



ACTUALIZACIÓN PARA 2010

Normas para la Valoración de Presupuestos de Referencia de Ejecución Material, Coeficientes Cm, Valor del Modulo, etc.

Estimados compañeros:

La Junta de Gobierno, en su sesión del 10 de noviembre de 2009, con relación al asunto del enunciado, adoptó el siguiente:

ACUERDO 6 J.G. 11/2009

= PRORROGAR DE FORMA PROVISIONAL A LO LARGO DE 2010 LAS "NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE PRESUPUESTOS DE REFERENCIA DE EJECUCIÓN MATERIAL, COEFICIENTES CM, VALOR DE MÓDULO M, ETC (CIRCULAR MARRÓN, **Sólo a los efectos del cálculo de aportación porcentual de los Arquitectos**), A EXCEPCIÓN DE LOS FACTORES DE ACTUALIZACIÓN PARA LIQUIDACIONES DE OBRA Y SU CUADRO DE COEFICIENTES K, QUE SERÁ DEBIDAMENTE ACTUALIZADO Y DIFUNDIDO CON LA CIRCULAR CORRESPONDIENTE . =

Lo que se comunica para general conocimiento, adjuntándose la *circular marrón*, que ya contempla la modificación para 2010 de los Factores de actualización para liquidaciones de obra y su cuadro de Coeficientes K.

Toledo, a 23 de diciembre de 2009

José M^a Márquez Moreno
Secretario del COACM



NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE PRESUPUESTOS DE REFERENCIA DE EJECUCIÓN MATERIAL (Sólo a los efectos del cálculo de aportación porcentual de los Arquitectos)

Actualización para el año 2010

1. MODULO

Se define como módulo el valor **M** fijado periódicamente por la Junta de Gobierno del C.O.A.C.M.

2. SUPERFICIE CONSTRUIDA

Superficie a construir es la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el 50 % de su superficie, medida de la misma forma.

3. SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Así mismo incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terraza, tendaderos u otros. Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

4. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Edificio o parte de edificio destinado a una sola vivienda (aislada, pareada, agrupada o en hilera).

5. VIVIENDA COLECTIVA

Edificio destinado a dos o más viviendas con imposibilidad de división por planos verticales en viviendas unifamiliares.

6. OBRAS DE URBANIZACIÓN

$$PEM = 0,1 \times M \times m^2 \text{ Superficie Bruta} \times Cc \times Cu \times Ce$$

M: Módulo vigente fijado por la Junta de Gobierno.

Cc: coeficiente de clasificación de suelo y sus valores los siguientes:

Cc = 1 para suelo urbanizable
Cc = 0,8 para suelo urbano

Cu: coeficiente de uso mayoritario, con los siguientes valores:

Uso residencial unifamiliar: 1,25
Uso residencial plurifamiliar: 1,00
Uso industrial: 0,6
Uso terciario: 0,7

En caso de que en un sector o unidad se establezcan zonas diferenciadas de usos distintos, los coeficientes y, por tanto, la valoración del sector o unidad se aplicarán por zonas.

En caso de que se establezcan dos usos como mayoritarios, se hará la media entre ambos coeficientes.

Cuando un ámbito sea exclusivo de uso dotacional, se le aplicará el mismo coeficiente que al uso terciario.

Ce: coeficiente de edificabilidad que se aplicará únicamente para usos residenciales. Tendrá dos decimales, subiendo una unidad el segundo de ellos cuando el tercero sea 5 ó superior y se calculará a partir del coeficiente de edificabilidad bruta de la actuación a urbanizar con la siguiente fórmula:

$$Ce = (Eb + 1) / 2$$

Eb: coeficiente de edificabilidad bruta de la actuación.

7. EDIFICIOS DIFERENTES

Si en un mismo encargo se incluyen edificios o fases independientes y distintas entre sí en la misma o en diferentes parcelas, se calculará separada e individualmente los presupuestos de referencia de cada uno.

