

COOA

GRANADA

COOA

GRANADA

COOA

GRANADA

COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN
2025

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

El PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL de los Proyectos se elaborará valorando las distintas unidades de obra proyectadas, entendiéndose como base más ajustada la de la Fundación Codificación y Banco de Precios de la Construcción de la Junta de Andalucía, vigentes en cada momento. No obstante, y deducidos de los anteriores, se adjuntan como referencia los siguientes valores de coste / m² de la edificación según sus distintas características.

A. EDIFICIOS DE VIVIENDAS

A1. 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 (Mo) corregido por la localización, tipología y calidad de la edificación.

A2. MÓDULO BASE

El valor de Mo a partir del 1 de febrero de 2025 será 660,00 euros/ m².

A3. FACTOR DE LOCALIZACIÓN (FI)

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

MUNICIPIO A: FI= 1.00

- | | |
|--|--|
| - Albolote, Albuñol, Alhama de Granada, - Íllora, Iznalloz | - Lanjarón, Loja |
| Alfacar, Alhendín, Almuñécar, Armilla, | - Maracena, Monachil, Montefrío, Motril |
| Atarfe | - Los Ogíjares, Orgiva, Otura, |
| - Baza | - Padul, Peligros, Pinos Puente, La Puebla de Don Fadrique, Pulianas |
| - Cájar, Calahonda, La Caleta, Caniles, | - Salobreña, Santa Fé |
| Castell de Ferro, Cenes de la Vega, | - Torrenueva |
| Cúllar Vega, Churriana de la Vega | - Ugíjar |
| - Dúrcal | - Vegas del Genil |
| - Las Gábias, Gójar, Granada, Guadix | - Zafarraya, La Zubia |
| - La Herradura, Húscar, Huétor Tajar, | |
| Huétor Vega | |
| - Jun | |

MUNICIPIO B: FI=0,95

Todos los restantes núcleos, aldeas, anejos o pedanías.

A4. FACTOR DE TIPOLOGÍA (Ft)

TIPO DE VIVIENDA	FACTOR DE TIPOLOGÍA (Ft)
Viviendas unifamiliares aisladas	1,15
Viviendas adosadas o agrupadas con acceso independiente y/o terrazadas (dos o más)	1,10
Vivienda unifamiliar entre medianerías en casco	1,00
Viviendas plurifamiliares	1,10

A5. FACTOR DE CALIDAD (Fc)

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.

SUPERFICIE DE VIVIENDA	FACTOR DE CALIDAD (Fc)
$S \leq 70 \text{ m}^2$	1,05
$70 < S \leq 130 \text{ m}^2$	1,00
$130 < S \leq 210 \text{ m}^2$	1,10
$S > 210 \text{ m}^2$	1,20

DEMOLICIONES

El precio por metro cúbico a demoler (Dc) aplicable al cálculo del presupuesto de ejecución material será:

Uso industrial: $Dc = 14,00 \text{ euros/m}^3$

Otros usos: $Dc = 17,50 \text{ euros/m}^3$

“El volumen de demolición corresponde con el sólido capaz de la edificación de referencia, siendo éste el volumen ocupado por la edificación limitado por las superficies exteriores de fachadas y cubiertas”.

B. OTROS USOS

El precio (Mc) para el cálculo del presupuesto de ejecución material se obtendrá a partir de su módulo base M correspondiente, afectado por el factor de localización FI que se obtiene del apartado A3.

$$Mc = M \times FI$$

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

B.1 USOS COMERCIALES

DENOMINACIÓN	M
Con distribución	Mo x 0,95
Sin distribución	Mo x 0,80
Mercados, hipermercados, supermercados en edificaciones exentas	Mo x 1,15

B.2 USO DE OFICINAS Y ADMINISTRATIVO

DENOMINACIÓN	M
Oficinas en edificios de otros usos	Mo x 1,05
Oficinas en edificio exclusivo	Mo x 1,25
Edificios Oficiales y Administrativos de gran importancia	Mo x 1,70

