



Arquitectos de Andalucía

Los Servicios colegiales comprobarán la adecuación entre el P.E.M. del Proyecto y el Presupuesto de referencia «Pr» el cual se obtendrá a partir de los costes de referencia «M» que se indican a continuación atecidos del correspondiente Factor de localización «Fi». En general la desviación entre P.E.M. y Pr. no debe superar el 20%.

Delegación  
del Colegio  
Arquitectos  
de Andalucía  
Oriental

# COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION PARA EL AÑO 2001

## MÉTODO PARA EL CÁLCULO DEL PRESUPUESTO DE REFERENCIA COLEGIAL «Pr»

### FACTOR DE LOCALIZACION

FI	B.6. USOS PUBLICOS
1,10	Estaciones de autobuses
	Estaciones ferroviarias
	Terminales portuarias y aeroportuarias
	Centrales telefónicas, eléctricas, etc.
	Bibliotecas
	Museos
	Salas de exposiciones
	B.7. USOS RELIGIOSOS
	Iglesias y Templos
	Conventos, Seminarios
	Centros parroquiales, Casas-Hermandad, etc.
0,90	B.8. USOS SANITARIOS
	Dispensarios y Botiquines
	Centros de asistencia primaria
	Clinicas
	Hospitales
	Asilos y Residencias de ancianos
	B.9. USOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS
	Polideportivos cubiertos
	Gimnasios
	Piscinas cubiertas
	Piscinas descubiertas
	Piscinas descubiertas (M <sup>2</sup> . Lamina de agua)
	Estadios, Velódromos, Hipódromos, Plazas de Toros, etc.
	Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones deportivas al aire libre
	Pistas terrazas sin drenaje
	Pistas de hormigón o asfalto
	Pistas de pavimento especiales
	Pistas de césped, Jardines, Juegos infantiles, etc.
	Campos de Golf
	Campings
	B.10. APARCAMIENTOS, TRASTEROS, LOCALES DE SERVICIO, ETC.
	Anexo a Vivienda Unifamiliar
	Entrepantia y sobre rasante en edificios no Unifamiliares
	Sótano 1º y 2º en todo tipo de edificio
	A partir de Sótano 3º en todo tipo de edificio
	Edificio de aparcamientos
	B.11. ALMACENES E INDUSTRIAS
	Nave industrial o agrícola (Luz de cercha hasta 12 m.)
	Nave industrial o agrícola (Luz de cercha > 12 m.)
	Almacenes y Edificios industriales en una o varias plantas
	B.12. CONSTRUCCIONES AUXILIARES O EVENTUALES
	Carpas, Palenques, Cobertizos, etc.
	B.13. ADAPTACION DE LOCALES
	Primera adapt. a Uso especif. de locales
	0,50 Mc del Uso especif.

### B.14. CERRAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE PARCELAS

Muros de contención de hormigón	(M <sup>2</sup> . de alzado, espesor medio 30 cms.)	Muros de contención de mampostería	(M <sup>2</sup> . de alzado, espesor medio 60 cms.)	Vallas y cercas (M <sup>2</sup> . de alzado)
61.987	72.835	83.682	47.452	69.203
	59.318	44.488	61.561	61.789

### B.15. OBRAS GLOBALES DE URBANIZACION

Superficie viaria s/. total U.E.	< 10 Ha	10 a 50 Ha	> 50 Ha
a urbanizar 10%	1.359	1.236	1.113
Superficie viaria s/. total U.E.	1.903	1.729	1.557
a urbanizar entre 10 y 20 %			
Superficie viaria s/. total U.E.	2.447	2.224	2.001
a urbanizar > 20%			

### B.16. OBRAS ESPECIFICAS DE INFRAESTRUCTURA

Ejecución y urbanización completa de viales principales	8.700
Ejecución y urbanización completa de viales secundarios	7.414
Tratamiento y urbanización de espacios residuales de conjuntos edificatorios	5.438
Ajibes y depósitos plas/m <sup>3</sup> .	12.624

### B.17. VARIOS

Demoliciones	1.090 ptas/m <sup>3</sup>
Medios auxiliares de Seguridad y Salud	0,02 x Mc de la obra principal

### C. AUTOCONSTRUCCION EN RÉGIMEN DE AUTOGESTIÓN Y EDIFICACIONES EN RÉGIMEN DE AUTOGESTIÓN ACOGIDAS A CONVENIOS

Viviendas unifamiliares aisladas	47.750
Viviendas unifamiliares entre medianeras y adosadas	39.792
Viviendas en edificio plurifamiliar (conv. a partir de 1998)	35.674
Otros usos (conv. a partir de 1998)	0,70 M del uso específico

### CRITERIOS GENERALES:

A efectos de superficie construida para la aplicación de los Costes de Referencia, los porches, terrazas y plantas diáfanas abiertas se contabilizarán al 50%.

