

ANUNCIOS NO OFICIALES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

2023/427 *Costes de Referencia de la Construcción para 2023.*

Edicto

Don Miguel Martínez Padilla, Secretario del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.

Hace saber:

El Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén adaptándose a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior, y en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, pone a disposición de todos los profesionales y usuarios los Costes de Referencia de la Construcción para 2023.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN - COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN PARA 2023

El Precio de Referencia "Pr" colegial, de carácter meramente orientativo, se obtendrá a partir de los Costes de Referencia, resultantes de multiplicar los valores específicos de "M" en euros/m2 que se indican en el documento adjunto, aclarando que en la estimación de los valores de coste de referencia, se tiene en cuenta un margen razonable, de hasta un 10% de variación con lo establecido en los mismos, debiendo, en todo caso, adecuarse a la lógica del mercado.

De otra parte, este Colegio recomienda, con objeto de mejorar la claridad del documento del Proyecto, a efectos técnicos y contractuales, adjuntar el siguiente texto al resumen del Presupuesto (calculado según estos costes, en su caso) de los Proyectos: "Este presupuesto se redacta a los únicos efectos de cumplimentar lo dispuesto en el epígrafe 1.5. del Real Decreto 2512/1977 y en el apdo. V del Anejo I del RD 314/2006, en consecuencia, no es vinculante a efectos contractuales, estando sujeto a modificaciones y acuerdos derivados de pactos entre terceros".

A. EDIFICIO DE VIVIENDAS

A.1. PRECIO/m2

El valor de coste de referencia por metro cuadrado construido (Mc) aplicable al cálculo del presupuesto de referencia se obtiene a partir de un módulo base (Mo) corregido por la localización, tipología y calidad de la edificación.

$$Mc = Mo \times FI \times Ft \times Fc$$

A.2. MODULO BASE

El valor de **Mo** para el 2023 será de **590 €/m2**

A.3. FACTOR DE LOCALIZACIÓN

El factor FI se obtiene de la siguiente clasificación en función del emplazamiento de la obra y del Municipio correspondiente y será aplicable para todo tipo de obras de edificación y urbanización.

CLASIFICACIÓN DE MUNICIPIOS. TIPOS.

MUNICIPIOS A: FI = 1,00
Alcalá la Real, Andújar, Baeza, Jaén, Suelo Urbano de la C.N.-323 y Ciudad Jardín "Entrecaminos" (La Guardia), Linares, Martos, Úbeda.

MUNICIPIOS B: FI = 0,95
Alcaudete, Bailén, La Carolina, Mancha Real, Torredelcampo, Torredonjimeno.

MUNICIPIOS C: FI = 0,90
Arjona, Beas de Segura, Castillo de Locubín, Cazorla, Huelma-Solera, Jódar, Mengíbar, Navas de San Juan, Peal de Becerro, Quesada, Santiago-Pontones, Porcuna, Pozo Alcón, Santisteban del Puerto, Torreperogil, Valdepeñas de Jaén, Vilches, Villacarrillo, Villanueva del Arzobispo.

MUNICIPIOS D: FI = 0,85
Todos los restantes.

A.4. FACTOR DE TIPOLOGÍA

Viviendas unifamiliares aisladas Ft = 1,20
Viviendas adosadas o agrupadas con acceso independiente y/o terrazadas (dos o más) Ft = 1,10
Vivienda unif. entre medianerías en casco, para uso propio Ft = 1,00
Viviendas plurifamiliares Ft = 1,10

A.5. FACTOR DE CALIDAD

El factor Fc viene determinado por las calidades de las obras asimiladas a la superficie construida, según el apartado de criterios generales de medición.

El factor Fc aplicable a cada vivienda será el que le corresponda por su superficie, incluidos porches y terrazas cubiertas según criterios generales de medición.

Viviendas de	S ≤ 70 m2	Fc =	1,05
Viviendas de	70 < S ≤ 130 m2	Fc =	1,00
Viviendas de	130 < S ≤ 160 m2	Fc =	1,10
Viviendas de	S > 160 m2	Fc =	1,20

CRITERIOS GENERALES DE MEDICIÓN

A efectos de la superficie construida para la aplicación de Módulos y coeficiente C, salvo regulación expresa en la normativa concreta del Municipio, con carácter general se regula de la siguiente forma la superficie construida:

Se entiende por superficie construida de un inmueble la superficie privativa y la parte correspondiente de la superficie de los elementos comunes.

La superficie privativa es la incluida dentro de la línea exterior de los muros perimetrales de cada uno de los locales que constituyen el inmueble y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso computan al 100%.

No se considera superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros. La superficie de elementos comunes, es la que se corresponde con la participación del elemento privativo en los elementos comunes según el coeficiente de participación que le corresponda o, en su caso, según la parte que efectivamente represente.

