

NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE LOS COSTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL EN EL ÁMBITO DE LA DEMARCACIÓN DE CIUDAD REAL

Entre los cambios provocados por la entrada en vigor de la ley ómnibus y el decreto de visado colegial obligatorio está que el COACM ha dejado de publicar la actualización para 2011 de las "Normas para la Valoración de Presupuestos de Referencia de Ejecución Material".

Esta norma ha dejado de tener efecto tanto en el visado de trabajos de los arquitectos, como en el cálculo de importes de visado o cualquier otro. Sin embargo la realidad es que tanto colegiados como administraciones públicas y ayuntamientos en particular, demandan al Colegio la publicación de una norma que sirva de referencia para los costos de la edificación y urbanización, con un carácter exclusivamente informativo.

Por todo ello la Junta de la Demarcación adopta el siguiente:

ACUERDO 04/JDDCR.02/16.02.2011

"ACTUALIZAR PARA 2011 LAS "NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE LOS COSTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL" EN EL ÁMBITO DE LA DEMARCACIÓN DE CIUDAD REAL, CON LOS VALORES SIGUIENTES:

- **MÓDULO M = 397**
- **FACTOR DE ACTUALIZACIÓN $F_a = 8,42$**
- **Minoración del Módulo en ámbito rural: 0,9 en todos los municipios y pedanías de la provincia excepto Ciudad Real, Alcázar de San Juan, Puertollano, Tomelloso y Valdepeñas.**

LAS NORMAS GENERALES Y LOS COEFICIENTES POR USOS SE MANTIENEN IGUAL QUE EN LA NORMA DE 2010 DEL COACM."

Los valores adoptados suponen un incremento del módulo de 2010 en un 3% y el F_a es el vigente fijado por el COAM en su ámbito territorial. Se adjunta la **norma completa**.

En la nuestra web www.arquireal.com , apartado "Reglamentos y Normas" del COACM se encuentra "Histórico de Costos de Referencia 1985-2010" con el cuadro completo de los valores del **Módulo** y **Fa** año por año, desde donde se enlaza con todas las **circulares marrones con la normativa de aplicación**. A partir de 2011 esta normativa se encuentra en el apartado de la Demarcación de Ciudad Real.

**NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE COSTOS DE REFERENCIA DE EJECUCIÓN MATERIAL (CEM)
(Sólo a efectos informativos en la Demarcación de Ciudad Real C.O.A.C.M.)**

Actualización para el año 2011

1. MODULO M = 397

Se define como módulo el valor **M** fijado periódicamente por la Junta de Demarcación de Ciudad Real del COACM.

$$CEM = M \times m^2 \text{ Superficie Bruta} \times C_m$$

Minoración en ámbito rural: 0,9 en todos los municipios y pedanías excepto: Ciudad Real, Alcázar de San Juan, Puertollano, Tomelloso y Valdepeñas.

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

$$CEM = 0,1 \times M \times m^2 \text{ Superficie Bruta} \times C_c \times C_u \times C_e$$

M: Modulo vigente fijado por la Junta de Gobierno.

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

$$C_c = 1 \quad \text{para suelo urbanizable}$$
$$C_c = 0,8 \quad \text{para suelo urbano}$$

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:

$$C_e = (E_b + 1) / 2$$

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 si 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

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

Histórico del Módulo y Fa en la Demarcación de Ciudad Real del COACM

AÑO	MÓDULO	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN
1985 (creación COACM)	83,54	3,13
1986	94,06 (en Toledo 84,65)	3,13
1987	99,77	3,13
1988	109,38	3,85
1989	120,20	3,85
1990	132,22	3,85
1991	150,25	4,67
1992	159,27	4,67
1993	180,30	4,67
1994	186,31	5,39
1995	192,32	5,39
1996	199,54	5,39
1997	199,54	6,05
1998	204,34	6,05
1999	204,34	6,05
2000	210,35	6,05
2001	216,36	6,05
2002	230	6,45
2003	245	6,45
2004	260	7,25
2005	270	7,25
2006	280	7,87
2007	325	7,87
2008	370	7,87
2009	385	7,87
2010	385	7,87
2011 (solo en Ciudad Real)	397	8,42