

**COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION PARA 1998**

El Presupuesto de ejecución material de los proyectos se elaborará valorando las distintas unidades de obra proyectadas, siendo la base más ajustada la de la Fundación Codificación y Banco de Precios de la Construcción de la Junta de Andalucía. No obstante, a efectos de predeterminedar presupuestos de referencia, puede aplicarse el método que se expone a continuación obtenido a partir de los estudios realizados por Arquitasa que aseguran en la mayoría de los casos una dispersión máxima del $\pm 20\%$ con respecto a la realidad del mercado.

PRECIO / M²

El precio por metro cuadrado construido (Mc) aplicable al cálculo del presupuesto de ejecución material se obtiene a partir de un módulo base (M₀) corregido por la localización, tipología, calidad de la obra proyectada, categoría y tamaño de la promoción:

$$Mc = M \times F_l \times F_c \times F_e \times F_p \times T$$

MÓDULO BASE

El valor de M a partir del 1 de Enero de 1998 será de 45.341 ptas/m².

FACTOR DE LOCALIZACION

a) **Capital y Costa Occidental**
Benalmádena, Casares-Costa, Estepona, Fuengirola, Málaga, Manilva-Costa, Marbella, Mijas, Melilla y Torremolinos.

F_l
1,10

b) **Costa Oriental y Principales Municipios del interior.**
Algarrobo, Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Ágora, Antequera, Archidona, Campillos, Cártama, Casares, Cón, Frigiliana, Manilva, Nerja, Rincón de la Victoria, Ronda, Vélez-Málaga y Torrox.

F_l
1,00

c) **Resto de municipios de la Provincia**

F_l
0,90

FACTOR DE TIPOLOGIA

Viviendas unifamiliares entre medianeras y adosadas
Viviendas unifamiliares aisladas
Viviendas en edificio plurifamiliar entre medianeras
Viviendas en edificio plurifamiliar aislado

F_t
1,15
1,35
1,00
1,05

Locales Comerciales en bruto en edificios de viviendas

F_t
0,55

Edificación Comercial con distribución y acabados
Edificación Comercial sin distribución y/o acabados

F_t
0,78
0,70

Oficinas en edificios de viviendas

F_t
0,95

Oficinas en edificio exclusivo entre medianeras

F_t
1,10

Oficinas en edificio exclusivo aislado

F_t
1,15

Hotel y Motel 1*

F_t
1,25

Hotel y Motel 2*

F_t
1,40

Hotel y Motel 3*

F_t
1,55

Hotel y Motel 4*

F_t
1,85

Hotel y Motel 5*

F_t
2,15

Otros Usos residenciales colectivos

F_t
1,20

Teatros, Cines y Auditorios cubiertos

1,50

Salas de fiesta y Discotecas

1,40

Clubs, Casinos, Círculos, Saunas

1,30

Cafeterías, Bares y Restaurantes

1,20

Tascas, Tabernas y Chiringuitos

0,95

Guarderías y Preescolar

1,20

Colegios, Institutos y Formación Profesional

1,35

Escuelas y Facultades Universitarias

1,45

Estaciones de autobuses

1,10

Terminales ferroviarias, portuarias y aeroportuarias

1,35

Centrales telefónicas, eléctricas y nucleares

0,80

Bibliotecas

1,15

Museos

1,25

Salas de exposiciones

1,10

Iglesias y templos religiosos

1,20

Conventos y Seminarios

1,00

Centros parroquiales, Casas-Hermandad, etc.

1,00

Dispensarios y Botiquines

0,90

Centros de Asistencia primaria

1,30

Clínicas y Hospitales

1,60

Polideportivos y piscinas cubiertas

1,00

Gimnasios

0,90

Gradas descubiertas

0,50

Piscinas descubiertas

0,70

Estadios, Velódromos, Plazas de toros

0,95

Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones deportivas

0,60

Pistas terrizas

0,04

Pistas de hormigón o asfalto

0,07

Pistas de pavimentos especiales

0,08

Pistas de césped, Jardines, Juegos infantiles, etc.

0,10

Campos de Golf

0,03

Campings

0,02

Garajes y Aparcamientos en Vivienda unifamiliar

0,65

Garajes y Aparcamientos en PB de edificios plurifamiliares

0,50

Garajes y Aparcamientos en Sótano 1 y 2 en todo tipo de edificio

0,60

Garajes y Aparcamientos a partir del sótano 3 en todo tipo de edificio

0,80

Garajes y Aparcamientos sobre rasante en edificio exclusivo

0,70

Nave industrial (Luz < 12 m.)

0,50

Nave industrial (Luz > 12 m.)

