

BAREMOS ORIENTATIVOS 2007
(INCLUYE ADAPTACIÓN AL CTE)

BAREMOS ORIENTATIVOS

ÍNDICE

ÍNDICE	B
TITULO 1: NORMAS GENERALES.....	1
1.1 INTRODUCCIÓN: ANTECEDENTES	1
1.2 OBJETO DE LOS BAREMOS.....	1
1.3 APLICACIÓN DE LOS BAREMOS	1
1.4 CLASES DE TRABAJOS PROFESIONALES.....	2
1.5 HONORARIOS ORIENTATIVOS: DEFINICIONES	2
1.5.1 Módulo	2
1.5.2 Módulo por hora de trabajo.....	2
1.5.3 Base de Honorarios	2
1.5.4 Honorarios orientativos.....	2
TITULO 2: EDIFICACIÓN	3
2.1 HONORARIOS ORIENTATIVOS EN OBRAS DE NUEVA PLANTA	3
2.1.1 Base de Honorarios en obras de nueva planta	3
2.1.2 Ejemplo de calculo de la base de honorarios orientativos	10
2.1.6 Coordinación de proyectos de otros profesionales	12
2.1.7 Edificios diferentes	12
2.1.8 Edificios repetidos.....	12
2.1.9 Documentos para el cliente	12
2.2 OBRAS DE INTERVENCIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, REHABILITACIÓN Y REFORMA.....	13
2.2.1 Cálculo según presupuesto.....	13
2.2.2 Honorarios por tipo de proyecto	13
2.2.3 Grado de intervención	14
2.2.4 Actuaciones sobre planos verticales.....	14
2.2.5 Actuaciones puntuales.....	14
2.3 TRABAJOS OPTATIVOS.....	15
TRABAJOS ADICIONALES AL PROYECTO DE EJECUCIÓN.....	15
2.3.1 Cálculo de estructuras y Proyecto Parcial de estructuras.....	15
2.3.2 Proyectos parciales de instalaciones	15
TRABAJOS ANEXOS AL PROYECTO DE EJECUCIÓN	16
2.3.3 Gestión del estudio geotécnico.....	16
2.3.4 Seguridad y Salud.....	16
2.3.5 Libro del edificio	17
TRABAJOS PREVIOS	17
2.3.6 Informe documental de la promoción	17
2.3.7 Estudio sobre las condiciones urbanísticas	17
2.3.8 Estudio orientativo de mercado y/o de viabilidad económica	17
2.3.9 Levantamiento de planos de edificaciones	17
2.3.10 Levantamientos topográficos	18
2.3.11 Estudio de infraestructuras existentes.....	18
2.3.12 Proyecto de vaciado y contención de tierras	18
TRABAJOS COMPLEMENTARIOS	18
2.3.13 Contratación y Seguimiento de infografía y/o maquetas	18
2.3.14 Asesoría para la contratación de la obra.....	19
2.3.15 Asesoría financiera en gestión de préstamos para inversiones inmobiliarias	19
2.3.16 Asesoría complementaria de la dirección de obra	19
2.3.17 Programación, planeamiento y seguimiento de las obras.....	19
2.3.18 Documentación comercial	19
2.3.19 Proyecto para licencia de instalación de actividades.....	19
2.3.20 Documentación para las licencias de funcionamiento o apertura	19
2.3.21 Plan de autoprotección y plan de emergencia	19
TITULO 3: URBANISMO	20
3.1 HONORARIOS PARA TRABAJOS DE PLANEAMIENTO, SU DESARROLLO Y DETALLE	20
3.1.1 Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU), Normas Subsidiarias (NN.SS) y Proyectos	

de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).....	20
3.1.2 Planes Especiales Sectoriales.....	21
3.1.3 Planes de Sectorización y Programas de Actuación Urbanística	21
3.1.4 Planes Parciales.....	22
3.1.5 Planes Especiales de reforma interior	23
3.1.6 Estudios de Detalle	23
3.1.7 Misión completa y misión parcial: desglose por fases	23
3.1.8 Catálogos de bienes y espacios protegidos	23
3.1.9 Estudio y Análisis ambiental	24
3.1.10 Otros estudios o trabajos complementarios del planeamiento.....	24
3.2 HONORARIOS PARA TRABAJOS DE GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	25
3.2.1 Proyectos de Reparcelación.....	25
3.2.2 Proyectos de Compensación, Cooperación, Expropiación y Parcelación	25
3.2.3 Misión completa y misión parcial: desglose por fases	25
3.2.4 Trabajos complementarios de la gestión urbanística.....	26
3.3 HONORARIOS PARA TRABAJOS DE URBANIZACIÓN.....	26
3.3.1 Proyectos de urbanización	26
3.3.2 Misión completa y misión parcial: desglose por fases	27
3.3.3 Proyectos de obras urbanas.....	27
3.3.4 Proyectos de ampliación reforma y reparación de obras de urbanización	28
3.3.5 Otros estudios o trabajos complementarios de las obras de urbanización	28
TITULO 4: OTROS TRABAJOS Y DOCUMENTOS DE ARQUITECTURA	29
4.1 DESLINDES, REPLANTEOS Y MEDICIONES.....	29
4.1.1 Deslindes de terrenos y solares	29
4.1.2 Deslindes de edificaciones	30
4.1.3 Replanteos.....	30
4.1.4 Medición de terrenos y solares	31
4.1.5 Medición de edificaciones.....	31
4.2 TASACIONES.....	32
4.2.1 Tasaciones de terreno y solares	32
4.2.2 Tasaciones complementarias de suelo	32
4.2.3 Tasación de edificaciones.....	32
4.2.4 Tasación parcial de edificios	33
4.2.5 Tasaciones de las Rentas	33
4.2.6 Tasaciones de Derechos Reales	33
4.2.7 Varios.....	33
4.3 RECONOCIMIENTOS, EXÁMENES, CONSULTAS Y DILIGENCIAS.....	34
4.3.1 Reconocimientos	34
4.3.2 Examen de documentos.....	34
4.3.3 Consultas.....	34
4.3.4 Diligencias	34
4.3.5 Reuniones.....	34
4.3.6 Estudio de la documentación	34
4.4 INFORMES, PERITACIONES Y DICTÁMENES, CERTIFICADOS, ARBITRAJES, COMPARENCIAS, RATIFICACIONES Y TESTIFICALES	35
4.4.1 Informes y Dictámenes.....	35
4.4.2 Peritaciones o dictámenes periciales	35
4.4.3 Certificados	36
4.4.4 Arbitrajes	36
4.4.5 Representaciones, Comparencias	36
4.4.6 Ratificación Y Testificales.....	36
4.5 OTROS TRABAJOS DE ARQUITECTURA Y DEL ARQUITECTO	37
4.5.1 Arquitectura monumental y conmemorativa	37
4.5.2 Decoración interior y exterior de edificios	37
4.5.3 Conservación y mantenimiento de edificios	37
4.5.4 Expedientes de legalización	37
4.5.5 Proyecto de derribo de edificaciones	37
4.5.6 Expedientes de ruina.....	38
4.5.7 Inspección técnica de edificios	38
4.5.8 Gestión de Proyectos: Project Management.....	39
4.6 TRABAJOS DE ARQUITECTURA Y DEL ARQUITECTO POR TIEMPO.....	40
4.6.1 Gastos por desplazamientos	40

4.6.2 Trabajos esporádicos o de corta duración.....	40
4.6.3 Colaboraciones de media ó larga duración.....	40
4.6.4 Arquitectos contratados por empresas privadas	41
4.6.5 Arquitectos al servicio de la Administración Pública.....	41

LISTA DE TABLAS

TABLA E1: COEFICIENTES POR SUPERFICIE C	4
TABLA E2: COEFICIENTES POR USOS	5
TABLA E3: FACTOR DE COMPLEJIDAD K.....	9
TABLA E5: PORCENTAJES POR DOCUMENTOS INDEPENDIENTES DE UNA FASE	12
TABLA E6: COEFICIENTE POR REPETICIÓN DE EDIFICIOS.....	12
TABLA EP: COEFICIENTE POR PRESUPUESTO	13
TABLA E7: COEFICIENTE CORRECTOR SEGÚN TIPO DE PROYECTO	14
TABLA E8: COEFICIENTE CORRECTOR SEGÚN GRADO DE INTERVENCIÓN	14
TABLA E.9: COEFICIENTES ACTUACIONES PUNTUALES SEGÚN CAPÍTULOS DE PROYECTO.....	14
TABLA E10: GESTIÓN DEL ESTUDIO GEOTÉCNICO	16
TABLA E11: ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD (ESS)	16
TABLA E12: LEVANTAMIENTO DE PLANOS DE EDIFICACIONES.....	17
TABLA E13: LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS.....	18
TABLA E14: ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	18
TABLA U1: COEFICIENTES POR POBLACIÓN	21
TABLA U2 PLANES PARCIALES COEFICIENTES POR SUPERFICIE	22
TABLA U3 PLANES PARCIALES COEFICIENTES POR EDIFICABILIDAD.....	22
TABLA U4: COEFICIENTES POR USOS.....	22
TABLA U5: PLANEAMIENTO: PORCENTAJES POR FASE	23
TABLA U6: ESTUDIOS Y ANÁLISIS AMBIENTALES: PORCENTAJES POR FASE.....	24
TABLA U7: GESTIÓN URBANÍSTICA: PORCENTAJES POR FASE	26
TABLA U8: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN COEFICIENTES POR SUPERFICIE	27
TABLA U9: PORCENTAJES POR CAPITULO O TIPO DE OBRA DE URBANIZACIÓN	27
TABLA U10: PORCENTAJE SEGÚN TIPO DE PROYECTO	28
TABLA V5: MEDICIÓN DE TERRENOS Y SOLARES	31
TABLA V6: MEDICIÓN DE EDIFICACIONES	31
TABLA V7: TASACIÓN DE SOLARES	32
TABLA V8: TASACIÓN DE TERRENOS	32
TABLA V9: TASACIÓN DE EDIFICACIONES	32
TABLA V10: TASACIÓN DE LAS RENTAS.....	33
TABLA V11: ARBITRAJES	36
TABLA V12: ARQUITECTURA MONUMENTAL Y CONMEMORATIVA	37
TABLA V13: DECORACIÓN DE EDIFICIOS	37
TABLA V14: TIPOLOGÍA DE LAS EDIFICACIONES	38
TABLA V15: ANTIGÜEDAD.....	38
TABLA V16: SUPERFICIE CONSTRUÍDA	39
TABLA V17: ALTURA	39
TABLA V18: TIPO DE ESTRUCTURA	39

TITULO 1: NORMAS GENERALES

Describe el concepto y objeto y ámbito de aplicación de los baremos orientativos referidos a y su organización por clases de trabajos.

1.1 INTRODUCCIÓN: ANTECEDENTES

Los Reales Decretos 2512/1977 y 2356/1985 aprobaron y modificaron las “Tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión” conforme a las que “todos los trabajos realizados por los Arquitectos regularan su retribución profesional”.

Posteriormente, el concepto de tarifas obligatorias fue sustituido por el de baremos orientativos, no vinculantes, que no deberían interferir con la libertad de contratación y competencia profesional. La ley 7/1997, de 14 de Abril, sobre “Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales”, que modifica la Ley 2/1974, de 13 de Febrero reguladora de los Colegios Profesionales, determinó, Artículo 5 ñ), como función del Colegio:

“establecer baremos de honorarios que tendrán carácter meramente orientativo”

En el mismo sentido se pronunció el Artículo 14 e) de la Ley 19/1997, de 11 de julio de Colegios Profesionales de la Comunidad de Madrid. Este mandato se encuentra recogido textualmente en el Título I, Régimen Jurídico, Fines y Funciones, Artículo 5, Funciones, punto 8 de los Estatutos del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, aprobados el 25 de Abril de 2.002.

En cumplimiento de la Ley y de sus funciones estatutarias, el COAM ha desarrollado el presente documento que, para dar respuesta a la realidad actual, enumera y presenta baremos orientativos para los servicios profesionales de los Arquitectos, incluidos los que, pese a formar parte de las prestaciones profesionales, no estaban recogidos de modo expreso en el Real Decreto 2512/1977.

1.2 OBJETO DE LOS BAREMOS

Los baremos consideran el grado de trabajo, la capacitación, los conocimientos, la dedicación y los costes necesarios para el correcto desarrollo de un determinado encargo profesional de Arquitectura y pretenden orientar Arquitectos, Clientes privados y Administraciones públicas en la estimación de los honorarios correspondientes al ejercicio de la actividad profesional del Arquitecto, con recomendación expresa de que suscriban Contrato o Convenio que establezca libremente los servicios profesionales contratados, su precio, condiciones de devengo, forma de pago y demás condiciones de los trabajos a realizar.

De acuerdo con la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, en casos de competencia compartida estos baremos pueden coexistir con, y diferir de, baremos de honorarios orientativos de otras profesiones, hecho compatible con la libertad de contratación y determinación de honorarios que sanciona la ley 7/1997.

1.3 APLICACIÓN DE LOS BAREMOS

1.3.1 Ámbito de aplicación

Los presentes baremos orientativos están redactados adecuándose a las condiciones de ejercicio profesional y a la normativa vigente en la Comunidad de Madrid y las características del trabajo encomendado.

1.3.2 Aplicación de varios baremos

Cuando un encargo incluya trabajos correspondientes a distintos baremos, los honorarios orientativos se pueden obtener por suma de los correspondientes parciales.

1.3.3 Baremos por analogía

Si un determinado trabajo no se corresponde con los desarrollados en estos baremos, sus honorarios orientativos se podrán determinar por analogía con los baremos de trabajos afines.

1.4 CLASES DE TRABAJOS PROFESIONALES

Para el desarrollo de los baremos los trabajos de competencia de los Arquitectos se clasifican en:

- 1 Edificación.
- 2 Urbanismo.
- 3 Deslindes, Replanteos, Mediciones, Valoraciones y Tasaciones.
- 4 Reconocimientos, exámenes, consultas y diligencias, informes, peritaciones y dictámenes certificados, arbitrajes, comparencias, ratificaciones, testificales y otros trabajos del Arquitecto

1.5 HONORARIOS ORIENTATIVOS: DEFINICIONES

1.5.1 Módulo

Los baremos orientativos se estiman en función de un Módulo Base, M, (en adelante Módulo) cuyo valor será fijado anualmente por la Junta de Gobierno y hecho público en Diciembre para su aplicación durante el siguiente ejercicio, quedando aquellos revisados automáticamente con la actualización del Módulo Base.

Módulo base Año natural 2007: **M= 432 €**

1.5.2 Módulo por hora de trabajo

Para los trabajos cuyos honorarios orientativos se estimen en función del tiempo empleado, se establece la equivalencia: 1 módulo = 10 horas-tipo y **n** es el número de horas empleadas.