### PROYECTOS REFORMADOS, OBRAS DE REFORMA Y/O EJECUCION PARCIAL. ESTIMACION PORCENTUAL

#### Edificación:

I. Movimiento de tierras	2 %	1. Movimiento de tierras	5 %
II. Estructuración	5 %	II. Red Viaria:	
III. Estructura	15 %	Pavimentación y Acarado	30 %
IV. Albarilería	25 %	III. Electrificación	
V. Cubierta	8 %	y alumbrado	17 %
VI. Saneamiento	2 %	IV. Abastec. de agua	10 %
VII. Revestim. solado y alcañal	13 %	V. Saneamiento	18 %
VIII. Carpint. y Cerrajería	14 %	VI. Otras Instalaciones:	
IX. Instal. de electricidad	3 %	Telecomunic., gas...	10 %
X. Instal. de telecomunic.	2 %	VII. Zonas verdes	
XI. Instal. de font. y sanit.	6 %	y Espacios libres	10 %
XII. Vidrios	2 %		
XIII. Pinturas	3 %		

#### Urbanización:

I. Movimiento de tierras	5 %
II. Red Viaria:	
Pavimentación y Acarado	30 %
III. Electrificación	
y alumbrado	17 %
IV. Abastec. de agua	10 %
V. Saneamiento	18 %
VI. Otras Instalaciones:	
Telecomunic., gas...	10 %
VII. Zonas verdes	
y Espacios libres	10 %

### B.2. USO DE OFICINAS

Oficinas sin acabados en edificios de otros usos	37.567
Oficinas con distribución y acabados en edif. de otros usos	46.959
Oficinas en edificio exclusivo entre medianeras	54.374
Oficinas en edificio exclusivo aislado	56.846

### B.3. USO HOTELERO

Hotel y Motel de 5 estrellas	106.277
Hotel y Motel de 4 estrellas	91.447
Hotel y Motel de 3 estrellas	76.618
Hotel y Motel de 2 estrellas	69.204
Hotel y Motel de 1 estrella	61.789
Pensiones, Hostales y Albergues	59.318

### B.4. ESPECTACULOS Y HOSTELERIA

Teatros, Cines y Auditorios cubiertos	74.146
Caterías, Bares y Restaurantes	64.260
Tascas, Tabernas y Chiringuitos	44.488
Salas de fiesta y Discotecas	69.204
Clubs, Casinos, Circuitos y Saunas	64.260

### B.5. USOS DOCENTES

Guarderías y Preescolar	59.318
Colegios e Institutos	66.731
Centros de Formación Profesional	73.404
Escuelas y Facultades universitarias	78.646
Colegios Mayores y Residencias de estudiantes	71.181



# COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION PARA EL AÑO 2001

## MÉTODO PARA LA PREDETERMINACIÓN ESTIMATIVA DEL P.E.M.

El Presupuesto de ejecución material de los proyectos se elaborará mediante mediciones valoradas de 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 predefinir presupuestos estimativos, 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 ± 20% con respecto a la realidad del mercado

