

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

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:

$$Mm = Mo \times F1 \times Ft \times Fc.$$

B MODULO BASE

El valor de Mo a partir de la fecha 1 de Febrero de 1988, se fija en **22.000 pts.**

C FACTOR DE LOCALIZACION

El factor F1 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.

F1	Casco Urbano o extensión	Urbanización Residencial	Medio (1)
Municipio A	1	1,1	0,8
Municipio B	0,95	1,05	0,8
Municipio C	0,85	0,95	0,8
Municipio D	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, Alaurín el Grande, Antequera, Benahavís, Casares, Coln, Manilva, Ronda, Torrox.
- C** Alora, Archidona, El Burgo, Campillos, Cártama, Cuevas de San Marcos, Frigiliana, Ojén, Pizarra, Villanueva del Trabuco, Yunquera.
- D** Todos los restantes.

- N.: (1) Para viviendas en medio rural de superficie útil > 120 m² se aplicará el F1 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 según criterios **G** 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 o aseo.

Viviendas de S 50 m².....Fc = 1,05
 Viviendas 50 < S < 120 m² y 1 baño.....Fc = 1,00
 " 120 < S < 210 m² y 2 baños.....Fc = 1,10
 " 210 < S < 300 m² y 3 baños.....Fc = 1,20
 " 300 < S < 400 m² y 4 baños.....Fc = 1,30
 " 400 < S < 500 m² y 5 baños.....Fc = 1,40
 " S > 500 m² y 5 baños.....Fc = 1,50

F VIVIENDAS DE DOTACIONES MINIMAS

El precio mínimo por m² construido se obtiene a partir de un módulo base Mo (DM) afectado por los factores F1, Ft y Fc anteriores que correspondan. El valor Mo (DM) se fija en 16.280 pts.

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 F1 que se obtiene del apartado C anterior.

MUROS DE CONTENCIÓN

(Cerramientos o acondicionamiento de parcelas).

De mampostería.....4.400 pts/m³.
 De hormigón.....13.200 pts/m³.

DEPENDENCIAS ANEXAS A VIVIENDAS

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

GABAJES Y APARCAMIENTOS

Sobre rasante.....11.880 pts/m².
 Semisótano.....12.650 "
 Bajo rasante: Primer sótano.....13.200 "
 Segundo "14.300 "
 Tercer "15.180 "

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

ALMACENES E INDUSTRIAS

Cobertizos sin cerrar.....5.060 pts/m².
 Granjas e instalaciones agrícolas.....8.250 "
 Almacenes y edificios industriales.....12.100 "
 Navas industriales:

Tuz de Cercha	< 15 m.	> 15 m.
Altura H en m	H < 5	9.900
	H > 5	10.450
		12.100

G CRITERIOS GENERALES DE TARIFACION

A efectos de la superficie construida para aplicación de módulos mínimos y coeficiente C, los porches y terrazas cubiertas así como las planchas diáfnamas 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 diáfnamas comunes se considerarán al 50 %.

EDIFICIOS COMERCIALES

- Con acabados interiores:
 - con distribución.....30.200 pts/m²
 - sin distribución.....23.500 "
- Sin acabados interiores:
 - sin distribución.....21.000 "
 - sin distribución.....18.100 "
- Mercados, Hipermercados, Supermercados en edificaciónes exentas.....24.200 "
- 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

- Con acabados interiores:
 - con distribución.....32.100 pts/m²
 - sin distribución.....24.500 "
- Sin acabados interiores:
 - con distribución.....22.000 "
 - sin distribución.....19.200 "

EDIFICACION HOTELERA

- Hotel de 5 estrellas.....43.400 pts/m²
- " 4 ".....39.500 "
- " 3 ".....36.300 "
- " 2 ".....27.800 "
- " 1 ".....24.200 "
- Moteles.....33.000 "
- Hostales, pensiones, etc.....22.000 "

ESPECTACULOS Y HOSTELERIA

- Teatros y cines cubiertos.....38.900 pts/m²
- Teatros y cines descubiertos.....15.600 "
- Balnearios.....32.300 "
- Cafeterías, bares, restaurantes.....33.700 "
- Salas de fiesta, discotecas.....35.000 "
- Clubs, casinos, círculos, saunas.....32.300 "

INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS

- Graderíos cubiertos.....11.000 pts/m²
- Graderíos descubiertos.....7.200 "
- Gimnasios.....19.400 "
- Poli deportivos cubiertos.....29.900 "
- Piscinas cubiertas.....31.100 "
- Piscinas descubiertas.....10.300 pts/m³
- Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones deportivas al aire libre (vestuarios, etc.).....14.300 pts/m²
- Pistas terrizas sin drenaje.....1.000 "
- Pistas de hormigón o asfalto.....1.500 "
- Pistas de césped, pavimentos especiales y terrizos con drenaje.....2.200 "
- Estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos o similares.....25.850 "
- Parques, jardines, juegos infantiles, etc.....2.750 "
- Campings.....La edificación según su módulo.
- Urbanización según su módulo.
- Campes de Golf.....La edificación según su módulo.
- Urbanización según su módulo.

