

PRESUPUESTO DE PROYECTO BASICO, DE EJECUCION Y DIRECCION DE OBRA DE ACONDICIONAMIENTO PARCIAL DE LOCAL PARA USO RESTAURANTE, BAR Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

Promotor: D. Juan en representación de
Marnalaser S.L.
Emplazamiento: Local. Centro Comercial AUDIORAMA - Zaragoza
Arquitecto: Jesús López.

MEMORIA

1. Antecedentes:

El cliente desea acondicionar un local de pública concurrencia para una actividad que requiere licencia urbanística y ambiental de actividad clasificada para PARQUE INFANTIL CON SERVICIO DE BAR Y RESTAURANTE.

En la cocina se quiere instalar una brasa con campana extractora a cubierta de centro comercial.

La normativa y los servicios municipales indican que será necesario disponer de un sistema de extinción propio y una ventilación con aporte de aire exterior.

LICENCIAS URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DE ACTIVIDAD CLASIFICADA, OBRA MAYOR. ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL PARA ACTIVIDADES SUJETAS A LA LEY 11/2005, DE 28 DE DICIEMBRE, REGULADORA DE LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS, ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN (X415)

LA DOCUMENTACIÓN PARA ESTE TRAMITE ES EXTENSA:

Instancia-formulario normalizada (modelo 450).

Fotocopia del NIF/DNI

Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.

Declaración, (en el caso de no estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.) y no ejercer la actividad, que recogerá el epígrafe(s) en el que se encuadrará) o copia del alta en el mismo si ya ejerce la actividad, o de alta en el Censo (Modelo 036 de la Agencia Estatal de Administración Tributaria).

Justificación de pago electrónico o copia de Documento de ingreso de la Autoliquidación de las Tasas por Obras, Actividad, publicación en el Boletín Oficial y publicación en prensa local (Ordenanzas Fiscales 11 y 13).

2 Copias de Ficha de determinación de Costes de referencia. (Ordenanzas Fiscales 10 y 13).

Hoja Estadística de Edificación y vivienda (2 ejemplares).

Declaración expresa de la actividad para la que se solicita la licencia, de conformidad con el modelo URB P-13-F-14.

Dos Proyectos técnicos de obras (3 si se trata de Casco Histórico o local de pública concurrencia), referidos a la cartografía municipal, suscritos por técnico competente y debidamente visados por el Colegio Oficial correspondiente (proyecto de ejecución) si el proyecto tiene por objeto cambiar los usos característicos del edificio, que incluya Plano Cartográfico en formato digital (CAD) georeferenciado sobre la cartografía municipal y alineaciones oficiales y con la información geométrica básica del ámbito de proyecto objeto de licencia (Desarrollo en planta con expresión de alturas de la edificación, retranqueo a linderos, dimensiones de los mismos, etc) suscrito por el técnico autor del proyecto. Dichos proyectos se acompañara de un Anexo justificativo del cumplimiento de la Ordenanza para la Protección de Ruidos y Vibraciones, salvo

Presupuesto de proyecto básico y de ejecución de acondicionamiento de local para uso restaurante, bar y actividades recreativas.

Local 2B. Centro Comercial AUDIORAMA - Zaragoza

en el supuesto de bares musicales, discotecas y otras actividades hosteleras con equipo de sonido y actividades de más de 25 Kw y superficie superior a 250 m², en que dicho documento se sustituirá por la documentación recogida en el art. 64.2 de la Ley 7/2006, de Protección ambiental de Aragón a que se hace referencia en el apartado 13 y siguientes, por tratarse, en estos últimos supuestos, de actividades sujetas a licencia ambiental de actividad clasificada.

Anexo separado donde se recojan las medidas de prevención de incendios.

Estudio de seguridad y salud (1 ejemplar).