8. OBRAS DE REFORMA, ADECUACION Y CONSOLIDACIÓN

Se valorará en función de los correspondientes coeficientes de obra de nueva planta de igual superficie y usos, incluyéndose en éstas las rehabilitaciones y las restauraciones, multiplicán-dolos por coeficientes correctores en función de las siguientes proporciones:

- Estructura	0,40
- Instalaciones	0,20
- Albañilería	0,20
- Acabados	0,35
- Demoliciones parciales	0,35

En el caso de reestructuración o vaciado completo del edificio se considerará la demolición total del mismo.

- Rehabilitación total	1,10
- Restauración	1,20

Las reformas de locales comerciales se valorarán conforme al punto 4. **INSTALACIONES COMERCIALES** de la tabla de Coeficientes Cm de aplicación al Módulo.

9. EXPEDIENTES DE LEGALIZACION

Las valoraciones de referencia se obtendrán de la misma forma que los proyectos y el módulo de aplicación será el vigente en el momento de entrada del expediente en el registro del Colegio.

10. MODIFICACIONES DE PROYECTOS

Se valorarán en proporción a la obra modificada

11. MINORACION COEFICIENTE EN FUNCION DE LA SUPERFICIE DE LA PROMOCION A PROYECTAR

Se establecen los siguientes coeficientes que se podrán aplicar al Módulo:

Desde 5.000 m ² hasta 10.000 m ² de superficie.	0,95
Mas de 10.000 m ² de superficie	0,90

