

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 - Marzo - 1.976

BASES MINIMAS A EFECTOS DE VALORACION DE PROYECTOS
Y TARIFACION DE HONORARIOS PROFESIONALES.-

I N D I C E

- Introducción

- Bases de valoración

A.- Edificios de viviendas

A-1 viviendas unifamiliares

A-2 viviendas colectivas.

B.- Garajes y aparcamientos

C.- Almacenes e industrias

D.- Edificios comerciales

E.- Oficinas

F.- Hoteles

G.- Espectáculos

H.- Deportivos

a) al aire libre

b) cubiertos

I.- Religiosos

J.- Docentes

K.- Públicos

L.- Sanitarios

M.- Decoraciones

N.- Planes Parciales

O.- Proyectos de Urbanización

P.- Informes

BASES MINIMAS AEFECTOS DE VALORACION DE PROYECTOS Y TARI-
FACION DE HONCRARIOS PROFESICNALES.--

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 OBRA que se acompañe.

Para el caso de no acompañar Presupuesto descom-
puesto 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 total de contrata.
- 3.- Las viviendas se tarifican 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 tarificarán con el precio unitario que corresponda a las viviendas que resulten con mayor coeficiente.
- 5.- En el caso de un edificio con distintos tipos de viviendas (lo cual se justificará debidamente en la Memoria con un cuadro de superficies), se aplicarán los precios unitarios correspondientes al % de la mayor.

- 6.- Se considerará como superficie de vivienda la superficie de forjado que la cubra, salvo plantas diáfanas.
- 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 la Vivienda para cada categoría.
- 8.- Las plantas bajas diáfanas se contabilizarán para su valorización 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 ó a efectos de créditos bancarios, 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, & 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 Delegación estime que la minuta presentada a Visado no se corresponde con el coste total y real de la obra,

por la sección de Visado 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 la Delegación, quien pedirá, caso de no encontrarla satisfactoria, pasarla a Visado de la Junta de Gobierno.

14.- Tanto las variaciones del módulo del Ministerio de la vivienda, 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.

B A S E S D E V A L O R A C I O N
=====A - EDIFICIOS DE VIVIENDASA-1.- Viviendas Unifamiliares (U)

- Se consideran en este apartado todas aquellas viviendas para uso de una sola familia en las modalidades de aisladas, pareadas, en línea, tipo andaluz (siempre que solo 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. é inferior ó 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. é inferior ó 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 ó exentas, y en sus distintos 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.

CUADROS DE PRECIOS UNITARIOS PTAS./M2.

SUP. DE VIVIEND.	TIPO VIV.	PTAS./M2.
viv. < 80 m2	U	8.500
	PM	7.100
	PE	7.800
80 m2 / viv. < 140 m2.	U	9.300
	PM	7.900
	PE	8.500
Viv. > de 140 m2	U	10.800
	PM	8.900
	PE	9.900

- U - Viviendas unifamiliares
 PM - Viviendas colectivas entre medianerías
 PE - Viviendas colectivas en bloques exentos.

B- GARAJES Y APARCAMIENTOS

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 Sobre rasante 4.700 Ptas./m2.

(planta baja ó plantas de pisos)

B-2 Bajo rasante

1º sótano 5.200 Ptas./m2

2º sótano 5.600 Ptas./m2

3º sótano 6.000 Ptas./m2

C- ALMACENES E INDUSTRIAS

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

C-1 Cobertizos sin cerar 2.100 Ptas./m2

C-2 Granjas e instalaciones -

agrícolas 3.400 Ptas./m2

c-3 Almacén ó Nave Industrial

de una planta:

		LUZ DE CERCHA, L EN mts.		
		L < 10	10 ≤ L < 15	L ≥ 15
ALFURA, H en metros,	H ≤ 4	3.400	3.800	4.200
	4 ≤ H < 5	3.600	4.000	4.400
	5 ≤ H < 6	3.800	4.200	4.600
	6 ≤ H	4.000	4.400	4.800

C- 4 Almacén o Edificio industrial de
 varias plantas 4.700 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.

PTAS/M2.

EDIFICIO COMERCIAL DE UNA O VARIAS PLANTAS	5.100
CENTRO COMERCIAL	6.800

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 - 5.800

F- HOTELES

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

5	Estrellas	13.300 Ptas./m2
4	"	10.700 Ptas./m2
3	"	8.600 Ptas./m2
2	"	6.900 Ptas./m2
1	"	5.600 Ptas./m2

G- ESPECTACULOS

G-1	Teatros y cines cubiertos	10.800 Ptas./m2
G-2	Teatros y cines descubiertos	4.700 Ptas./m2
G-3	Balnearios	5.200 Ptas./m2
G-4	Discotecas	5.590 Ptas./m2
G-5	Restaurantes	5.590 Ptas./m2
G-6	Clubs y Salas de Fiestas	6.000 Ptas./m2
G-7	Casinos y Círculos	6.400 Ptas./m2
G-8	Saunas	7.300 Ptas./m2

