

2003

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



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE HUELVA

A. RESIDENCIAL

DENOMINACIÓN		NÚCLEOS					
		1	2	3	4	5>	
UNIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	A1 TIPOLOGIA POPULAR	259.08	281.61			
		A2 TIPOLOGIA URBANA	292.88	315.41	337.94	360.46	382.99
	EXENTO	A3 CASA DE CAMPO	270.35	292.88			
		A4 CHALET	394.26	416.79	439.32	461.84	484.37
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	A5	315.41	337.94	360.46	382.99	405.52
	EXENTO	A6 BLOQUE AISLADO	326.67	349.20	371.73	394.26	416.79
		A7 VIVIENDAS PAREADAS	360.46	382.99	405.52	428.05	450.58
		A8 VIVIENDAS EN HILERA	337.94	360.46	382.99	405.52	428.05

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.

Entre medianeras: es aquel edificio que se adosa a una o varias de las lindes medianeras de 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 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 conjuntos de las más diversas formas, o bien que en el conjunto se supere el número de dos viviendas.

- A. A efectos de entrar 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: en 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.URBANIZACIÓN.

B. COMERCIAL

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	
	1.ENTRE MEDIANERAS	2.EXENTO
B1 LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON SIN CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1)	90.12	90.12
B2 LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON CON CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1)(2)	123.91	146.44
B3 ADECUACION O ADAPTACION DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACIÓN) (1)(2)	168.97	214.03
B4 LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1)(2)	236.55	281.61
B5 EDIFICIO COMERCIAL DE UNA PLANTA	247.82	292.88
B6 EDIFICIO COMERCIAL DE MÁS DE UNA PLANTA	270.35	315.41
B7 SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS	292.88	337.94
B8 CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES	698.40	788.52

CRITERIOS DE APLICACIÓN

- (1) Se refiere a locales que están formando parte de un edificio destinado principalmente a otros usos.
- (2) Se considerará local entre medianeras, cuando al menos un tercio de su perímetro esté adosado a locales contiguos no constituyendo fachada.

C. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	
	1.ENTRE MEDIANERAS	2.EXENTO
C1 EN SEMISÓTANO	236.55	225.29
C2 UNA PLANTA BAJO RASANTE	247.82	236.55
C3 MÁS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	270.35	259.08
C4 EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS	180.23	202.76
C5 EDIFICIO DE UNA PLANTA	202.76	225.29
C6 EDIFICIO DE MÁS DE UNA PLANTA	225.29	247.82
C7 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (URBANIZADO) (1)	56.32	56.32
C8 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (TERRIZO)	22.53	22.53
C9 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (URBANIZADO)	101.38	101.38
C10 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (TERRIZO)	67.59	67.59

CRITERIOS DE APLICACIÓN

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 pavimentos asfaltado, bordillos, aceras, etc.

D. SUBTERRÁNEA

DENOMINACIÓN	FACTOR
D1 SEMISÓTANO (CUALQUIER USO EXCEPTO ESTACIONAMIENTO)	Se aplicará el factor correspondiente al uso y situación multiplicando por 1.05 con los siguientes mínimos absolutos según la SITUACIÓN 1.ENTRE MEDIANERAS 236.55 2.EXENTO 225.29
D2 SÓTANO (CUALQUIER USO EXCEPTO ESTACIONAMIENTO)	Se aplicará el factor correspondiente al uso y situación multiplicando por 1.10 con los siguientes mínimos absolutos según la SITUACIÓN 1.ENTRE MEDIANERAS 247.82 2.EXENTO 236.55

E. NAVES Y ALMACENES

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	
	1.ENTRE MEDIANERAS	2.EXENTO
COBERTIZO SIN CERRAR (SEGÚN TIPO DE CUBIERTA)	E1 Una o dos aguas	101.38
	E2 Plana (Forjado)	123.91
	E3 Diente de sierra	146.44
DE UNA SOLA PLANTA (SEGÚN TIPO DE CUBIERTA)	E4 Una o dos aguas	135.17
	E5 Plana (Forjado)	157.70
	E6 Diente de sierra	180.23
E7 CADA PLANTA O ENTREPLANTA SITUADA ENTRE EL PAVIMENTO Y LA CUBIERTA	101.38	101.38

Los coeficientes correspondientes se multiplicarán por 0.9 en edificación de superficie total construida superior a 2,000 m².

F. ESPECTÁCULOS

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	
	1.ENTRE MEDIANERAS	2.EXENTO
F1 CINES DE UNA SOLA PLANTA	495.64	540.70
F2 CINES DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	540.70	585.75
F3 TEATROS	856.10	901.16

G. HOSTELERÍA

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	
	1.ENTRE MEDIANERAS	2.EXENTO
G1 BARES	270.35	292.88
G2 VENTAS	-	315.41
G3 CAFETERIAS	315.41	360.46
G4 RESTAURANTES	360.46	405.52
G5 HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA	360.46	405.52
G6 HOSTALES Y PENSIONES DE DOS ESTRELLAS	371.73	416.79
G7 HOTELES Y APARTAHOTELES DE UNA ESTRELLA	382.99	428.05
G8 HOTELES Y APARTAHOTELES DE DOS	416.79	461.84
G9 HOTELES Y APARTAHOTELES DE TRES	473.11	518.17
G10 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CUATRO ESTRELLAS	608.28	675.87
G11 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CINCO ESTRELLAS	765.99	856.10

CRITERIOS DE APLICACIÓN

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 de los cuadros de los usos correspondientes.