Los honorarios orientativos que sean función de la hora-tipo quedarán revisados automáticamente con la actualización del Módulo.

Hora-tipo de trabajo Año natural 2007: **h_t = M/10 = 43,2 €**

1.5.3 Base de Honorarios

Los honorarios orientativos se estiman relacionándolos con una cuantía, **H**, a la que se denomina **Base de Honorarios**, que corresponde a los trabajos que tradicionalmente constituían la práctica profesional y siguen siendo su núcleo, pese a que sucesivas legislaciones unidas a la práctica profesional hayan generado mayores contenidos técnicos y documentales y hayan ampliado los cometidos encomendados a los arquitectos.

La Base de Honorarios corresponde al 100% de:

- En proyectos de edificación u obras de urbanización: estudios previos, anteproyecto, proyecto básico, de ejecución, dirección, liquidación y recepción de las obras.
- En proyectos de planeamiento o desarrollo urbanístico, la redacción de los documentos técnicos exigibles y el apoyo técnico a su tramitación hasta propuesta de aprobación definitiva.
- En los demás trabajos, su contenido reglado.

1.5.4 Honorarios orientativos

Son los que se obtienen al:

- Matizar o complementar la base de honorarios con los coeficientes o procedimientos definidos al efecto en los distintos baremos; y/o,
- Incorporar los de los mencionados mayores contenidos y cometidos.

TITULO 2: EDIFICACIÓN

Incluye los honorarios orientativos referidos a:

- *Obras de nueva planta*
- *Obras de reforma, ampliación, consolidación y rehabilitación*
- *Trabajos optativos, que pueden ser*
 - *Previos*
 - *Complementarios*
 - *Adicionales al proyecto de ejecución*
 - *Adicionales y anexos*

2.1 HONORARIOS ORIENTATIVOS EN OBRAS DE NUEVA PLANTA

2.1.1 Base de Honorarios en obras de nueva planta

La Base de Honorarios para actuaciones profesionales del Arquitecto en obras de nueva planta corresponden a trabajos que incluyen las siguientes fases:

- Estudios previos
- Anteproyecto
- Proyecto básico
- Proyecto de ejecución
- Dirección de obra
- Liquidación y recepción de la obra

No incluye otros trabajos adicionales que, por Ley, práctica profesional o contrato, deben o pueden acompañar al proyecto o relacionarse con dirección o final de obra y que se abordan separadamente en este u otros títulos de los Baremos.

2.1.1.1 Base de Honorarios, H; cálculo simplificado

Para una edificación media estándar - en la que no haya usos diferenciados, ni especiales circunstancias o complejidad, ni edificios repetidos – la Base de Honorarios se puede obtener multiplicando el Módulo por la superficie construida total y por un coeficiente de superficie:

$$H = \text{Módulo} \times \frac{C}{100} \times S \times Q$$

- S = superficie construida total en m²
- C = coeficiente función de la superficie construida total, con los valores de la Tabla E1
- Q = coeficiente por uso del edificio según tabla E2

2.1.1.2 Base de Honorarios, H, obras de nueva planta

De forma detallada, la Base de Honorarios **H** tiene en cuenta los usos a que se destinan las distintas partes de la edificación y sus superficies construidas. Se estiman con la siguiente fórmula:

$$H = \text{Módulo} \times \frac{C}{100} \times \left[\sum S(i) \times Q(i) \right] \times K$$

Siendo:

- **H**, base de honorarios orientativos
- **C**, coeficiente función de la superficie construida total¹ con los valores de la Tabla E1; para

¹ En proyectos de edificación en suelo urbano, las superficies de zonas exteriores ajardinadas, urbanizadas u otras, vinculadas a la edificación, no se tendrán en cuenta para el cálculo de C, aunque sí en el sumatorio de los coeficientes Q(i).S(i). Si el grado de definición o el contenido de esta parte del trabajo lo aconsejase, podrán baremarse independientemente según el Título 3: Urbanismo.

En proyectos, en suelo urbanizable o rústico, con pequeñas construcciones en extensas áreas de

valores de superficie entre dos consecutivos de la tabla, se puede obtener el coeficiente ajustado por interpolación o por aplicación de la fórmula correspondiente²

- **S(i)**, superficies construidas, en m², en los distintos usos diferenciados de la edificación proyectada. A efectos de estos baremos, son usos diferenciados los que, en la edificación proyectada, presentan características constructivas u otras distintas de los demás usos del edificio u obra. Se podrán entender como usos diferenciados los que figuran en la relación de la Tabla E2 o los que, por afinidad con ellos establezca el Arquitecto en función de las características de su proyecto.
- **Q(i)**, coeficiente por uso (i) del edificio en sus distintas zonas según tabla E2; expresan la carga de proyecto y de dirección de ejecución relativa por m² de cada uso diferenciado. Los coeficientes correspondientes a usos que no figuran expresamente en la Tabla podrán establecerse por afinidad con los que en ella figuran.
- **K**, coeficiente por complejidad, aplicable sólo a obras de nueva planta, que puede variar de 0,80 a 1,00, para edificaciones sencillas, ó nivel de definición escaso ó nivel de ejecución simple y de 1,00 a 1,40 en función de circunstancias específicas (tipológicas, constructivas tecnológicas, proyectuales u otras) que concurran en la edificación motivo de proyecto; circunstancias que se relacionan, de manera no exhaustiva, en la lista de la Tabla E3.

TABLA E1: COEFICIENTES POR SUPERFICIE C

Superficie en m²	C
Hasta 300 m ²	11,75
400 m ²	11,50
600 m ²	10,80
800 m ²	10,30
1.000 m ²	10,00
2.000 m ²	9,00
3.000 m ²	8,50
5.000 m ²	8,00
8.000 m ²	7,50
12.000 m ²	7,10
20.000 m ²	6,70
35.000 m ²	6,20
80.000 m ²	5,70
120.000 m ²	5,40
200.000 m ²	5,20
400.000 m ²	4,80
700.000 m ²	4,60
Más de 1.000.000 m ²	4,45

urbanización o espacios deportivos descubiertos cuya superficie sea superior a tres veces la superficie construida cubierta, se obtendrá C con la superficie total de la actuación. En los casos restantes, el coeficiente C aplicable se puede promediar entre el obtenido para la superficie construida de las edificaciones y el que se obtenga para la superficie a urbanizar.

² Los coeficientes C se obtienen por aplicación de la siguiente fórmula:

$$C = \left[2,6 + 10,2 \times (200 / S)^{0,2} \right] \quad (\text{máximo } 11,75)$$

TABLA E2: COEFICIENTES POR USOS

1.1- USO RESIDENCIAL: VIVIENDA PERMANENTE		Q(i)
UNIFAMILIAR	Dependencias no vivideras sótano y bajo cubierta	0,80
	Dependencias vivideras sótano y bajo cubierta	1,00
	Vivienda rural entre medianerías	1,00
	De protección oficial	1,25
	Vivienda adosada, pareada o en hilera, en ciudad, casa de campo	1,50
	Vivienda aislada	1,80
COLECTIVA	Soportales, porches cubiertos	0,80
	Dependencias no vivideras sótano y bajo cubierta, cuartos para instalaciones	0,70
	Dependencias vivideras sótano y bajo cubierta	0,90
	Edificio de viviendas de protección oficial	1,00
	Portales, escaleras, zonas comunes	1,10
	Edificio de viviendas pareado y entre medianerías	1,20
	En bloque asilado	1,40
1.2 - USO RESIDENCIAL - VIVIENDA NO PERMANENTE		
HOSTELERÍA	Hotel 5 estrellas lujo	2,70
	Apartotel y apartamentos turísticos 5 estrellas	2,60
	Hotel 4 estrellas	2,40
	Apartotel y apartamentos turísticos 4 estrellas	2,30
	Hostal-Residencia 3 estrellas	2,20
	Hotel 3 estrellas	2,10
	Apartotel y apartamentos turísticos 3 estrellas	2,00
	Hostal-residencia 2ª y 1ª, hoteles rurales	1,90
	Hotel 2 y 1 estrellas	1,80
	Apartotel y apartamentos turísticos 2 y 1 estrellas	1,70
	Pensiones y hostales 3ª	1,60
	Sótanos-servicios hotel y apartamentos hoteleros y turísticos 5 estrellas	1,50
	Sótanos-servicios hotel y apartamentos hoteleros y turísticos 4 estrellas	1,40
	Pensiones y hostales 2ª y 1ª, casas rurales	1,30
	Sótanos-servicios hotel y apartamentos hoteleros y turísticos 3 estrellas	1,20
	Sótanos-servicios hostel-residencia 3 estrellas	1,10
	Sótanos-servicios hotel y apartamentos hoteleros y turísticos 2 y 1 estrellas	1,00
	Sótanos-servicios hostel-residencia 2 y 1 estrellas	0,90
	Sótanos-servicios en hostales y pensiones 1ª a 3ª	0,80
	RESIDENCIAS	Dependencias no vivideras, cuartos para instalaciones
Dependencias en sótanos y bajo cubierta		1,00
Viviendas penitenciarias, reformatorios, centros de acogida, hogares sociales		1,20
Centros penitenciarios		1,50
Seminarios		1,60
Residencia estudiantes y universitaria, colegios mayores		1,70
Residencias tercera edad válidos		2,00
2.- USO APARCAMIENTO		
	Garaje al aire libre, con visera	0,30
	Garaje al aire libre, sin visera	0,40
	Garaje y trasteros en planta baja	0,80
	Garaje y trasteros sobre rasante, planta 1ª y más, entreplanta	0,85
	Garaje y trasteros en planta primer sótano ó servicios y semisótano	0,90
	Garaje y trasteros en 2ª sótano y más	1,00
	Garaje y trasteros sobre rasante, planta 1ª y más, edificio de aparcamiento	1,10
3- USO OFICINAS		
	Oficinas en nave industrial, oficinas sin instalaciones	0,80
	Oficinas en edificio residencial	1,30
	Oficinas en edificio comercial, oficinas con instalaciones	1,60
	Edificios de oficinas	2,00
	Sedes y parques empresariales	2,40
	Oficinas bancarios, seguridad	3,00

4- USO COMERCIAL	
Superficie almacén en local comercial	0,60
Local en estructura sin cerramiento y sin instalaciones (cualquier planta)	0,70
Adecuación o adaptación local construido en estructura sin decoración	0,80
Local en estructura con cerramiento sin instalaciones (cualquier planta), contenedores	0,90
Local comercial con instalaciones y acabados	1,40
Galería alimentación, autoservicio, mercado, ultramarinos, supermercado	1,40
Grandes superficies, hipermercados, Ed. comercial 1 sola planta	1,50
Edificio comercial > 1 planta	2,00
Tiendas especializadas, boutiques	2,20
Centro comercial, grandes almacenes	2,40
5.- INDUSTRIAL	
Cobertizo sin cerrar simple en medio rural	0,40
Simple en polígono o núcleo industrial	0,55
Nave Industrial o almacenes sin instalaciones en polígono o núcleo industrial	0,70
Nave Industrial con instalaciones básicas	1,00
Edificio uso industria I < 1.000 m ² , talleres, fábricas, almacenes con instalaciones básicas	1,10
Oficinas en edificio industrial	1,20
Construcciones agropecuarias	1,20
Edificio uso industrial > 1.000 m ²	1,40
Talleres y fábricas con instalaciones especiales (puente-grúa...)	2,40
Grandes salas exposición, recintos feriales, laboratorios	2,60
6.1- USO ADMINISTRATIVO	
Oficinas postales, salas de juzgados, delegaciones administrativas	1,60
Comisarías, delegaciones y centros administrativos, alcaldías, ed. oficial medianerías	1,80
Juzgados en edificio exclusivo, ed. Oficial exento	2,00
Ayuntamientos en edificio exclusivo	2,20
Sedes administrativas y ministeriales	2,40
6.2- USO SOCIAL	
Hogares sociales	1,40
Centros sociales	1,50
Clubes sociales en edificio exclusivo	2,00
7.1- USO DOCENTE	
Jardín de infancia, guarderías, escuela infantil, centro preescolar, academias, EGB	1,40
Institutos, centros bachillerato, escuela hogar	1,60
FP1, FP2, FP3, Centro especialidades (danza, electrónica..)	1,70
Centros de educación, artes y oficios	1,80
Centros de educación especial	1,90
Escuelas y facultades superiores y medias, no experimentales	2,00
Centros universitarios y de investigación	2,20
Real Academia, edificio docente singular	2,80
7.2 USO CULTURAL	
Bibliotecas < 500 m ² , archivos, hemerotecas, fondos documentales	1,60
Anfiteatro, salas de reunión y exposiciones < 200 m ²	1,80
Teatros y salón de actos < 150 plazas,	2,00
Videoteca, biblioteca entre 500 y 1.500 m ²	2,20
Centros de reunión y exposiciones entre 200 y 2.000 m ²	2,30
Centro cultural en edificio exclusivo	2,40
Teatros y salón de actos entre 150 y 600 plazas, museos locales < 2.000 m ²	2,50
Salas de concierto, acústicas y de grabación	2,60
Bibliotecas > 1.500 m ²	2,70
Palacio de exposiciones y congresos > 2.000 m ²	2,80
Teatros > 600 plazas	3,00
Auditorio	3,20
Grandes museos	3,50
Teatro de ópera	3,70

7.3- USO REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS

Centros cívicos	1,30
Salas internet, ciber-café	1,40
Salas de juego, recreativos, bingo, discotecas-salas de fiesta-club rurales	1,50
Cines 1 sola planta rural	1,70
Cines 1 sola planta urbano	1,90
Teatros <150 plazas	2,00
Cines más de una planta y multicines	2,20
Discotecas-salas de fiesta- clubes urbanos	2,40
Teatros entre 150 y 600 plazas	2,50
Teatros >600 plazas	3,00
Teatro de la ópera	3,70
Casinos y edificios exclusivos	3,80
Edificaciones auxiliares para instalaciones al aire libre: centro ecuestre, capea	1,60
Plazas de toros, hipódromos y similares (pistas y graderíos aparte)	1,70
Centros naturaleza (solo edificaciones; pistas, graderíos e instalaciones aire libre aparte)	1,80
Parques temáticos y de ocio (solo edificaciones; idem anterior)	2,40
Zoológicos (solo edificaciones; idem anterior)	2,50
Parques acuáticos (solo edificaciones; idem anterior)	3,00
Parques de atracciones, nieve (solo edificaciones; idem anterior)	3,30

7.4- USO RESTAURACIÓN

Casas de comidas	1,30
Bares, tabernas	1,40
Cafeterías, pubs, autoservicios	1,50
Comida rápida, restaurante menos de dos tenedores, autoservicios	1,60
Restaurantes más de dos tenedores, Mesón, Venta	2,00

