

DELEGACION EN MALAGA
DEL
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE
ANDALUCIA ORIENTAL

BASES MINIMAS A EFECTOS DE VALORACION DE
PROYECTOS Y TARIFACION DE HONORARIOS PRO
FESIONALES.

Málaga, Junio de 1.979

BASES MÍNIMAS A EFECTOS DE VALORACION DE PROYECTOS Y TARIFACION DE HONORARIOS PROFESIONALES.

I N T R O D U C C I O N

La tarifación de los proyectos se realizará de acuerdo con el PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL que se acompaña.

Para el caso de no acompañar Presupuesto descompuesto y sólo AVANCE DE PRESUPUESTO, se tendrán en cuenta las siguientes bases de precios mínimos de valoración:

- 1.- Para la obtención de los precios unitarios se ha partido del módulo (precio del metro cuadrado de superficie construida) que fije, en cada momento, el Ministerio de la Vivienda para las viviendas de Protección Oficial. El precio por m² a obtener en cada caso vendrá en función de dicho módulo, y de un coeficiente variable respecto de la superficie y tipología de la misma.
- 2.- El presupuesto que se obtenga por aplicación de estas bases se considerará como Presupuesto de ejecución material.
- 3.- Las viviendas se tarifán según su superficie construida (viviendas unifamiliares y viviendas colectivas) incluidas partes comunes.
- 4.- Si los elementos comunes (Portales y Escaleras) de viviendas colectivas no están incluidos en la superficie construida de las viviendas, se tarifarán con el precio unitario que corresponda a las viviendas que resulten con mayor coeficiente.
- 5.- En el caso de un edificio son distintos tipos de viviendas (lo cual se justificará debidamente en la Memoria con un cuadro de superficies), se aplicarán los precios unitarios correspondientes al tipo que predomine.
- 6.- Se considerará como superficie de vivienda las definidas en el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial según se detalla:
 - a) Por superficie total construida, la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fa

chadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes - de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por 100 de su superficie, medida en la misma forma.

- b) Por superficie construida por vivienda, la que resulte para cada una de las viviendas, medida en la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de la de las dependencias comunes del edificio.
- c) Por superficie construida de locales de negocio, la que resulte para cada uno de los comprendidos en el edificio, medida en igual forma que en el apartado anterior.

- 7.- Las viviendas de Protección Oficial no se considerarán incluidas en este cuadro de precios mínimos, siendo de aplicación los criterios establecidos al respecto por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para cada categoría.
- 8.- Las plantas bajas diáfanas se contabilizarán para su valoración con el 50% de su superficie aplicándole el precio unitario que corresponda a su edificación.
- 9.- Los locales comerciales, en planta baja o de pisos, se valorarán según el apartado correspondiente (D).
- 10.- Las oficinas situadas en edificios de viviendas se valorarán según el apartado correspondiente (E).
- 11.- Los sótanos, tanto destinados a aparcamientos, como no, se valorarán según el apartado correspondiente (B).
- 12.- Con el certificado final de obras se presentará la minuta correspondiente en la que, si la base de tarificación ha sido modificada respecto a la del proyecto, por aumento de la superficie inicial del proyecto (para mayor aclaración consultar Circular Informativa de Secretaría nº 28/77) deberán aplicarse las tarifas a la totalidad del presupuesto real, descontando de la cifra de honorarios resultante, la minuta o minutas cobradas en su momento en relación con el proyecto y posibles certificaciones sobre bases estimativas, y solamente se aplicará la tarifa sobre el nuevo presupuesto a efectos de Dirección si la modificación

se produjo únicamente por la mejora de calidades de materiales durante el transcurso de la ejecución de la obra.

13.- Cuando la Junta Directiva de la Delegación estime que la minuta presentada a Visado no se corresponde con el coste total y real de la obra, por el Servicio de Control se indicará al Colegiado para que la modifique en consecuencia, o bien, presente certificación-liquidación que justifique el presupuesto - indicado en dicha minuta, la cual será estudiada por el Servicio de Control, quien podrá, caso de no encontrarla satisfactoria, - pasarla a Visado de la Junta Directiva.

