA	32.890	35.420	37.950	40.480	43.010
	EXENTO	CASA DE CAMPO	30.360	32.890	-	-	-
		CHALET	44.275	46.805	49.335	51.865	54.395
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS		35.420	37.950	40.480	43.010	45.540
		BLOQUE AISLADO	36.685	39.215	41.745	44.275	46.805
	EXENTO	VIVIENDAS PAREADAS	40.480	43.010	45.540	48.070	50.600
		VIVIENDAS HILERA	37.950	40.480	43.010	45.540	48.070

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 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	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON SIN CERRAMIENTOS) SITUADOS CUALQUIER PLANTA EDIFICIO (1)	10.120	10.120
LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON CON CERRAMIENTOS) SITUADOS CUALQUIER PLANTA EDIFICIO (1) (2)	13.915	16.445
ADECUACION O ADAPTACION DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACION) (1) (2)	18.975	24.035
LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	26.565	31.625
EDIFICIO COMERCIAL DE UNA PLANTA	27.830	32.890
EDIFICIO COMERCIAL DE MAS DE UNA PLANTA	30.360	35.420
SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS	32.890	37.950
CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES	78.430	88.550

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	26.565	25.300
UNA PLANTA BAJO RASANTE	27.830	26.565
MAS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	30.360	29.095
EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS	20.240	22.770
EDIFICIO DE UNA PLANTA	22.770	25.300
EDIFICIO DE MAS DE UNA PLANTA	25.300	27.830
AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (URBANIZADO) (1)	6.325	6.325
AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (TERRIZO)	2.530	2.530
AL AIRE LIBRE CON VISERAS (URBANIZADO)	11.385	11.385
AL AIRE LIBRE CON VISERAS (TERRIZO)	7.590	7.590

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	
	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 SITUACION	
	26.565	25.300
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	
	27.830	26.565

E. NAVES Y ALMACENES

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
COBERTIZO SIN CERRAR (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	Una o dos aguas	12.650
	Plana (Forjado)	15.180
	Diente de Sierra	17.710
DE UNA SOLA PLANTA (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	Una o dos aguas	17.710
	Plana (Forjado)	20.240
	Diente de Sierra	22.770
CADA PLANTA O ENTREPLANTA SITUADA ENTRE EL PAVIMENTO Y LA CUBIERTA	12.650	12.650

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	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
CINES DE UNA SOLA PLANTA	55.660	60.720
CINES DE MAS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	60.720	65.780
TEATROS	96.140	101.200

G. HOSTELERIA

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
BARES	30.360	32.890
VENTAS	-	35.420
CAFETERIAS	35.420	40.480
RESTAURANTES	40.480	45.540
HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA	40.480	45.540
HOSTALES Y PENSIONES DE DOS ESTRELLAS	41.745	46.805
HOTELES Y APARTAHOTELES DE UNA ESTRELLA	43.010	48.070
HOTELES Y APARTAHOTELES DE DOS ESTRELLAS	46.805	51.865
HOTELES Y APARTAHOTELES DE TRES ESTRELLAS	53.130	58.190
HOTELES Y APARTAHOTELES DE CUATRO ESTRELLAS	68.310	75.900
HOTELES Y APARTAHOTELES DE CINCO ESTRELLAS	86.020	96.140

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	31.625	37.950
EDIFICIOS EXCLUSIVOS	40.480	50.600
EDIFICIOS OFICIALES Y ADMTVOS. DE GRAN IMPORTANCIA	55.660	68.310

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	2.530
PISTAS DE HORMIGON O ASFALTO	5.060
PISTAS DE CESPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	7.590
GRADERIOS SIN CUBRIR	18.975
GRADERIOS CUBIERTOS	25.300
PISCINAS HASTA 75 m ²	25.300
PISCINAS ENTRE 75 m ² Y 150 m ²	22.770
PISCINAS DE MAS DE 150 m ²	20.240
VESTUARIOS Y DUCHAS	31.625
VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERIOS (1)	22.770
GIMNASIOS	43.010
POLIDEPORTIVOS	50.600
PALACIOS DE DEPORTES	75.900

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	6.325
CASA DE BAÑOS, SAUNAS Y BALNEARIOS SIN ALOJAMIENTOS	43.010
BALNEARIOS CON ALOJAMIENTOS	68.310
PUBS	43.010
DISCOTECAS Y CLUBS	50.600
SALAS DE FIESTAS	75.900
CASINOS	69.575
ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS, HIPODROMOS Y SIMILARES (1)	25.300

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
JARDINES DE INFANCIA Y GUARDERIAS	32.890
COLEGIOS, INSTITUTOS Y CENTROS FORMACION PROFESIONAL (1)	43.010
ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, NO EXPERIMENTALES	46.805
ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, EXPERIMENTALES	50.600
BIBLIOTECAS	50.600
CENTROS DE INVESTIGACION	54.395
COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	58.190
REALES ACADEMIAS Y MUSEOS	63.250
PALACIOS DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES	75.900

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
DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	32.890
CENTROS DE SALUD Y AMBULATORIOS	37.950
LABORATORIOS	43.010
CLINICAS	65.780
RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y DE ENFERMOS MENTALES	58.190
HOSPITALES	75.900

M. RELIGIOSA

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS
LUGARES DE CULTO - 1	25.300
LUGARES DE CULTO - 2	44.275
LUGARES DE CULTO - 3	75.900
CONJUNTO O CENTRO PARROQUIAL (1)	41.745
SEMINARIOS	58.190
CONVENTOS Y MONASTERIOS	51.865

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.	e ≤ 0,25	0,25 < e ≤ 0,50	0,50 < e ≤ 1,00	1,00 < e ≤ 1,50	e > 1,50	
S ≤ 1	2.024	2.277	2.530	2.783	3.036	
1 < S ≤ 3	1.771	2.024	2.277	2.530	2.783	
3 < S ≤ 15	1.518	1.771	2.024	2.277	2.530	
15 < S ≤ 30	1.265	1.518	1.771	2.024	2.277	
30 < S ≤ 45	1.138	1.265	1.518	1.771	2.024	
45 < S ≤ 100	1.012	1.138	1.265	1.518	1.771	
100 < S ≤ 300	885	1.012	1.138	1.265	1.518	
S > 300	759	885	1.012	1.138	1.265	
URBANIZACION COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) (2)	6.325					
AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) (3)	3.795					
AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (CON ELEMENTOS) (4)	5.060					
TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO (5)	2.530					

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, 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 1992 se fija en 25.300 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 21 de febrero de 1992 acordó fijar el plazo de un mes, a partir del 1 de abril de 1992, 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 1992.
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