8.- USO DEPORTIVO

8.1 INSTALACIONES	Pistas de tierra	0,15
	Espacios al aire libre sin uso específico	0,20
	Pistas de hormigón y asfalto	0,25
	Pistas de pavimentos especiales	0,30
	Pistas de hierba, áreas polideportivas al aire libre	0,40
	Campos de golf sin instalaciones cubiertas	0,60
	Piscinas infantiles	0,70
	Pistas de squash, paddle	0,80
	Circuito carreras, Campos deportivos drenados	0,90
	Piscinas < 75 m ²	1,00
	Piscinas > 75 m ² , pileta de saltos	1,10
	Piscinas olímpicas, piscinas en cubiertas	1,20
	Zonas cubiertas en hipódromo, canódromo (graderíos y pistas aparte)	1,40
	Zonas cubiertas de servicios en campos de golf (graderíos y pistas aparte)	1,50
	Centros de deporte entre 1.000 y 5.000 plazas con pistas al aire libre	1,50
	Estadios aforo >5.000 personas con pistas al aire libre	2,10
8.2 EDIFICACIONES	Dependencias cubiertas para instalaciones al aire libre: almacenes	0,80
	Dependencias cubiertas para instalaciones al aire libre: vestuarios	1,20
	Dependencias cubiertas para instalaciones al aire libre: servicios, enfermería	1,40
	Piscinas cubiertas, gimnasios	1,50
	Polideportivos < 1.000 plazas	1,60
	Estadios aforo >5.000 personas con pistas al aire libre	2,40
	Velódromo cubierto	2,80
	Palacio deportes cubierto aforo > 1.000 personas	3,60
	Palacios y pistas de hielo	3,70
8.3 GRADERÍOS	Sobre el terreno	0,40
	Sobre el terreno y cubierto	0,80
	Sobre estructura	1,00
	Sobre estructura y cubierto	2,00

9- USO SANITARIO

Habitaciones hospitalarias , consultas privadas	1,10
Consultorios, botiquines	1,20
Dispensarios	1,30
Centros salud, ambulatorios	1,60
Centros médicos	1,80
Centro de especialidades, quirófanos	2,00
Residencias enfermos mentales	2,10
Residencias de tercera edad no válidos	2,30
Aparatos (rayos, ecografía, scanner, resonancias..), quirófanos	2,40
Clínicas privadas	2,50
Centros de agua, saunas, spas	2,60
Centros médicos en edificio exclusivo	2,70
Balnearios, talasoterapia	2,80
Laboratorios	3,00
Grandes hospitales	3,30

10- USO FUNERARIO

Zonas cubiertas en cementerios	1,40
Tanatorios	1,70
Crematorios	2,00
Panteones	4,00

11.- USO RELIGIOSO

Centros parroquiales	1,40
Capillas, lugares de culto	1,60
Conventos o similares	1,70
Monasterios o similares	2,00
Iglesias, mezquitas o similares en edificio exclusivo	3,00
Catedrales, conjuntos religiosos	3,30

12.- USO TRANSPORTES

Estaciones de servicio cubiertas, marquesinas	1,70
Estaciones de autobuses	1,80
Terminal marítima	2,30
Intercambiadores, estaciones ferroviarias	2,80
Estaciones de metro	3,30
Aeropuertos	4,00

13.- VIALES Y ZONAS VERDES - USO URBANIZACIÓN EN RESIDENCIAL

Terreno bruto	0,01
Terreno neto	0,02
Acondicionamiento de parcela	0,05
Acondicionamiento urbano	0,08
Ajardinamiento espacios exteriores	0,10
Ajardinamiento espacios interiores	0,12
Viales peatonales, aceras	0,18
Obra civil para infraestructura rural	0,20
Obra civil para infraestructura urbana	0,25
Áreas infantiles, parques	0,30
Pavimentación	0,30
Viales circulación rodada, asfaltado de calles ancho < 12 m.	0,40

14.- VARIOS

Redes viarias	0,30
Quioscos y mobiliario urbano	1,70
Centros de transformación, depuradoras, locales para telecomunicaciones	1,80
Escenarios, decorados	2,40
Monumentos, hitos	4,00

TABLA E3: FACTOR DE COMPLEJIDAD K

Características	n	K_(i)
1 Edificaciones entre en esquina o aisladas		0,02
2 Edificios en casco histórico		0,02
3 Edificaciones de uso exclusivo		0,02
4 Acabados de ejecución especializada*		0,02
5 Fachadas de ejecución especializada*		0,02
6 Medios auxiliares especiales*		0,02
7 Cubiertas con instalaciones y protecciones		0,02
8 Complejidad programa funcional de necesidades*		0,02
9 Instalaciones medias		0,02
10 Instalaciones complejas*		0,02
11 Instalaciones con alto nivel tecnológico**		
12 Tecnologías especiales o innovadoras**		
13 Cimentaciones especiales; más de dos sótanos***		
14 Terrenos con geotecnia heterogénea**		
15 Estructura con grandes luces*		0,02
16 Estructura no ordenada*		0,02
17 Forjado reticular, losas o alveolar**		
18 Pilares apeados*		0,02
19 Naves industriales >12m**		
20 Nivel de definición en proyecto alto*		0,02
	suma	K _(i)

$$K = 1 + (\text{número respuestas positivas a Tabla E3} \times k_{(i)})$$

Condiciones con *: marcar entre 1 y 3

Condiciones con **: considerar entre 0,01 y 0,03

Condiciones con ***: considerar las dos anteriores

2.1.2 Ejemplo de calculo de la base de honorarios orientativos

- Objeto: edificio entre medianerías de viviendas, locales, oficinas, garajes y trasteros en sótano.
- Trabajo encargado: proyecto básico, de ejecución, dirección, liquidación y recepción de obra.
- Superficies construidas, S(i) que computan para el cálculo de C

Superficies construidas, S(i)	m ²
12 viviendas 120 m ² + 25 viviendas 90 m ²	3.690
Portales y zonas comunes	920
Escaleras y Ascensores	114
Locales	600
Oficinas	300
Garajes en sótano y trasteros	600
Total construida	6.224
	C = 7,73

- Otros conceptos y superficies, S, que no computan para el cálculo de C, pero sí se consideran en la estimación de honorarios

Acondicionamiento interior de parcela	300
Piscina descubierta < 75 m ²	20
Jardinería	80

- Sumatorio de productos de superficies por coeficientes de usos

Usos diferenciados	S (i)	Q(i)	S (i) x Q(i)	Tablas de uso
12 viviendas 120 m ² +25 viviendas 90m ²	3.690	1,20	4.428	uso residencial
Portales y zonas comunes, escaleras	1.034	1,10	1.137,4	uso residencial
Locales en estructura c/ cerramiento	600	0,90	540	uso comercial
Oficinas, sin instalaciones	300	0,80	240	uso oficinas
Garajes en sótano y trasteros	600	0,90	540	uso aparcamiento
Acondicionamiento interior parcela	300	0,05	15	urbanización en residencial
Piscina descubierta < 75 m ²	20	1,00	20	uso deportivo
Jardinería espacios interiores	80	0,12	9,6	urbanización en residencial
TOTAL Σ S(i) x Q(i)			6.930,0	

- Factor de complejidad: el proyecto respondería positivamente 6 preguntas de las formuladas y se señalo una circunstancia adicional a tener en cuenta, por lo que

$$K = 1 + 0,02 \times 7 = 1,14$$

- Base de Honorarios Orientativos

M, Módulo	420€
C	7,73
$\Sigma I (Q(i) \times S(i))$	6.930
K	1,14
H = Módulo x C / 100 x $[\Sigma S(i) \times Q(i)] \times K =$	
420 x 7,73 / 100 x 6.930 x 1,14 =	256.487,89€

TOTAL: H = 256.488 €

2.1.3 Honorarios orientativos según el alcance del encargo

Encargo único incluyendo proyecto, dirección de obra, liquidación y recepción (Misión Completa)

Honorarios en Misión Completa: $H_t = 1,15 H$

Continuando el ejemplo: $H_t: 294.961 \text{ €}$

Cuando, además, se encarguen todos los trabajos complementarios de la siguiente relación:

- Certificado de viabilidad geométrica
- Expediente de arbolado existente **
- Gestión y tramitación de permisos administrativos
- Memoria de calidades *
- Normas de actuación siniestros *
- Coordinación Seguridad y Salud en fase de proyecto
- Gestión de residuos *

* Obligatorio en la Comunidad de Madrid

** Obligatoria en el Ayuntamiento de Madrid

Cuando el encargo comprende todos los contenidos de la Misión Completa más los anteriormente enumerados, los honorarios orientativos totales podrán ser:

Honorarios Misión Ampliada: $H_a = 1,45 H$

Continuando el ejemplo: $H_a = 371.907,60 \text{ €}$

2.1.4 Honorarios orientativos por fases

Cuando el trabajo se desarrolle por fases, los honorarios orientativos de cada fase se podrán calcular aplicando, a la Base de Honorarios, un coeficiente de fase conforme a los valores señalados en la Tabla E4, que diferencia las fases realizadas dentro de un mismo encargo y las que son objeto de encargo independiente:

TABLA EN FASE DE ELABORACIÓN

2.1.5 Modificaciones de proyecto y/o documentos independientes

Si a petición del promotor, o por aporte de datos no conocidos en el momento de la redacción del proyecto, se desarrolla o modifica independientemente parte de una fase, sus honorarios orientativos se podrán estimar como porcentaje de los de la correspondiente fase, conforme la Tabla E5

TABLA E5: PORCENTAJES POR DOCUMENTOS INDEPENDIENTES DE UNA FASE

	ESTUDIOS PREVIOS	ANTE-PROYECTO	PROYECTO BÁSICO	PROY. EJECUCIÓN	DIRECCIÓN DE OBRA	LIQUIDACIÓN RECEPCIÓN
Memoria (1)	10	15	15	9		20
Anexo cumplimiento del CTE				20		
Plan de Control				4	10	
Planos (2)	80	75	75	40	60	50
Pliego de Condiciones				7		
Mediciones				9		
Presupuesto (3)	10	10	10	9	30	30

(1) En proyecto de ejecución, incluye anexos; En liquidación y recepción, memoria fin de obra incluye: actas de recepción e instrucciones de uso y mantenimiento

(2) En estudios previos: dibujos o croquis, en Dirección Obra: órdenes de obra; en liquidación y recepción: planos fin de obra

(3) En estudios previos; estimación costes; en anteproyecto y básico: valoración; en dirección obra: certificaciones de obra; en liquidación y recepción de las obras: estado económico y final de la obra.

2.1.6 Coordinación de proyectos de otros profesionales

Los honorarios orientativos por coordinar, e integrar en el proyecto de ejecución, proyectos parciales redactados y firmados por otros técnicos cualificados, se pueden estimar entre el 5% y el 15% de los honorarios que corresponden a dichos proyectos parciales, en función de la complejidad de los proyectos a coordinar.

2.1.7 Edificios diferentes

Si un mismo encargo incluye edificios o fases independientes y distintas entre si en diferentes parcelas, se recomienda calcular separada e individualizadamente los honorarios orientativos de cada uno.

2.1.8 Edificios repetidos

Si en un mismo encargo, o si como consecuencia de varios encargos del mismo Cliente el proyecto implica la repetición de edificios iguales, se recomienda:

- Calcular la Base de Honorarios **H** con el valor de **C** correspondiente al total de superficie construida de todos los edificios.
- Estimar los honorarios de todas las fases de proyecto hasta el de ejecución, incluido, aplicando un factor de minoración obtenido con la Tabla E6

TABLA E6: COEFICIENTE POR REPETICIÓN DE EDIFICIOS

NUMERO DE EDIFICIOS REPETIDOS	COEFICIENTE APLICABLE
Hasta 2	1,00
De 2 a 10	$1 - (N - 1)/20$
Más de 10	0,50

- Sumarles lo que correspondería a la adaptación de cada edificio al terreno.
- Estimar los honorarios correspondientes al resto de las fases, dirección de obras hasta liquidación y recepción de las obras sin minoración.

2.1.9 Documentos para el cliente

El Arquitecto estará obligado a entregar al cliente cinco ejemplares de la documentación del proyecto o trabajo encargado cuyos gastos están incluidos en los honorarios pactados y a facilitarle el número adicional de copias que solicite, mediante el abono de los gastos materiales de su obtención.

2.2 OBRAS DE INTERVENCIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, REHABILITACIÓN Y REFORMA.

2.2.1 Cálculo según presupuesto

En este tipo de obras, con frecuencia, el parámetro más característico de la intervención es el PEM. Los honorarios orientativos en función de éste son:

$$H = CP.PEM.K/20$$

En Misión Completa

$$H_t = 1,15 H$$

Por Fases

$$H_f = F.H$$

Siendo:

- CP (coeficiente según presupuesto) = $[0,5+6(M/PEM)^{02}] >2,5$
- PEM presupuesto de ejecución material de la obra
- K coeficiente corrector según tabla E7
- F coeficiente de fase o documento. Tablas E4 y E5

TABLA EP: COEFICIENTE POR PRESUPUESTO

PEM en €	CP
100.000	2,50
150.000	2,35
300.000	2,11
500.000	1,96
750.000	1,84
1.000.000	1,77
1.250.000	1,71
1.500.000	1,67
2.000.000	1,60
3.000.000	1,52
4.000.000	1,46
5.000.000	1,42
7.500.000	1,35
10.000.000	1,30
15.000.000	1,24
20.000.000	1,20
50.000.000	1,08

En los apartados siguientes se detalla el cálculo **alternativo** en función de las superficies y naturaleza de las actuaciones.

2.2.2 Honorarios por tipo de proyecto

Los honorarios orientativos se podrán obtener en función de la base de honorarios correspondiente a obra de nueva planta de igual superficie y usos, con K=1, multiplicándolos por los coeficientes correctores aplicables en función del tipo de proyecto, conforme a la Tabla E7

TABLA E7: COEFICIENTE CORRECTOR SEGÚN TIPO DE PROYECTO

Demoliciones parciales	0,35
Conservación, Reparación	1,00
Reforma, Reestructuración, Ampliación o Acondicionamiento	1,10
Rehabilitación	1,15
Consolidación	1,20
Restauración	1,25

Su desdoblamiento en fases, tanto en misión completa como en misión parcial, sería el mismo que para proyectos de obra nueva.

Los levantamientos de planos, toma de datos y posibles informes del estado actual del edificio darían lugar a honorarios independientes adicionales.

