



NORMAS DE VALORACIÓN

1. VIVIENDAS:

A) UNIFAMILIAR AISLADA.

Calidad Baja	754,80 €/m2.
Calidad Media	888,00 €/m2.
Calidad Alta	1.364,87 €/m2.

B) UNIFAMILIAR ADOSADA.

Calidad Baja	634,92 €/m2.
Calidad Media	731,00 €/m2.
Calidad Alta	1.096,50 €/m2.

C) EDIFICIO PLURIFAMILIAR EXENTO.

Calidad Baja	557,60 €/m2.
Calidad Media	716,85 €/m2.
Calidad Alta	1.075,27 €/m2.

D) EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS.

Calidad Baja	526,00 €/m2.
Calidad Media	640,00 €/m2.
Calidad Alta	883,40 €/m2.

A estos módulos mínimos se les aplicarán los coeficientes de mayoración a modo de factores de diferenciación del coste de construcción en función del diseño, las calidades de acabado e instalaciones, corrientes, medias o de gran lujo, contempladas en la edificación, que a continuación de detallan:

a) Unifamiliar aislada.

CALIDAD BAJA

- Más de dos baños completos por vivienda	x 1,05
- Climatización	x 1,05

CALIDAD MEDIA

- Piscina exterior	x 1,03
- Climatización	x 1,03
- Patio interior o planta muy compleja	x 1,03
- Varios niveles interiores o banqueros	x 1,03
- Domótica o inst. especiales (jacuzzi, ascensor interior, etc.)	x 1,05

b) Unifamiliar adosada

CALIDAD BAJA

- Más de dos baños completos por vivienda	x 1,05
- Climatización	x 1,05

CALIDAD MEDIA

- Piscina exterior	x 1,03
- Climatización	x 1,03
- Patio interior o planta muy compleja	x 1,03
- Varios niveles interiores o banqueros	x 1,03
- Domótica o inst. especiales (jacuzzi, ascensor interior, etc.)	x 1,03

c) Edificio Plurifamiliar Exento

CALIDAD BAJA

- Más de dos baños completos por vivienda	x 1,05
- Climatización	x 1,05
- Altura total de tres plantas, o menos	x 1,05
- Dos viviendas por núcleo	x 1,05

CALIDAD MEDIA

- Piscina exterior	x 1,05
- Climatización	x 1,05
- Patio interior o planta muy compleja	x 1,05
- Varios niveles interiores, banqueros o duplex	x 1,05
- Domótica o inst. especiales (jacuzzi, dos ascensor por núcleo, etc.)	x 1,05

d) Edificio Plurifamiliar entre medianeras

CALIDAD BAJA

- Más de dos baños completos por vivienda	x 1,05
- Climatización	x 1,05
- Altura total de tres plantas, o menos	x 1,05
- Dos viviendas por núcleo	x 1,05

CALIDAD MEDIA

- Piscina en cubierta o patio	x 1,035
- Climatización	x 1,035
- Patio interior o planta muy compleja	x 1,035
- Varios niveles interiores, banqueros o duplex	x 1,035

- Domótica o inst. especiales (jacuzzi, dos ascensor por núcleo, etc.) x 1,035

2. GARAJES Y APARCAMIENTOS:

Sobre rasante anexo a vivienda unifamiliar	415,15 €/m2
Sobre rasante edificio no unifamiliar o entreplanta	349,60 €/m2
Bajo rasante	
Sótano 1	439,30 €/m2
Sótano 2	480,00 €/m2
Sótano 3	510,00 €/m2
Edificio de aparcamientos	448,80 €/m2
Trasteros, locales serv. Anexo vivienda unifamiliar	451,25 €/m2
Trasteros, locales. Serv. Sobre rasante edificio plurifamiliar	349,60 €/m2
Trasteros, locales. Serv. Sótano 1 y 2	439,30 €/m2
Trasteros, locales. Serv. Sótano 3 y +	501,40 €/m2
Trasteros, locales serv. Edificio aparcamiento	430,10 €/m2