COEFICIENTE C_M DE APLICACIÓN AL MODULO SEGÚN EL TIPO DE EDIFICACIÓN

<p>1. EDIFICIOS USO PRINCIPAL RESIDENCIAL</p> <p>1.1 VIVIENDAS EN BLOQUE</p> <p> 1.1.1. BLOQUE ABIERTO 1,5</p> <p> 1.1.2. BLOQUE ENTRE MEDIANERAS 1,5</p> <p>1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES</p> <p> 1.2.1 ADOSADAS Y ENTRE MEDIANERAS 1,6</p> <p> 1.2.2 PAREADAS 1,8</p> <p> 1.2.3 AISLADAS 2</p> <p>1.3 PLANTAS DE LOCALES SIN ACABAR Y GARAJES EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES</p> <p> 1.3.1 PLANTA BAJA 0,5</p> <p> 1.3.2 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS 0,7</p> <p> 1.3.3 PLANTAS SUPERIORES (incluyendo bajo cubiertas) 0,8</p> <p>1.4 OTROS USOS EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS</p> <p> 1.4.1 COMERCIALES 1,3</p> <p> 1.4.2 OFICINAS 1,3</p>	<p>2. NAVES (Construcción sencilla con cerramiento, solera y cubierta)</p> <p>DE USO INDUSTRIAL 0,7</p> <p>DE USO AGRÍCOLA 0,5</p>	<p>3. LOCALES SIN ACABAR</p> <p>LOCALES SIN ACABAR EN PLANTAS BAJAS 0,5</p> <p>LOCALES SIN ACABAR EN PLANTAS BAJO RASANTE 0,7</p> <p>LOCALES SIN ACABAR EN PLANTAS SUPERIORES 0,8</p>	<p>4. EDIFICIOS COMERCIALES</p> <p>LOCALES PARA OCIO Y DIVERSIÓN 1,3</p> <p>INSTALACIONES BANCARIAS 2</p> <p>COMERCIOS- 1,3</p> <p>OFICINAS 1,8</p>	<p>5. EDIFICIOS ESCOLARES, CULTURALES E INSTITUCIONALES</p> <p>GUARDERIAS 1,4</p> <p>COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA 1,5</p> <p>INSTITUTOS DE EDUCACIÓN SECUNDARIA Y ESPECIAL 1,6</p> <p>BIBLIOTECAS Y CASAS DE CULTURA 1,3</p> <p>RESIDENCIAS ESCOLARES 1,6</p> <p>EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS 1,8</p>	<p>6. EDIFICIOS DE DIVERSIÓN Y OCIO</p> <p>CASINOS, CIRCULOS, CLUB SOCIALES 1,3</p> <p>DISCOTECAS Y SIMILARES 1,8</p> <p>CINES Y TEATROS DE UNA PLANTA 2</p> <p>CINES Y TEATROS DE VARIAS PLANTAS 2,5</p> <p>PALACIO DE CONGRESOS Y MUSEO 2</p>	<p>7. EDIFICIOS RELIGIOSOS</p> <p>CONJUNTO PARROQUIAL, IGLESIAS Y CAPILLAS 1,6</p> <p>CONVENTOS Y SEMINARIOS 1,5</p>	<p>8. EDIFICIOS SANITARIOS Y ASISTENCIALES</p> <p>CONSULTORIOS 1,3</p> <p>CENTROS DE SALUD 1,5</p> <p>CLÍNICAS Y HOSPITALES 2,2</p> <p>RESIDENCIAS DE ANCIANOS 1,6</p> <p>CENTROS SOCIALES 1,5</p> <p>TANATORIOS 1,4</p> <p>NICHOS 1,2</p> <p>PANTEONES 2,5</p>	<p>9. INSTALACIONES DEPORTIVAS</p> <p>9.1 Cubiertas</p> <p> GIMNASIOS 1,3</p> <p> POLIDEPORTIVOS 1,6</p> <p> PISCINAS 1,8</p> <p> FRONTONES 1,7</p> <p>9.2 Al aire libre</p> <p>Por Tarifa I</p> <p> GRADERIOS SIN CUBRIR 0,25</p> <p> VESTUARIOS 1</p> <p> GRADERIOS CON VESTUARIOS 1,2</p> <p> PISCINAS 1,1</p> <p> FRONTONES 0,4</p> <p> PLAZAS DE TOROS 0,7</p> <p>Por tarifa II</p> <p> PISTAS TERRIZAS SIN DRENAJES 0,05</p> <p> PISTAS DE HORMIGÓN O ASFALTO 0,1</p> <p> PISTAS DE CESPED, PAVIMENTOS ESPECIALES Y TERRIZAS CON DRENAJE 0,15</p>	<p>10. INDUSTRIA HOTELERA</p> <p>HOTELES DE 5 ESTRELLAS 2,5</p> <p>HOTELES DE 4 Y 3 ESTRELLAS 2</p> <p>HOTELES DE 2 Y 1 ESTRELLAS 1,6</p> <p>HOSTALES Y PENSIONES DE 2 Y 1 ESTRELLA 1,5</p> <p>RESTAURANTES DE 5 Y 4 TENEDORES 2,25</p> <p>RESTAURANTES DE 3 Y 2 TENEDORES 1,75</p> <p>RESTAURANTES DE 1 TENEDOR 1,5</p> <p>SALAS DE BANQUETE COMO AMPLIACIÓN DE RESTAURANTES 1,3</p> <p>BARES ECONÓMICOS 1,25</p> <p>CAFETERÍAS 1,5</p> <p>CASAS RURALES Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS 1,6</p>	<p>11. AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS</p> <p>Criterios de proporcionalidad con el edificio que se pretende ampliar tanto en planta como en altura.</p>	<p>12. ADAPTACIONES DE LOCALES</p> <p>Se aplicará el coeficiente al uso correspondiente, restando un 0,5, 0,7 ó 0,8, según se encuentre en plantas bajas, plantas bajo rasante o plantas superiores.</p>	<p>13. ESTUDIOS DE SEGURIDAD</p> <p>Se presupuestarán aparte.</p>
--	---	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--

FACTORES DE ACTUALIZACIÓN PARA LIQUIDACIONES DE OBRA

Este Sistema Simplificado se aplicará siempre que por el Colegiado no se utilice el indicado en lo vigente del R.D. 2512/77 respecto de las Certificaciones Finales de Obra con expresión de Mediciones y Presupuestos resultantes de la misma.