14.- Tanto las variaciones del módulo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, como la de sus coeficientes a efectos de aplicación a las viviendas de protección oficial, supondrán la modificación de las presentes bases en la parte correspondiente que le afecta y de la forma y manera que en su momento se realizará y comunicará.

EDIFICIOS DE VIVIENDAS

A-1.- Viviendas Unifamiliares (U)

Se consideran en este apartado todas aquellas viviendas para uso de una sólo familia en las modalidades de aisladas, pareadas, en línea, tipo andaluz y entre medianerías.

(siempre que sólo exista una vivienda en altura), clasificadas de la siguiente forma:

- a) Viviendas con superficies inferior a 80 m². construidos.
- b) Viviendas con superficies comprendida entre 80 m². e inferior o igual a 140 m². construidos.
- c) Viviendas con superficie superior a 140 m². construidos.

A-2.- Viviendas Colectivas (P)

Corresponden a esta designación las viviendas que se desarrollan en más de una vivienda en altura, y según la siguiente clasificación:

PM - Viviendas entre medianerías.

PE - Viviendas en bloques exentos.

Y a su vez cada una de ellas puede ser:

- a) Viviendas con superficie inferior a 80 m². construidos.
- b) Viviendas con superficie comprendida entre 80 m². e inferior o igual a 140 m². construidos.
- c) Viviendas con superficie superior a 140 m². construidos.

Las bases de valoración, tanto para la vivienda unifamiliar, como la colectiva, entre medianerías o exentas, y en sus distintas casos pueden verse en el cuadro adjunto, con los precios unitarios resultantes por aplicación de los distintos factores que se indican en el punto 1 de la Introducción.

A-3.- Vivienda Rural (R)

Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Ser unifamiliares.
- Estar ubicada en zona 2.
- Superficie \leq 120 m².
- Estar dedicada a uso de su propietario y además ser su única vivienda.

MODULOS MINIMOS . VIVIENDAS DE RENTA LIBRE

SUPERFICIE CONSTRUIDA		$S < 80 m^2$	$80 m^2 \leq S \leq 140 m^2$	$S > 140 m^2$	OBSERVACIONES
ZONA 1	EXENTA	13.000	14.500	16.500		MÁLAGA . COSTA ORIENTAL Y OCCIDENTAL . MELILLA . ANTEQUEIRA . BANDA VÉLEZ - MÁLAGA . ARCHIDONA . COIN . ALVARADIN EL GRANDE .
	ENTRE MEDIANERIAS	11.500	13.000	14.500	
	EXENTA	12.000	13.000	15.000	
ZONA 2	ENTRE MEDIANERIAS	11.000	12.000	13.500	RESTO MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA .
	RURAL	9.000	9.000	—	
	ENTRE MEDIANERIAS	10.500	11.500	12.000	
EXENTA	11.500	12.500	13.500	PARA ESTA TIPOLOGIA NO EXISTE DISTINCION DE ZONAS .	

B.- GARAJES Y APARCAMIENTOS

nº 7

Los edificios destinados a garajes o aparcamientos, o las plantas de edificios de viviendas destinadas a aparcamientos de vehículos así como los sótanos destinados a otro uso - - (Almacén, comercial; etc....) se tarificarán según los siguientes módulos:

B-1.- <u>Sobre rasante</u>	6.600 Ptas/m ² .	
(planta baja o plantas de pisos)		
B-2.- <u>Bajo rasante</u>		
1º) sótano	7.300	"
2º) sótano	7.800	"
3º) sótano	8.400	"

C.- ALMACENES E INDUSTRIAS

Si estos edificios poseen entreplantas ésta se valorará como una planta más. Se define la siguiente clasificación:

C-1.- <u>Cobertizos sin cerrar</u>	2.300.Ptas/m ² .	
C-2.- <u>Granjas e instalaciones agrícolas...</u>	7.700	"
C-3.- <u>Almacén o Nave Industrial de una planta.</u>		

		LUZ DE CERCHA, L EN MTS.		
		L < 10	10 ≤ L < 15	L ≥ 15
Altura, H en metros.	H < 4	4.700	4.900	5.500
	4 < H < 5	4.700	5.200	5.700
	5 < H < 6	4.900	5.500	6.000
	6 < H	5.200	5.700	6.200

C-4.- Almacén o Edificio industrial de varias plantas..... 6.100 Ptas.M2.

