

MODELO 1 COSTES DE REFERENCIA A EFECTOS DE LAS ORDENANZAS FISCALES 13 Y 10



Autor del Proyecto:
 Proyecto de:
 Situación:
 Promotor:

MÓDULO BÁSICO AÑO 2017 : M = 478,45. €/M²

GRUPO I: VIVIENDAS, OFICINAS, COMERCIO O MIXTO ENTRE ELLOS

	VIVIENDA UNIFAMIL	VIVDA EN BLOQUE	OFICINAS COMERCIO
TIPOLOGÍA marcar con una X sólo las casillas con respuesta afirmativa			
¿ES DE TIPOLOGÍA AISLADA? (no considerar en viviendas en hilera)	0,25	0,05	0,05
¿ES DE TIPOLOGÍA PAREADA? (no considerar en viviendas en hilera)	0,15	----	----
¿ES VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA?	0,05	----	----
¿ES DE UNA SOLA PLANTA SOBRE RASANTE?	0,10	0,10	0,10
¿ES DE SÓLO DOS PLANTAS SOBRE RASANTE?	0,05	0,05	0,05
¿TIENE ALTURA ENTRE FORJADOS SUPERIOR A 3,00 MTS.?	0,10	0,10	0,10
¿ES EDIFICIO COMERCIAL, DE OFICINAS O MIXTO ENTRE AMBOS?	----	----	0,10

CALIDADES marcar con una X sólo las casillas con respuesta afirmativa			
¿La cimentación es losa o pilotes?	0,04	0,04	0,04
¿Tiene estructura metálica, forjado reticular o losas?	0,03	0,03	0,03
¿Carpintería exterior con rotura de puente?	0,01	0,01	0,01
¿Tiene persianas o contraventanas de aluminio o madera?	0,01	0,01	0,01
¿Tiene revestimientos exteriores costo elevado tales como piedra natural o artificial, materiales fenólicos, metálicos, o fachadas ventiladas?	0,05	0,05	0,05
¿Tiene Acabados interiores de calidad alta tales como suelos de madera, laminados, piedra natural o materiales compuestos de resinas?	0,07	0,07	0,07
¿Tiene carpintería interior de calidad alta tales como puertas acústicas, o de madera moldurada barnizada o lacada?	0,02	0,02	0,02
¿Tiene aparatos elevadores?	0,15	0,02	0,02
¿Tiene más ascensores que los exigidos?	0,05	0,05	----
¿Tiene preinstalación de aire acondicionado?	0,03	0,03	0,03
¿Tiene escaleras mecánicas?	----	0,05	0,05

DISTRIBUCIÓN, FORMA, SUPERFICIE marcar con una X sólo las casillas con respuesta afirmativa			
¿ SUP ÚTIL DE BAÑOS Y ASEOS > 10% DE SUP ÚTIL TOTAL?	0,10	0,10	----
¿SUP ÚTIL DE SALÓN MÁS COCINA > 40% SUP ÚTIL TOTAL, Y > 25 M2?	0,10	0,10	----
¿SUP ÚTIL TOTAL < 50 M2 ? (Apartamentos)	0,05	0,05	----
SUMA DE COEFICIENTES A APLICAR "C" (en viviendas, oficinas o comercio)			

FACTOR SUPERFICIE. (Fs=1-0,00001 SUP TOTAL) (ver hoja posterior)	Fs =	
FACTOR ACCESIBILIDAD Fa =	FACTOR DE INTERVENCION	Fi =

PARTE DEL EDIFICIO	1+C	M*	SUPERF.	Fa	Fs	Fi	COSTE REF. PARCIAL
SÓTANO -2 E INFERIORES	0,6	287,07					
SÓTANO -1 Y SEMISÓTANO	0,55	263,15					
LOCALES EN PLANTA BAJA	0,40	191,38					
PORCHES Y TERRAZAS CUBIERTAS	0,50	239,23					
PLANTAS DIÁFANAS	0,50	239,23					
ENTRECUBIERTA (trasteros, instala,..)	0,50	239,23					
VIVIENDA							
EDIF DE OFICINA O COMERCIAL							

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

OBSERVACIONES

Zaragoza a de de 2017
 El Autor del Proyecto

Firmado:
 Titulación:

La determinación del COSTE DE REFERENCIA en obras de nueva planta con uso de vivienda, oficinas, comercial o mixto entre ellos se fijará mediante la aplicación de la siguiente expresión:

$$CR = M^* \cdot S \cdot Fa \cdot Fs \cdot Fi, \text{ donde}$$

M* es el módulo de valoración corregido, expresado en €/m² construido, que se obtendrá multiplicando el módulo básico indicado en el anverso por la expresión **(1+C)**, siendo **C** la suma de todos los coeficientes que resulten de aplicación, en función de las respuestas afirmativas que procedan, en relación a las preguntas formuladas en los cuadros correspondientes. En los casos en que así se señala expresamente, el corrector **(1+C)** se sustituirá por el factor concreto que en los cuadros se indican (Sótanos, locales, porches, etc.)

S es la superficie total construida a la que debe aplicarse cada módulo de valoración corregido.

Fa es el factor corrector en función de la accesibilidad, que será **1,00** para todos los casos excepto para aquellos emplazamientos para los que exista una dificultad extrema respecto del acceso de vehículos y medios propios de la construcción (hormigoneras, grúas, etc.) en los que será **Fa=1,10**

Fs Es un factor corrector en función de la superficie a construir, que da lugar a la obtención de menores costes de referencia cuanto mayor es la superficie que se proyecta construir. Tal factor se determina mediante la expresión $Fs = 1 - 0,00001 \cdot St$, siendo St la superficie total a edificar. El valor mínimo a considerar para Fs será el de 0,90, aún cuando, por aplicación de la expresión anterior, resultase inferior.

Fi Es un factor corrector en función de la intervención en el edificio, que toma uno de los siguientes valores: (Sólo se considera si se actúa sobre el edificio entero).

FACTOR DE INTERVENCIÓN	
Edificios de nueva planta	1,00
Edificios con conservación exclusiva de fachadas	1,20
Edificios con conservación de cimientos y estructura (o pequeños refuerzos puntuales)	1,00
Edificios con conservación de cimientos estructura y fachadas (pudiendo cambiar el tablero de la cubierta y carpintería de fachada y distribución interior)	0,80
Edificios con conservación de cimientos estructura fachadas y distribución, limitándose a un adecentamiento general de cubiertas, fachadas y revestimientos, con sustitución y/o reparación de instalaciones	0,60