

**COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION PARA 1997**

El Presupuesto de Ejecución Material de los Proyectos se elaborará valorando las distintas unidades de obra proyectadas, entendiéndose como base más ajustada la de la Fundación Codificación y Banco de Precios de la Construcción de la Junta de Andalucía, vigentes en cada momento.

No obstante, y deducidos de los anteriores, se adjuntan como referencia los siguientes valores de coste /m<sup>2</sup> de la edificación según sus distintas características.

**A. EDIFICIOS DE VIVIENDAS**

**A.1. PRECIO / m<sup>2</sup>**

El precio por metro cuadrado construido (Mc) aplicable al cálculo del presupuesto de ejecución material se obtiene a partir de un módulo base (Mo) corregido por la localización, tipología y calidad de la edificación.

$Mc = Mo \times F_l \times F_t \times F_c$

**A.2. MODULO BASE**

El valor de Mo a partir del 1 de Enero de 1997 será de 36.500 PTA/m<sup>2</sup>.

**A.3. 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.

**A.3.1. CUADRO DE FACTORES DE LOCALIZACION EN FUNCION DEL TIPO DE MUNICIPIO**

F1	Casco Urbano o Extensión	Urbanización Residencial	Medio (1) Rural
Municipio A Esp.	1.1	1.15	0.8
Municipio A	1.0	1.10	0.8
Municipio B	0.95	1.05	0.8
Municipio C	0.85	0.95	0.8
Municipio D	0.8	0.90	0.8
Municipio E	0.6	0.6	0.6

**A.3.2. CLASIFICACION DE MUNICIPIOS. TIPOS**

**ALMERIA**

- A) Adra (Adra, Puente del Río y La Curva), Almería (Almería, Almadraba, Cabo de Gata, El Alquíton, La Cañada, Loma Cabrera, Venta Gaspar), El Ejido (El Ejido -Norte y Sur-, Balerma, Guardias Viejas, Las Norias de Daza, La Redonda, San Agustín, Santo Domingo, Santa María del Aguila), Huércal de Almería (Huércal de Almería y todos los núcleos urbanos), Roquetas de Mar (Roquetas de Mar y todos los núcleos urbanos) y Vitor.
- B) Ablá, Albox, Alhama de Almería, Antas (Antas, El Real, Aljáiz), Bédar, Benahadux, Bétija (Bétija, Aludique, Balanegra), Canjáyar, Cantoria, Carboneras, Cuevas de Almanzora (Cuevas de Almanzora, Cala Panizo, Herreras, La Algarrobina, Los Lobos, Palomares, Pozo del Esparto, Villaricos), Chirivel, Dalías (Dalías, Celín), Enix, Felix, Fiñana, Gádor, Garrucha, Gérgal, Huércal Overa (Huércal Overa, Overa-Las Menas, La Molineta, Santa María de Nieva), La Mojonera (La Mojonera, San Nicolás, Venta del Viso), Lájar, Los Gallardos, Lubrín, Lúcar (Lúcar y Cela), Macael, María, Mojácar (Mojácar y todos los núcleos urbanos), Níjar (Níjar, Agua Amarga, Campo Hermoso, El Pozo de los Frailes, Las Negras, Rodalquilar, San Isidro, San José), Olula del Río, Pechina, Pulpi (Pulpi, El Convey, La Fuente, Zona Costera, San Juan y núcleos urbanos), Purchena, Ríoja, Serón (Serón y Las Menas), Sorbas, Tabernas, Tijola, Torre, Uleña del Campo, Vélez Blanco, Vélez Rubio, Vera (Vera y todos los núcleos urbanos), Viver (Viver, Cabañuelas, Cortijos de Marín, La Gangosa, La Mojonera, Puebla de Viver, El Parador, Venta Gutiérrez), Zurgona (Zurgona, Los Añicos).

**A.4. FACTOR DE TIPOLOGIA**

- Viviendas unifamiliares aisladas Ft = 1.20
- Viviendas adosadas o agrupadas con acceso independiente y/o aterrazadas (dos o más) Ft = 1.10
- Vivienda unifamiliar entre medianerías en casco Ft = 1.00
- Viviendas plurifamiliares Ft = 1.10

**A.5. FACTOR DE CALIDAD**

El factor Fc viene determinado por las calidades de las obras asimiladas a la superficie construida, según el apartado de criterios generales de medición.

El factor Fc aplicable a cada vivienda será el que le corresponda por su superficie, incluidos porches y terrazas cubiertas según criterios generales de medición.

viviendas de S ≤ 50 m <sup>2</sup>	Fc = 1.05
viviendas de 50 < S ≤ 120 m <sup>2</sup>	Fc = 1.00
viviendas de 120 < S ≤ 210 m <sup>2</sup>	Fc = 1.10
viviendas de 210 < S ≤ 300 m <sup>2</sup>	Fc = 1.20
viviendas de 300 < S ≤ 400 m <sup>2</sup>	Fc = 1.30
viviendas de 400 < S ≤ 500 m <sup>2</sup>	Fc = 1.40
S > 500 m <sup>2</sup>	Fc = 1.50

**VIVIENDAS DE DOTACIONES MINIMAS O DE PRIMERA NECESIDAD**

Este apartado se ajustará a los acuerdos existentes aprobados en cada Delegación para este tipo de viviendas.