PRECIO / M <sup>2</sup>	
El precio por metro cuadrado construido (Mc) aplicable al cálculo del presupuesto de ejecución material se obtiene a partir de un módulo base (M) corregido por la localización, tipología, calidad de la obra proyectada, categoría y tamaño de la promoción: $Mc = M \times F_l \times F_t \times F_c \times F_p \times T$	
<b>MODULO BASE</b>	
El valor de M a partir del 1 de enero de 2001 será de 49.430 ptas/m <sup>2</sup> .	
<b>FACTOR DE LOCALIZACION</b>	
<b>F</b>	<b>Fc</b>
a) Capital y Costa Occidental Benalmádena, Casares-Costa, Estepona, Fuengirola, Málaga, Manilva-Costa, Marbella, Mijas, Melilla y Torremolinos.	
1,10	1,25
b) Costa Oriental y Principales Municipios del Interior. Algarrobo, Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Alora, Antequera, Archidona, Benahavís, Campillos, Cártama, Casares, Cofu, Frigilliana, Manilva, Nerja, Rincón de la Victoria, Ronda, Vélez-Málaga y Torrox.	
1,00	1,10
c) Resto de municipios de la Provincia	
0,90	0,70
<b>FACTOR DE TIPOLOGIA</b>	
<b>Ft</b>	<b>Fp</b>
Viviendas unifamiliares entre medianeras y adosadas	
1,15	1,20
Viviendas unifamiliares aisladas	
1,35	1,10
Viviendas en edificio plurifamiliar entre medianeras	
1,00	1,00
Viviendas en edificio plurifamiliar aislado	
1,05	1,10
Locales Comerciales en bruto en edificios de viviendas	
0,55	1,10
Edificación Comercial con distribución y acabados	
0,78	1,00
Edificación Comercial sin distribución y/o acabados	
0,70	1,00
Oficinas en edificios de viviendas	
0,95	1,00
Oficinas en edificio exclusivo entre medianeras	
1,10	1,00
Oficinas en edificio exclusivo aislado	
1,15	1,00
Hotel y Motel 1*	
1,25	1,00
Hotel y Motel 2*	
1,40	1,00
Hotel y Motel 3*	
1,55	1,00
Hotel y Motel 4*	
1,85	1,00
Hotel y Motel 5*	
2,15	1,00
Otros Usos residenciales colectivos	
1,20	0,90
Teatros, Cines y Auditorios cubiertos	
1,50	0,35
Salas de fiesta y Discotecas	
1,40	0,16
Clubs, Casinos, Circos, Saunas	
1,30	0,12
Cafeterías, Bares y Restaurantes	
1,20	0,04
Tascas, Tabernas y Chiringuitos	
0,95	0,025
Guarderías y Preescolar	
1,20	0,035
Colegios, Institutos y Formación Profesional	
1,35	0,045
Escuelas y Facultades Universitarias	
1,45	0,16
Estaciones de autobuses	
1,10	0,15
Terminales ferroviarias, portuarias y aeroportuarias	
1,35	0,11
Centrales telefónicas, eléctricas y nucleares	
0,80	0,06
Bibliotecas	
1,15	
Museos	
1,25	
Salas de exposiciones	
1,10	
Iglesias y templos religiosos	
1,10	
Conventos y Seminarios	
1,20	
Centros parroquiales, Casas-Hermandad, etc.	
1,00	
Dispensarios y Botiquines	
0,90	
Centros de Asistencia primaria	
1,30	
Clínicas y Hospitalares	
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	
Aparc. Trasl. Loc. de Serv. en Vivienda unifamiliar	
0,65	
Aparc. Trasl. Loc. de Serv. en PB de edf. plurifamiliar	
0,50	
Aparc. Trasl. Loc. de Serv. en Sót. 1 y 2, todo tipo de edf.	
0,60	
Aparc. Trasl. Loc. de Serv. a partir de Sót. 3, todo tipo de edf.	
0,80	
Aparc. Trasl. Loc. de Serv. sobre rasante en edf. exclusivo	
0,70	
Nave Industrial (Luz < 12 m.)	
0,50	
Nave Industrial (Luz > 12 m.)	
0,60	
Edificio convencional de Uso Industrial	
0,75	
<b>FACTOR DE PONDERACION</b>	
Viviendas de superficie útil > 160 m <sup>2</sup> .	
1,20	
Viviendas de superficie útil entre 130 y 160 m <sup>2</sup> .	
1,10	
Viviendas de superficie útil entre 70 y 130 m <sup>2</sup> .	
1,00	
Viviendas de superficie útil < 70 m <sup>2</sup> .	
1,10	
Edificios singulares	
1,20	
Resto de edificios	
1,00	
<b>FACTOR DE TAMAÑO DE LA PROMOCION</b>	
<b>T</b>	
Edificación:	
Superficie total proyectada < 500 m <sup>2</sup> c.	
1,05	
Superficie total entre 500 y 5.000 m <sup>2</sup> c.	
1,00	
Superficie total proyectada > 5.000 m <sup>2</sup> c.	
0,95	
Urbanización:	
Superficie total del polígono < 10 Ha.	
1,10	
Superficie total del polígono entre 10 y 50 Ha.	
1,00	
Superficie total del polígono > 50 Ha.	
0,90	