DES-01 · DESARROLLO INTEGRAL DEL PROYECTO TÉCNICO

Vivienda unifamiliar aislada · Proyecto básico y de ejecución

Estimación técnica y económica de los trabajos de arquitectura, ingeniería, cálculo estructural, instalaciones y documentación necesarios para desarrollar el proyecto de vivienda.

Datos de partida

Parcela de 560 m² · Edificabilidad indicada del 30–40 % · Sótano con muros perimetrales de contención · Planta baja elevada 1,20 m · Primera y segunda planta · Minarete con terraza visitable · Aproximadamente 320 m² construidos · Calidades medias-altas.

Documento de trabajo · Estimación preliminar

Objeto y alcance de la unidad DES-01

Para esta actuación se plantea una unidad de obra denominada DES-01 – Desarrollo integral del proyecto técnico de vivienda unifamiliar aislada, incluyendo los trabajos de arquitectura, ingeniería, cálculo estructural, instalaciones, documentación técnica y dirección facultativa necesaria para llevar la vivienda desde la fase de proyecto hasta su ejecución.

Por la configuración descrita, no se trata de una vivienda unifamiliar convencional de dos plantas, sino de una edificación con una complejidad arquitectónica y estructural considerable.

Existe una cuestión urbanística que debe comprobarse: si los 320 m² incluyen el sótano y el minarete, o si son superficie sobre rasante. La diferencia puede afectar considerablemente al aprovechamiento urbanístico y al presupuesto.

1. Estimación de la base económica del proyecto

Para establecer los honorarios técnicos se utiliza como referencia el coste de construcción (PEM). El Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga publica para 2026 un valor medio orientativo de 1.299,39 €/m² para viviendas unifamiliares aisladas de más de 200 m². Advierte que las calidades altas pueden incrementar ese valor hasta un 50 %. Para sótanos destinados a garaje y servicios recoge 560,26 €/m².

A efectos de esta estimación se adopta la siguiente hipótesis:

Superficie / concepto	Cantidad	Precio estimado	Importe
Sótano	80 m²	750 €	60.000 €
Plantas sobre rasante	240 m²	1.600 €	384.000 €
Singularidad estructural y arquitectónica	1 ud.	25.000 €	25.000 €
PEM estimado			469.000 €

Hipótesis de trabajo: los 320 m² incluyen sótano y superficie sobre rasante. Los 25.000 € son una provisión por complejidad, no una partida adicional que deba duplicarse si ya está contemplada en los precios unitarios definitivos.

Este PEM es una base preliminar, no un presupuesto de ejecución definitivo.

2. Descomposición de la unidad de desarrollo del proyecto

Código: DES-01 · Unidad: UD · Cantidad: 1 proyecto completo.

Incluye proyecto básico y proyecto de ejecución, pero no dirección facultativa durante la construcción.

Código	Trabajo técnico	Ud.	Cantidad	Precio	Importe
MO01	Arquitecto: diseño, distribución y desarrollo arquitectónico	h	200	65 €	13.000 €
MO02	Ingeniero calculista: cimentación, contención y estructura	h	50	65 €	3.250 €
MO03	Ingeniero de instalaciones: electricidad, fontanería, climatización y saneamiento	h	45	60 €	2.700 €
MO04	Delineación y modelado BIM/CAD	h	90	35 €	3.150 €
MO05	Mediciones, presupuesto y documentación constructiva	h	40	45 €	1.800 €
MO06	Justificación CTE, eficiencia energética y documentación técnica	h	20	55 €	1.100 €
MO07	Coordinación técnica y revisión interdisciplinar	h	30	60 €	1.800 €
MO08	Gestión documental y administrativa	h	15	35 €	525 €
MT01	Licencias de software, impresión y documentación	ud	1	450 €	450 €
	TOTAL COSTES DIRECTOS				27.775 €