**CRITERIOS GENERALES DE MEDICION**

A efectos de la superficie construida para la aplicación de Módulos y coeficiente C, los porches, terrazas y plantas diáfanas cubiertas, se contabilizarán de la siguiente forma:

- Cerrado por 3 lados 100%
- Cerrado por 2 o menos lados 50%

Los elementos comunes de los edificios plurifamiliares, se valorarán al mismo precio que la vivienda de mayor Mc de las que existan en el edificio.

**PROYECTOS REFORMADOS Y OBRAS DE REFORMA ESTIMACION PORCENTUAL POR CAPITULOS**

- I. Movimiento de tierras 2%
- II. Cimentación 5%
- III. Estructura 15%
- IV. Albañilería y cubierta 35%
- V. Saneamiento 2%
- VI. Solados, revestimientos y alicatados 13%
- VII. Carpintería y cerrajería 14%
- VIII. Instalaciones de electricidad 3%
- IX. Instalaciones de fontanería y sanitarios 6%
- X. Vidrios 2%
- XI. Pinturas 3%

(1) Para viviendas en medio rural de superficie útil mayor de 160 m<sup>2</sup> se aplicará el Fl correspondiente a urbanización residencial.

## B. OTROS USOS

El precio (Me) para el cálculo del presupuesto de ejecución material se obtendrá a partir de su módulo base M correspondiente, afectado por el factor de localización FI que se obtiene del apartado A.3.

$$Me = M \times FI$$

Nunca deberá afectarse un módulo dos veces por un mismo factor.

### B.1. USOS COMERCIALES

Con distribución	48.600 PT€/m <sup>2</sup>
Sin distribución	36.800 PT€/m <sup>2</sup>
Mercados, Hipermercados, Supermercados en edificaciones exentas	39.000 PT€/m <sup>2</sup>

### B.2. USO DE OFICINAS

Con distribución	52.000 PT€/m <sup>2</sup>
Sin distribución	41.900 PT€/m <sup>2</sup>

### B.3. USO HOTELERO

Hotel de 5 estrellas	105.000 PT€/m <sup>2</sup>
Hotel de 4 estrellas	89.300 PT€/m <sup>2</sup>
Hotel de 3 estrellas	76.200 PT€/m <sup>2</sup>
Hotel de 2 estrellas	53.800 PT€/m <sup>2</sup>
Hotel de 1 estrella	42.900 PT€/m <sup>2</sup>
Moteles	66.400 PT€/m <sup>2</sup>
Pensiones	39.500 PT€/m <sup>2</sup>

### B.4. ESPECTACULOS Y HOSTELERIA

Teatros y cines cubiertos	62.700 PT€/m <sup>2</sup>
Teatros y cines descubiertos	25.400 PT€/m <sup>2</sup>
Balnearios	50.400 PT€/m <sup>2</sup>
Cafeterías, bares, restaurantes	52.200 PT€/m <sup>2</sup>
Tascas y tabernas	35.800 PT€/m <sup>2</sup>
Salas de fiestas, discotecas	56.300 PT€/m <sup>2</sup>
Clubs, casinos, circuitos, saunas	52.200 PT€/m <sup>2</sup>

### B.5. USOS DOCENTES

Guarderías y preescolar	48.600 PT€/m <sup>2</sup>
Colegios e institutos	54.300 PT€/m <sup>2</sup>
Centros de Formación Profesional	59.900 PT€/m <sup>2</sup>
Escuelas Superiores y Facultades Universitarias	65.600 PT€/m <sup>2</sup>
Colegios Mayores y Menores	66.300 PT€/m <sup>2</sup>

### B.6. USOS PUBLICOS

Estación de autobuses	51.200 PT€/m <sup>2</sup>
Terminales aéreas y marítimas	68.400 PT€/m <sup>2</sup>
Centrales telefónicas	42.800 PT€/m <sup>2</sup>
Bibliotecas	54.300 PT€/m <sup>2</sup>
Museos, Salas de Exposiciones	67.800 PT€/m <sup>2</sup>

### B.7. USOS RELIGIOSOS

Edificios religiosos	42.500 PT€/m <sup>2</sup>
----------------------	---------------------------

### B.8. USOS SANITARIOS

Dispensarios y botiquines	38.100 PT€/m <sup>2</sup>
Clinicas	80.000 PT€/m <sup>2</sup>
Laboratorios	72.300 PT€/m <sup>2</sup>
Hospitales	84.800 PT€/m <sup>2</sup>
Asilos, residencias de ancianos	58.300 PT€/m <sup>2</sup>