D.- EDIFICIOS COMERCIALES

Si estos edificios poseen entreplanta ésta se valorará como una planta más.

Los garajes o aparcamientos y sótanos se valoran conforme al Apartado B.

Edificio Comercial -	7.100 Ptas/m2.
de una o varias plantas.	
Centro Comercial	9.500 Ptas/m2.

E.- OFICINAS

Si estos edificios poseen entreplanta ésta se valorará como una planta más.

Los garajes o aparcamientos y sótanos se valoran conforme al apartado B.

OFICINAS 8.100 Ptas/m2.

F.- HOTELES

Los apartamentos que se planteen en régimen de hotelero se regularán por estos mismos módulos. En caso contrario se considerarán como edificios de viviendas, tarifándolos como tales.

5	Estrellas	.....	20.000 Ptas.M2.
4	"	.....	16.000 "
3	"	.....	12.900 "
2	"	.....	10.300 "
1	"	.....	8.400 "

=====

G.- ESPECTACULOS

G-1.- Teatros y cines cubiertos	15.100	Ptas/m2.
G-2.- Teatros y cines descubiertos	6.600	"
G-3.- Balnearios	7.300	"
G-4.- Discotecas	7.800	"
G-5.- Restaurantes	7.800	"
G-6.- Clubs y Salas de Fiestas	8.400	"
G-7.- Casinos y Círculos	9.000	"
G-8.- Saunas	10.200	"

H.- DEPORTIVOSa) Al aire libre

H-1.- Pistas terrizas sin drenajes	450	Ptas/m2.
H-2.- Piasta de hormigón o asfalto	800	"
H-3.- Piasta de Césped, pavimentos espe- ciales y terrizas con drenaje.....	1.200	"
H-4.- Parque Infantil	1.200	"
H-5.- Graderios elementales sin cubrir ..	1.700	"
H-6.- Piscinas	4.900	"
H-7.- Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones al aire libre	4.900	"
H-8.- Estadios, plazas de toros, hipódromos y similares	10.600	"

b) Cubiertos

H-9.- Graderios	4.400	Ptas/m2.
H-10.- Gimnasio	7.800	"
H-11.- Polideportivo	11.200	"
H-12.- Piscina	12.300	"

I.- RELIGIOSOS

I-1.- Conjunto parroquial	7.800	Ptas/m2.
I-2.- Edificio religioso residencial	6.800	"
I-3.- Convento	6.800	"

J.- DOCENTES

J-1.- Adaptación de escuelas en edificios construidos	3.600 Ptas/m2.	
J-2.- Escuelas y guarderías exentas	7.300	"
J-3.- Grupo Escolar	10.800	"
J-4.- Instituto	12.000	"
J-5.- Biblioteca	12.000	"
J-6.- Edificios para exposiciones	12.000	"
J-7.- Colegios Mayores y Menores	12.000	"
J-8.- Escuelas Especiales y Superiores	15.000	"
J-9.- Universidades y Politécnicos	15.000	"
J-10.- Museos	15.700	"

K.- PUBLICOS

K-1.- Centrales telefónicas	9.700.Ptas/m2.	
K-2.- Establecimientos correccionales	12.000	"
K-3.- Estación autobuses	12.000	"
K-4.- Estación ferrocarriles	13.300	"
K-5.- Terminales aéreas y marítimas	15.000	"

L.- SANITARIOS

L-1.- Dispensarios y botiquines.....	5.500 Ptas/m2.	
L-2.- Clínica en edificio construido.....	8.500	"
L-3.- Asilos, residencia de ancianos	13.300	"
L-4.- Clínica de nueva planta	12.000	"
L-5.- Laboratorios	12.000	"
L-6.- Hospital	15.000	"

=====