SISTEMA SIMPLIFICADO

(CUADRO DE COEFICIENTES K)

FECHA DE VISADO COLEGIAL

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1995	1,000															
1996	1,069	1,000														
1997	1,082	1,070	1,000													
1998	1,103	1,091	1,080	1,000												
1999	1,108	1,096	1,086	1,082	1,000											
2000	1,111	1,102	1,095	1,089	1,083	1,000										
2001	1,119	1,110	1,102	1,093	1,090	1,089	1,000									
2002	1,145	1,129	1,121	1,110	1,098	1,092	1,090	1,000								
2003	1,148	1,132	1,124	1,113	1,101	1,095	1,093	1,092	1,000							
2004	1,205	1,149	1,133	1,125	1,114	1,102	1,097	1,094	1,093	1,000						
2005	1,241	1,183	1,167	1,159	1,147	1,135	1,130	1,127	1,126	1,125	1,000					
2006	1,298	1,254	1,240	1,222	1,196	1,188	1,172	1,160	1,140	1,134	1,130	1,000				
2007	1,344	1,307	1,270	1,246	1,230	1,204	1,190	1,174	1,166	1,145	1,138	1,135	1,000			
2008	1,392	1,346	1,326	1,290	1,250	1,242	1,214	1,200	1,188	1,178	1,156	1,140	1,137	1,000		
2009	1,406	1,394	1,352	1,340	1,308	1,296	1,284	1,262	1,240	1,208	1,186	1,174	1,162	1,140	1,000	
2010	1,419	1,407	1,395	1,353	1,341	1,309	1,297	1,285	1,263	1,241	1,209	1,187	1,175	1,163	1,000	1,000

FECHA
TERMINACIÓN
OBRAS

PORCENTAJES SEGUN FASES EN OBRAS DE EDIFICACIÓN

(*) Misión Parcial: Únicamente se mantiene a los efectos del cálculo de la aportación porcentual de los arquitectos.

	MISIÓN COMPLETA		MISIÓN PARCIAL (*)	
	% FASE	% ACUMULADO	% FASE	% ACUMULADO
FASE DE REDACCION DE PROYECTOS				
Estudios Previos	5	5	5,5	5,5
Anteproyecto	20	25	22	27,5
Proyecto Básico	15	40	16,5	44
Proyecto de Ejecución	30	70	36	80
FASE DIRECCION DE OBRA				
Dirección de Obras	25	25	30	30
Liquidación y Recepción	5	30	6	36
FASE MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO				
	10	10		

FACTOR DE ACTUALIZACIÓN VIGENTE DESDE EL DIA 1 DE ABRIL DE 2006 $F_a = 7,87$

MODULO VIGENTE DESDE EL DIA 1 DE FEBRERO DE 2009 $M = 385$

Coefficientes de aplicación al Módulo por Municipios

Coeficiente	Demarcación de Albacete
1,00	Albacete
0,95	Almansa / Chinchilla de Montearagón / Hellín / La Roda / Villarrobledo.
0,90	Aguas Nuevas / Alcaraz / Bonete / Casas Ibáñez / Caudete / Elche de la Sierra / La Gineta / Munera / Tarazona de la Mancha / Yeste .
0,85	Resto de Municipios de la Provincia.
	Demarcación de Ciudad Real
1,00	Todos los municipios de la Provincia.
	Demarcación de Cuenca
0,90	Todos los municipios de la Provincia.
	Demarcación de Guadalajara
1,00	Todos los municipios de la Provincia.
	Demarcación de Toledo
1,00	Toledo / Talavera de la Reina / Alameda de la Sagra / Añover de Tajo / Argés / Bargas / Burguillos / Cabañas de la Sagra / Carranque / Casarrubios del Monte / Cazalegas / Chozas de Canales / Cedillo del Condado / Cobeja / Cobisa / Esquivias / Guadamur / Illescas / Lominchar / Magan / Mejorada / Mocejón / Nambroca / Numancia de la Sagra / Ocaña / Olias del Rey / Palomeque / Pantoja / Pepino / Recas / Segurilla / Seseña / Ugena / Valmojado / Velada / Villaluenga de la Sagra/ Villaseca de la Sagra / Viso de San Juan (El) / Yeles / Yuncler / Yuncillos / Yuncos.
0,90	Resto de municipios de la Provincia.