## B.9. INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS

Graderíos cubiertos	19.700 PT€/m <sup>2</sup>
Graderíos descubiertos	12.800 PT€/m <sup>2</sup>
Gimnasios	34.700 PT€/m <sup>2</sup>
Poli deportivos cubiertos	53.100 PT€/m <sup>2</sup>
Piscinas cubiertas	55.200 PT€/m <sup>2</sup>
Piscinas descubiertas	18.600 PT€/m <sup>2</sup>
Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones deportivas al aire libre (vestuarios, etc)	25.600 PT€/m <sup>2</sup>
Pistas terrizas sin drenaje	2.200 PT€/m <sup>2</sup>
Pistas de hormigón o asfalto	2.800 PT€/m <sup>2</sup>
Pistas de césped, pavimentos especiales y terrizas con drenaje	4.100 PT€/m <sup>2</sup>
Estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos o similares	46.000 PT€/m <sup>2</sup>
Parques, jardines, juegos infantiles, etc.	5.000 PT€/m <sup>2</sup>
Camping	Edificación según su módulo
Campuses de Golf	Urbanización según su módulo
	Edificación según su módulo
	Urbanización según su módulo

## C. OTRAS EDIFICACIONES Y OBRAS DE URBANIZACION

El precio (Me) para el cálculo del presupuesto de ejecución material se obtendrá a partir de su módulo base M correspondiente, afectado por el factor de localización FI que se obtiene del apartado A.3.

$$Me = M \times FI$$

Nunca debe afectarse un módulo dos veces por un mismo factor.

### C.1. MUROS DE CONTENCIÓN

(Cerramientos o acondicionamientos de parcelas).	
De mampostería	7.100 PT€/m <sup>3</sup>
De hormigón	21.400 PT€/m <sup>3</sup>

### C.2. ADAPTACION DE LOCALES

Adaptación de locales a uso específico  $0,5 Me$ , siendo  $Me$  el precio correspondiente al uso proyectado

### C.3. EDIFICIOS DE GARAJES Y/O APARCAMIENTOS, EN USO EXCLUSIVO O PRINCIPAL.

29.400 PT€/m<sup>2</sup>

### C.4. DEPENDENCIAS ANEXAS DE OTROS USOS EN EDIFICIOS

C.4.1. Trasteros, almacenes, locales de servicios, instalaciones, garajes, aparcamientos, etc.

$$Me = 0,6 \times Mr \times Ep$$

siendo:

Mr: Módulo resultante del uso proyectado, afectado de sus correspondientes factores.

C.4.2. Bajos de edificios sin uso específico independiente del uso del edificio, sin acabados interiores ni exteriores

$$Me = 21.900 \times FI \times Fp$$

siendo:

Fp: Factor dependiente de la profundidad de rasante.

Sobre rasante exterior	Fp = 1,00
Semisótano	Fp = 1,05
Sótano 1º	Fp = 1,10
Sótano 2º	Fp = 1,20
Sótano 3º y sucesivos	Fp = 1,25

### C.5. ALMACENES E INDUSTRIAS

Cobertizos sin cerrar	8.500 PT€/m <sup>2</sup>
Almacenes y edificios industriales en una o varias plantas	27.000 PT€/m <sup>2</sup>
Naves industriales y agrícolas	
Superficie edificada hasta 1.000 m <sup>2</sup>	13.600 PT€/m <sup>2</sup>
Superficie edificada entre 1.000 y 2.000 m <sup>2</sup>	11.400 PT€/m <sup>2</sup>
Superficie edificada entre 2.000 y 10.000 m <sup>2</sup>	9.200 PT€/m <sup>2</sup>
Superficie edificada superior a 10.000 m <sup>2</sup>	8.100 PT€/m <sup>2</sup>

### C.6. OBRAS DE URBANIZACION: PLANEAMIENTO

PT€/m <sup>2</sup>	Edificabilidad media (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )				
S. en Ha	≤ 0,25	> 0,25 ≤ 0,50	> 0,50 ≤ 1,00	> 1,00 ≤ 1,50	> 1,50
S ≤ 1	1.050	1.100	1.200	1.450	1.550
1 < S ≤ 3	1.000	1.050	1.100	1.250	1.450
3 < S ≤ 15	950	1.000	1.050	1.100	1.200
15 < S ≤ 30	850	950	1.000	1.050	1.100
30 < S ≤ 45	800	850	950	1.000	1.050
45 < S ≤ 100	700	800	850	950	1.000
100 < S ≤ 300	600	700	800	850	950
S > 300	550	600	700	800	850

### C.7. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACION

Que acompaña a la edificación o tratamiento de espacios residuales de un conjunto  $7.300 PT€/m^2$

Cuando el tratamiento de los espacios en este tipo de proyectos no sea completo, sino que se realicen algunos capítulos de obra, los porcentajes de aplicación serán los siguientes:

Pavimentación	18%
Acerado	22%
Alumbrado	30%
Saneamiento	15%
Absorcimiento	15%