

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



Autor del Proyecto:  
 Proyecto de:  
 Situación:  
 Promotor:

**MÓDULO BÁSICO AÑO 2019 : M = 478,45. €/M<sup>2</sup>**

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

TIPOLOGÍA	VIVIENDA UNIFAMIL	VIVDA EN BLOQUE	OFICINAS COMERCIO
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	----
<b>SUMA DE COEFICIENTES A APLICAR "C" (en viviendas, oficinas o comercio)</b>			

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

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 2019  
 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 €/m<sup>2</sup> 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).

<b>FACTOR DE INTERVENCIÓN</b>	
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