B.3 USO HOTELERO

DENOMINACIÓN	M
Hotel, Apartahotel y Motel de 5 estrellas	Mo x 1,90
Hotel, Apartahotel y Motel de 4 estrellas	Mo x 1,70
Hotel, Apartahotel y Motel de 3 estrellas	Mo x 1,45
Hotel, Apartahotel y Motel de 2 estrellas	Mo x 1,25
Hotel, Apartahotel y Motel de 1 estrella	Mo x 1,05
Pensiones y Hostales de 2 estrellas	Mo x 1,00
Pensiones y Hostales de 1 estrella	Mo x 0,95

B.4 ESPECTÁCULOS Y HOSTELERÍA

DENOMINACIÓN	M
Teatros y cines cubiertos	Mo x 1,55
Teatros y cines descubiertos	Mo x 0,75
Balnearios	Mo x 1,35
Cafeterías, bares, restaurantes	Mo x 1,25
Salas de fiestas, discotecas	Mo x 1,40
Clubs, casinos, círculos, saunas	Mo x 1,30

B.5 USOS DOCENTES

DENOMINACIÓN	M
Guarderías y preescolar	Mo x 1,25
Colegios, Institutos y Centros de Formación	Mo x 1,30
Escuelas Superiores y Facultades	Mo x 1,50
Colegios Mayores y Menores	Mo x 1,40

B.6 USOS PÚBLICOS

DENOMINACIÓN	M
Estación de autobuses	Mo x 1,70
Terminales aéreas y marítimas	Mo x 1,90
Centrales telefónicas, eléctricas, etc.	Mo x 1,05
Bibliotecas	Mo x 1,50
Museos, Salas de Exposiciones	Mo x 1,70
Salas Polivalentes, usos múltiples	Mo x 1,10
Tanatorios	Mo x 1,05

B.7 USOS RELIGIOSOS

DENOMINACIÓN	M
Edificios religiosos	Mo x 1,25

B.8 USOS SANITARIOS

DENOMINACIÓN	M
Dispensarios y Botiquines	Mo x 1,00
Centros de Salud y Ambulatorios	Mo x 1,15
Laboratorios	Mo x 1,30
Clínicas	Mo x 2,00
Hospitales	Mo x 2,15
Asilos, Residencias de ancianos	Mo x 1,45

B.9 INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS

DENOMINACIÓN	M
Graderíos cubiertos	Mo x 0,75
Graderíos descubiertos	Mo x 0,50
Gimnasios	Mo x 1,10
Polideportivos cubiertos	Mo x 1,35
Piscinas cubiertas	Mo x 1,05
Piscinas descubiertas	Mo x 0,50
Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones deportivas y recreativas al aire libre	Mo x 0,65
Pistas terrizas sin drenaje	Mo x 0,1
Pistas de hormigón o asfalto	Mo x 0,2
Pistas de césped, pavimentos especiales y terrizos con drenaje	Mo x 0,2
Estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos o similares	Mo x 0,95
Parques, jardines, juegos infantiles, etc.	Mo x 0,2
	Edificación según módulo
Camping y campos de golf	Urbanización según módulo

B.10 EDIFICIOS DE GARAJES EN USO EXCLUSIVO

DENOMINACIÓN	M
Edificio de Garajes o Aparcamientos en uso exclusivo o	Mo x 0,75

B.11 ALMACENES E INDUSTRIA

DENOMINACIÓN	M
Cobertizos sin cerrar	$M_o \times 0,2$
Almacenes, naves industriales y agrícolas en una o varias plantas, con estructura de hormigón	$M_o \times 0,70$
Almacenes, naves industriales y agrícolas, con estructura metálica	
Superficie edificada hasta 1.000 m ²	$M_o \times 0,60$
Superficie edificada desde 1.000 m ² hasta 2.000	$M_o \times 0,55$
Superficie edificada desde 2.000 m ²	$M_o \times 0,50$

B.12 CONSTRUCCIONES AUXILIARES O EVENTUALES

DENOMINACIÓN	M
Carpas, palenques, etc.	$M_o \times 0,30$

B.13 DEPENDENCIAS ANEXAS DE OTROS USOS EN EDIFICIOS

Aparcamientos, garajes, trasteros, locales de instalaciones, etc.