H- DEPORTIVOS

a) Al aire libre

H-1	Pistas terrizas sin drenajes	350 Ptas./m2
H-2	Pistas de hormigón ó asfalto	600 Ptas./m2
H-3	Pistas de césped, pavimentos especiales y terrizas con drenaje .	900 Ptas./m2
H-4	Parque infantil	900 Ptas./m2
H-5	Graderios elementales sin cubrir	1.300 Ptas./m2
H-6	Piscinas	3.800 Ptas./m2
H-7	Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones al aire libre	3.800 Ptas./m2
H-8	Estadios, plazas de toros, hipódromos y similares	8.200 Ptas./m2

b) Cubiertos

H-9 Graderios	3.400 Ptas./m2
H-10 Gimnasio	6.000 Ptas./m2
H-11 Polideportivo	8.600 Ptas./m2
H-12 Piscina	9.500 Ptas./m2

I- RELIGIOSOS

I-1 Conjunto parroquial	6.000 Ptas./m2
I-2 Edificio religiosos residen- cial	5.200 Ptas./m2
I-3 Convento	5.200 Ptas./m2

J- DOCENTES

J-1 Adaptación de escuelas en edi- ficios construidos	2.600 Ptas./m2
J-2 Escuelas y guarderías exentas	5.200 Ptas./m2
J-3 Grupo Escolar	7.700 Ptas./m2
J-4 Instituto	8.600 Ptas./m2
J-5 Biblioteca	8.600 Ptas./m2
J-6 Edificio para exposiciones .	8.600 Ptas./m2
J-7 Colegios Mayores y Menores .	8.600 Ptas./m2
J-8 Escuelas Especiales y Supe- riores	10.700 Ptas./m2
J-9 Universidades y Blitécnicos ..	10.700 Ptas./m2
J-10 Museos	11.200 Ptas./m2

K-PUBLICOS

K-1 Centrales telefónicas	6.900 Ptas./m2
K-2 Establecimientos correccionales	8.600 Ptas./m2
K-3 Estación autobuses	8.600 Ptas./m2
K-4 Estación ferrocarriles	9.500 Ptas./m2
K-5 Terminales aéreas y marítimas .	10.700 Ptas./m2

L- SANITARIOS

L-1 Dispensarios y botiquines ..	3.900 Ptas./m2
L-2 Clínica en edif. construido	6.000 Ptas/m2

L-3 Asilos, residencia de ancianos	9.500 Ptas/m2.
L-4 Clinica de nueva planta	8.600 Ptas/m2.
L-5 Laboratorios	8.600 Ptas/m2.
L-6 Hospital	10.700 Ptas/m2.

M- DECORACIONES

- Se justificarán obligatoriamente con presupuesto real de obra.

N- PLANES PARCIALES

Los honorarios de los Planes Parciales se obtendrán multiplicando el número de Hectáreas que integra el Plan por el precio por m2. de edificación correspondiente según la zonificación prevista y proporcional a la tipología de edificación, y de acuerdo con lo expresado en estas bases, y por un "factor resultante" que es función del número de Hectáreas y de la edificabilidad media. Dicho factor resultante queda definido en las Normas para tarificación de honorarios por Trabajos de Ordenación y Urbanización, del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental.

O- PROYECTOS DE URBANIZACION

- Se regularán por lo previsto en las "Normas para la tarificación de Honorarios por Trabajos de Ordenación y Urbanización" sobre el presupuesto de ejecución de la Urbanización.
- Para el caso de no realizarse el presupuesto real de la Urbanización, se tomarán los valores de Ptas/m2. del siguiente cuadro en función de la superficie total a urbanizar y del índice de edificabilidad medio resultante:

PRECIOS UNITARIOS PARA URBANIZACIONES

Superficie	Indice de Edificabilidad			
	$\leq 1 \frac{M3}{M2}$	$> 1 \frac{M3}{M2}$ $\leq 3 \frac{M3}{M2}$	$> 3 \frac{M3}{M2}$ $\leq 6 \frac{M3}{M2}$	$> 6 \frac{M3}{M2}$
Para 5 Ha.	250	300	350	400
Para 10 Ha.	225	275	325	375
Para 25 Ha.	200	250	300	350
Para 50 Ha.	175	225	275	325
Para 100 Ha.	150	200	250	300
Para 250 Ha.	125	175	225	275
Para 500 Ha.	100	150	200	250
Para > 500 Ha.	75	125	175	225

Para superficies intermedias podrán tomarse los valores Proporcionales correspondientes, obtenidos por interpolación.

P - INFORMES

- P-1 Solamente informe sin medición ni valoración, ni planos 5.000 Ptas.
- P-2 Informe con medición o valoración sin planos Tarifas 1ª, 6ª y 8ª 7.000 Ptas.
- P-3 Informe con medición, valoración y planos (según tarifas correspondientes.. -----
- P-4 Informes para el Juzgado.
(según trabajo a realizar de los apartados anteriores -----