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

DEMOLICIONES

El valor del coste de referencia de metro cúbico a demoler (Dc) aplicable al cálculo del presupuesto de referencia se obtiene a partir de un módulo base (Do), corregido por los factores de tipología de altura y de medios utilizados en la demolición:

$$Dc = Do \times Ft \times Fh \times Fm$$

El valor de **Do** para el 2023, será de **14,20€/m3** (en naves industriales 4,60 €/m3)

Edificios exentos.....	Ft =	1,00
Edificios entre medianerías.....	Ft =	1,20
Edificios hasta 4 plantas.....	Fh =	1,00
Edificios de más de 4 plantas.....	Fh =	1,20
Utilización de medios manuales.....	Fm =	1,00
Utilización de medios mecánicos.....	Fm =	0,60

PRESUPUESTOS DE ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS

El presupuesto para la aplicación y ejecución del Estudio de Seguridad y Salud deberá cuantificar el conjunto de gastos previstos, tanto por lo que se refiere a la suma total, como a la valoración unitaria de los elementos, con referencia al cuadro de precios sobre el que se calcula. El presupuesto del Estudio de Seguridad y Salud deberá ir incorporado al presupuesto general de la obra como un capítulo más del mismo (Art. 5.4 del RD 1.627/97).

Se establecen los siguientes porcentajes sobre el presupuesto de referencia deducido de los Costes de Referencia de la Construcción para 2023, como estimación mínima del presupuesto de Estudio de Seguridad y Salud Laboral:

$$P_{ess} = K\% \times PEM$$

Siendo:

$$K = \text{Coeficiente según tabla adjunta}$$

$$PEM = \text{Presup. Ejec. Mat. del Proyecto}$$

Edificios de Viviendas:	K → 2% al 3%
Obras incluidas en aptdo. B (otros usos) y Demoliciones:	K → 2% al 4%
Obras de Urbanización:	K → 1% al 2%

PROYECTOS REFORMADOS Y OBRAS DE REFORMA ESTIMACIÓN PORCENTUAL POR CAPÍTULOS

I. Movimiento de tierras	1,5%
II. Cimentación	5,0%
III. Estructura.....	15,0%
IV. Cubierta	5,0%
V. Cerramientos y Albañilería	14,0%
VI. Saneamiento	1,5%
VII. Pavimentos, revestimientos y alicatados	17,0%
VIII. Carpintería metálica, vidrios y cerrajería	7,0%
IX. Carpintería de madera	3,5%
X. Instalaciones de electricidad y telecomunicaciones	6,0%
XI. Instalaciones de fontanería y sanitarios	5,0%
XII. Instalación solar térmica	2,0%
XIII. Instalaciones de climatización	8,0%
XIV. Instalación de ventilación	1,0%
XV. Instalación contra incendios	1,0%
XVI. Pinturas	2,5%
XVII. Control de calidad	1,0%
XVIII. Gestión de residuos.....	2,5%
XIX. Seguridad y salud	1,5%
Total	100,0%

*Si fueran necesarias obras de demolición parcial se estimarán en un 5% adicional

B. OTROS USOS

El valor del coste de referencia (Mc) para el cálculo del presupuesto de referencia se obtendrá a partir de su módulo base M correspondiente, afectado por el factor de localización FI que se obtiene del apartado A.3.

$$Mc = M \times FI$$

Nunca deberá afectarse un módulo dos veces por un mismo factor

B.1. USOS COMERCIALES

Con distribución	738 €/m2
Sin distribución	552 €/m2
Mercados, Hiperm., Superm. en edificac. exentas	603 €/m2

B.2. USOS DE OFICINAS

Con distribución	789 €/m2
Sin distribución	642 €/m2

B.3. USO HOTELERO

Hotel y Motel de 5 estrellas	1.558 €/m2
Hotel y Motel de 4 estrellas	1.302 €/m2
Hotel y Motel de 3 estrellas	1.090 €/m2
Hotel y Motel de 2 estrellas	853 €/m2
Hotel y Motel de 1 estrella y Casas Rurales	706 €/m2
Pensiones, Hostales y Albergues	667 €/m2

B.4. ESPECTÁCULOS Y HOSTELERÍA

Teatros y cines cubiertos	962 €/m2
Teatros y cines descubiertos	392 €/m2
Balnearios	770 €/m2
Cafeterías, bares, restaurantes	795 €/m2
Tascas y tabernas	545 €/m2
Sala de fiestas, discotecas	847 €/m2
Clubs, casinos, círculos, saunas	795 €/m2

B.5. USOS DOCENTES

Guarderías y preescolar	751 €/m2
Colegios e institutos	834 €/m2
Centros de Formación Profesional	917 €/m2
Escuelas Superiores y Facultades Universitarias	1.013 €/m2
Colegios Mayores y Menores	1.033 €/m2