Anexo de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2 copias de Proyecto técnico completo redactados por técnico competente en la materia, (3 Proyectos cuando se trate de locales de Casco Histórico o requieran informe del Servicio de Prevención de Incendios). En el supuesto de proyecto de ejecución deberá ser visado. En dichos proyectos, en su caso, deberán describirse los equipos musicales, nivel de potencia acústica, medidas de aislamiento y /o insonorización así como las instalaciones eléctricas de calefacción, ventilación y las instalaciones que hayan de incorporarse. **Los proyectos deberán ir firmados por el interesado.**

También habrá de presentarse una:

MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTIVIDAD (art. 64.2.b).

Justificación del cumplimiento de la legislación aplicable a la actividad, de la normativa de seguridad y salud y en su caso las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.

Declaración de los datos que a juicio del solicitante gozan de confidencialidad amparada en la normativa vigente.

Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición como documento integrante del proyecto (Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, de producción y gestión de residuos y Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón D.A. 8ª y Decretos del Gobierno de Aragón nº 262/2006 y 117/2009).

Fianza por la generación de residuos prevista en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición (Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, de producción y gestión de residuos y Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón D.A. 8ª y Decretos del Gobierno de Aragón nº 262/2006 y 117/2009).

Para el:

INICIO DE ACTIVIDAD CLASIFICADA

DOCUMENTACIÓN:

Certificado final de obra y de instalación (en cada caso) emitido por técnico competente (visado por el correspondiente Colegio Profesional en los supuestos de obra nueva o modificación del uso característico del edificio) que comprenderá:

Fecha de finalización

Actualización de presupuesto en su caso.

Cumplimiento de las condiciones impuestas en la Licencia

Cumplimiento Ordenanza municipal de Prevención de Incendios y Reglamento de Instalaciones.

Presupuesto de proyecto básico y de ejecución de acondicionamiento de local para uso restaurante, bar y actividades recreativas.

Local 2B. Centro Comercial AUDIORAMA - Zaragoza

Cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Edificación en cuanto a ventilación de aseos, cocina y extracción de humos.

Cumplimiento de las Normas Urbanísticas del Plan General en cuanto a alineación del aparato de aire acondicionado con la fachada del edificio.

Planos actualizados y visados si se han realizado modificaciones, incluido Plano Cartográfico actualizado, en formato digital (CAD) georeferenciado sobre la cartografía municipal y alineaciones oficiales y con la información geométrica básica del ámbito de proyecto objeto de licencia (Desarrollo en planta con expresión de alturas de la edificación, retranqueo a linderos, dimensiones de los mismos, etc) suscrito por el técnico autor del proyecto.

Boletín del Instalador y Certificado de puesta en servicio por la Diputación General de Aragón de la instalación eléctrica.

Certificados de homologación de los elementos, materiales o instalaciones utilizados en su caso en la obra emitidos por la empresa instaladora.

Certificados de cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones.

Acta de comunicación a los trabajadores o sus representantes de haber solicitado la licencia de inicio de Actividad.

La labor consistirá en:

- 1. Redactar el proyecto básico y de ejecución de la reforma.**
- 2. Asistir en la presentación de la documentación.**
- 3. Realizar el seguimiento del proyecto hasta la obtención de licencia.**
- 4. Realizar la dirección de obra emitiendo el certificado final.**
- 5. Asistir en la tramitación de la licencia de actividad.**

2. Calculo de presupuesto:

Para emitir el presupuesto se utiliza el **CAPITULO 1** de los baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón. (Se adjunta)

De los 3 presupuestos que se manejan:

Colegio de Arquitectos estima que el presupuesto será de 85.796,40 euros. (Dispone de su propia hoja de estimación con coeficientes. Se adjunta)

Ayuntamiento de Zaragoza estima que sera de 101.357,78 euros. (Ficha modelo 3 costes de referencia a efectos de las ordenanzas 13 y 10. Se adjunta.)

Experiencia del local anterior que fue de aproximadamente 70.000 euros.

Se coge el menor.

