

precio mínimo

El precio mínimo por m². (Mm) para el cálculo del presupuesto base de tarificación, se obtendrá a partir de un Módulo base: Mo, corregido con tres factores función de la tipología de la edificación y su localización.

$$Mm = Mo \cdot F_1 \cdot F_2 \cdot F_3$$

módulo base

El valor de Mo para el año 1.985 se fija en **18.500** Ptas/m². y será revisado anualmente.

factor de localización

El factor Fl. se obtiene del cuadro correspondiente en función de la localización de la obra, y será aplicable también a las viviendas de Dotaciones Mínimas.

A efectos de la determinación del Fl. se acompaña anexa la relación completa de los municipios de la provincia de Málaga con la clasificación asignada.

F ₁₁ - Viviendas en casco urbano o extensión:	Municipios A	1,00
	Municipios B	0,95
	Municipios C	0,85

F ₁₂ - Viviendas en urbanizaciones residenciales:	Municipios A	1,1
	Municipios B	1,05
	Municipios C	0,95

F ₁₃ - Viviendas en medio rural(*)	0,8
* Para viviendas en medio rural de S.Útil > 120m ² ó más de 2 plantas se aplicará el Factor Fl ₂ .	

RELACION DE MUNICIPIOS A EFECTOS DEL FACTOR F₁.

Municipios A

Benalmádena-Estepona-Fuengirola-Málaga- Marbella-Melilla- Mijas- Nerja-Rincón de la Victoria-Vélez-Málaga.

Municipios B

Algarrobo-Alhaurín de la Torre-Alhaurín El Grande-Antequera-Benahavís-Coín-Manilva-Ronda-Torrox.

Municipios C

Todos los restantes

NOTA: Melilla llevará el incremento supletorio del 30% actualmente en vigor.

factor de tipología

El factor Ft. viene determinado en el cuadro correspondiente por la tipología de la vivienda objeto de valoración.

F _{t1} - Vivienda unifamiliar aislada	1,20
F _{t2} - Vivienda unifamiliar adosada o agrupadas	1,15
F _{t3} - Vivienda Plurifamiliar	1

MODULO MINIMOS

factor de calidad

El factor Fc. viene fijado por las calidades de obra, asimiladas a la superficie construida de la vivienda y el nº de cuartos de baño.

Se tomará siempre el Fc. mayor, correspondiente bien al número de baños o superficie de vivienda.

Los cuartos de aseos con superficie util igual o mayor de 2,50 m²., cuentan como cuarto de baño para este coeficiente.

Para determinar la superficie construida por vivienda se considerará la superficie cerrada de la misma más el 50% de las terrazas o balcones cubiertos, sin incluir la parte proporcional de elementos comunes.

Caso de existir diferentes tipos de viviendas, se aplicará a cada tipo el factor que le corresponda.

F _{c1} - viviendas ≤ 50 m ²	1,05
F _{c2} - viviendas ≤ 120 m ² . ó 1 baño	1
F _{c3} - viviendas ≤ 210 m ² . ó 2 baños	1,1
F _{c4} - viviendas ≤ 300 m ² . ó 3 baños	1,2
F _{c5} - viviendas ≤ 400 m ² . ó 4 baños	1,3
F _{c6} - viviendas ≤ 500 m ² . ó 5 baños	1,4
F _{c7} - viviendas ≥ 500 m ² . ó más de 5 baños	1,5

Los elementos comunes de las viviendas plurifamiliares se tarificarán con el precio unitario que corresponda a las viviendas.

Caso de existir diferentes tipologías, se tomará la de mayor coeficiente.

Los porches y plantas diafnas comunes se tarificarán al 50% del Mm. correspondiente a las viviendas de mayor coeficiente.

Las viviendas de Dotaciones Mínimas se valorarán multiplicando el Módulo base para este tipo de viviendas por los factores anteriores que le correspondan.

El módulo base Mo (DM) se establece en **13.800.-** Ptas/m²

edificios residenciales

NORMAS GENERALES Y CRITERIOS PARA APLICACION DE TARIFAS

1.- ACTUALIZACION DE HONORARIOS

1.1. Proyecto de ejecución: Transcurridos 12 meses desde la presentación del proyecto básico, el proyecto de ejecución deberá actualizar los honorarios, multiplicando los que correspondieran según el presupuesto del proyecto básico, por un Factor resultante de dividir $\frac{Mm_2}{Mm_1}$, siendo Mm₁ el Módulo Mínimo correspondiente al proyecto básico y Mm₂ el Módulo Mínimo vigente en el momento de la presentación del proyecto de ejecución.

1.2. Dirección de Obra: Para las Certificaciones Finde Obra, los honorarios se calcularán como mínimo, sobre la base del último presupuesto visado. Transcurridos 6 meses desde la fecha de visado del último Presupuesto y la de presentación del Certificado Fin de Obra, los honorarios deberán actualizarse en base a este último presupuesto, multiplicándose por el coeficiente resultante de dividir el Fa. vigente en la fecha de la certificación y el Fa. vigente en la fecha del último Presupuesto visado.

En general no se admitirán a visado Certificados Finales de Obra cuyo Proyecto de Ejecución no haya sido presentado al menos 3 meses antes de la fecha del final de obra, al menos que el tipo de obra de que se trate u otras circunstancias lo justifiquen.

MODIFICACIONES DE PROYECTOS

Se puede establecer la forma de Honorarios Convenidos, teniendo en cuenta que los honorarios resultantes no deberán ser inferiores a los correspondientes a los propios de las unidades o partes de obra que se modifican.

En caso de evidente simplicidad de las modificaciones, sin alteración sustancial del resto del proyecto y siempre que no implique elevación del presupuesto, se establecerán a criterio del autor del proyecto.

