

2005

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



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE HUELVA

2005

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 Tipología popular | 278,86 | 303,11 | | | |
| | | A2 Tipología urbana | 315,24 | 339,49 | 363,74 | 387,98 | 412,23 |
| | Exento | A3 Casa de campo | 290,99 | 315,24 | | | |
| | | A4 Chalet | 424,36 | 448,61 | 472,86 | 497,10 | 521,35 |
| PLURIFAMILIAR | Entre medianeras | A5 | 339,49 | 363,74 | 387,98 | 412,23 | 436,48 |
| | | A6 Bloque aislado | 351,61 | 375,86 | 400,11 | 424,36 | 448,61 |
| | Exento | A7 Viviendas pareadas | 387,98 | 412,23 | 436,48 | 460,73 | 484,98 |
| | | A8 Viviendas en hilera | 363,74 | 387,98 | 412,23 | 436,48 | 460,73 |

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 del solar (más de un 10% de su perímetro).

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 Casa de Campo. Se admitirá poder valorar según esta tipología hasta dos viviendas. Deberá estar enclavada en municipios con menos de 5.000 habitantes.

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: Vivienda exenta, unifamiliar, con una superficie útil total inferior a la suma de 90 m² de vivienda y 30 m² de anejos (almacén, cochera, etc.), y altura máxima de dos plantas. Proyectada con materiales sencillos y tipología arquitectónica tradicional.

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, 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 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 (1 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 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.), 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 edificación, su valoración se hará aparte conforme al cuadro característico del apartado N URBANIZACIÓN.

B. COMERCIAL

| DENOMINACIÓN | SITUACIÓN | |
|---|--------------------|--------|
| | 1.ENTRE MEDIANERAS | 2.EXEN |
| B1 LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGÓN SIN CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) | 97 | 97 |
| B2 LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGÓN CON CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1)(2) | 133,37 | 157,61 |
| B3 ADECUACION O ADAPTACION DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACIÓN) (1)(2) | 181,87 | 230,31 |
| B4 LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1)(2) | 254,61 | 303,11 |
| B5 EDIFICIO COMERCIAL DE UNA PLANTA | 266,74 | 315,24 |
| B6 EDIFICIO COMERCIAL DE MÁS DE UNA PLANTA | 290,99 | 339,49 |
| B7 SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS | 315,24 | 363,74 |
| B8 CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES | 751,72 | 848,71 |

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 se adosado a locales contiguos no constituyendo fachada.

C. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

| DENOMINACIÓN | SITUACIÓN | |
|---|--------------------|----------|
| | 1.ENTRE MEDIANERAS | 2.EXENTO |
| C1 EN SEMISÓTANO | 254,61 | 242,49 |
| C2 UNA PLANTA BAJO RASANTE | 266,74 | 254,61 |
| C3 MÁS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE | 290,99 | 278,86 |
| C4 EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS | 193,99 | 218,24 |
| C5 EDIFICIO DE UNA PLANTA | 218,24 | 242,49 |
| C6 EDIFICIO DE MÁS DE UNA PLANTA | 242,49 | 266,74 |
| C7 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (URBANIZADO) (1) | 60,62 | 60,62 |
| C8 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (TERRIZO) | 24,25 | 24,25 |
| C9 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (URBANIZADO) | 109,12 | 109,12 |
| C10 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (TERRIZO) | 72,75 | 72,75 |

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 | SITUACIÓN | |
|---|---|--------------------|----------|
| | | 1.ENTRE MEDIANERAS | 2.EXENTO |
| 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 | 243,6465 | 232,0487 |
| 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 | 255,2546 | 243,6465 |

E. NAVES Y ALMACENES

| DENOMINACIÓN | | SITUACIÓN | |
|---|---------------------|--------------------|----------|
| | | 1.ENTRE MEDIANERAS | 2.EXENTO |
| COBERTIZO SIN CERRAR (SEGÚN TIPO DE CUBIERTA) | E1 Una o dos aguas | 109,12 | 109,12 |
| | E2 Plana (Forjado) | 133,37 | 133,37 |
| | E3 Diente de sierra | 157,62 | 157,62 |
| DE UNA SOLA PLANTA (SEGÚN TIPO DE CUBIERTA) | E4 Una o dos aguas | 145,49 | 169,74 |
| | E5 Plana (Forjado) | 169,74 | 193,99 |
| | E6 Diente de sierra | 193,99 | 218,24 |
| E7 CADA PLANTA O ENTREPLANTA SITUADA ENTRE EL PAVIMENTO Y LA CUBIERTA | | 109,12 | 109,12 |

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 | 533,48 | 581,98 |
| F2 CINES DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES | 581,98 | 630,47 |
| F3 TEATROS | 921,46 | 969,96 |

G. HOSTELERÍA

| DENOMINACIÓN | SITUACIÓN | |
|---|--------------------|----------|
| | 1.ENTRE MEDIANERAS | 2.EXENTO |
| G1 BARES | 290,99 | 315,24 |
| G2 VENTAS | 0 | 339,49 |
| G3 CAFETERIAS | 339,49 | 387,98 |
| G4 RESTAURANTES | 387,98 | 436,48 |
| G5 HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA | 387,98 | 436,48 |
| G6 HOSTALES Y PENSIONES DE DOS ESTRELLAS | 400,11 | 448,61 |
| G7 HOTELES Y APARTAHOTELES DE UNA ESTRELLA | 412,23 | 460,73 |
| G8 HOTELES Y APARTAHOTELES DE DOS | 448,61 | 497,10 |
| G9 HOTELES Y APARTAHOTELES DE TRES | 509,23 | 557,73 |
| G10 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CUATRO ESTRELLAS | 654,72 | 727,47 |
| G11 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CINCO ESTRELLAS | 824,47 | 921,46 |