3. ALMACENES E INDUSTRIAS AGRÍCOLAS:

Cobertizos sin cerrar	106,79 €/m2
Carpas, palenques y cobertizos, almacenes de aperos, etc...	213,58 €/m2
Granjas e instalaciones agrícolas	
Luz de cercha <10 m	
Altura menor o igual a 4 m	303,26 €/m2
Altura entre 4,01 y 5 m	309,33 €/m2
Altura entre 5,01 y 6 m	315,51 €/m2
Altura a partir de 6,01 m	321,82 €/m2
Luz de cercha entre 10,1 y 15 m	
Altura menor o igual a 4 m	344,56 €/m2
Altura entre 4,01 y 5 m	351,45 €/m2
Altura entre 5,01 y 6 m	358,48 €/m2
Altura a partir de 6,01 m	365,65 €/m2
Luz de cercha a partir de 15,01 m	
Altura menor o igual a 4 m	400,00 €/m2
Altura entre 4,01 y 5 m	408,00 €/m2
Altura entre 5,01 y 6 m	416,16 €/m2
Altura a partir de 6,01 m	424,48 €/m2

4. NAVES INDUSTRIALES:

Almacén o edificio industrial de una o varias plantas 657,80 €/m2

5. ADAPTACIÓN DE LOCALES Y CAMBIOS DE USO TOTAL O PARCIAL:

Para adaptación de locales, cambio de uso total o parcial la base imponible vendrá determinada en función de la complejidad de la obra, según los siguientes valores:

Simples (tiendas, comercios...)	266,31 €/m2
Normales (bares, restaurantes...)	391,38 €/m2
Complejos (bancos, cajas de ahorros, diseños especiales...)	532,62 €/m2
Especiales (talleres mecánicos y artesanos, almacenes...)	195,85 €/m2

Para adaptación de locales en el resto de usos no contemplados se utilizará el módulo tipo según el uso proyectado, ponderando el valor en función de las partidas de obra afectadas, respecto al 100% del valor aprobado para cada tipología edificatoria, según los siguientes porcentajes:

6. Movimiento de tierras, 2%.
7. Cimentación, 5%.
8. Estructura, 14%.
9. Albañilería, 24%.
10. Cubierta, 8%.
11. Saneamiento, 2%.
12. Revestimientos, 12%.
13. Carpintería y cerrajería, 13%.
14. Instalación eléctrica, 3%.
15. Instalación de telecomunicaciones, 2%.
16. Instalación de fontanería, 6%.
17. Instalación solar, 2%.
18. Otras instalaciones, 2%.
19. Vidrios, 2%.
20. Pinturas, 3%.

21.EDIFICIOS COMERCIALES:

Edificio comercial de una o más plantas sin distribución	535,44 €/m2
Edificio comercial de una o más plantas	892,40 €/m2
Centro comercial	1.070,88 €/m2

Locales en bajos de edificios de viviendas, 80% de la valoración por m2 tipo según la tipología edificada

22.OFICINAS:

Oficinas sin acabados en edificios de otros usos	578,64 €/m2
Oficinas con distribución y acabados en edificios de otros usos	925,12 €/m2
Oficinas en edificio de uso exclusivo entre medianeras	1.046,66 €/m2
Oficinas en edificio exclusivo aislado	1.119,82 €/m2

23.HOTELES:

Hotel y motel de 5 estrellas	1.919,86 €/m2
Hotel y motel de 4 estrellas	1.593,00 €/m2
Hotel y motel de 3 estrellas	1.266,14 €/m2
Hotel y motel de 2 estrellas	1.152,86 €/m2
Hotel y motel de 1 estrella	1.038,40 €/m2
Pensiones, hostales y albergues	880,28 €/m2

24.ESPECTÁCULOS Y HOSTELERÍA:

Teatros, cines y auditorios cubiertos	1.379,42 €/m2
Cafeterías y bares	940,46 €/m2
Tascas, tabernas y chiringuitos	750,48 €/m2
Salas de fiesta y discotecas	1.057,28 €/m2
Clubs, casinos, círculos y saunas	867,30 €/m2
Restaurantes	1.152,86 €/m2

25.DEPORTIVOS:

Al aire libre

Pistas terrizas sin drenaje, m2	32,20 €/m2
Pistas de hormigón y asfalto, m2	70,15 €/m2
Pistas de césped, jardines, juegos infantiles	108,10 €/m2
Graderías, elementos sin cubrir, m2	258,75 €/m2
Piscinas	461,15 €/m2
Dep cubiertas al serv de instalaciones al aire libre, m2	759,00 €/m2
Estadios, plazas toros, hipódromos y similar, m2	710,70 €/m2
Campos de golf, excluido edificios, m2	37,95 €/m2
Pistas de pavimentos especiales	83,95 €/m2
Campos de golf, excluido edificios, m2	37,95 €/m2
Campings	18,40 €/m2