0,60

Edificio convencional de Uso industrial

0,75

Trasteros y Cuartos de instalaciones

0,35

Muros de hormigón armado

0,16

Muros de mampostería

0,12

Cerramientos de parcelas, Vallas y cercas

0,04

Urbanizaciones (Superficie de viales < 10% s./total)

0,025

Urbanizaciones (Superficie de viales entre 10 y 20% s./total)

0,035

Urbanizaciones (Superficie de viales > 20% s./total)

0,045

Ejecución y urbanización de viales principales

0,16

Ejecución y urbanización de viales secundarios

0,15

Tratamiento y/o urbanización de espacios residuales de un conjunto

0,11

Derribos y demoliciones

0,06

FACTOR DE CALIDAD

Edificio inteligente

F_c
1,25

Nivel especial de equipamientos, acabados e instalaciones

1,20

Nivel superior al standard

1,10

Nivel standard

1,00

Nivel inferior al standard

0,90

Viviendas autoconstruidas, Navas industriales y agrícolas, Almacenes, etc. y locales auxiliares sin uso ni acabados

0,80

FACTOR DE PONDERACION

Viviendas de superficie útil > 160 m².

F_p
1,20

Viviendas de superficie útil entre 130 y 160 m².

1,10

Viviendas de superficie útil entre 70 y 130 m².

1,00

Viviendas de superficie útil < 70 m².

1,10

Edificios singulares

1,20

Resto de edificios

1,00

FACTOR DE TAMAÑO DE LA PROMOCION

Edificación:

T

Superficie total proyectada < 500 m²c.

1,05

Superficie total entre 500 y 5.000 m²c.

1,00

Superficie total proyectada > 5.000 m²c.

0,95

Urbanización:

1,10

Superficie total del polígono < 10 Ha.

1,00

Superficie total del polígono entre 10 y 50 Ha.

1,00

Superficie total del polígono > 50 Ha.

0,90

METODO SIMPLIFICADO PARA LA ESTIMACION DE COSTES UNITARIOS DE REFERENCIA

Para calidades, tipologías y superficies normales y habituales propias de cada uso, en localización FI = 1,00, y tamaño de promoción convencionales, los valores **Mc** pueden determinarse a partir de los respectivos costes básicos de referencia (**M**) que se indican a continuación mediante el siguiente método simplificado: $Mc = M \times FI$