2.2.3 Grado de intervención

A los honorarios orientativos estimados según el apartado anterior se les podrá aplicar un coeficiente, en función del grado de intervención:

TABLA E8: COEFICIENTE CORRECTOR SEGÚN GRADO DE INTERVENCIÓN

Completa	1,00
Estructura, instalaciones, albañilería y acabados	0,90
Instalaciones, albañilería y acabados	0,70
Albañilería y acabados	0,50
Acabados	0,30

2.2.4 Actuaciones sobre planos verticales

Los honorarios orientativos para trabajos que se realicen sobre planos verticales (fachadas, etc.) se podrán calcular estimando los que resultarían para una obra cuya superficie fuese la del plano y dividiendo los resultados por un cociente igual a la altura media de las plantas del edificio (entre 2,50 Y 3) o por presupuesto mediante la fórmula del apartado 2.2.1.

2.2.5 Actuaciones puntuales

Los honorarios orientativos correspondientes a actuaciones puntuales, en reformas y/o acondicionamientos o en modificaciones puntuales de proyectos se podrán estimar aplicando el coeficiente por actuación de la Tabla E9 a la Base de Honorarios tras ajustarla en función de: Fase (Tabla E4), Documento (Tabla E5) y/o Tipo de Proyecto (Tabla E7) o por presupuesto mediante la fórmula del apartado 2.2.1.

Movimientos de tierra	0,02	Carpintería y cerrajería	0,10
Saneamiento horiz. y vert.	0,03	Solados y pavimento	0,07
Cimentación	0,04	Yesos	0,05
Estructura	0,22	Chapados y Alicatados	0,05
Tabiquería	0,08	Revestimiento exterior	0,09
Calefacción, AA	0,05	Pintura	0,05
Fontanería	0,04	Aparatos sanitarios	0,05
Electricidad	0,05	Cubiertas	0,01

2.3 TRABAJOS OPTATIVOS.

Los trabajos optativos no forman parte del contenido del trabajo en misión completa. Generan sus propios honorarios. Pueden ser:

- **Adicionales al proyecto de ejecución** cálculos que formando parte obligatoria del proceso de proyecto, pueden no ser redactados por el Arquitecto y son objeto de encargo independiente.
- **Anexos al proyecto de ejecución** informes, estudios que deben acompañar obligatoriamente al proyecto de ejecución.
- **Previos** al comienzo de los trabajos, con carácter preparatorio.
- **Complementarios**, con o durante la redacción del proyecto de ejecución sin que formen parte del mismo.

TRABAJOS ADICIONALES AL PROYECTO DE EJECUCIÓN

2.3.1 Cálculo de estructuras y Proyecto Parcial de estructuras

2.3.1.1 Cálculo de la Estructura

Resolución y cálculo de la estructura ya diseñada de un edificio, en colaboración con el arquitecto proyectista. Documentos a entregar: memoria (incluyendo proceso y anejo de cálculo) y planos. Los honorarios orientativos pueden estimarse en **0,084 H** y adecuarse mediante un factor de complejidad de entre 0,8 a 1,5 en función de: especial simplicidad (-0,20), varios sótanos y/o cimentaciones especiales y/o terrenos con diferentes parámetros (0,10), estructuras mixtas y/o forjados reticulares (0,10), grandes luces >6 m. y/o pilares apeados (0,10), estructura desordenada con pilares y vigas no alineados (0,10), sismo (0,10).

2.3.1.2 Proyecto Parcial de estructuras

Estudio, definición, resolución y cálculo de la estructura de un edificio, coordinado por el arquitecto proyectista. Documentos a entregar: memoria (incluyendo proceso y anejo de cálculo), planos, pliego de condiciones técnicas particulares; mediciones y presupuesto. Los honorarios orientativos pueden estimarse en **0,105 H** y adecuarse mediante un factor de complejidad de entre 0,8 a 1,5 (igual apartado anterior).

El 70% correspondería al proyecto de las obras de estructura y el 30% a su dirección.

Si el proyecto de estructuras se suscribe y visa colegialmente de modo individual e independiente del Arquitecto redactor del proyecto de edificación, los honorarios estimados pueden ajustarse por un factor de responsabilidad igual a 1,25.

2.3.2 Proyectos parciales de instalaciones

Desarrollo de los esquemas, dimensionado y cálculo de las instalaciones previstas en el proyecto básico para fontanería, saneamiento, electricidad, calefacción y/o aire acondicionado, gas, ventilación de garajes, ascensores, antena colectiva, protección contra incendios y de aislamiento hasta su completa definición. Incluye memorias descriptivas y de cálculo, con justificación de cumplimiento de normativa vigente, planos, instrucciones de montaje, mediciones y presupuesto. Los honorarios orientativos pueden estimarse en **0,065 H** y adecuarse mediante un factor de complejidad de entre 0,6 a 1,5.

Si incluye solicitud y gestión de licencia de instalación de actividades, (se debe estimar 0,0115 H).

Si el proyecto de instalaciones se suscribe y visa colegialmente de modo individual e independiente del Arquitecto redactor del proyecto de edificación, los honorarios pueden ajustarse por un factor de responsabilidad igual a 1,25.

Para otros proyectos de instalaciones no obligatorios los honorarios orientativos pueden estimarse en un 5% de su presupuesto de ejecución material (PEM).

TRABAJOS ANEXOS AL PROYECTO DE EJECUCIÓN

2.3.3 Gestión del estudio geotécnico

Los honorarios orientativos por gestión, tramitación o redacción de informe de resultados del estudio geotécnico se podrán calcular en función de la superficie de los terrenos a estudiar según la Tabla E10:

TABLA E10: GESTIÓN DEL ESTUDIO GEOTÉCNICO

SUPERFICIE (EN HECTÁREAS)	HONORARIOS
hasta 0,5	1,5 M
desde 0,501 hasta 2	M [(1,5+1,1(S-0,5))]
desde 2,01 hasta 4	M [(5+0,75 (S-2))]
desde 4,01 hasta 6	M [(6,4+0,5 (S-4))]
más de 6	M [(7,4+0,375 (S-6))]

2.3.4 Seguridad y Salud

Conforme a lo contemplado en el R.D.1627/97, de 24 de Octubre, Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción, los trabajos relacionados son:

- Estudio de Seguridad y Salud (ESS) o Estudio Básico de Seguridad y Salud (EBSS):

Es el documento que, integrado en el proyecto de ejecución y en coherencia con el mismo, recoge las acciones preventivas adecuadas a los riesgos que conlleva la obra y sirve de base para la elaboración del PSS (Plan de Seguridad y Salud que redacte el contratista antes del inicio de la obra.

- Plan de Seguridad y Salud (PSS)

- Aprobación del Plan de Seguridad y Salud o emisión del informe favorable (en el caso de obras para la Administración) APSS

- Coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra (CSS obra)

Los honorarios orientativos del ESS pueden estimarse en función de la superficie de la actuación, del módulo M y del coeficiente de uso Q según las Tabla E11:

TABLA E11: ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD (ESS)

Superficie en m ²	H = ESS
Hasta 400/Q	1,5 M
de (400 a 1.000)/Q	1,5 M + (S-400) 1,0
de (1.000 a 2.000)/Q	3 M + (S-1.000) 0,8
de (2.000 a 8.000)/Q	5 M + (S-2.000) 0,6
de (8.000 a 20.000)/Q	14 M + (S-8.000) 0,4
de (20.000 a 40.000)/Q	26 M + (S-20.000) 0,2
Más de 40.000/Q	36 M + (S-40.000) 0,1

Y los honorarios orientativos del EBSS y otros trabajos relacionados con SS de acuerdo con:

TRABAJOS s y s	HONORARIOS ORIENTATIVOS
EBSS	0,40 x ESS
EBSS sin presupuesto	M
PSS	ESS
PSS + ESS	1,6 ESS
APSS	0,3 PSS
CSS obra	1,2 ESS

2.3.5 Libro del edificio

Si recae sobre el Arquitecto, sus honorarios se podrán calcular como porcentaje **H**:

- La documentación necesaria forma parte de un proyecto en misión completa desarrollado por el propio Arquitecto: **0,07 H**
- El encargo es independiente del proyecto (misión parcial) pero se dispone de antemano de proyecto fin de obra y de los documentos Manual de uso y mantenimiento, Memoria de calidades y proceso constructivo y Normas de actuación en caso de siniestro: **0,10 H**
- El encargo es independiente del proyecto (misión parcial) y no se dispone de antemano de proyecto fin de obra: **0,15 H**

TRABAJOS PREVIOS

2.3.6 Informe documental de la promoción

Estudio e informe documental, y comparativo, en su caso, sobre una o varias propuestas de solares, terrenos o edificios disponibles aportados por el Cliente. Los honorarios orientativos pueden estimarse como **0,05 H** o por tiempo dedicado de acuerdo con la fórmula:

$$(1) \quad \text{Honorarios} = 0,75M + 2 \times n \times h_t$$

y ajustarse en función de las características específicas de lo actuado.

Si los solares, terrenos o edificios disponibles objetos del estudio son aportados por el Arquitecto, a los honorarios orientativos precedentes habría que sumarle los estimados por el trabajo de búsqueda e identificación de aquellos, que pueden calcularse por tiempo, según la fórmula (1) o como 0,02 H

2.3.7 Estudio sobre las condiciones urbanísticas

Información y estudio de los parámetros urbanísticos aplicables a suelos de cualquier clasificación, incluidas las visitas del Arquitecto a los organismos pertinentes y al solar, en su caso. Los honorarios orientativos pueden calcularse por tiempo o en el **0,015 H** y adecuarse por factor de complejidad entre 1 y 2, en función de que incluyan: visitas a organismos (y su número y nivel); análisis (y cualidad) del planeamiento urbanístico de la parcela..

2.3.8 Estudio orientativo de mercado y/o de viabilidad económica

Redacción de informe económico con desglose de los costes y beneficios estimados de una promoción. Los honorarios orientativos pueden calcularse en el 0,02 H ó por tiempo, según la fórmula (1) y adecuarse por factor de complejidad entre 1 y 2, en función de las características de lo actuado.

2.3.9 Levantamiento de planos de edificaciones

Mediciones y elaboración de documentos (plantas, alzados, secciones) que definen el estado actual de los edificios, con determinación de sus superficies y volúmenes. Los honorarios orientativos pueden calcularse en función del Módulo y de la superficie mediante las fórmulas:

TABLA E12: LEVANTAMIENTO DE PLANOS DE EDIFICACIONES

SUPERFICIE (m ²)	HONORARIOS
Hasta 100 m ²	M
De 100 a 1.000 m ²	[M + (S - 100) 0,9]
De 1.000 a 3.000 m ²	[3 M + (S - 1.000) 0,8]
De 3.000 a 5.000 m ²	[7 M + (S - 3.000) 0,6]
De 5.000 a 10.000 m ²	[10 M + (S - 5.000) 0,4]
Más de 10.000 m ²	[15 M + (S - 10.000) 0,2]

Los resultados pueden adecuarse multiplicándolos por un factor de complejidad de entre 1 y 2, aplicable, entre otros, en función de: grado de dificultad de lo medido, grado de precisión requerido y medios auxiliares empleados.

2.3.10 Levantamientos topográficos

Elaboración de plano a escala con expresión del perímetro del terreno, curvas de nivel, accidentes, edificaciones.... Los honorarios orientativos pueden calcularse en función del Modulo y de la superficie mediante las fórmulas:

TABLA E13: LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS

SUPERFICIE (m ²)	HONORARIOS
Hasta 100 m ²	1,5 M
De 100 a 500 m ²	[1,5 M + (S - 100) 0,5]
De 500 a 1.000 m ²	[2 M + (S - 500) 0,40]
De 1.000 a 5.000 m ²	[2,5 M + (S - 1.000) 0,30]
Más de 5.000 m ²	[5,5 M + (S - 5.000) 0,20]

Los resultados pueden adecuarse multiplicándolos por un factor de complejidad, de entre 1 y 2, aplicable, entre otros, en función de: clase del terreno (ver tabla V2 en capítulo IV: Mediciones), complejidad del polígono, accesibilidad, inclusión de datos sobre infraestructuras existentes, precisión exigida y medios auxiliares necesarios.

2.3.11 Estudio de infraestructuras existentes

Elaboración de planos a escala y memoria que describen las redes de infraestructuras existentes: abastecimiento, saneamiento, electricidad, telefonía, etc. Los honorarios orientativos pueden calcularse en función del Modulo y de la superficie de la actuación según la tabla E14:

TABLA E14: ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

SUPERFICIE (m ²)	HONORARIOS
Hasta 100 m ²	0,6 M
De 100 a 500 m ²	[0,6 M + (S - 100) 0,4]
De 500 a 1.000 m ²	[1,2 M + (S - 500) 0,35]
De 1.000 a 5.000 m ²	[1,65 M + (S - 1.000) 0,30]
Más de 5.000 m ²	[4,65 M + (S - 5.000) 0,25]

Los resultados pueden adecuarse multiplicándolos por un factor de complejidad de entre 1 y 2, aplicable, entre otros, en función de: clase del terreno (ver tabla V2 en capítulo IV: Mediciones), accesibilidad, nivel de dotación de infraestructuras existentes, gestiones a realizar, nº visitas a organismos procedentes y medios auxiliares necesarios.

2.3.12 Proyecto de vaciado y contención de tierras

La normativa municipal vigente permite redactar proyecto independiente de vaciado y contención de tierras, previo a la presentación del proyecto completo. Los honorarios orientativos pueden calcularse en el 0,03H, o bien, aplicando el coeficiente C correspondiente a la superficie de actuación (tabla E1) al presupuesto estimado para la ejecución de la fase de vaciado y contención de tierras.

TRABAJOS COMPLEMENTARIOS

2.3.13 Contratación y Seguimiento de infografía y/o maquetas

Los honorarios orientativos correspondientes a la preparación de documentos técnicos necesarios para la ejecución por terceros de infografías y/o maquetas y el seguimiento o supervisión de su ejecución, en su caso, pueden calcularse en el 0,01H.

2.3.14 Asesoría para la contratación de la obra

Estudios como Arquitecto de presupuestos, plazos y demás condiciones relevantes que analizan y compara distintas ofertas. Se recomienda calcular los honorarios orientativos en función del tiempo empleado (con honorarios mínimos de mínimo de 1 Módulo) y adecuar el resultado multiplicándolo por un factor de complejidad de entre 1 y 2

2.3.15 Asesoría financiera en gestión de préstamos para inversiones inmobiliarias

Comprende la elaboración como Arquitecto de la documentación necesaria y el seguimiento del proceso. Los honorarios orientativos pueden calcularse en un 3% del presupuesto de la inversión inmobiliaria y adecuarse mediante un factor de complejidad de entre 0,5 y 2.

2.3.16 Asesoría complementaria de la dirección de obra

Asesorías específicas, a petición del promotor, como Arquitecto, fuera del ámbito de la propia dirección tales como selección de proveedores, gestiones de compra, etc. Se recomienda calcular los honorarios en función del tiempo empleado (con honorarios mínimos de un Módulo) según la fórmula (1) del apartado 2.3.6 y adecuar el resultado multiplicándolo por un factor en función de la complejidad de la obra entre 1 y 2.