EDIFICIOS DOCENTES

- Guarderías y Preescolar.....22.000 pts/m²
- Colegios e Institutos.....24.600 "
- Centro de Formación Profesional.....27.200 "
- Escuelas Superiores, Facultades Universitarias.....29.900 "
- Colegios Mayores y Menores.....30.200 "

EDIFICIOS PUBLICOS

- Estación de autobuses.....23.300 pts/m²
- Estación de ferrocarril.....26.000 "
- Terminales Aéreas y Marítimas.....31.100 "
- Cárceles, Establecimientos, Correccionales.....23.300 "
- Centrales Telefónicas.....19.400 "
- Bibliotecas.....24.600 "
- Museos, Salas de Exposiciones.....30.800 "

EDIFICIOS RELIGIOSOS

- Edificios Religiosos.....19.200 pts/m²

EDIFICIOS SANITARIOS

- Dispensarios y Botiquines.....15.600 pts/m²
- Clinica de Nueva Planta, Laboratorios.....29.800 "
- Hospitales.....35.000 "
- Asilos, Residencias de ancianos.....24.000 "

MODULOS MINIMOS

Pts/m ²	Edificabilidad media (m ² /m ²)				
	S. en Ha.	≤0,25	>0,25 ≤0,50	>0,50 ≤1,00	>1,00
S ≤ 1	590	650	700	760	830
1 < S ≤ 3	540	590	650	700	760
3 < S ≤ 15	480	540	590	650	700
15 < S ≤ 30	430	480	540	590	649
30 < S ≤ 45	370	430	480	540	590
45 < S ≤ 100	320	370	430	480	540
100 < S ≤ 300	260	320	370	430	480
S > 300	220	260	320	370	430

OBRAS DE URBANIZACION

ACTUALIZACION

- Se actualizarán siempre los honorarios, sin modificar el Presupuesto, salvo que dicha modificación quede justificada.

- La actualización se efectuará mediante la fórmula:

$$Ha = Hi (1 + \sum nK)$$

siendo:

- Ha= Honorarios actualizados.
- Hi= Honorarios previstos inicialmente según el último presupuesto visado.
- n = Nº de meses transcurridos desde la fecha de visado del último presupuesto actualizado.
- K = Coeficiente de actualización, según tabla adjunta. Esta fórmula se aplicará obligatoriamente, cuando pasen más de 12 meses desde el visado del presupuesto original, tanto para el Proyecto de Ejecución como para la Dirección de Obra, siendo operativa en el período hasta los 12 meses.

Su aplicación será obligatoria y como única forma de actualización en aquellos expedientes iniciados a partir del 1/2/88, aplicándose optativamente el criterio del Fa para los visados anteriormente.

COEFICIENTE K:

AÑO	COEFICIENTE K:
1977 a. MARZO 78,	0,0125
1978 al 7 JULIO 79,	0,0078
1979 al 30 SEPT. 80,	0,0075
1980 al 31 DICI. 81,	0,0075
1981 al 31 ABRIL 83,	0,0068
1982 al 31 ABRIL 83,	0,0068
1983 al 28 FEBR. 85,	0,0055
1985 al _____,	0,0042

COEFICIENTE Fa:

SEPTIEMBRE 1977 a.	MARZO 78,	1
MARZO 1978 al 7 JULIO 79,	1,22	
8 JULIO 1979 al 30 SEPT. 80,	1,47	
1 OCTUBRE 1980 al 31 DICI. 81,	1,77	
1 ENERO 1982 al 31 ABRIL 83,	2,15	
1 MAYO 1983 al 28 FEBR. 85,	2,59	
1 MARZO 1985 al _____,	3,13	

PROYECTOS REFORMADOS Y OBRAS DE REFORMA

ESTIMACION PORCENTUAL POR CAPITULOS DEL COSTE DE CONSTRUCCION.

I. MOVIMIENTO DE TIERRAS	2 %
II. CIMENTACION	5 %
III. ESTRUCTURA	15 %
IV. ALBAÑILERIA Y CUBIERTA	35 %
V. SANAMIENTO	2 %
VI. SOLADOS, REVESTIMIENTOS Y ALICATADOS	13 %
VII. CARPINTERIA Y CERRAJERIA	14 %
VIII. INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD	3 %
IX. INSTALACIONES DE FONTANERIA Y SANITARIOS	6 %
X. VIDRIOS	2 %
XI. PINTURAS	3 %

La anterior estimación tiene el carácter de mínima, lo que para los casos en que las obras correspondientes a cada capítulo presenten características especiales, deberán estimarse % superior (Ej: Movimiento de tierras y Cimentación en parcelas con fuerte pendiente, Instalaciones especiales, etc.).