

PRECIOS DE VIVIENDAS

PRECIO MINIMO

El precio mínimo por metro cuadrado construido (Mm) aplicable al cálculo del presupuesto construido de edificación se obtiene a partir de un módulo base (Mo) corregido en la localización, tipología y calidad de la edificación, de acuerdo a las fórmulas:

$$Mm = Mo \times F_l \times F_c \times F_t \times F_q$$

MODULO BASE

El valor de Mo a partir de la fecha 1 de febrero de 1988 se fija en 22.000 pts/m².

FACTOR DE LOCALIZACION

El factor Fl se obtiene del siguiente cuadro, en función del emplazamiento de la obra y del municipio correspondiente y será aplicable para todo tipo de obras de edificación y urbanización.

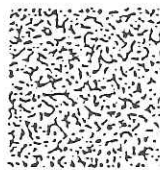
Fl	Casco Urbano o extensión	Urbanización Residencial	Medio (1)
tipo A	1	1,1	0,8
tipo B	0,95	1,05	0,8
tipo C	0,85	0,95	0,8
tipo D	0,8	0,8	0,8

CLASIFICACION DE MUNICIPIOS

- A** Benalmádena, Estepona, Fuengirolá, Málaga, Marbella, Melilla (2), Mijas, Nerja, Rincón de la Victoria, Vélez-Málaga.
- B** Algarrobo, Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Antequera, Benahavís, Casares, Coín, Manilva, Ronda, Torrox.
- C** Alora, Archidona, El Burgo, Campillos, Cartama, Cuevas de San Marcos, Frigiliana, Jén, Pízarra, Villanueva del Trabuco, Yunquera.
- D** Todos los restantes.

(1) Para viviendas en medio rural de superficie útil > 120 m² se aplicará el Fl correspondiente a urbanización residencial.

(2) Melilla llevará el incremento suplementario del 30% actualmente en vigor.



FACTOR DE TIPOLOGIA

- Viviendas unifamiliares aisladas.....Ft = 1,20
- Viviendas adosadas.....Ft = 1,15
- Viviendas plurifamiliares.....Ft = 1,00

FACTOR DE CALIDAD

El factor Fc viene determinado por las calidades de la obra asimiladas a la superficie construida según criterios G y al número de cuartos de baño. El factor Fc aplicable a cada vivienda será el mayor que le corresponda por su superficie o por el número de cuartos de baño o aseo.

- Viviendas de S 50 m².....Fc = 1,05
- Viviendas 50 ≤ S < 120 m² y 1 baño.....Fc = 1,00
- " " 120 ≤ S < 210 m² y 2 baños.....Fc = 1,10
- " " 210 ≤ S < 300 m² y 3 baños.....Fc = 1,20
- " " 300 ≤ S < 400 m² y 4 baños.....Fc = 1,30
- " " 400 ≤ S < 500 m² y 5 baños.....Fc = 1,40
- " " S > 500 m² y 5 baños.....Fc = 1,50

VIVIENDAS DE DOTACIONES MINIMAS

El precio mínimo por m² construido se obtiene a partir de un módulo base Mo (DM) afectado por los factores Fl, Ft y Fc anteriores que correspondan. El valor Mo (DM) se fija en 16.280 pts.

CRITERIOS GENERALES DE TARIFACION

A efectos de la superficie construida para aplicación de módulos mínimos y coeficiente C, los porches y terrazas cubiertas así como las plantas diáfnas contabilizarán al 50%. Los elementos comunes de los edificios plurifamiliares se tarificarán al mismo precio que la vivienda de mayor Mm de las que existan en el edificio. Los porches y plantas diáfnas comunes se contarán al 50 %.

OTRAS EDIFICACIONES

PRECIOS MINIMOS DE OTRAS EDIFICACIONES Y OBRAS DE URBANIZACION

El precio mínimo (Mm) para el cálculo del presupuesto base de tarificación se obtendrá a partir de su módulo base H correspondiente afectado por el factor de localización Fl que se obtiene de apartado C anterior.

MUROS DE CONTENCIÓN

- (Cerramientos o acondicionamiento de parcelas)
- De mampostería.....4.400 pts/m²
- De hormigón.....13.200 pts/m²

DEPENDENCIAS ANEXAS A VIVIENDAS

- (Trasteros, almacenes, locales de servicios, telaciones, etc).....0,6 Mm de la vivienda
- GARAJES Y APARCAMIENTOS

- Sobre rasante.....11.880 pts/m²
- Semisótano.....12.550
- Bajo rasante: Primer sótano.....13.200
- Segundo "14.300
- Tercer "15.180

Los aparcamientos al servicio de edificios de viviendas estarán afectados además por el factor que les corresponda.

ALMACENES E INDUSTRIAS

- Cobertizos sin cerrar.....5.060
- Granjas e instalaciones agrícolas.....6.250
- Almacenes y edificios industriales.....12.100
- Haves industriales:

Luz de Cerca	< 15 m.	> 15 m.
Altura H en m	H < 5	9.900
	H > 5	16.450
		12.100