H. OFICINAS

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	
	1.ENTRE MEDIANERAS	2.EXENTO
H1 FORMANDO PARTE DE UNA O MÁS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	281.61	337.94
H2 EDIFICIOS EXCUSIVOS	360.46	450.58
H3 EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS DE GRAN IMPORTANCIA	495.64	608.28

CRITERIOS DE APLICACIÓN

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.

I. DEPORTIVA

DENOMINACIÓN	EUROS/M²
I1 PISTAS TERRIZAS	22.53
I2 PISTAS HORMIGÓN Y ASFALTO	45.06
I3 PISTAS CÉSPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	67.59
I4 GRADERIOS SIN CUBRIR	168.97
I5 GRADERIOS CUBIERTOS	225.29
I6 PISCINAS HASTA 75 m ²	225.29
I7 PISCINAS DE 75 A 150 m ²	202.76
I8 PISCINAS MAS DE 150 m ²	180.23
I9 VESTUARIOS Y DUCHAS	281.61
I10 VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERIOS (1)	202.76
I11 GIMNASIOS	382.99
I12 POLIDEPORTIVOS	450.58
I13 PALACIOS DE DEPORTES	675.87

CRITERIOS DE APLICACIÓN

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. URBANIZACIÓN; las sedes sociales y clubes, según el cuadro del apartado J. DIVERSIÓN 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. DIVERSIÓN Y OCIO

DENOMINACIÓN	EUROS/M²
J1 PARQUES INFANTILES AL AIRE LIBRE	56.32
J2 CASA DE BAÑOS, SAUNAS Y BALNEARIOS SIN ALOJAMIENTOS	382.99
J3 BALNEARIOS CON ALOJAMIENTOS	608.28
J4 PUBS	382.99
J5 DISCOTECAS Y CLUBS	450.58
J6 SALAS DE FIESTAS	675.87
J7 CASINOS	619.55
J8 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS, HIPÓDROMOS Y SIMILARES (1)	225.29

CRITERIOS DE APLICACIÓN

- (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

DENOMINACIÓN	EUROS/M²
K1 JARDINES DE INFANCIA Y GUARDERÍAS	292.88
K2 COLEGIOS, INSTITUTOS Y CENTROS DE FORMACIÓN PROFESIONAL (1)	382.99
K3 ESCUELAS Y FACULTADES, SUPERIORES Y MEDIAS, NO EXPERIMENTALES	416.79
K4 ESCUELAS Y FACULTADES, SUPERIORES Y MEDIAS, EXPERIMENTALES	450.58
K5 BIBLIOTECAS	450.58
K6 CENTROS DE INVESTIGACIÓN	484.37
K7 COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	518.17
K8 REALES ACADEMIAS Y MUSEOS	563.23
K9 PALACIOS DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES	675.87

CRITERIOS DE APLICACIÓN

- (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

DENOMINACIÓN	EUROS/M²
L1 DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	292.88
L2 CENTROS SALUD Y AMBULATORIOS	337.94
L3 LABORATORIOS	382.99
L4 CLINICAS	585.75
L5 RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y DE ENFERMOS MENTALES	518.17
L6 HOSPITALES	675.87

M. RELIGIOSA

DENOMINACIÓN	EUROS/M ²
M1 LUGARES DE CULTO-1	225.29
M2 LUGARES DE CULTO-2	394.26
M3 LUGARES DE CULTO-3	675.87
M4 CONJUNTO O CENTRO PARROQUIAL (1)	371.73
M5 SEMINARIOS	518.17
M6 CONVENTOS Y MONASTERIOS	461.84

CRITERIOS DE APLICACIÓN

Para la valoración del cuadro a los lugares de culto 1, 2, 3, se tendrán en cuenta su similitud en 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

DENOMINACIÓN	FACTOR
URBANIZACIÓN COMPLETA DE UN TERRENO O POLÍGONO (TODOS LOS SERVICIOS) (1)	SEGÚN CUADRO

Edificabilidad media en m²/m²

Superficie en Ha	1. ($e \leq 0.25$)	2. ($0.25 < e \leq 0.50$)	3. ($0.50 < e \leq 1.00$.)	4. ($1.00 < e \leq 1.50$)	5. ($e > 1.50$)
N1 $S \leq 1$	18.38	20.27	22.52	24.78	27.04
N2 $1 < S \leq 3$	15.75	18.01	20.27	22.52	24.78
N3 $3 < S \leq 15$	13.49	15.75	18.01	20.27	22.52
N4 $15 < S \leq 30$	11.29	13.49	15.75	18.01	20.27
N5 $30 < S \leq 45$	10.13	11.29	13.49	15.75	18.01
N6 $45 < S \leq 100$	9.03	10.13	11.29	13.49	15.75
N7 $100 < S \leq 300$	7.88	9.03	10.13	11.29	13.49
N8 $S > 100$	6.77	7.88	9.03	10.13	11.29

N9 URBANIZACION COMPLETA DE CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) (2)	56.32
N10 AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) (3)	33.79
N11 AJARDINAMIENTO DE TERRENO (CON ELEMENTOS) (4)	45.06
N12 TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO (5)	22.53

CRITERIOS DE APLICACIÓN

- (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 (le 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 ha 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, adamentamiento, ornato, etc.). La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por estas zonas o espacios.

NOTAS ACLARATORIAS

- 1 El valor del módulo colegial para el año 2003 se fija en **225.29** euros/m²
- 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 TARIFACIÓN 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 «entre medianeras» establecido en la definición 3ª del apartado A. RESIDENCIAL será de aplicación igualmente a cualquier otro uso excepto a aquellos 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 al Colegio la excepcionalidad que podría éste 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 se efectúe el oportuno control y se resuelva lo procedente en base a la justificación de los mismos.

2003

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



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE HUELVA