Si las modificaciones son tan sustanciales que suponen prácticamente la realización de un nuevo proyecto, éste deberá tarificarse como tal.

En caso de dudosa interpretación, o circunstancias que aconsejen la reconsideración de estos criterios, prevalecerá la decisión de la Junta Directiva.

EDIFICACION NO RESIDENCIAL

Para las edificaciones no residenciales se aplicará el precio unitario del cuadro que le corresponda multiplicado por el factor de Localización.

GARAJES Y APARCAMIENTOS

- B-1.- Sobre rasante 10.000 Ptas/m2.
(planta baja o plantas de pisos)
- B-2.- En semisótano 10.600 "
- B-3.- Bajo rasante "
- 1º) Sótano 11.100 "
- 2º) Sótano 12.000 "
- 3º) Sótano 12.800 "

ALMACENES E INDUSTRIAS

- C-1.- Cobertizos sin cerrar 4.250 "
- C-2.- Granjas e instalaciones agrícolas 6.900 "
- C-3.- Naves Industriales

LUZ DE CERCHA, L EN MTS.

		L < 10	10 <= L <= 15	L >= 15
Altura	H 4	6.900	7.800	8.700
	4 H 5	7.400	8.200	9.000
en	5 H 6	7.800	8.600	9.400
	6 H	8.200	9.000	9.800

- C-4.- Almacén o edificio industrial de una o varias plantas 10.100 Ptas/m2.

EDIFICIOS COMERCIALES

- D-1.- Edificio comercial de una o varias plantas sin distribución 15.300 Ptas/m2.
- D-2.- Edificio comercial de una o varias plantas 24.000 "
- D-3.- Centro comercial 29.500 "
- D-4.- Locales en bajo de edificios de viviendas sin distribuir 0,60 x Mn. del edif.

OFICINAS

- E-1.- Oficinas 27.200 Ptas/m2
- E-2.- Oficinas sin distribución 15.300 "

HOTELES

- F-1.- 5 Estrellas 36.500 Ptas/m2.
- F-2.- 4 Estrellas 33.200 "
- F-3.- 3 Estrellas 30.500 "
- F-4.- 2 Estrellas 23.400 "
- F-5.- 1 Estrella 20.400 "

ESPECTACULOS

- G-1.- Teatros y cines cubiertos 32.700 Ptas/m2.
- G-2.- " " descubiertos 13.100 "
- G-3.- Bañerios 27.200 "
- G-4 y 5.- Discotecas Restaurantes Bares 29.400 "
- G-6.- Clubs y Salas de Fiestas 29.400 "
- G-7.- Casinos y Círculos 27.200 "
- G-8.- Saunas 27.200 "

DEPORTIVOS

A) Al aire libre

- H-1.- Pistas terrizas sin drenajes ... 800 Ptas/M2.
- H-2.- Pistas de hormigón o asfalto 1.300 "
- H-3.- Pistas de césped, pavimentos especiales y terrizas con drenaje, parque infantil, camping 1.900 "
- H-4.- Graderios elementales sin cubrir 6.000 "
- H-5.- Piscinas 8.700 Ptas/m3
- H-6.- Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones al aire libre 12.000 Ptas/m.
- H-7.- Estadios, plazas de toros, hipódromos y similares 21.800 "

B) Cubiertos

- H-8.- Graderios 9.300
- H-9.- Gimnasios 16.300
- H-10.- Polideportivoa 25.100
- H-11.- Piscinas 25.200

RELIGIOSOS

- I-1.- Conjunto Parroquial 16.300
- I-2-3.- Edificios religiosos residencial, convento 16.300

DOCENTES

- J-1.- Adaptación de escuelas en edificios construidos 6.000 "
- J-2.- Escuelas y guarderías exentas 13.100 "
- J-3.- Grupo Escolar 18.500 "
- J-4-5-6-7.- Institutos, Bibliotecas, edificios para exposiciones, Colegios Mayores y Menores 20.700 "
- 5-8.- Escuelas Especiales y Superiores .. 25.100 "
- J-9.- Universidades y Politécnicos 25.100 "
- J-10.- Museos 26.200 "

PUBLICOS

- K-1.- Centrales Telefónicas 16.300 "
- K-2-3.- Establecimientos Correccionales, Estación de Autobuses 19.600 "
- K-4.- Estación Ferrocarriles 21.800 "
- K-5.- Terminales aéreas y marítimas 26.200 "

SANITARIOS

- L-1.- Dispensarios y Botiquines 13.100 "
- L-2.- Clínica en edificio construido 17.400 "
- L-3.- Asilos, Residencias de Ancianos 20.200 "
- L-4-5.- Clínicas de nueva planta, Laboratorios 25.100 "
- L-6.- Hospital 29.400 "

edificios no residenciales

urbanizaciones

M.- PRECIOS UNITARIOS MINIMOS PARA URBANIZACIONES (ptas/m2)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD MEDIA EN M2/M2					
Superficie total en Ha.	Hasta 0,25 m2/m2	Más de 0,25 m2/m2 hasta 0,50 m2/m2	Más de 0,50 m2/m2 hasta 1 m2/m2	Más de 1 m2/m2 hasta 1,5 m2/m2	Más de 1,5 m2/m2
Hasta 1 Ha	490	540	590	640	690
Más de 1 hasta 3 Ha	440	490	540	590	640
Más de 3 hasta 15 Ha	390	440	490	540	590
Más de 15 hasta 30 Ha	340	390	440	490	540
Más de 30 hasta 45 Ha	290	340	390	440	490
Más de 45 hasta 100 Ha	240	290	340	390	440
Más de 100 hasta 300 Ha.	200	240	290	340	390
Más de 300 Ha	150	200	240	290	340