$$M_c = 0,65 \times M_r$$

Siendo M_r = Módulo resultante del uso proyectado, afectado de sus correspondientes factores

B.14 LOCAL EN BRUTO EN EDIFICIO DE VIVIENDAS

DENOMINACIÓN	M
Local en bruto en edificio de viviendas	$M_o \times 0,65$

ADAPTACIÓN DE LOCALES

Adaptación de locales a uso específico

$$M_c = 0,50 \times M_r$$

Siendo M_r = Módulo resultante del uso proyectado

C. OBRAS DE URBANIZACIÓN

El precio (Mc) para el cálculo del presupuesto de ejecución material se obtendrá a partir de su módulo base M correspondiente, afectado por el factor de localización FI que se obtiene del apartado A3.

$$Mc = M \times FI \quad Mu = 93,50 \text{ euros / m}^2$$

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

C.1 CERRAMIENTOS Y ACONDICIONAMIENTOS DE PARCELAS

DENOMINACIÓN	M
Muros de contención	$M_u \times 3,00$
Muros de mampostería	$M_u \times 1,00$
Vallas y cercas	$M_u \times 0,35$

C.2 OBRAS DE URBANIZACIÓN

DENOMINACIÓN

C.2.1 URBANIZACIÓN COMPLETA DE UN TERRENO O POLÍGONO

Superficie en Ha.	M
$S \leq 1$	$M_u \times 0,55$
$1 < S \leq 3$	$M_u \times 0,50$
$3 < S \leq 15$	$M_u \times 0,45$
$15 < S \leq 30$	$M_u \times 0,40$
$30 < S \leq 45$	$M_u \times 0,35$
$45 < S \leq 100$	$M_u \times 0,30$
$100 < S \leq 300$	$M_u \times 0,25$
$S > 300$	$M_u \times 0,20$

C.2.2 URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR 91,00 euros/m²

Quando 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 %
Saneamiento	15 %
Abastecimiento	15 %

C.2.3 TRATAMIENTOS DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO $M_u \times 0,65$

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.

Se establecen los siguientes porcentajes sobre el presupuesto de ejecución material deducido de los costes de Referencia de la Construcción para 2024 como estimación mínima del presupuesto de Estudio de Seguridad y Salud Laboral:

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

siendo:

K= Coeficiente según tabla adjunta / PEM= Presupuesto Ejecución Material de Proyecto

-Edificios de Viviendas	K 2% al 3%
-Obras incluidas en apartado B (Otros Usos) y Demoliciones	K 2% al 4%
-Obras de urbanización	K 1% al 2%

PROYECTOS PARCIALES Y/O REFORMADOS Y OBRAS DE REFORMA ESTIMACIÓN PORCENTUAL POR CAPÍTULOS

I. Movimiento de tierras	1,5%
II. Cimentación	5%
III. Estructura	20%
IV. Albañilería	15%
V. Cubierta	10%
VI. Saneamiento horizontal	2%
VII. Solados, revestimientos y alicatados	20%
VIII. Carpintería y cerrajería	8%
IX. Instalaciones de electricidad	4%
X. Instalaciones de fontanería y saneamiento	3%
XI. Griferías y sanitarios	3,5%
XII. Instalaciones especiales	4%
XIII. Vidrios	1%
XIV. Pinturas	3%

CRITERIOS GENERALES DE MEDICIÓN

A efectos de la superficie construida para la aplicación de módulos y coeficiente C, los porches, terrazas y plantas diáfanas cubiertas, se contabilizarán de la siguiente forma:

Cerrado por 3 lados	100%
Cerrado por 2 o menos lados	50 %

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.

NOTA ACLARATORIA

En el caso que para un determinado proyecto este método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras no contemple su uso o tipología, se utilizará por similitud el de aquel que esté tipificado.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

PLAZA DE SAN AGUSTÍN, 3, 18001, GRANADA. TELÉFONO 958 806 266. FAX 958 209 175. www.coagranada.org