2.3.17 Programación, planeamiento y seguimiento de las obras

Contratación como Arquitecto para asesoramiento, seguimiento y control de aspectos determinados de la obra, tales como: administración y gestión de la obra; coordinación de oficios; control de costes; elaboración del programa de obra; evaluación del cumplimiento del programa de obra; comparación de ofertas... Los honorarios orientativos pueden calcularse en un 0,20H y adecuarse mediante un factor de complejidad de entre 1 y 1,30.

2.3.18 Documentación comercial

Redacción como Arquitecto de documentación gráfica o escrita específica para la confección de folletos u otros documentos para difusión comercial y venta. Los honorarios orientativos pueden calcularse en un 0,04H; y adecuarse mediante un factor de complejidad de entre 0,5 y 1,5.

2.3.19 Proyecto para licencia de instalación de actividades

Los honorarios orientativos de proyectos, no asociados a los de obra, que tienen por objeto único la consecución de licencia de instalación de actividades inocuas pueden estimarse en un 0,15H y adecuarse mediante un factor de complejidad de entre 0,80 y 1,5.

Los honorarios orientativos de proyectos, no asociados a los de obra, que tienen por objeto único la consecución de licencia de instalación de actividades calificadas pueden calcularse en el 0,25H y adecuarse mediante un factor de complejidad de entre 0,80 y 1,5.

Para instalación de actividades con incidencia ambiental los honorarios orientativos pueden calcularse en 0,35H y adecuarse mediante un factor de complejidad de entre 0,80 y 1,5.

2.3.20 Documentación para las licencias de funcionamiento o apertura

Corresponde a la elaboración de los documentos precisos para la obtención de la preceptiva Licencia de Funcionamiento o Apertura. Los honorarios orientativos pueden calcularse en un 40% de los correspondientes a los de instalación de actividades y adecuarse mediante un factor de complejidad de entre 0,8 y 1,5.

2.3.21 Plan de autoprotección y plan de emergencia

De acuerdo con la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y el Reglamento que la desarrolla, el Real Decreto 397/1997, de 17 de Enero, las fases que comprende un plan de autoprotección son:

1-evaluación del riesgo, 2-medios de protección, 3-plan de emergencia y 4-implantación.

Los honorarios orientativos pueden calcularse en un 0,03H de los que corresponden el 10% a cada uno de los apartados 1,2 y 4, y 70% al punto 3, y adecuarse mediante un factor de complejidad de entre 0,8 a 1,5.

TITULO 3: URBANISMO

Incluye los Honorarios orientativos referidos a trabajos de:

- *planeamiento, su desarrollo y detalle*
- *gestión del planeamiento*
- *urbanización*

3.1 HONORARIOS PARA TRABAJOS DE PLANEAMIENTO, SU DESARROLLO Y DETALLE

Los presentes baremos abordan las siguientes figuras urbanísticas, con el alcance y contenidos previstos en la legislación urbanística:

- Planes Generales.
- Normas Subsidiarias.
- Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano
- Planes Especiales Sectoriales: pueden tener por objeto:
 - Desarrollo de infraestructuras básicas de comunicaciones, abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
 - Protección de paisaje, vías de comunicación, suelo, medio ambiente urbano, rural y natural para su conservación y mejora en determinados lugares.
 - Desarrollo y/o protección de sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, espacios libres, equipamiento comunitario de nivel Plan General.
 - Cualesquiera otras finalidades análogas.
- Plan de Sectorización.
- Programas de Actuación Urbanística.
- Planes Parciales.
- Planes Especiales de Reforma Interior.
- Estudios de Detalle.
- Catálogos de Bienes y Espacios protegidos.

Los honorarios orientativos de estos trabajos corresponden a los contenidos legalmente establecidos para la redacción de los correspondientes documentos técnicos y el apoyo técnico a su trámite de información pública hasta la presentación del proyecto de aprobación definitiva. No incluyen otros estudios o trabajos complementarios, que se baremarán independientemente.

3.1.1 Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU), Normas Subsidiarias (NN.SS) y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU)

Los honorarios orientativos para las distintas figuras de planeamiento se podrán calcular en función del Módulo, M, la población total y la superficie, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$H = \text{Módulo} \times [(0,1 \times \text{superficie}) + (\text{población} \times P)]$$

- Superficie (en hectáreas): para PGPOU y NN.SS la total del Término Municipal; para PDSU la del suelo urbano delimitado.
- Población, la residente en el término municipal salvo en los que tengan presencia turística significativa para los que se podrá utilizar capacidad de acogida: $(3 \cdot x \cdot n^{\circ} \text{ viviendas}) + (0,5 \cdot x \cdot n^{\circ} \text{ plazas hoteleras})$
- P, coeficiente en función de población, conforme a la Tabla U1.

TABLA U1: COEFICIENTES POR POBLACIÓN			
Población	PGOU	NN.SS	PDSU
5.000	0,044	0,016	0,010
10.000	0,033	0,012	0,008
15.000	0,029	0,011	0,007
20.000	0,026	0,010	0,006
25.000	0,024	0,009	0,006
50.000	0,019	0,007	
100.000	0,016		
200.000	0,014		
300.000	0,013		
400.000	0,012		
500.000	0,012		
750.000	0,011		
2.500.000	0,010		

Para valores de población entre dos consecutivos de la tabla anterior se pueden obtener los coeficientes ajustados por interpolación o por aplicación de la fórmula de la tabla.³

Los baremos suponen que, desde su inicio a la presentación del documento de aprobación provisional, el trabajo se desarrolla en los siguientes plazos;

- Plan General o Normas Subsidiarias: 24 meses
- Delimitación de Suelo Urbano: 12 meses

Si se superan estos plazos los honorarios orientativos se podrían aumentar proporcionalmente al incremento de tiempo empleado y estimar la repercusión mensual dividiendo los honorarios por 24 o 12 respectivamente.

Estos baremos orientativos no incluyen la elaboración de un posible Texto Refundido. Caso de ser requerido por la Administración, los honorarios orientativos se estimarán por horas empleadas, añadiendo el coste de los demás insumos (bienes empleados en la producción de otros bienes) técnicos o materiales sufragados por el Arquitecto.

$$H_{\text{TEXTO-R}} = n \times h_t + \sum (1,07 \times \text{coste de insumo técnico})$$

3.1.2 Planes Especiales Sectoriales

Los honorarios orientativos de Planes Especiales Sectoriales se podrán calcular, en función de su naturaleza:

- Por analogía con otras figuras de planeamiento, desarrollo de planeamiento y/o proyectos de urbanización.
- Por cálculo específico en función de tiempo de trabajo y demás insumos y elementos intervinientes.

3.1.3 Planes de Sectorización y Programas de Actuación Urbanística

Los honorarios orientativos se podrán calcular aplicando un porcentaje del 25% a los honorarios base del planeamiento parcial que lo desarrollase (calculados conforme siguiente epígrafe). Si el desarrollo fuese mediante dos o más planes parciales, los honorarios orientativos del Programa de Actuación

³ Los coeficientes P de la tabla U1 se obtienen por aplicación de las siguientes fórmulas, según la figura de planeamiento:

PGOU	$P = 0,008 + 0,08 (1.000/P)^{0,5}$	máximo 0,045
NN.SS	$P = 0,003 + 0,030 (1.000/P)^{0,5}$	máximo 0,020
PDSU	$P = 0,003 + 0,015 (1.000/P)^{0,5}$	máximo 0,015

Urbanística serán la suma de los correspondientes 25% de cada Plan Parcial.

3.1.4 Planes Parciales

Los honorarios orientativos base, H, se podrán calcular en función del Módulo, M, la edificabilidad total resultante en m², la superficie total ordenada en hectáreas y el uso dominante, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$H = \text{Módulo} \times (\text{superficie} \times S + \text{edificabilidad} \times E/1000) \times C_u$$

- superficie = superficie total ordenada en hectáreas
- S = coeficiente función de la superficie total ordenada, medida en hectáreas, que podrá incluir la de los sistemas generales adscritos, si los hubiese, ponderándolos de 0 a 1 en función del nivel o tipo de ordenación que se realce. Tabla U2.
- edificabilidad = edificabilidad en m² de la superficie total ordenada
- E = coeficiente en función de la edificabilidad total, medida en m², Tabla U3
- C_u = coeficiente por uso dominante según tabla U4

TABLA U2 PLANES PARCIALES COEFICIENTES POR SUPERFICIE

Superficie en has.	S
1	32,000
2	24,736
5	17,759
10	13,943
20	11,051
25	10,278
50	8,274
75	7,335
100	6,755
250	5,296
500	4,498
1.000	3,893

TABLA U3 PLANES PARCIALES COEFICIENTES POR EDIFICABILIDAD

Edificabilidad en m ²	E
2.000	0,171
5.000	0,141
10.000	0,125
20.000	0,113
40.000	0,104
50.000	0,101
100.000	0,095
150.000	0,092
200.000	0,090
500.000	0,086
1.000.000	0,083
2.000.000	0,081

TABLA U4: COEFICIENTES POR USOS

Uso dominante	C _u
Vivienda unifamiliar	1,15
Vivienda colectiva	1,00
Industrial	0,70
Terciario	0,90
Dotacional	0,80

Para valores de superficie o edificabilidad entre dos consecutivos de las tablas U3 y U4 se pueden obtener los coeficientes ajustados por interpolación o por aplicación de la fórmula correspondiente a la tabla.⁴

Los honorarios orientativos podrán ajustarse por aplicación de un factor de complejidad, K, entre 1 y 1,40, en función de: características objetivas del terreno; preexistencias; parcelación inicial o resultante; tipo o características de usos; incidencias o aspectos medioambientales u otros factores relevantes

⁴ Los coeficientes S de la tabla U2 y E de la tabla U3 se obtienen por aplicación de las siguientes fórmulas:

$$S = 2,0 + 30 \times (1/\text{superficie})^{0,4}$$

$$E = 0,075 + 2 \times (1/\text{edificabilidad})^{0,4}$$

3.1.5 Planes Especiales de reforma interior

Los honorarios orientativos se podrán calcular tomando como base los que corresponderían de un plan parcial de igual superficie total ordenada y edificabilidad y multiplicando el resultado por un factor de complejidad igual o superior a 1,5, que refleje las características de las preexistencias. el grado o detalle de ordenación previsto y demás circunstancias relevantes.

3.1.6 Estudios de Detalle

Los honorarios orientativos se podrán calcular como porcentaje de los que corresponderían a un Plan Parcial de igual superficie total ordenada y edificabilidad:

- Sí solo contemplan ordenación de volúmenes: 75%
- Si además establecen alineaciones y rasantes: 100%

Los honorarios orientativos mínimos se pueden estimar en 6 Módulos.

3.1.7 Misión completa y misión parcial: desglose por fases

Cuando el trabajo se desarrolle por fases, los honorarios orientativos de cada fase se podrán calcular con los porcentajes de la Tabla U5 que diferencia las fases realizadas dentro de un mismo encargo y las que se realizan por encargo independiente.

TABLA U5: PLANEAMIENTO: PORCENTAJES POR FASE

Fase	FASES DE UN MISMO CONTRATO	FASES INDEPENDIENTES
	%	%
Memoria de información urbanística	7,5%	9,75%
Planos de información urbanística	10,0%	13,00%
Avance, memoria	10,0%	13,00%
Avance, planos	12,5%	16,25%
Documento de aprobación inicial, memoria	10,0%	13,00%
Documento de aprobación inicial, estudio de viabilidad	5,0%	6,50%
Documento de aprobación inicial, planos	20,0%	26,00%
Documento de aprobación inicial, normas urbanísticas	10,0%	13,00%
Informe de alegaciones	10,0%	13,00%
Documento de aprobación provisional	5,0%	6,50%

3.1.8 Catálogos de bienes y espacios protegidos

Documentos autónomos o complementarios del planeamiento, cuyo trabajo, a efectos del cálculo de honorarios orientativos se divide en dos partes:

- Identificación e inventario de elementos a catalogar
- Catálogo propiamente dicho formado por fichas de cada elemento y/o demás documentación pertinente.

Los honorarios orientativos para trabajos desarrollados por encargo en misión completa se podrán calcular en función del número de edificios o espacios analizables en el ámbito cuyo contenido se cataloga y del número de elementos finalmente catalogados.

$$H = M [(0,005 \times \text{número total de edificios} + 0,6 \times \text{número de elementos catalogados})]$$

En el caso de catálogos que formen parte de Planes Generales o Normas Subsidiarias, la componente de identificación e inventario se podrá sustituir por un 3% de los honorarios orientativos del Plan General o Norma.

Los honorarios orientativos de una o más fases aisladas, desarrolladas por encargo en misión parcial, podrán ser un 30% más de los que se obtendrían para misión completa.

3.1.9 Estudio y Análisis ambiental

Documentos autónomos o complementarios del planeamiento, sobre características e interacciones medio ambientales de un determinado ámbito y/o los efectos ambientales de planes, programas o actuaciones. Son previos a, y no incluyen, los informes a emitir por las autoridades medio ambientales competentes en cada caso.

Los honorarios orientativos pueden calcularse en función de la superficie del ámbito:

- Ámbito municipal: 5% de los honorarios de planeamiento general.
- Ámbito sub-municipal, sobre suelo sectorizado, programado o urbano: 10% de los del planeamiento de desarrollo o detalle.
- Ámbito sub-municipal, sobre suelo no urbanizable, no sectorizado y/o urbanizable no programado; podrán calcularse con el siguiente procedimiento:
 - calcular el porcentaje de suelo municipal incluido en el ámbito
 - aplicarlo a los honorarios orientativos de planeamiento general de todo el término; y,
 - utilizar como honorarios base orientativos el 5% del valor resultante.

El desglose de los honorarios por fases, en misión completa o parcial, sería conforme a los porcentajes de la Tabla U6

TABLA U6: ESTUDIOS Y ANÁLISIS AMBIENTALES: PORCENTAJES POR FASE

Fase	FASES DE UN MISMO CONTRATO	FASES INDEPENDIENTES
	%	%
Estudio ambiental (información)	17,5%	22,75%
Análisis ambiental, previo (avance)	22,5%	29,25%
Análisis ambiental	45,0%	58,50%
Análisis ambiental, definitivo (aprobación provisional)	15,0%	19,50%

3.1.10 Otros estudios o trabajos complementarios del planeamiento

En función de la legislación sectorial, las circunstancias de cada ámbito y del tipo de planeamiento, puede ser necesario desarrollar, con carácter autónomo o incorporándolos al documento principal, otros trabajos o estudios complementarios. Los honorarios orientativos se podrán calcular conforme los siguientes criterios:

- Informe documental de la promoción: 2,5% de los honorarios del planeamiento de desarrollo o detalle aplicable al ámbito.
- Estudio sobre condiciones urbanísticas: 1,5% de los honorarios orientativos del planeamiento de desarrollo o detalle aplicable al ámbito.
- Estudio orientativo de mercado y de viabilidad económica: 2% de los honorarios orientativos del planeamiento de desarrollo o detalle aplicable al ámbito.
- Certificaciones técnicas de órganos competentes, en función del número y grado de complejidad, hasta un total del 4% de los honorarios orientativos del planeamiento de desarrollo o detalle aplicable al ámbito.
- Estudio de impacto medio ambiental: el 130% de lo correspondiente a Análisis ambiental.
- Estudio de impacto acústico: 4% de los honorarios orientativos del planeamiento de desarrollo o detalle aplicable al ámbito.

