

*colegio  
oficial  
arquitectos  
andalucía  
occidental*

**Cuadro  
Precios  
Mínimos  
1991**

*colegio oficial de arquitectos andalucía occidental*

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION		NUCLEOS					
		1	2	3	4	5 >	
UNIFAMILIAR	ENTRE	VIVIENDA RURAL	24.000	26.400	-	-	-
	MEDIANERAS	TIPOLOGIA POPULAR	27.600	30.000	-	-	-
		TIPOLOGIA URBANA	31.200	33.600	36.000	38.400	40.800
	EXENTO	CASA DE CAMPO	28.800	31.200	-	-	-
		CHALET *	42.000	44.400	46.800	49.200	51.600
PLURIFAMILIAR	ENTRE		33.600	36.000	38.400	40.800	43.200
	MEDIANERAS						
		BLOQUE AISLADO	34.800	37.200	39.600	42.000	44.400
	EXENTO	VIVIENDAS PAREADAS	38.400	40.800	43.200	45.600	48.000
		VIVIENDAS HILERA	36.000	38.400	40.800	43.200	45.600

## 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 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	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON SIN CERRAMIENTOS) SITUADOS CUALQUIER PLANTA EDIFICIO (1)	9.600	9.600
LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON CON CERRAMIENTOS) SITUADOS CUALQUIER PLANTA EDIFICIO (1) (2)	13.200	15.600
ADECUACION O ADAPTACION DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACION) (1) (2)	18.000	22.800
LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	25.200	30.000
EDIFICIO COMERCIAL DE UNA PLANTA	26.400	31.200
EDIFICIO COMERCIAL DE MAS DE UNA PLANTA	28.800	33.600
SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS	31.200	36.000
CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES	74.400	84.000

### 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	25.200	24.000
UNA PLANTA BAJO RASANTE	26.400	25.200
MAS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	28.800	27.600
EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS	19.200	21.600
EDIFICIO DE UNA PLANTA	21.600	24.000
EDIFICIO DE MAS DE UNA PLANTA	24.000	26.400
AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (URBANIZADO) (1)	6.000	6.000
AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (TERRIZO)	2.400	2.400
AL AIRE LIBRE CON VISERAS (URBANIZADO)	10.800	10.800
AL AIRE LIBRE CON VISERAS (TERRIZO)	7.200	7.200

#### CRITERIOS DE APLICACION

Todos los valores del cuadro se refieren a estacionamientos por plazas. Si las plazas se proyectan cerradas (jaulas) lo 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	25.200	24.000
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	26.400	25.200

### E. NAVES Y ALMACENES

#### CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION		SITUACION	
		ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
COBERTIZO SIN CERRAR (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	Una o dos aguas	10.800	10.800
	Plana (Forjado)	13.200	13.200
	Diente de Sierra	15.600	15.600
DE UNA SOLA PLANTA (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	Una o dos aguas	14.400	16.800
	Plana (Forjado)	16.800	19.200
	Diente de Sierra	19.200	21.600
CADA PLANTA O ENTREPLANTA SITUADA ENTRE EL PAVIMENTO Y LA CUBIERTA		10.800	10.800

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

## F. ESPECTACULOS

### CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
CINES DE UNA SOLA PLANTA	52.800	57.600
CINES DE MAS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	57.600	62.400
TEATROS	91.200	96.000

## G. HOSTELERIA

### CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
BARES	28.800	31.200
VENTAS		33.600
CAFETERIAS	33.600	38.400
RESTAURANTES	38.400	43.200
HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA	38.400	43.200
HOSTALES Y PENSIONES DE DOS ESTRELLAS	39.600	44.400
HOTELES Y APARTAHOTELES DE UNA ESTRELLA	40.800	45.600
HOTELES Y APARTAHOTELES DE DOS ESTRELLAS	44.400	49.200
HOTELES Y APARTAHOTELES DE TRES ESTRELLAS	50.400	55.200
HOTELES Y APARTAHOTELES DE CUATRO ESTRELLAS	64.800	72.000
HOTELES Y APARTAHOTELES DE CINCO ESTRELLAS	81.600	91.200

### 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	30.000	36.000
EDIFICIOS EXCLUSIVOS	38.400	48.000
EDIFICIOS OFICIALES Y ADMTVOS. DE GRAN IMPORTANCIA	52.800	64.800

### 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	2.400
PISTAS DE HORMIGON O ASFALTO	4.800
PISTAS DE CESPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	7.200
GRADERIOS SIN CUBRIR	18.000
GRADERIOS CUBIERTOS	24.000
PISCINAS HASTA 75 m <sup>2</sup>	24.000
PISCINAS ENTRE 75 m <sup>2</sup> Y 150 m <sup>2</sup>	21.600
PISCINAS DE MAS DE 150 m <sup>2</sup>	19.200
VESTUARIOS Y DUCHAS	30.000
VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERIOS (1)	21.600
GIMNASIOS	40.800
POLIDEPORTIVOS	48.000
PALACIOS DE DEPORTES	72.000

### 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	6.000
CASA DE BAÑOS, SAUNAS Y BALNEARIOS SIN ALOJAMIENTOS	40.800
BALNEARIOS CON ALOJAMIENTOS	64.800
PUBS	40.800
DISCOTECAS Y CLUBS	48.000
SALAS DE FIESTAS	72.000
CASINOS	66.000
ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS, HIPODROMOS Y SIMILARES (1)	24.000

### 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	31.200
COLEGIOS, INSTITUTOS Y CENTROS FORMACION PROFESIONAL (1)	40.800
ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, NO EXPERIMENTALES	44.400
ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, EXPERIMENTALES	48.000
BIBLIOTECAS	48.000
CENTROS DE INVESTIGACION	51.600
COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	55.200
REALES ACADEMIAS Y MUSEOS	60.000
PALACIOS DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES	72.000

### 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	31.200
CENTROS DE SALUD Y AMBULATORIOS	36.000
LABORATORIOS	40.800
CLINICAS	62.400
RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y DE ENFERMOS MENTALES	55.200
HOSPITALES	72.000

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

DENOMINACION	PESETAS
LUGARES DE CULTO - 1	24.000
LUGARES DE CULTO - 2	42.000
LUGARES DE CULTO - 3	72.000
CONJUNTO O CENTRO PARROQUIAL (1)	39.600
SEMINARIOS	55.200
CONVENTOS Y MONASTERIOS	49.200

**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.	e ≤ 0,25	0,25 < e ≤ 0,50	0,50 < e ≤ 1,00	1,00 < e ≤ 1,50	e > 1,50
S ≤ 1	1.920	2.160	2.400	2.640	2.880
1 < S ≤ 3	1.680	1.920	2.160	2.400	2.640
3 < S ≤ 15	1.440	1.680	1.920	2.160	2.400
15 < S ≤ 30	1.200	1.440	1.680	1.920	2.160
30 < S ≤ 45	1.080	1.200	1.440	1.680	1.920
45 < S ≤ 100	960	1.080	1.200	1.440	1.680
100 < S ≤ 300	840	960	1.080	1.200	1.440
S > 300	720	840	960	1.080	1.200
URBANIZACION COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) (2)	6.000				
AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) (3)	3.600				
AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (CON ELEMENTOS) (4)	4.800				
TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO (5)	2.400				

**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 1991, se fija en 24.000 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 23 de enero de 1991, acordó fijar el plazo de un mes, a partir del 1 de abril de 1991, 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 1991.
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 preexistente, los valores de los distintos cuadros característicos podrán disminuirse en  $0,4 \times Mc$ .
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