

COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION PARA 1999

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 /m² de la edificación según sus distintas características.

A. EDIFICIOS DE VIVIENDAS

A.1. PRECIO / m²

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.

$$Mc = Mo \times Ft \times Fc$$

A.2. MODULO BASE

El valor de Mo a partir del 15 de Marzo de 1999 será de 37.900 PTA/m².

A.3. FACTOR DE LOCALIZACION

El factor Ft 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

Ft	Casco Urbano o Extensión	Urbanización Residencial*
Municipio A	1'0	1'10
Municipio B	0'95	1'05
Municipio C	0'85	0'95
Municipio D	0'8	0'90

* Cuando la parcela mínima urbanística sea de 800 m².

A.3.2. CLASIFICACION DE MUNICIPIOS. TIPOS.

GRANADA

Solyntive = 1'30

- A) Almuñécar, Granada, La Herradura, Motril, Salobreña.
- B) Albolote, Alfacar, Armilla, Atarfe, Baza, Cájjar, Calahonda, La Caleta, Castell de Ferro, Cúllar Vega, Churrriana de la Vega, Dírcal, Las Gabias, Gójar, Guadix, Huéscar, Cenes de la Vega, Huétor Vega, Jun, Loja, Maracena, Monachil, Los Ogjares, Otura, Padul, Peligros, Pinos Puente, Pulianas, Santa Fé, Torrenueva, La Zubia.
- C) Albuñol, Alhama de Granada, Alhendín, Huétor Tájar, Illora, Iznalloz, Lanjarón, La Puebla de don Fadrique, Montefrío, Orgiva, Ugíjar, Vegas del Genil, y Zafarraya.

D) Todos los restantes núcleos, aldeas, anejos o pedanías (siempre que exista alguna división administrativa que lo reconozca como tal).

NOTA

(1) Para viviendas en medio rural de superficie útil mayor de 160 m² se aplicará el Ft correspondiente a urbanización residencial.

PRESUPUESTOS DE ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS

El presupuesto para la aplicación y ejecución del Estudio de Seguridad y Salud deberá cuantificar el conjunto de gastos previstos, tanto por lo que se refiere a la suma total, como a la valoración unitaria de los elementos, con referencia al cuadro de precios sobre el que se calcula.

El presupuesto del Estudio de Seguridad y Salud deberá ir incorporado al presupuesto general de la obra como un capítulo más del mismo (art. 5.4 del RD 1.627/97).

Se establecen los siguientes porcentajes sobre el presupuesto de ejecución material deducido de los Costes de Referencia de la Construcción para 1999, como estimación mínima del presupuesto de Estudio de Seguridad y Salud Laboral:

$$P_{\text{ESSU}} = K\% \times PEM$$

siendo:

K = Coeficiente según tabla adjunta

PEM = Presupuesto Ejecución Material de Proyecto.

- Edificios de Viviendas K - 2% al 3%
- Obras incluidas en apdo. B (Otros Usos) y Demoliciones K - 2% al 4%
- Obras de Urbanización K - 1% al 2%

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%

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 ≤ 70 m ²	Fc = 1'05
viviendas de 70 < S ≤ 130 m ²	Fc = 1'00
viviendas de 130 < S ≤ 210 m ²	Fc = 1'10
viviendas de > 210 m ²	Fc = 1'20

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.

DEMOLICIONES

El precio de metro cúbico a demoler (Dc) aplicable al cálculo del presupuesto de ejecución material se obtiene a partir de un módulo base (Do), corregido por los factores de tipología de altura y de medios utilizados en la demolición:

$$Dc = Do \times Ft \times Fh$$

El valor de Do para 1999, será 650 PTA/m³ (en naves industriales Do = 205 PTA/m³)

- Edificios exentos Ft = 1'00
- Edificios entre medianerías Ft = 1'20
- Edificios hasta 4 plantas Fh = 1'00
- Edificios de más de 4 plantas Fh = 1'20

B. OTROS USOS

El precio (Mc) 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.

$$Mc = M \times FI$$

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

B.1. USOS COMERCIALES

Con distribución
Sin distribución

Mercados, Hipermercados, Supermercados
en edificaciones exentas

40.500 PT€/m²

B.2. USO DE OFICINAS

Con distribución
Sin distribución

54.000 PT€/m²
48.000 PT€/m²

B.3. USO HOTELERO

Hotel y Motel de 5 estrellas
Hotel y Motel de 4 estrellas
Hotel y Motel de 3 estrellas
Hotel y Motel de 2 estrellas
Hotel y Motel de 1 estrella
Pensiones, Hostales y Albergues

109.000 PT€/m²
92.700 PT€/m²
79.100 PT€/m²
55.900 PT€/m²
44.600 PT€/m²
41.000 PT€/m²

B.4. ESPECTACULOS Y HOSTELERIA

Teatros y cines cubiertos
Teatros y cines descubiertos
Balnearios
Cafeterías, bares, restaurantes
Tascas y tabernas
Salas de fiestas, discotecas
Clubs, casinos, círculos, saunas

