

# MODULOS MINIMOS

EDIFICIOS DE VIVIENDAS

OTRAS EDIFICACIONES

## A PRECIO MINIMO

El precio mínimo por metro cuadrado construido (Mm) aplicable al cálculo del presupuesto base de tarificación se obtiene a partir de un módulo base (Mo) corregido en la localización, tipología y calidad de la edificación:

$$Mm = Mo \times Fl \times Ft \times Fc$$

## B MODULO BASE

El valor de Mo a partir de la fecha 2 de diciembre de 1986, se fija en **20.000 Ptas**

## C 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.

Fl	Casco urbano	Urbanización	Medio(1)	Rural
Municipio A	1	1,1	0,8	0,8
Municipio B	0,95	1,05	0,8	0,8
Municipio C	0,85	0,95	0,8	0,8
Municipio D	0,8	0,8	0,8	0,8

### CLASIFICACION DE MUNICIPIOS.

- A** Benalmádena, Estepona, Fuengirola, Málaga, Marbella, Melilla (2), Mijas, Nerja, Rincón de la Victoria, Vélez-Málaga.
- B** Algarrobo, Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Antequera, Benahavis, Casares, Coit, Manilva, Ronda, Torrox.
- C** Alora, Archidona, El Burgo, Campillos, Cártama, Cuevas de San Marcos, Frigiliana, Ojén, Pízarra, Villanueva del Trabuco, Yunquera.
- D** Todos los restantes.

N.º: (1) Para viviendas en medio rural de superficie útil > 120 m<sup>2</sup> se aplicará el Fl correspondiente a urbanización residencial.

(2) Melilla llevará el incremento suplementario del 30% actualmente en vigor.

## D FACTOR DE TIPOLOGIA

- Viviendas unifamiliares aisladas.....Ft = 1,20
- Viviendas adosadas.....Ft = 1,15
- Viviendas plurifamiliares.....Ft = 1,00

## E FACTOR DE CALIDAD

El factor Fc viene determinado por las calidades de la obra asimiladas a la superficie construida y al número de cuartos de baño.

El factor Fc aplicable a cada vivienda será el mayor que le corresponda por su superficie o por el número de cuartos de baño. Los cuartos de aseo de superficie útil  $\geq 2,50$  m<sup>2</sup> contabilizan como cuartos de baño.

- Viviendas de S 50 m<sup>2</sup>.....Fc = 1,05
- Viviendas 50 < S < 120 m<sup>2</sup> y 1 baño.....Fc = 1,00
- " 120 < S < 210 m<sup>2</sup> y 2 baños.....Fc = 1,10
- " 210 < S < 300 m<sup>2</sup> y 3 baños.....Fc = 1,20
- " 300 < S < 400 m<sup>2</sup> y 4 baños.....Fc = 1,30
- " 400 < S < 500 m<sup>2</sup> y 5 baños.....Fc = 1,40
- " S > 500 m<sup>2</sup> y 5 baños.....Fc = 1,50

## F VIVIENDAS DE DOTACIONES MINIMAS

El precio mínimo por m<sup>2</sup> construido se obtiene a partir de un módulo base Mo (DM) afectado por los factores Fl, Ft y Fc anteriores que correspondan. El valor Mo (DM) se fija en 14.800 pts.

## G CRITERIOS GENERALES DE TARIFACION

Los efectos de la superficie construida para aplicación de módulos mínimos y coeficiente C, los porches y terrazas cubiertas así como las plantas diáfanas contabilizarán al 50%.

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

Los porches y plantas diáfanas comunes se considerarán al 50 %.

## H PRECIOS MINIMOS DE OTRAS EDIFICACIONES

### Y OBRAS DE URBANIZACION

El precio mínimo (Mm) para el cálculo del presupuesto base de tarificación se obtendrá a partir de su módulo base M correspondiente afectado por el factor de localización Fl que se obtiene del apartado C anterior.

### MUROS DE CONTENCIÓN

- (Cerramientos o acondicionamiento de parcelas).
- De mampostería.....4.000 pts/m<sup>3</sup>.
- De hormigón.....12.000 pts/m<sup>3</sup>.

### DEPENDENCIAS ANEXAS A VIVIENDAS

(Trasteros, almacenes, locales de servicio, instalaciones, etc).....0,6 Mm de la vivienda.

### GARAJES Y APARCAMIENTOS

- Sobre rasante.....10.800 pts/m<sup>2</sup>.
- Semisótano.....11.500 "
- Bajo rasante: Primer sótano.....12.000 "
- Segundo " .....13.000 "
- Tercer " .....13.800 "

Los aparcamientos al servicio de edificios de viviendas estarán afectados además por el factor Ft que les corresponda.