Tarifa I. Trabajos de Edificación

CUADRO DE COEFICIENTES "C" I-A
(Incluyendo casos límite)

Superficie Total Construida			Coeficiente C	Casos límite		
				Superficie límite	Porcentaje	
	Hasta	50 m ²	10,0	Hasta	52,63 m ²	10x15/S _{proyecto}
Mas de 50 m ²	"	100 "	9,5	"	109,19 "	9,5x100/S _{proyecto}
"	100 "	" 200 "	8,7	"	217,50 "	8,7x200/S _{proyecto}
"	200 "	" 400 "	8,0	"	426,66 "	8x400/S _{proyecto}
"	400 "	" 600 "	7,5	"	625,00 "	7,5x600/S _{proyecto}
"	600 "	" 800 "	7,2	"	834,78 "	7,2x800/S _{proyecto}
"	800 "	" 1.000 "	6,9	"	1.061,53 "	6,9x1.000/S _{proyecto}
"	1.000 "	" 2.000 "	6,5	"	2.131,14 "	6,5x2.000/S _{proyecto}
"	2.000 "	" 3.000 "	6,1	"	3.155,17 "	6,1x3.000/S _{proyecto}
"	3.000 "	" 4.000 "	5,8	"	4.142,85 "	5,8x4.000/S _{proyecto}
"	4.000 "	" 6.000 "	5,6	"	6.222,22 "	5,6x6.000/S _{proyecto}
"	6.000 "	" 8.000 "	5,4	"	8.307,69 "	5,4x8.000/S _{proyecto}
"	8.000 "	" 10.000 "	5,2	"	10.196,07 "	5,2x10.000/S _{proyecto}
"	10.000 "	" 12.000 "	5,1	"	12.240,00 "	5,1x12.000/S _{proyecto}
"	12.000 "	" 14.000 "	5,0	"	14.285,71 "	5x14.000/S _{proyecto}
"	14.000 "	" 16.000 "	4,9	"	16.333,33 "	4,9x16.000/S _{proyecto}
"	16.000 "	" 18.000 "	4,8	"	18.382,97 "	4,8x18.000/S _{proyecto}
"	18.000 "	" 20.000 "	4,7	"	20.434,78 "	4,7x20.000/S _{proyecto}
"	20.000 "	" 25.000 "	4,6	"	25.555,55 "	4,6x25.000/S _{proyecto}
"	25.000 "	" 30.000 "	4,5	"	30.681,81 "	4,5x30.000/S _{proyecto}
"	30.000 "	" 35.000 "	4,4	"	35.813,95 "	4,4x35.000/S _{proyecto}
"	35.000 "	" 40.000 "	4,3	"	40.952,38 "	4,3x40.000/S _{proyecto}
"	40.000 "	" 50.000 "	4,2	"	51.219,51 "	4,2x50.000/S _{proyecto}
"	50.000 "	" 65.000 "	4,1	"	66.625,00 "	4,1x65.000/S _{proyecto}
"	65.000 "	" 80.000 "	4,0	"	82.051,28 "	4x80.000/S _{proyecto}
"	80.000 "	" 100.000 "	3,9	"	102.631,57 "	3,9x100.000/S _{proyecto}
"	100.000 "	" 120.000 "	3,8	"	123.243,24 "	3,8x120.000/S _{proyecto}
"	120.000 "	" 140.000 "	3,7	"	143.888,88 "	3,7x140.000/S _{proyecto}
"	140.000 "	" 180.000 "	3,6	"	185.142,85 "	3,6 x180.000/S _{proyecto}
"	180.000 "	" 200.000 "	3,5	"	205.882,35 "	3,5x200.000/S _{proyecto}
	Desde	200.000 "	3,4			