3. Resumen económico de la unidad

Aplicando un criterio de descomposición similar al utilizado en las unidades de obra anteriores:

Concepto	Importe
Costes directos	27.775,00 €
Costes indirectos (3 %)	833,25 €
Gastos generales (13 %)	3.610,08 €
Beneficio industrial (6 %)	1.666,50 €
PRECIO DE CONTRATA SIN IVA	33.884,83 €
IVA (21 %)	7.115,81 €
TOTAL CON IVA	41.000,64 €

Precio unitario propuesto

33.884,83 €

Por unidad de proyecto completo · Sin IVA · Proyecto básico y de ejecución.
Porcentaje sobre PEM estimado: 7,22 %.

4. Documentación y trabajos incluidos

El desarrollo del proyecto deberá contemplar especialmente:

A. Arquitectura

- Estudio de implantación en parcela.
- Distribución de sótano, planta baja, primera y segunda.
- Diseño del minarete y terraza visitable.
- Fachadas, cubiertas y secciones.
- Accesibilidad, habitabilidad y cumplimiento urbanístico.

B. Cimentación y estructura

- Estudio de cargas.
- Cálculo de cimentación.
- Muros perimetrales de contención del sótano.
- Estructura vertical y horizontal.
- Forjados y escaleras.
- Cálculo de la estructura del minarete.

C. Instalaciones

- Electricidad e iluminación.
- Fontanería y saneamiento.
- Climatización y ventilación.
- Telecomunicaciones.
- Producción de agua caliente.
- Sistemas de eficiencia energética.

D. Documentación económica y constructiva

- Mediciones.
- Cuadros de precios.
- Presupuesto descompuesto.
- Pliego de condiciones.
- Detalles constructivos.
- Estudio de seguridad y salud.

5. Partidas que conviene presupuestar aparte

Código	Unidad / concepto	Precio orientativo
DES-02	Estudio geotécnico	1.200 €
DES-03	Levantamiento topográfico	450 €
DES-04	Estudio geotécnico complementario de contención, si procede	Según alcance
DES-05	Dirección de obra del arquitecto	A presupuestar
DES-06	Dirección de ejecución del arquitecto técnico	A presupuestar
DES-07	Coordinación de seguridad y salud	A presupuestar
DES-08	Licencia municipal, tasas e impuestos	Según municipio

Los importes de geotecnia y topografía son provisiones orientativas, no ofertas verificadas.

6. Dos comprobaciones fundamentales antes de cerrar el proyecto

IMPORTANTE

Primera: edificabilidad

Con una parcela de 560 m²:

- Al 30 %: 168 m² computables.
- Al 40 %: 224 m² computables.

Hay que comprobar qué superficie computa como edificabilidad, especialmente el sótano, la terraza y el minarete. No podemos dar por supuesto que los 320 m² sean urbanísticamente autorizables.

Segunda: altura y número de plantas

La planta baja elevada 1,20 m, las dos plantas superiores y el minarete pueden tener implicaciones importantes en la altura máxima, número de plantas permitido y condiciones de cubierta. Debe comprobarse en el planeamiento municipal aplicable.

7. Recomendación económica

Para seguir construyendo un presupuesto general de esta vivienda, se utilizarían provisionalmente estas magnitudes:

Concepto	Presupuesto
Ejecución material estimada	469.000 €
Desarrollo del proyecto	33.884,83 €
Geotecnia y topografía	1.650 €
Subtotal estimado	504.534,83 €

Sin incluir IVA, licencias, tasas, impuestos, direcciones facultativas ni otros gastos de promoción.

Dato pendiente para afinar la estimación

El dato que puede cambiar considerablemente el presupuesto es si los 320 m² construidos incluyen el sótano o si son 320 m² sobre rasante más el sótano. Con esa aclaración se podrán ajustar tanto el PEM como los honorarios técnicos y, sobre todo, comprobar si la propuesta encaja en la edificabilidad de la parcela.