65.200 PT€/m²
26.400 PT€/m²
52.300 PT€/m²
54.200 PT€/m²
37.200 PT€/m²
58.400 PT€/m²
54.200 PT€/m²

B.5. USOS DOCENTES

Guarderías y preescolar
Colegios e institutos
Centros de Formación Profesional
Escuelas Superiores y Facultades Universitarias
Colegios Mayores y Menores

50.500 PT€/m²
56.400 PT€/m²
62.200 PT€/m²
68.100 PT€/m²
68.800 PT€/m²

B.6. USOS PUBLICOS

Estación de autobuses
Terminales aéreas y marítimas
Centrales telefónicas, eléctricas, etc.
Bibliotecas
Museos, Salas de Exposiciones
Salas polivalentes, usos múltiples

53.100 PT€/m²
71.100 PT€/m²
44.500 PT€/m²
56.400 PT€/m²
70.400 PT€/m²
44.500 PT€/m²

B.7. USOS RELIGIOSOS

Edificios religiosos

44.200 PT€/m²

B.8. USOS SANITARIOS

Dispensarios y botiquines
Clínicas

39.600 PT€/m²
83.100 PT€/m²

Laboratorios

Hospitales
Asilos, residencias de ancianos

75.000 PT€/m²
88.100 PT€/m²
60.600 PT€/m²

B.9. INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS

Graderíos cubiertos
Graderíos descubiertos
Gimnasios
Polideportivos cubiertos
Piscinas cubiertas
Piscinas descubiertas

20.500 PT€/m²
13.300 PT€/m²
36.100 PT€/m²
55.200 PT€/m²
57.300 PT€/m²
19.300 PT€/m²

Dependencias cubiertas al servicio
de instalaciones deportivas al
aire libre (vestuarios, etc)

26.600 PT€/m²

Pistas terrizas sin drenaje
Pistas de hormigón o asfalto
Pistas de césped, pavimentos
especiales y terrizas con drenaje

2.200 PT€/m²
3.000 PT€/m²
4.300 PT€/m²

Estadios, plazas de toros,
hipódromos, velódromos o similares

47.700 PT€/m²

Parques, jardines,
juegos infantiles, etc.

5.200 PT€/m²

Camping
Campos de Golf

Edificación según su módulo
Urbanización según su módulo
Urbanización según su módulo

Edificación según su módulo
Urbanización según su módulo
Urbanización según su módulo

Urbanización según su módulo

Urbanización según su módulo

Urbanización según su módulo

C. OTRAS EDIFICACIONES Y OBRAS DE URBANIZACION

El precio (Mc) 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.

$$Mc = M \times FI$$

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

C.1. MUROS DE CONTENCIÓN

Cerramientos o acondicionamientos de parcelas

De mampostería 7.300 PT€/m³
De hormigón 22.200 PT€/m³

C.2. ADAPTACION DE LOCALES

Adaptación de locales a uso específico

0'5 Mc

siendo:
Mc = Precio correspondiente al uso proyectado.

C.3. EDIFICIOS DE GARAJES Y/O APARCAMIENTOS, EN USO EXCLUSIVO O PRINCIPAL. 30.500 PT€/m²

C.4. DEPENDENCIAS ANEXAS DE OTROS USOS EN EDIFICIOS

C.4.1. EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES

C.4.1.1. Garajes, aparcamientos, sótanos y semisótanos: Mc = 0'6 x Mr x Fp

C.4.1.2. Trasteros, almacenes, locales de servicios e instalaciones con acceso independiente: Mc = 0'6 x Mr x Fp

siendo:

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

C.4.2. EDIFICIOS PLURIFAMILIARES Y DE OTROS USOS

Bajos de edificios sin uso específico independiente del uso del edificio y con acceso independiente: Mc = 22.700 x FI x 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 INDUSTRIA

• Cobertizos sin cerrar	8.900 PT€/m ²
• Almacenes y edificios industriales en una o varias plantas, con estructura de hormigón	28.000 PT€/m ²
• Naves industriales y agrícolas, con estructura metálica:	
Superficie edificada hasta 1.000 m ²	14.200 PT€/m ²
Superficie edificada entre 1.000 y 2.000 m ²	11.800 PT€/m ²
Superficie edificada entre 2.000 y 10.000 m ²	9.600 PT€/m ²
Superficie edificada superior a 10.000 m ²	8.500 PT€/m ²

C.6. OBRAS DE URBANIZACION: PLANEAMIENTO

PT€/m ²	Edificabilidad media (m ² /m ²)				
S, en Ha	≤ 0'25	> 0'25	> 0'50	> 1'00	> 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 acompañan a la edificación o tratamiento de espacios residuales de un conjunto 7.600 PT€/m²

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%
Acercado	22%
Alumbrado	30%
Saneamiento	15%
Abastecimiento	15%