B.6. USOS PÚBLICOS

Estación de autobuses	802 €/m2
Centrales telefónicas, eléctricas, etc.	667 €/m2
Bibliotecas	834 €/m2
Museos, Sala de Exposiciones	1.045 €/m2

B.7. USOS RELIGIOSOS

Edificios religiosos	718 €/m2
----------------------------	----------

B.8. USOS SANITARIOS

Centros de Salud	738 €/m2
Dispensarios y botiquines	590 €/m2
Clinicas	1.199 €/m2
Laboratorios	1.135 €/m2
Hospitales	1.321 €/m2
Asilos, residencia de ancianos	904 €/m2
Tanatorios-Crematorios	911 €/m2

B.9. INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS

Graderíos cubiertos	308 €/m2
Graderíos descubiertos	212 €/m2
Gimnasios	552 €/m2
Polideportivos cubiertos	821 €/m2
Piscinas cubiertas	853 €/m2
Piscinas descubiertas	366 €/m2
Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones deportivas al aire libre (vestuarios, etc)	513 €/m2
Pistas terrizas sin drenaje	48 €/m2
Pistas de hormigón o asfalto	61 €/m2
Pistas de césped, pavimentos especiales y terrizos con drenaje	81 €/m2
Estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos o similares	712 €/m2
Parques, jardines, juegos infantiles, etc.	89 €/m2
Camping	Edificación según su módulo
	Urbanización según su módulo
Campos de Golf	Edificación según su módulo
	Urbanización según su módulo

C. OTRAS EDIFICACIONES Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

El valor del coste de referencia (Mc) para el cálculo del presupuesto de referencia se obtendrá a partir de su módulo base M correspondiente, afectado por el factor de localización FI que se obtiene del apartado A.3.

$$Mc = M \times FI$$

Nunca debe afectarse un módulo dos veces por un mismo factor.

C.1. MUROS DE CONTENCIÓN

(Cerramientos o acondicionamientos de parcelas).

De mampostería	121 €/m2
De hormigón	334 €/m2

C.2. ADAPTACIÓN DE LOCALES

Adaptación de locales a uso específico 0,5 Mc
siendo MC el precio correspondiente al uso proyectado

C.3. EDIFICIOS DE GARAJES Y/O APARCAMIENTOS, EN USO EXCLUSIVO

O PRINCIPAL 468 €/m2

C.4.1. Trasteros, almacenes, locales de servicios, instalaciones, garajes, aparcamientos, etc.

$$Mc = 0,6 \times Mr \times Fp$$

Siendo:

Mr : Módulo resultante del uso proyectado, afectado de sus correspondientes factores.

(En edificios de viviendas plurifamiliares, corresponderá al de la vivienda de mayor Mc del edificio).

C.4.2. Bajos de edificios sin uso específico independiente del uso del edificio, sin acabados interiores ni exteriores

$$Mc = FI \times Fp \times 353$$

Siendo:

Fp: Factor dependiente de la profundidad de rasante.

Sobre rasante exterior	Fp = 1,00
Semisótano	Fp = 1,05
Sótano 1º	Fp = 1,10
Sótano 2º	Fp = 1,20
Sótano 3º y sucesivos	Fp = 1,25

C.5. ALMACENES E INDUSTRIAS

Cobertizos sin cerrar	138 €/m2
Almacenes y edif. indust. en una o varias plantas	412 €/m2
Naves industriales y agrícolas en una planta:	
Superficie edificada hasta 1.000 m2	236 €/m2
Superficie edificada entre 1.000 m2 y 2.000 m2	216 €/m2
Superficie edificada entre 2.000 m2 y 10.000 m2	209 €/m2
Superficie edificada superior a 10.000 m2	190 €/m2

C.6. OBRAS DE URBANIZACIÓN: PLANEAMIENTO

Valor del coste de referencia €/m2 según superficie sector

S. En Ha	€/m2
S ≤ 1	39
1 < S ≤ 3	38
3 < S ≤ 15	35
15 < S ≤ 30	34
30 < S ≤ 45	30
45 < S ≤ 100	26
100 < S ≤ 300	24
S > 300	21

C.7. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACIÓN

Que acompaña a la edificación o tratamiento de espacios residuales de un conjunto 121 €/m2

Cuando el tratamiento de los espacios en este tipo de proyectos no sea completo, sino que se realicen algunos capítulos de obra, los porcentajes de aplicación serán los siguientes:

Pavimentación	18%
Acerado	22%
Alumbrado	30%
Sanearamiento	15%
Abastecimiento	15%

Jaén, 27 de enero de 2023.- El Secretario del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, MIGUEL MARTÍNEZ PADILLA.