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 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 | 303,11 | 363,74 |
| H2 EDIFICIOS EXCUSIVOS | 387,98 | 484,98 |
| H3 EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS DE GRAN IMPORTANCIA | 533,48 | 654,72 |

CRITERIOS DE APLICACIÓN

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

| DENOMINACIÓN | EUROS/M² |
|--|----------|
| I1 PISTAS TERRIZAS | 24,25 |
| I2 PISTAS HORMIGÓN Y ASFALTO | 48,50 |
| I3 PISTAS CÉSPED O PAVIMENTOS ESPECIALES | 72,75 |
| I4 GRADERIOS SIN CUBRIR | 181,87 |
| I5 GRADERIOS CUBIERTOS | 242,49 |
| I6 PISCINAS HASTA 75 m² | 242,49 |
| I7 PISCINAS DE 75 A 150 m² | 218,24 |
| I8 PISCINAS MAS DE 150 m² | 193,99 |
| I9 VESTUARIOS Y DUCHAS | 303,11 |
| I10 VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERIOS (1) | 218,24 |
| I11 GIMNASIOS | 412,23 |
| I12 POLIDEPORTIVOS | 484,98 |
| I13 PALACIOS DE DEPORTES | 727,47 |

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 | 60,62 |
| J2 CASA DE BAÑOS, SAUNAS Y BALNEARIOS SIN ALOJAMIENTOS | 412,23 |
| J3 BALNEARIOS CON ALOJAMIENTOS | 654,72 |
| J4 PUBS | 412,23 |
| J5 DISCOTECAS Y CLUBS | 484,98 |
| J6 SALAS DE FIESTAS | 727,47 |
| J7 CASINOS | 666,85 |
| J8 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS, HIPÓDROMOS Y SIMILARES (1) | 242,49 |

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 | 315,24 |
| K2 COLEGIOS, INSTITUTOS Y CENTROS DE FORMACIÓN PROFESIONAL (1) | 412,23 |
| K3 ESCUELAS Y FACULTADES, SUPERIORES Y MEDIAS, NO EXPERIMENTALES | 448,61 |
| K4 ESCUELAS Y FACULTADES, SUPERIORES Y MEDIAS, EXPERIMENTALES | 484,98 |
| K5 BIBLIOTECAS | 484,98 |
| K6 CENTROS DE INVESTIGACIÓN | 521,35 |
| K7 COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES | 557,73 |
| K8 REALES ACADEMIAS Y MUSEOS | 606,23 |
| K9 PALACIOS DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES | 727,47 |

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 | 315,24 |
| L2 CENTROS SALUD Y AMBULATORIOS | 363,74 |
| L3 LABORATORIOS | 412,23 |
| L4 CLINICAS | 630,47 |
| L5 RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y DE ENFERMOS MENTALES | 557,73 |
| L6 HOSPITALES | 727,47 |

| M. RELIGIOSA | | |
|--------------|----------------------------------|----------------------|
| DENOMINACIÓN | | EUROS/M ² |
| M1 | LUGARES DE CULTO-1 | 242,49 |
| M2 | LUGARES DE CULTO-2 | 424,36 |
| M3 | LUGARES DE CULTO-3 | 727,47 |
| M4 | CONJUNTO O CENTRO PARROQUIAL (1) | 400,11 |
| M5 | SEMINARIOS | 557,73 |
| M6 | CONVENTOS Y MONASTERIOS | 497,10 |

CRITERIOS DE APLICACIÓN

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

| DENOMINACIÓN | Edificabilidad media en m ² /m ² | | | | | FACTOR |
|--|--|------------------|------------------|------------------|-------------|--------------|
| URBANIZACIÓN COMPLETA DE UN TERRENO O POLÍGONO (TODOS LOS SERVICIOS) (1) | | | | | | SEGÚN CUADRO |
| 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) | |
| N1 S<=1 | 19,21 | 21,18 | 23,53 | 25,90 | 28,26 | |
| N2 1<S<=3 | 16,46 | 18,82 | 21,18 | 23,53 | 25,90 | |
| N3 3<S<=15 | 14,10 | 16,46 | 18,82 | 21,18 | 23,53 | |
| N4 15<S<=30 | 11,80 | 14,10 | 16,46 | 18,82 | 21,18 | |
| N5 30<S<=45 | 10,59 | 11,80 | 14,10 | 16,46 | 18,82 | |
| N6 45<S<=100 | 9,44 | 10,59 | 11,80 | 14,10 | 16,46 | |
| N7 100<S<=300 | 8,23 | 9,44 | 10,59 | 11,80 | 14,10 | |
| N8 S>100 | 7,07 | 8,23 | 9,44 | 10,59 | 11,80 | |
| N9 URBANIZACIÓN COMPLETA DE CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) (2) | | | | | | 60,62 |
| N10 AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) (3) | | | | | | 36,37 |
| N11 AJARDINAMIENTO DE TERRENO (CON ELEMENTOS) (4) | | | | | | 48,5 |
| N12 TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO (5) | | | | | | 24,25 |

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, adecentamiento, 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 2005 se fija en **242,49** 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 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.
- 4 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.
- 5 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.
- 6 Cuando el arquitecto autor del proyecto realice un P.E.M. 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 dicho presupuesto inferior queda perfectamente justificado. 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.