| A. EDIFICIOS DE VIVIENDAS | | M | B.7. USOS RELIGIOSOS | | |
|---|--|---------------|--|----------------------------|--------------------------------|
| Viviendas unifamiliares entre medianeras y adosadas | | 52.142 | iglesias y Templos | 48.968 | |
| Viviendas unifamiliares aisladas | | 62.570 | Conventos, Seminarios | 54.409 | |
| Viviendas en edificio plurifamiliar entre medianeras | | 45.341 | Centros parroquiales, Casas-Hermandad, etc. | 40.807 | |
| Viviendas en edificio plurifamiliar aislado | | 47.608 | | | |
| B. OTROS USOS Y EDIFICACIONES | | M | B.8. USOS SANITARIOS | | |
| | | | Dispensarios y Botiquines | 40.807 | |
| | | | Centros de asistencia primaria | 64.838 | |
| | | | Clínicas | 79.800 | |
| | | | Hospitales | 87.055 | |
| | | | Asilos y Residencias de ancianos | 59.850 | |
| B.1. USOS COMERCIALES | | M | B.9. USOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS | | |
| Local en bruto en edificios de viviendas | | 24.938 | Polideportivos cubiertos | 56.858 | |
| Comercial sin distribución y/o acabados | | 28.293 | Gimnasios | 40.807 | |
| Comercial con distribución y acabados | | 35.366 | Piscinas cubiertas | 59.850 | |
| | | | Piscinas descubiertas | 22.670 | |
| | | | Piscinas descubiertas (Mf. Lamina de agua) | 33.326 | |
| | | | Estadios, Velódromos, Hipódromos, Plazas de Toros, etc. | 49.104 | |
| | | | Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones deportivas al aire libre | 28.565 | |
| | | | Pistas terrizas sin drenaje | 1.632 | |
| | | | Pistas de hormigón o asfalto | 3.174 | |
| | | | Pistas de pavimentos especiales | 3.990 | |
| | | | Pistas de césped, Jardines, Juegos infantiles, etc. | 4.988 | |
| | | | Campos de Golf | 1.706 | |
| | | | Campings | 861 | |
| B.2. USO DE OFICINAS | | M | B.10. GARAJES Y APARCAMIENTOS | | |
| Oficinas sin acabados en edificios de viviendas | | 34.459 | Garaje anexo a Vivienda Unifamiliar | 30.945 | |
| Oficinas con distribución y acabados en edificios de viviendas | | 43.074 | Garaje en Planta Baja en Edificio Plurifamiliar | 22.671 | |
| Oficinas en edificio exclusivo entre medianeras | | 49.875 | Garaje en Sótano 1º y 2º en todo tipo de edificio | 27.205 | |
| Oficinas en edificio exclusivo aislado | | 52.142 | Garaje a partir de Sótano 3º en todo tipo de edificio | 36.273 | |
| | | | Edificio de aparcamientos | 31.739 | |
| B.3. USO HOTELERO | | M | B.11. ALMACENES E INDUSTRIAS | | |
| Hotel y Motel de 5 estrellas | | 97.483 | Nave industrial o agrícola (Luz de cercha 12 m.) | 18.136 | |
| Hotel y Motel de 4 estrellas | | 83.881 | Nave industrial o agrícola (Luz de cercha > 12 m.) | 21.764 | |
| Hotel y Motel de 3 estrellas | | 70.279 | Almacenes y Edificios industriales en una o varias plantas | 34.006 | |
| Hotel y Motel de 2 estrellas | | 63.477 | | | |
| Hotel y Motel de 1 estrella | | 56.676 | | | |
| Pensiones, Hostales y Albergues | | 54.409 | | | |
| B.4. ESPECTACULOS Y HOSTELERÍA | | M | B.12. DEPENDENCIAS AUXILIARES | | |
| Teatros, Cines y Auditorios cubiertos | | 68.011 | Trasteros, Locales de servicio, instalaciones, etc. | 15.869 | |
| Cafeterías, Bares y Restaurantes | | 58.943 | | | |
| Tascas, Tabernas y Chiringuitos | | 40.807 | | | |
| Salas de fiesta y Discotecas | | 63.477 | | | |
| Clubs, Casinos, Círculos y Saunas | | 58.943 | | | |
| B.5. USOS DOCENTES | | M | B.13. ADAPTACION DE LOCALES | | |
| Guarderías y Preescolar | | 54.409 | Primera adaptación a Uso específico de locales | 0,50 Mc del Uso específico | |
| Colegios e Institutos | | 61.210 | | | |
| Centros de Formación Profesional | | 67.331 | | | |
| Escuelas y Facultades universitarias | | 72.139 | | | |
| Colegios Mayores y Residencias de estudiantes | | 65.291 | | | |
| B.6. USOS PUBLICOS | | M | B.14. CERRAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE PARCELAS | | |
| Estaciones de autobuses | | 56.858 | Muros de contención de hormigón | 7.617 | |
| Terminales portuarias y aeroportuarias | | 76.758 | (Mf. de alzado, espesor medio 30 cms.) | | |
| Centrales telefónicas, eléctricas, etc. | | 43.527 | Muros de contención de mampostería | 5.713 | |
| Bibliotecas | | 63.477 | Vallas y cercas (Mf. de alzado) | 1.904 | |
| Museos | | 74.813 | | | |
| Salas de exposiciones | | 56.676 | | | |
| B.15. OBRAS GLOBALES DE URBANIZACION | | M | B.16. OBRAS ESPECIFICAS DE INFRAESTRUCTURA | | |
| | | | Ejecución y urbanización completa de viales principales | 7.980 | |
| | | | Ejecución y urbanización completa de viales secundarios | 6.801 | |
| | | | Tratamiento y urbanización de espacios residuales de conjuntos edificatorios | 4.988 | |
| | | | Aljibes y depósitos ptas/m ² . | 20.000 | |
| B.17. VARIOS | | M | B.17. VARIOS | | |
| | | | Demoliciones | | 1.000 ptas/m ² . |
| | | | Medios auxiliares de Seguridad y Salud | | 0,02 x Mc de la obra principal |
| PROYECTOS REFORMADOS, OBRAS DE REFORMA Y/O EJECUCION PARCIAL. ESTIMACION PORCENTUAL | | Edificio | Edificio | | |
| | | | I. Movimiento de tierras | 2% | |
| | | | II. Cimentación | 5% | |
| | | | III. Estructura | 15% | |
| | | | IV. Albañilería | 27% | |
| | | | V. Cubierta | 8% | |
| | | | VI. Saneamiento | 2% | |
| | | | VII. Revestimientos, solados y alicatados | 13% | |
| | | | VIII. Carpintería y Cerrajería | 14% | |
| | | | IX. Instalaciones de electricidad | 3% | |
| | | | X. Instalaciones de fontanería y sanitarios | 6% | |
| | | | XI. Vidrios | 2% | |
| | | | XII. Pinturas | 3% | |
| Urbanización: | | Urbanización: | | | |
| | | | I. Movimiento de tierras | 5% | |
| | | | II. Pavimentación | 20% | |
| | | | III. Acerado | 15% | |
| | | | IV. Electrificación y alumbrado | 18% | |
| | | | V. Abastecimiento de agua | 12% | |
| | | | VI. Saneamiento | 20% | |
| | | | VII. Zonas verdes y Espacios libres | 10% | |