En estos casos, y en todos los demás que pudieran darse y no figuran en la anterior relación, los honorarios base podrán calcularse por horas añadiendo el coste de los demás insumos (bienes empleados en la producción de otros bienes) técnicos sufragados por el Arquitecto, de acuerdo con la fórmula:

$$H = 1,5 \times n \times h_t + \sum (1,07 \times \text{coste de insumo técnico})$$

3.2 HONORARIOS PARA TRABAJOS DE GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Incluye:

- Proyectos de Parcelación y Reparcelación
- Proyectos de Compensación
- Proyectos de Cooperación
- Proyectos de Expropiación
- Proyectos de Ejecución forzosa

Los honorarios orientativos de estos trabajos corresponden a los contenidos legalmente establecidos para la redacción de los correspondientes documentos técnicos y al apoyo técnico a su tramitación. No incluyen los que corresponderían por trabajos previos o complementarios tales como: elaboración de bases cartográficas, obtención de títulos de propiedad, acreditaciones de titularidad, u otros, que se baremarán independientemente.

3.2.1 Proyectos de Reparcelación

Los honorarios orientativos se podrán calcular en función de los que corresponderían al planeamiento de desarrollo o detalle del ámbito conforme a los apartados 3.1.3 planes de sectorización y programas de actuación urbanística, 3.1.4 planes parciales o 3.1.5 planes especiales de reforma interior, ajustándolos en función del número de parcelas np (iniciales más resultantes) por hectárea, según la fórmula:

$$H = (0,30 + C) \times H_{DD}$$

- C = coeficiente en función del número, np, de parcelas por hectárea:
- H_{DD} = honorarios de desarrollo del ámbito

$$C = 0,004 \times np \dots\dots\dots \text{valor máximo } C = 0,10$$

3.2.2 Proyectos de Compensación, Cooperación, Expropiación y Parcelación

Los honorarios orientativos se podrán calcular en función de los que corresponderían al proyecto de reparcelación del total del suelo, calculados conforme al punto precedente, aplicando los siguientes multiplicadores:

Proyecto de Compensación	1,30
Proyecto de Cooperación	1,20
Proyecto de Expropiación.....	1,10
Proyectos de Parcelación	0,40

3.2.3 Misión completa y misión parcial: desglose por fases

Cuando el trabajo se desarrolle por fases, el valor de cada fase se podrá calcular con los porcentajes de la Tabla U7 que diferencia fases que desarrollan un mismo encargo y fases de encargo separado o independiente.

TABLA U7: GESTIÓN URBANÍSTICA: PORCENTAJES POR FASE

Fase	FASES DE UN MISMO CONTRATO	FASES INDEPENDIENTES
	%	%
Bases y estatutos	10,0%	13,00%
Información y memoria	15,0%	19,50%
Plano(s) de fincas iniciales y resultantes	15,0%	19,50%
Descripciones de cada finca (fichas urbanísticas)	60,0%	78,00%

3.2.4 Trabajos complementarios de la gestión urbanística

Engloba otros trabajos o estudios complementarios autónomos o incorporados al documento principal. Los honorarios orientativos podrán calcularse conforme los siguientes criterios:

- Verificación de bases cartográficas, por tiempo o conforme al baremo para levantamientos topográficos 2.3.10 según proceda en función de lo actuado.
- Obtención de títulos de propiedad: 10% de los honorarios orientativos de gestión del planeamiento aplicable al ámbito.
- Acreditaciones de titularidad: 10% de los honorarios orientativos de gestión del planeamiento aplicable al ámbito.
- Levantamiento y/o valoración de edificaciones, instalaciones o actividades existentes: conforme a los baremos de edificación 2.3.9, levantamiento de planos de edificaciones y 2.3.11 estudio de infraestructuras existentes y los apartados de tasaciones 4.2.*, adecuados conforme proceda en función de lo actuado.

En todos los demás casos que pudieran darse y no figuran en la anterior relación, los honorarios orientativos podrán calcularse por analogía con otros baremos o por horas añadiendo el coste de los demás insumos (bienes empleados en la producción de otros bienes) técnicos sufragados por el Arquitecto, de acuerdo con la fórmula:

$$H = 1,5 \times n \times h_t + \sum (1,07 \times \text{coste de insumo técnico})$$

3.3 HONORARIOS PARA TRABAJOS DE URBANIZACIÓN

Incluye los relativos a:

- Proyectos de urbanización
- Proyectos de obras urbanas
- Proyectos de ampliación reforma y reparación de obras de urbanización
- Jardinería y Conservación del Paisaje

3.3.1 Proyectos de urbanización

Los honorarios orientativos se podrán calcular en función del Módulo, M, la superficie total ordenada, en hectáreas y un factor K de complejidad, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$H = \text{Módulo} \times \text{superficie} \times S$$

- S = coeficiente en función de la superficie total urbanizada, conforme a la Tabla U8.

**TABLA U8: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
COEFICIENTES POR SUPERFICIE**

Superficie en has.	Proyecto urbanización
2	39,840
3	36,193
5	32,093
10	27,305
15	24,866
20	23,279
25	22,125
50	18,923
100	16,230
150	14,858
200	13,966
500	11,516

Para valores de superficie entre dos consecutivos de la tabla anterior se pueden obtener los coeficientes ajustados por interpolación o por aplicación de la fórmula de la tabla.⁵

Los resultados pueden adecuarse multiplicándolos por un factor de complejidad de entre 0,9 y 1,15, en función de: número de parcelas por hectárea inferior a 5 (0,90), pendientes medias excesivamente planas (1,10) o inclinadas (1,15),...

3.3.2 Misión completa y misión parcial: desglose por fases

Cuando el trabajo se desarrolle por fases, los honorarios orientativos de cada fase se podrán calcular con los mismos porcentajes propuestos para las obras de edificación, Tabla E4.

3.3.3 Proyectos de obras urbanas

Cuando el trabajo aborde solo parte de las obras de un proyecto de urbanización, los honorarios orientativos se podrán estimar como porcentaje del total de los del proyecto de urbanización, Tabla U9

TABLA U9: PORCENTAJES POR CAPITULO O TIPO DE OBRA DE URBANIZACIÓN

Capítulo o tipo de obra	Uso residencial	Otros usos
	%	%
Movimientos de tierra	4%	4%
Pavimentación de viales	10%	20%
Pavimentación de aceras	20%	10%
Señalización y balizamiento	1%	1%
Red de saneamiento	6%	7%
Red de pluviales	6%	6%
Red de abastecimiento	5%	5%
Red de riego	2%	1%
Jardinería y ornamentación	5%	5%
Impulsión y estación de bombeo	1%	1%
Estación depuradora	5%	5%
Red de telefonía	3%	3%
Red subterránea de baja tensión	11%	11%
Centro de transformación	8%	11%

⁵ Los coeficientes de la tabla U8 están obtenidos mediante la fórmula:

$$S = 2 + 45 \times (1/\text{superficie})^{0,25} \quad \text{para superficie} < 2 \text{ has.} \quad S = 40$$

Red subterránea de media tensión	4%	4%
Alumbrado público	7%	4%
Red de gas	2%	2%
TOTAL	100,0%	

3.3.4 Proyectos de ampliación reforma y reparación de obras de urbanización

Los honorarios orientativos se pueden calcular como porcentaje de los que corresponderían a proyectos de urbanización de acuerdo con la tabla U10.

TABLA U10: PORCENTAJE SEGÚN TIPO DE PROYECTO

Tipo de proyecto	%
Demoliciones parciales	35%
Conservación, Reparación	100%
Reforma, Reestructuración, Ampliación o Acondicionamiento	110%
Rehabilitación	115%
Consolidación	120%
Restauración	125%

3.3.5 Otros estudios o trabajos complementarios de las obras de urbanización

En función de las circunstancias de cada ámbito, del tipo de obras, de la información aportada por la propiedad o de los acuerdos alcanzados, puede ser necesario desarrollar, con carácter autónomo o incorporándolo al documento principal, otros trabajos o estudios complementarios. Los honorarios orientativos se podrán calcular por afinidad con o por relación a los honorarios de proyectos y obras de urbanización o, en su caso, proyectos de edificación. Alternativamente, podrán calcularse por tiempo añadiendo el coste de los demás (bienes empleados en la producción de otros bienes) técnicos sufragados por el Arquitecto, de acuerdo con la fórmula:

$$H = 1,5 \times n \times h_t + \sum (1,07 \times \text{coste de insumo técnico})$$

TITULO 4: OTROS TRABAJOS Y DOCUMENTOS DE ARQUITECTURA

El presente Título agrupa distintos trabajos de arquitectura que, junto con lo tratado en los Títulos anteriores, completan el contenido de la actuación profesional.

- Deslindes, replanteos y mediciones
- Tasaciones
- Reconocimientos, exámenes, consultas y diligencias
- Informes, peritaciones y dictámenes certificados, arbitrajes, comparecencias, ratificaciones y testificales
- Otros trabajos de Arquitectura

4.1 DESLINDES, REPLANTEOS Y MEDICIONES

4.1.1 Deslindes de terrenos y solares

Deslinde del perímetro completo o parcial de un terreno o solar, es el acto de señalar los límites lineales que lo definen en razón de unas condiciones prefijadas que pueden ser de propiedad, de parcelación, de carácter urbano, de servidumbre, derechos reales o de cualquier otro tipo y que motivan el trabajo facultativo. Puede ser: con o sin amojonamiento sobre el terreno o solar

La estimación de honorarios orientativos por deslindes de terrenos sin amojonamiento puede hacerse mediante lo indicado en la Tabla V1:

LONGITUD en ml.	HONORARIOS (euros)
hasta 100 ml	M . K . V
de 100 a 1.000 ml	$[M + (L - 100) 0,8] K . V$
de 1.000 a 5.000 ml	$[2,8 M + (L - 1.000) 0,4] K . V$
de 5.000 a 10.000ml	$[6,8 M + (L - 5.000) 0,36] K . V$
más de 10.000ml	$[11,3 M + (L - 10.000) 0,32] K . V$

- Honorarios orientativos mínimos: 0,75Módulo
- L, longitud del perímetro a deslindar
- K, coeficiente de dificultad que puede variar de 1 a 1,5 en función de:
 - forma muy irregular del terreno
 - número de vértices
 - accesibilidad
 - información especial a incluir en el trabajo
- V = coeficiente conforme a la Tabla V2, función de la visibilidad (distancias en metros en las que los accidentes topográficos permiten hacer observaciones desde la estación) y las condiciones topográficas.

Visibilidad	tipo de terreno	V
más de 400 m	llano	1
entre 200 y 400 m	ondulado	1,1
entre 100 y 200 m	quebrado	1,2
menos de 100 m	abrupto	1,7

Si el deslinde exige datos precisos sobre longitudes, ángulos azimutales o detalles característicos, y el encargo no incluye levantamiento topográfico de la superficie deslindada: los honorarios orientativos podrán ser el doble de los obtenidos conforme a lo anterior.

Para deslindes con amojonamiento, con descripción y situación de los hitos, los honorarios orientativos podrán multiplicar por 1,5 los obtenidos para deslinde sin amojonamiento y los gastos de amojonamiento serán por cuenta de la propiedad.

Los honorarios orientativos de los trabajos que se bareman en este apartado no incluyen la obtención, examen o estudio previo de documentos necesarios para facilitar la labor de deslinde, replanteo o medición o para acreditar la titularidad de la propiedad y las servidumbres que pudieran afectarla. Los honorarios orientativos para estos trabajos previos deberían estimarse independientemente.

4.1.2 Deslindes de edificaciones

El **deslinde de edificaciones** consiste en establecer los límites superficiales que permitan determinar con precisión dos edificios o construcciones, incluso las relaciones de copropiedad, servidumbre u otros derechos reales que puedan existir entre ambos.

La estimación de honorarios orientativos por deslindes de edificaciones puede hacerse mediante lo indicado en la Tabla V3.

TABLA V3 Deslinde de edificaciones	
LONGITUD en ml.	HONORARIOS (euros)
hasta 60 ml	M . K
de 60 a 1.000 ml	[M + (L - 60) 5,0] K
de 100 a 1.000 ml	[1,5M + (L - 100) 2,0] K
de 1.000 a 5.000 ml	[6 M + (L - 1.000) 0,6] K
de 5.000 a 10.000ml	[12 M + (L - 5.000)0,4] K
más de 10.000ml	[17 M + (L - 10.000) 0,3] K

- L, longitud del perímetro a deslindar ó medir
- K, coeficiente de dificultad que puede variar de 1 a 1,5 en función de:
 - forma y superficie muy irregular de las edificaciones
 - número de lados del perímetro
 - accesibilidad
 - información especial a incluir en el trabajo
- Honorarios orientativos mínimos: 1 Módulo

4.1.3 Replanteos

Se denomina **Replanteo** al acto de trazar a tamaño natural sobre el terreno o la obra, una figura geométrica de composición variable con un significado técnico propio que previamente ha sido diseñada en un plano o consta su descripción en otro documento con datos suficientes para su correcta interpretación y traslado.

Los honorarios estimados correspondientes a replanteos de linderos, alineaciones y otros, pueden calcularse mediante lo indicado en la Tabla V4:

TABLA V4 Replanteos	
LONGITUD en ml.	HONORARIOS (euros)
hasta 50 ml	0,5M . K
de 50 a 100ml	[0,5 M + (L - 50) 2,0].K
de 100 a 500ml	[0,75 M + (L - 100) 1,0]K
de 500 a 1.000ml	[1,75M + (L - 500) 0,8] K
de 1.000 a 5.000 ml	[2,75 M + (L - 1.000) 0,4] K
de 5.000 a 10.000ml	[6,75 M + (L - 5.000) 0,2] K
más de 10.000ml	[9,25 M + (L - 10.000) 0,15] K

- L, longitud del perímetro a replantear
- K, coeficiente de dificultad que puede variar de 1 a 2 en función de:
 - forma y superficie de la figura a replantear
 - número de vértices del perímetro
 - accesibilidad
 - información especial a incluir en el trabajo
- Honorarios orientativos mínimos: 0,75 Módulos

Si los replanteos son con fijación de rasantes o nivelación los honorarios obtenidos podrán multiplicarse por 1,5.