Cubiertas

Graderíos	1.151,15 €/m2
Gimnasios	759,00 €/m2
Polideportivos	892,40 €/m2
Piscinas	949,90 €/m2

26.DOCENTES:

Guarderías y preescolar	810,75 €/m2
Colegios e institutos	810,75 €/m2
Centros de formación profesional	1.173,00 €/m2
Escuelas y facultades universitarias	1.173,00 €/m2
Colegios mayores y residencias de estudiantes	966,00 €/m2

27.USOS PÚBLICOS:

Estaciones de autobuses	1.282,25 €/m2
Terminales portuarias y aeroportuarias	2.181,55 €/m2
Centrales telefónicas, eléctricas, etc...	685,40 €/m2
Bibliotecas	1.173,00 €/m2
Museos	1.173,00 €/m2
Salas de exposiciones	836,05 €/m2
Estaciones ferroviarias	1.666,35 €/m2
Tanatorios	1.023,50 €/m2

28.USOS RELIGIOSOS:

Iglesias y templos	1.236,25 €/m2
Conventos y seminarios	779,70 €/m2
Centros parroquiales, casas de hermandad, etc..	779,70 €/m2

29.USOS SANITARIOS:

Dispensarios y botiquines	934,94 €/m2
Centros de asistencia primaria	1.156,90 €/m2
Clínicas	1.322,50 €/m2
Hospitales	1.520,30 €/m2
Asilos y residencias de ancianos	966,00 €/m2

30.URBANIZACIONES:

Urbanizaciones normales en interior de conjuntos	30 €/m2
Urbanizaciones complejas en interior de conjuntos	45 €/m2
Obras globales de urbaniz, midiendo el m2 de viario, acera, etc. afectado	123,04 €/m2
Obras globales de reurbaniz, midiendo el m2 de viario, acera, etc. afect.	178,41 €/m2

31.OTRAS INSTALACIONES:

Albercas	230,58 €/m2
Cercado con alambrada (simple torsión o similar)	10,00 €/m2
Cercado con valla metálica, reja, bloque, ½ pie de ladrillo, etc.	40,00 €/m2
Muros de contención de hormigón o piedra, espesor 30 cm	125,08 €/m2
Muro de contención de mampostería, espesor 60 cm	92,04 €/m2
Demoliciones	44,85 €/m2

CRITERIOS GENERALES:

Los porches y plantas diáfanos comunes se valorarán al 50% del valor que corresponda por la tipología edificatoria.

Las terrazas cubiertas se valorarán al 50% y las descubiertas al 20%, del valor que corresponda por la tipología edificatoria.

Todos los precios son referidos a m2 construido.

Para viviendas autoconstruidas se utilizará el valor 0,70 M, siendo M el valor del módulo que corresponda por la tipología edificatoria.

Los sótanos o semisótanos vivideros se valorarán con el módulo tipo que corresponda para el uso de vivienda, y no con el módulo tipo correspondiente a sótano.

El módulo se elegirá en atención a la forma, diseño, volumetría y características de la construcción a realizar, y no en atención a la calificación otorgada por el P.G.O.U.

Los coeficientes de mayoración se aplican con carácter independiente al módulo mínimo que les precede; teniendo la suma de los resultados, como tope, el módulo mínimo que les sigue, respectivamente, a continuación.

Como aclaración de lo que se entiende por las diferentes calidades utilizadas en estas Normas de Valoración se estipula:

- Calidad Baja: corresponde a calidades de acabado corrientes, semejantes a VPO, similares a: solería de terrazo normal, carpintería interior pintada, alicatados, yesos a buena vista y pintados, cubierta de teja o plana sencilla, etc.

- Calidad Media: corresponde a calidades similares a: solería tipo de mármol o gres de clase media o superior, carpintería exterior de tipo PVC o aluminio de calidad media o superior, revestimientos de gres o mármol, yesos maestreados, calefacción, cubiertas movidas, etc.

- Calidad Alta: corresponde a calidades e instalaciones de gran lujo con carpintería exterior de madera, mármoles despiezados o de importación, revestimientos exteriores en piedra, cerámicas tratadas, suelo radiante, domótica, piscina interior, etc.

EL CONCEJAL DELEGADO
DE HACIENDA

EL SECRETARIO

EL INTERVENTOR

*HISTÓRICO DE PUBLICACIONES EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA
RELATIVAS A LAS PRESENTES NORMAS DE VALORACIÓN.- Boletines Oficiales de la Provincia de
Málaga de fechas 17/09/12, 18/12/12 y 09/06/14*