### ALMACENES E INDUSTRIAS

- Cobertizos sin cerrar.....4.600 pts/m<sup>2</sup>.
- Granjes e instalaciones agrícolas...7.500 "
- Almacenes y edificios industriales...11.000 "
- Naves industriales:

Luz de Cercha	< 15 m.	$\geq 15$ m.
Altura H en m	H < 5	9.000
	H $\geq 5$	9.500
		11.000

**EDIFICIOS COMERCIALES**

Mercados, hipermercados, supermercados en edificaciones exentas.....	22.000	pts/ m2
Edificio comercial terminado.....	27.500	"
Edificios comerciales sin acabados interiores.....	16.500	"
Locales en planta baja de edificios sin acabados interiores.....	0,6 Mm del edificio	
Adaptación de locales.....	0,5 Mm, siendo Mm el precio mínimo del uso proyectado.	

**EDIFICIOS DE OFICINA**

Edificio terminado.....	29.200	pts/m2
Edificios sin acabados interiores.....	17.500	"

**EDIFICACION HOTELERA**

Hotel de 5 estrellas.....	39.500	pts/m2.
" 4 ".....	35.900	"
" 3 ".....	33.090	"
" 2 ".....	25.300	"
" 1 ".....	22.000	"
Moteles.....	30.000	"
Hostales, pensiones, etc.....	20.000	"

**ESPECTACULOS Y HOSTELERIA**

Teatros y cines cubiertos.....	35.300	pts/m2.
Teatros y cines descubiertos.....	14.200	"
Bañerías.....	29.400	"
Cafeterías, bares, restaurantes.....	30.600	"
Salas de fiesta, discotecas.....	31.800	"
Clubs, casinos, círculos, saunas.....	29.400	"

**INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS**

Graderíos cubiertos.....	10.000	pts/m2
Graderíos descubiertos.....	6.500	"
Gimnasios.....	17.600	"
Poledeportivos cubiertos.....	27.100	"
Piscinas cubiertas.....	28.300	"
Piscinas descubiertas.....	9.400	pts/m3
Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones deportivas al aire libre (vestuarios, etc.).....	13.000	pts/m2.
Pistas terrizas sin drenaje.....	900	"
Pistas de hormigón o asfalto.....	1.400	"
Pistas de césped, pavimentos especiales y terrizos con drenaje.....	2.000	"
Estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos o similares.....	23.500	"
Parques, jardines, juegos infantiles, etc.....	2.500	"
Campings.....	2.000	"

**EDIFICIOS DOCENTES**

Grupo escolar.....	20.000	pts/m2.
Escuelas y guarderías exentas.....	14.200	"
Adaptación de escuelas en edificios construidos.....	6.500	"
Institutos, bibliotecas.....	22.400	"
Escuelas especiales, Superiores, Politécnicas, Facultades universitarias.....	27.100	"
Museos, salas de exposiciones.....	28.000	"
Colegios mayores y menores.....	27.500	"

**EDIFICIOS PUBLICOS**

Estación de autobuses.....	21.200	pts/m2.
Estación de ferrocarril.....	23.600	"
Terminales aéreas y marítimas.....	28.300	"
Cárceles, establecimientos, correccionales.....	21.200	"
Centrales telefónicas.....	17.600	"

**EDIFICIOS RELIGIOSOS**

Edificios religiosos.....	17.500	pts/m2
---------------------------	--------	--------

**EDIFICIOS SANITARIOS**

Dispensarios y botiquines.....	14.200	pts/m2
Clinicas de nueva planta, laboratorios.....	27.100	"
Clinicas en edificio construido.....	18.800	"
Hospitales.....	31.800	"
Asilos, residencias de ancianos.....	21.800	"

**OBRAS DE URBANIZACION**

S.en Ha.	Edificabilidad media (m2/m2)			
	≤0,25	>0,25 ≤0,50	>0,50 ≤1,00	>1,00
S ≤ 1	540	590	640	690
1 < S ≤ 3	490	540	590	640
3 < S ≤ 15	440	490	540	590
15 < S ≤ 30	390	440	490	540
30 < S ≤ 45	340	390	440	490
45 < S ≤ 100	290	340	390	440
100 < S ≤ 300	240	290	340	390
S > 300	200	240	290	340

**ACTUALIZACION DE HONORARIOS**

Como norma general los honorarios se actualizarán del siguiente modo:  $H_a = H_i (I + nK)$  siendo  $H_a$  = Honorarios actualizados.  $H_i$  = Honorarios previstos inicialmente según el último presupuesto visado.  $n$  = Nº de meses transcurridos desde la fecha del visado, del último presupuesto actualizado.  $K$  = Coeficiente de actualización: a) Fecha de visado del último presupuesto entre 1/1/84 y 30/4/85.....K = 0,0147. b) Fecha de visado del último presupuesto a partir del 1/5/86.....K = 0,0068. El anterior criterio es optativo, si bien tendrá carácter de obligatorio cuando no haya habido cambio de Fa en el periodo de tiempo comprendido entre la fecha del último presupuesto actualizado y el final de las obras. Los honorarios de las distintas fases de proyecto se actualizarán del modo habitual y optativamente siguiendo el mismo criterio anterior.

M O D U L O S M I N I M O S