4.1.4 Medición de terrenos y solares

Comprende los trabajos necesarios para describir la forma y determinar la superficie de un terreno o solar cuyos límites estén perfectamente definidos. No incluye levantamientos topográficos. Los honorarios orientativos se pueden calcular en función del módulo, la superficie total del terreno o suelo a medir y los factores de visibilidad y de dificultad de acuerdo con la Tabla V5.

TABLA V5: MEDICIÓN DE TERRENOS Y SOLARES

Superficie en m ²	Honorarios en euros
hasta 100 m ²	0,6 M x K x V
De 100 a 1.000 m ²	[0,6 M + (S-100) 0,4] K x V
De 1.000 a 10.000 m ²	[1,5 M + (S-1.000) 0,2] K x V
Más de 10.000 m ²	[6 M + (S-10.000) 0,1] K x V

- S, superficie total del terreno o solar a medir
- K, coeficiente de dificultad que puede variar de 1 a 1,5 en función de:
 - número de vértices del perímetro
 - accesibilidad
 - existencia de edificaciones
 - inclusión de datos sobre infraestructuras existentes
- V, factor de visibilidad conforme a la tabla V2

4.1.5 Medición de edificaciones

Comprende los trabajos necesarios para determinar la superficie ocupada por un edificio. La precisión debe permitir obtener áreas con errores menores del 5%. Si el cliente no facilita los planos, su levantamiento se tarificará aparte.

Los honorarios orientativos se pueden calcular en función del módulo, la superficie total de la edificación a medir y el factor de dificultad de acuerdo con la Tabla V6.

TABLA V6: MEDICIÓN DE EDIFICACIONES

Superficie en m ²	Honorarios en euros
hasta 100 m ²	0,75 M x K
De 100 a 1.000 m ²	[0,75 M + (S-100)] K
De 1.000 a 10.000 m ²	[3 M + (S-1.000) 0,4] K
Más de 10.000 m ²	[12 M + (S-10.000) 0,2] K

- S, superficie total de la edificación
- K, coeficiente de dificultad que puede variar de 1 a 1,5

Si se mide más de una planta, los honorarios orientativos de cada planta se pueden calcular como

porcentaje de los de la primera: las plantas iguales a la primera: 10%; las diferentes: 50%. Los honorarios orientativos totales serán igual a la suma de los de todas las plantas medidas.

Si además de la superficie construida, el cliente solicita las superficies útiles, habitables, orientativas totales o parciales y/o por usos, los honorarios orientativos anteriores se podrían multiplicar por 1,5.

4.2 TASACIONES

Los honorarios orientativos de Tasaciones no incluyen lo correspondiente a obtención de planos base, estudios geológicos o documentación técnica similar o especializada, otra documentación descriptiva de la situación de los terrenos, mediciones de su superficie y longitud de linderos. Los honorarios orientativos para estos trabajos deberían estimarse independientemente.

4.2.1 Tasaciones de terreno y solares

Información con definición de características geológicas, urbanísticas y económicas; estudio general razonado; y, certificado con la propuesta de tasación. Los honorarios orientativos se pueden estimar en función del Módulo y del valor de tasación en miles de euros, T, de acuerdo con las Tablas V7 y V8.

TABLA V7: TASACIÓN DE SOLARES

Valores de la Tasación en miles de €	Honorarios en euros
hasta 100	M
desde 100 hasta 600	M + (T-100) 1,6
desde 600 hasta 1.200	3 M +(T-600)
desde 1.200 hasta 2.000	4,5 M + (T-1200) 0,75
desde 2.000 hasta 6.000	6 M + (T-2000) 0,6
más de 6.000	12 M + (T-6000) 0,4

TABLA V8: TASACIÓN DE TERRENOS

Valores de la Tasación en miles de €	Honorarios en euros
hasta 60	0,8M
desde 60 hasta 200	0,8 M +(T-60) 2
desde 200 hasta 600	1,5 M +(T-200) 1,6
desde 600 hasta 1.200	3,1 M +(T-600) 1,2
desde 1.200 hasta 2.000	4,9 M +(T-1200) 0,9
desde 2.000 hasta 6.000	6,7 M +(T-2000) 0,75
más de 6.000	14,2 M +(T-6000) 0,60

Cuando el trabajo encargado tenga el nivel de valoración estimativa sin alcanzar el de tasación sus honorarios orientativos podrán ser el 30% de los de tasación.

Los resultados pueden adecuarse multiplicándolos por un factor de complejidad de entre 0,7 y 2, aplicable, entre otros, en función de: grado de simplicidad o dificultad de lo tasado, grado de precisión requerido y trabajos auxiliares necesarios.

4.2.2 Tasaciones complementarias de suelo

Para tasaciones de cosecha, arbolado, plantaciones de todo tipo, recursos naturales o bienes que puedan existir en el subsuelo (canteras, arenos y graveras) podrá aplicarse el baremo de tasación de terrenos. En el último supuesto, los estudios geológicos necesarios correrán a cargo del cliente.

4.2.3 Tasación de edificaciones

Los honorarios orientativos de tasación de edificaciones, independientes de las del suelo, se pueden estimar en función del Módulo y del valor de tasación (T en miles de euros) de acuerdo con la Tabla V9.

TABLA V9: TASACIÓN DE EDIFICACIONES

Valores de Tasación en miles de €	Honorarios en euros
hasta 100	1,2 M
desde 100 hasta 600	1,2 M +(T-100) 1,6
desde 600 hasta 1.200	3,2 M +(T-600) 1,2
desde 1.200 hasta 2.000	5 M +(T-1200) 0,9
desde 2.000 hasta 6.000	6,8 M +(T-2000) 0,7
más de 6.000	13,8 M +(T-6000) 0,60

No incluye deslindes o mediciones detalladas del edificio, que tienen su propia baremación.

Cuando el trabajo encargado tenga el nivel de valoración estimativa sin alcanzar el de tasación sus honorarios orientativos serán el 30% de los de tasación.

4.2.4 Tasación parcial de edificios

En la tasación de aprovechamiento de materiales de los derribos o la valoración de daños y perjuicios de toda clase de siniestros, se aplicará baremo de tasación de la edificación multiplicado por 1,5.

En la tasación independiente de viviendas amuebladas, instalaciones o equipos especiales de los edificios se tendrá en cuenta la depreciación por su menor vida útil que la de aquellos y se aplicará el baremo de tasación de la edificación multiplicado por 1,25.

4.2.5 Tasaciones de las Rentas

Los honorarios orientativos de valoración de la renta neta actual, para seguros de incendios y similares, partiendo del justiprecio de ingresos y gastos anuales que genera la finca se pueden estimar en función del Módulo y del valor de tasación (en miles de euros, T,) de acuerdo con la Tabla V10.

TABLA V10: TASACIÓN DE LAS RENTAS

Valores de la Tasación en miles de €	Honorarios en euros
hasta 30	1,5 M
desde 30 hasta 60	1,5 M +(T-30) 16
desde 60 hasta 600	2,7 M +(T-60) 8
desde 600 hasta 3.000	13,5 M +(T-600) 6
desde 3.000 hasta 6.000	49,5 M +(T-3.000) 5
más de 6.000	87 M +(T-6.000) 4

4.2.6 Tasaciones de Derechos Reales

Los honorarios orientativos de tasación de derechos reales o parciales de la propiedad absoluta, se estimarán:

- Estableciendo el valor de los derechos reales como proporción del valor en mercado de la finca
- Multiplicando dicho porcentaje, resultante del propio estudio facultativo, por 3,0, y
- Aplicándolo a los honorarios orientativos correspondientes a la tasación total de la finca, según los baremos de Tasación de terrenos y solares 4.2.1. y 4.2.3, Tasación de edificaciones.

Alternativamente, podrán aplicarse los baremos por tiempo empleado, según la fórmula:

$$H = 0,5 M + 1,5 \times n \times h_t$$

4.2.7 Varios

Cuando se intervenga, en calidad de Arquitecto, en permutas, inventarios, testamentarias o expropiaciones, se podrán aplicar los baremos de tasaciones, mediciones, u otros aplicables por analogía, teniendo en cuenta separadamente cada una de las porciones o fincas que se midan o tasen.

4.3 RECONOCIMIENTOS, EXÁMENES, CONSULTAS Y DILIGENCIAS

4.3.1 Reconocimientos

Los honorarios orientativos por reconocimiento de terrenos o construcciones terminadas o en curso de ejecución, se podrá realizar por tiempo empleado valorando la primera hora o fracción a 0,15 Módulos y a 0,10 Módulos las sucesivas. Si el trabajo fuera urgente o de grave responsabilidad, se podrá aplicar un coeficiente de complejidad entre 1,2 y 2,0. No devengará honorarios cuando forme parte del desarrollo de un proyecto en cualquiera de sus fases.

4.3.2 Examen de documentos

Los honorarios orientativos por examen de planos, títulos u otros documentos y/ó búsqueda de información y/ó documentación en oficinas privadas se podrán estimar por tiempo empleado valorando la hora a 0,15 módulos, con honorarios mínimos de 0,30 M.

4.3.3 Consultas

Los honorarios orientativos por consulta oral de las opiniones que el Arquitecto emite sobre cuestiones de su competencia profesional, que se basan sobre la exposición que hace el cliente y no requieren examen de documentos, ni de los elementos de la edificación o suelo, se podrán estimar por tiempo empleado, con honorarios mínimos de 0,15 M.

4.3.4 Diligencias

Los honorarios orientativos por diligencias, actuaciones realizadas por el Arquitecto en centros oficiales, organismos judiciales o de la Administración en representación del cliente, para búsqueda y análisis de información y/ó documentación necesaria ó por necesidad del objeto del dictamen pericial, y, se podrán estimar por tiempo empleado, valorando la hora tipo a 0,2 módulos, con un mínimo de 0,2 Módulos y adecuarse por un factor de complejidad de entre y 1 y 2, en función de especial dedicación, conocimientos o responsabilidad o disponibilidad fuera del horario laboral normal.

4.3.5 Reuniones

Los honorarios orientativos por reuniones, se pueden estimar según:

- en el despacho del arquitecto $H = 0,15 \times M + n \times h_t$ $H_{\min} = 0,25M$

- fuera del despacho profesional en horario laboral

$H = 0,20 \times M + 1,5 \times n \times h_t$ $H_{\min} = 0,35M$

- fuera del despacho profesional en horario no laboral

$H = 0,30 \times M + 2 \times n \times h_t$ $H_{\min} = 0,50M$

- para asesoramiento técnico a letrados u otros profesionales para prueba en informes o dictámenes periciales

$H = 0,25 \times M + 2 \times n \times h_t$ $H_{\min} = 0,45M$

4.3.6 Estudio de la documentación

Los honorarios orientativos para estudio de la documentación se pueden estimar conforme al baremo estimado para reuniones del apartado anterior.

4.4 INFORMES, PERITACIONES Y DICTÁMENES, CERTIFICADOS, ARBITRAJES, COMPARECENCIAS, RATIFICACIONES Y TESTIFICALES

4.4.1 Informes y Dictámenes

El Informe es la exposición objetiva realizada por escrito de la naturaleza o circunstancias observadas por el Arquitecto en el reconocimiento parcial o general de predios o edificaciones o del examen de documentos técnicos, en temas de su competencia profesional.

Los honorarios orientativos por la elaboración de informe sin certificado y/o dictamen se podrán estimar en función del tiempo empleado, de acuerdo con:

- Informe sin certificado sencillo, de escasa complejidad técnica y breve extensión (menos de 9 A4 a un espacio) con plano de emplazamiento, en su caso, sin anexos:

Informe sin certificado sencillo $H = 0,40 \times \text{Módulo} + n \times h_t$ $H_{\text{mín}} = 0,50 \text{ M}$

- Informe sin certificado complejo que requiere conocimientos específicos con texto de más de 10 A4 a un espacio, con plano de emplazamiento sin anexos

Informe sin certificado complejo $H = 0,75 \times \text{Módulo} + 1,75 \times n \times h_t$ $H_{\text{mín}} = 1 \text{ M}$

- Informe sin certificado para edificio residencial colectivo con unidades de inspección por: vivienda (unidad de inspección: hasta 120 m² útiles), locales (unidad de inspección: hasta 200 m² útiles) y garajes, trasteros y dependencias anejas (unidad de inspección: hasta 300 m² útiles)

a) hasta 30 unidades de inspección 0,125 M/Ud $H_{\text{mín}} = 2 \text{ M}$

b) más de 31 unidades de inspección 0,10 M/Ud $H_{\text{mín}} = 4 \text{ M}$

El Dictamen es la opinión o conclusión motivada del Arquitecto realizada por escrito obtenida mediante el estudio y análisis de la naturaleza y circunstancias de los datos recabados en el reconocimiento parcial o general de terrenos y edificaciones o del examen de documentos técnicos.

Dictámenes $H = 0,80 \times \text{Módulo} + 2 \times n \times h_t$ $H_{\text{mín}} = 1 \text{ M}$

Los trabajos previos de reconocimiento, examen y/o búsqueda de información y documentos que hayan de ser realizados, así como la emisión de certificados se estimarán aparte de acuerdo con los baremos correspondientes.

4.4.2 Peritaciones o dictámenes periciales

Los honorarios orientativos por peritación o dictamen pericial como medio de prueba en un procedimiento judicial se estiman por tiempo empleado y grado de complejidad:

Peritaciones y Dictámenes Judiciales $H = 1,25 \times \text{Módulo} + 2,5 \times n \times h_t \times K$ $H_{\text{mín}} = 2 \text{ M}$

K, factor de complejidad de 1 a 2, en función de, entre otros, los siguientes aspectos:

- especial grado de conocimientos o complejidad; según tipología general de daños de la L.O.E.
- especial grado de conocimientos o complejidad: por requerimiento de las partes por daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.
- por daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.
- cuando sea necesario, además de las zonas comunes, el reconocimiento e inspección de fincas registrales en división horizontal
- urgencia en el desarrollo del trabajo

Los trabajos previos de reconocimiento, examen y/o búsqueda de documentos, los adicionales de estudio de la documentación u horas por desplazamientos para visitas incluidas éstas, trabajos complementarios como tasaciones, mediciones o valoraciones que hayan de ser realizados se estimarán aparte y de acuerdo con los baremos correspondientes.

4.4.3 Certificados

Los honorarios orientativos por certificaciones o documentos que aseguran la verdad de un hecho y/o circunstancias relacionadas con la edificación y/o el suelo, con extensión máxima de 2 A4 a un espacio se estiman por tiempo empleado:

$$\text{Certificados} \quad H = 0,3 \times \text{Módulo} + 2 \times n \times h_t \quad H_{\text{mín}} = 0,5 M$$

Con extensión de lo escrito superior a tres DIN-A4 se considerará informe con certificado (baremos 4.4.1 más 4.4.3)

4.4.4 Arbitrajes

Los honorarios orientativos por la actuación del Arquitecto como tercero autorizado en labores de mediador o árbitro para la resolución pacífica de las diferencias surgidas entre partes, de acuerdo con la legislación vigente en la materia se estimarán según:

$$\text{Arbitrajes} \quad H = \text{Módulo} + C \times D \quad H_{\text{mín}} = 1,5 M$$

TABLA V11: ARBITRAJES

Cantidad en €	C
hasta 6.000	0,05
desde 6.000 hasta 60.000	0,04
desde 60.000 hasta 300.00	0,03
desde 300.000 hasta 600.000	0,02
más de 600.000	0,01

- D, cantidad en litigio o estimación económica equivalente
- C, coeficiente de arbitraje

Los trabajos de reconocimientos, examen de documentos, diligencias, informes y dictámenes se estimarán aparte de acuerdo con los baremos correspondientes.

4.4.5 Representaciones, Comparecencias

Los honorarios orientativos por actos consistentes en ratificación de los dictámenes y turno de aclaraciones en el Juzgado, comparecencias en los Organismos Públicos en virtud de un encargo se pueden estimar de acuerdo con la fórmula

$$H = 0,5 \times M + 2 \times n \times h_t \quad H_{\text{mín}} = 0,75 M$$

Las reuniones con las partes o con los jueces se baremarán de acuerdo con la fórmula

$$H = 0,25 \times M + 1,5 \times n \times h_t \quad H_{\text{mín}} = 0,40 M$$

4.4.6 Ratificación Y Testificales

Los honorarios orientativos por comparecencia del Arquitecto Perito en el Juzgado para ratificar el informe o dictamen pericial emitido, y contestar a cuantas preguntas le sean hechas por las partes o el Juez.

$$H = 0,75 \times M + 2 \times n \times h_t \quad H_{\text{mín}} = M$$

4.5 OTROS TRABAJOS DE ARQUITECTURA Y DEL ARQUITECTO

4.5.1 Arquitectura monumental y conmemorativa

Los honorarios orientativos por Proyecto y Dirección de obras referidos a estos trabajos se pueden estimar en función del presupuesto de ejecución material, de acuerdo con la Tabla V12:

TABLA V12: ARQUITECTURA MONUMENTAL Y CONMEMORATIVA

P.E.M. en €	Honorarios
hasta 3.000	0,6 M
desde 3.000 hasta 6.000	0,6 M +(PEM-3.000) 0,08
desde 6.000 hasta 12.000	1,2 M +(PEM-6.000) 0,06
desde 12.000 hasta 60.000	2,1 M +(PEM-12.000) 0,04
más de 60.000	6,9 M +(PEM-60.000) 0,03

4.5.2 Decoración interior y exterior de edificios

Los honorarios orientativos por Proyecto y Dirección de obras referidos a estos trabajos se pueden estimar en función del presupuesto de contrata de acuerdo con la Tabla V13:

TABLA V13: DECORACIÓN DE EDIFICIOS

P. Contrata en miles de €	Honorarios
hasta 12	3 M
desde 12 hasta 60	3 M +(PC-12) 80
desde 60 hasta 120	12,6 M +(PC-60) 60
desde 120 hasta 600	21,6 M +(PC-120) 50
más de 600	81,6 M +(PC-600) 40

Para trabajos por fases se utilizarán, por analogía, los coeficientes aplicables a proyectos de obra nueva.

4.5.3 Conservación y mantenimiento de edificios

Los honorarios orientativos por conservación y reparación así como los de reformas, ampliaciones, demoliciones u obras se podrán estimar con los baremos correspondientes del Título 2: Edificación.

Los honorarios orientativos de mantenimiento de los edificios serán convenidos entre Arquitecto y Cliente.

4.5.4 Expedientes de legalización

Los honorarios orientativos a devengar por la legalización de cualquier tipo de edificación, realizada sin intervención de los correspondientes técnicos competentes se podrán calcular con los baremos correspondientes del Título 2: Edificación.

4.5.5 Proyecto de derribo de edificaciones

Los honorarios orientativos por proyecto y dirección de derribo de se obtendrán en función del volumen aéreo del edificio y el factor de coste con arreglo a la siguiente fórmula:

$$\text{Derribos} \quad H = V \times A \times T \quad H_{\min} = 2,5 M$$

- V, Volumen del edificio en m³
- A, factor de coste siendo
 - 0,0025 x M para alturas < ó = 12 m
 - 0,0035 x M para alturas > 12 m
- T, coeficiente en función de la tipología de lo demolido, conforme a la Tabla V14:

TABLA V14: TIPOLOGÍA DE LAS EDIFICACIONES

Tipología	T
Sótanos h > 3m con extracción cimientos	1,25
Sótanos h < o = 3 m	1,15
Edificaciones entre medianerías	1,00
Edificaciones exentas	0,80
Naves industriales hasta 500 m ²	0,70
Naves industriales hasta entre 500 y 10.000 m ²	0,60
Naves industriales hasta entre 10.00 y 20.000 m ²	0,50
Naves industriales superiores a 20.00 m ²	0,40

Si fuesen precisas tasaciones de edificios colindantes o de aprovechamiento del derribo, o si fuera necesario realizar reconocimientos o informes de edificios colindantes, sus honorarios orientativos se podrán estimar por separado aplicando los baremos del Título 4.

Cuando el trabajo se realiza por fases corresponden al proyecto el 30% y el 70% a la dirección.

4.5.6 Expedientes de ruina

Corresponden al trabajo de redacción de un expediente de ruina, legal o inminente según los casos, regulados por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en sus artículos 171 y 172.

Los honorarios orientativos por expediente de Ruina Legal (coste de reparaciones necesarias para superior a la mitad del valor de edificación equivalente de nueva planta excluido el valor del suelo) serán suma de los correspondientes a los distintos trabajos a realizar (levantamiento de planos, tasación de la edificación y de las reparaciones a efectuar, informe de conclusiones) estimados con los correspondientes baremos, según los Títulos 2 y 4.

Los honorarios orientativos por expediente de Ruina Física Inminente, comprendiendo las medidas necesarias para evitar peligro para la seguridad pública o la integridad del Patrimonio Histórico o declarado de interés cultural o artístico se podrán calcular en función el tiempo empleado valorando la hora tipo a 0,2 Módulos.

4.5.7 Inspección técnica de edificios

Los honorarios orientativos por redacción de Informe Técnico de Inspección, según regula la Ordenanza de conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones del Ayuntamiento de Madrid, en los artículos 28 a 35 relativos a la Inspección Técnica de Edificios, se pueden estimar con la siguiente fórmula:

$$\text{Inspección Técnica Edificios} \quad H = M \times A \times D_E \times h \times E \times K \quad H_{\text{mín}} = M$$

- A, coeficiente por antigüedad del edificio, Tabla V15
- D_E, coeficiente por dimensión de la edificación, Tabla V16
- h, coeficiente por altura del edificio, Tabla V17
- E, coeficiente por tipo de estructura la edificación, Tabla V18
- K, grado de complejidad de 0,8 a 2, en función de: estado físico del edificio; grado de dificultad para realizar la inspección visual; número de visitas a realizar...

TABLA V15: ANTIGÜEDAD

Antigüedad de construcción	A
hasta 20 años	1,00
de 20 a 40 años	1,25
de 40 a 70 años	1,50
de 70 a 100 años	1,75
más de 100 años	2,00

TABLA V16: SUPERFICIE CONSTRUIDA

Superficie sn m ²	D _E
hasta 300 m ²	1,00
de 301 a 600 m ²	1,10
de 601 a 1.200 m ²	1,20
de 1.201 a 2.400 m ²	1,30
de 2.401 a 3.600 m ²	1,40
de 3.601 a 6.000 m ²	1,50
de 6.001 a 9.000 m ²	1,60
de 9.001 a 12.000 m ²	1,70
de 12.01 a 15.000 m ²	1,80
de 15.001 a 18.000 m ²	1,90
de 18.001 a 21.000 m ²	2,00
de 21.001 a 24.000 m ²	2,10
de 24.001 a 27.000 m ²	2,20
de 27.001 a 30.000 m ²	2,30
más de 30.001 m ²	2,40

TABLA V17: ALTURA

Altura en metros	número de plantas	h
hasta 6 m	1 a 2 plantas	1,00
de 6 a 12 m	3 a 4 plantas	1,25
de 12 a 24 m	5 a 8 plantas	1,50
de 24 a 30 m	8 a 10 plantas	1,75
de 30 a 36 m	10 a 12 plantas	2,00
de 36 a 45 m	12 a 15 plantas	2,25
de 45 a 54 m	15 a 18 plantas	2,50
de 54 a 60 m	18 a 20 plantas	2,75
con más de 60 m: sumar por cada planta		0,10

TABLA V18: TIPO DE ESTRUCTURA

Estructura	E
Hormigón	1,00
Mixta	1,05
Metálica	1,10
Ladrillo-Madera	1,20

4.5.8 Gestión de Proyectos: Project Management

- División de la obra en lotes de contratación y elaboración de concurso de contratistas.
- Búsqueda, sondeo de calidad y capacidad de producción (stock, cantidad, plazos...) y elección de contratista final
- Elaboración y formalización de los contratos con los contratistas finales.
- Control y actualización de costes durante el desarrollo de la obra
- Control y actualización de plazos durante el desarrollo de la obra
- Coordinación de contratistas
- Búsqueda y elección de técnicos y proceso de contratación:
 - Redacción Anteproyectos, Proyecto Básico y de Ejecución
 - Dirección de las obras hasta Liquidación
 - Dirección de Ejecución de la obra
 - Redacción y Dirección proyectos parciales
 - Contratación de Estudio Geotécnico
 - Seguridad y salud: ESS, PSS y Coordinador
- Coordinación de proyectos parciales y dirección de obra de proyectos parciales
- Otros trabajos y gestiones que resulten necesarios para la terminación de las obras

Se estiman unos honorarios orientativos que pueden llegar a ser hasta 2 veces la Base de Honorarios **H** en función de lo contratado. Factor de complejidad aplicable: 0,75 a 1,5.

4.6 TRABAJOS DE ARQUITECTURA Y DEL ARQUITECTO POR TIEMPO

4.6.1 Gastos por desplazamientos

Los honorarios orientativos originados por de desplazamientos fuera del término municipal de residencia se determinan en función de gastos de transporte y gastos de manutención y estancia, con la siguiente fórmula:

$$\text{Gastos por desplazamientos} = \text{Módulo} \times [0,00060 \times D + 0,15 \times (j + n)]$$

- D, distancia en kilómetros
- j, número de jornadas de estancia fuera de la residencia; se considera una jornada cuando se dediquen más de 4 horas de estancia.
- n, número de noches de pernocta fuera de la residencia

La cuantía correspondiente a transporte puede ser sustituida por el importe justificado de los gastos.

El establecimiento de estos honorarios orientativos y su modo de justificación y abono se deberían figurar en el contrato entre Arquitecto y Cliente.

4.6.2 Trabajos esporádicos o de corta duración

Los honorarios orientativos por trabajos de duración total inferior a 20 horas se pueden calcular mediante el número de horas, n, y unos honorarios / hora cuyo valor se obtendría multiplicando los honorarios orientativos de la hora tipo, h_t , por un coeficiente en función de la experiencia profesional aportada:

- Más de 10 años de experiencia ó colegiación, especialista o Doctor $H = n \times 2,1 \times h_t$
- Más de 5 y menos de 10 años de experiencia ó colegiación $H = n \times 1,4 \times h_t$
- Menos de 5 años de experiencia ó colegiación $H = n \times 0,7 \times h_t$

4.6.3 Colaboraciones de media ó larga duración

Los honorarios orientativos por colaboración o participación redacción de trabajos de duración superior a 20 horas se pueden calcular mediante el número de horas, n, y unos honorarios / hora cuyo valor se obtendría multiplicando los honorarios orientativos de la hora tipo, h_t , por un coeficiente en función de la experiencia profesional aportada:

- Más de 10 años de experiencia ó colegiación, especialista o Doctor $H = n \times 1,2 \times h_t$
- Más de 5 y menos de 10 años de experiencia ó colegiación $H = n \times 0,6 \times h_t$
- Menos de 5 años de experiencia ó colegiación $H = n \times 0,3 \times h_t$

Por colaboración o participación en la redacción de trabajos y/o dirección de obra de un proyecto, en jornada completa de duración superior a 1 ó más meses, los honorarios orientativos se pueden asimilar a y calcular como mensualidades, H_M , cuyo importe tenga en cuenta la experiencia profesional aportada:

- Más de 10 años de experiencia ó colegiación, especialista o Doctor $H_M = 7,5 \times M$
- Más de 5 y menos de 10 años de experiencia ó colegiación $H_M = 6,0 \times M$
- Mas de 3 y menos de 5 años de experiencia ó colegiación $H_M = 4,5 \times M$
- Menos de 3 años de experiencia ó colegiación $H_M = 3,0 \times M$

4.6.4 Arquitectos contratados por empresas privadas

El arquitecto empleado en una empresa presta sus servicios por cuenta ajena y está sometido al Estatuto de los Trabajadores y al Convenio que le sea de aplicación. Su relación con la empresa es de tipo laboral.

Los honorarios netos orientativos para Arquitectos contratados por Empresas se pueden baremar por anualidades H_A , en función de la experiencia profesional demostrable aportada:

- Más de 10 años de experiencia ó colegiación, especialista o Doctor $H_A = 120 \times M$
- Más de 5 y menos de 10 años de experiencia ó colegiación $H_A = 100 \times M$
- Mas de 3 y menos de 5 años de experiencia ó colegiación $H_A = 75 \times M$
- Menos de 3 años de experiencia ó colegiación $H_A = 60 \times M$

Si los Arquitectos contratados laboralmente realizan en la Empresa los tipos de trabajos profesionales descritos en el resto de estos baremos, competería a la Empresa facilitar los medios materiales necesarios y suscribir póliza de seguro que cubra las responsabilidades civiles de los trabajos que, en virtud del contrato, hayan de realizar los Arquitectos.

4.6.5 Arquitectos al servicio de la Administración Pública

Las relaciones, laborales, funcionales, económicas, administrativas u otras que fuesen relevantes, ente los Arquitectos que en su condición de tales prestan servicio en la Administración Pública, definidos como "Arquitectos Funcionarios" en el R.D.2512/1977, y sus empleadores se regulan en todos sus aspectos por la legislación vigente aplicable con la Administración.