El resultado de honorarios según los baremos de 2009 con una rebaja del 50% será de 4.427,50 EUROS. + IVA
--

3. Ventajas de nuestro estudio:

- 1. Todas las modificaciones, visitas y gestiones están incluidas en el precio. Si se necesita mas documentación para completar el proceso de licencia esta corre a**

Presupuesto de proyecto básico y de ejecución de acondicionamiento de local para uso restaurante, bar y actividades recreativas.

Local 2B. Centro Comercial AUDIORAMA - Zaragoza

- cargo del estudio.
2. El visado es telemático. La información es digital y se pueden imprimir cuantas copias se necesiten.
 3. La documentación se cuelga en espacio web privado con clave disponible desde cualquier ordenador o móvil con conexión a internet.

Zaragoza, 1 de Febrero de 2017.

Los arquitectos.

Jesús López y Javier Marín.

Este presupuesto tiene validez hasta el 31 de Diciembre del 2017 (Fecha en la que es previsible que se incrementen para nuestro estudio las tasas de colegio, seguro profesional IPC etc..)

El importe no incluye los gastos colegiales de visado.

Tampoco esta incluido el Impuesto sobre el valor añadido (IVA) correspondiente que actualmente esta en el 21%.

I.2. Costes de referencia Colegiales 2017

Sustituye a la publicación de enero de 2016

ENERO 2017

0. FECHA DE ENTRADA EN VIGOR

Los presentes costes de referencia serán de aplicación a los trabajos presentados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón a partir del 1 de enero de 2017.

La aplicación de los costes anteriores exige que la documentación completa del trabajo se haya presentado antes de la citada fecha.

1. NORMAS GENERALES

1.1. COSTE UNITARIO DE REFERENCIA A EFECTOS COLEGIALES.

Se parte de la base de un coste unitario para todo el ámbito colegial, que se establece en 530,00 Euros para el ejercicio 2017. Dicho valor se representa como C_u.

1.2. MEDICIONES DE SUPERFICIES.

La forma de medir la superficie útil y construida será la utilizada por el Ministerio de Fomento para viviendas de Protección Oficial. La superficie construida en plantas diáfanas se computará en su totalidad.

NOTA.- LEGISLACION DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

a) Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre.

Art. 4º.- Superficie útil.

Se entiende por superficie útil del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendederos, u otros hasta un máximo del diez por ciento de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a uno coma cincuenta metros cuadrados.

Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical, dentro de un mismo edificio para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al ciento por ciento.

b) Decreto 2.114/1968, de 24 de julio.

Art. 5º.- Superficie construida.

A los efectos de la protección establecida en la Ley de Viviendas de Protección Oficial y en este Reglamento, se entenderá:

a) Por superficie total construida, la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente al 50% de su superficie, medida en la misma forma.

b) Por superficie construida por vivienda, la que resulte para cada una de las viviendas, medida en la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de la de las dependencias comunes del edificio.

c) Por superficie construida de locales de negocio, la que resulte para cada uno de los comprendidos en el edificio, medida en igual forma que en el apartado anterior.

1.3. SUPERFICIES HOMOGENEAS.

Se plantea el cálculo de costes mediante la aplicación de unos coeficientes a los distintos tipos de superficies construidas de forma que nos lleven al establecimiento de unas nuevas superficies "homogeneizadas", distintas de las originales que, sumadas, sirvan de base directa para la determinación de los costes colegiales del edificio en su conjunto.

Estos factores correctores que se señalan en cuadro anexo atienden al uso, tipologías, calidades y demás circunstancias de la edificación proyectada.

1.4. SUPERFICIES HOMOGENEAS Y CORREGIDAS.

Se obtienen a partir de los metros homogéneos mediante la aplicación de unos nuevos factores F correctores del edificio.

La aplicación de estos nuevos factores de localización, accesibilidad y superficie nos lleva a la determinación de la superficie homogénea y corregida, base del coste de referencia con la aplicación directa del coste unitario C_u establecido para cada ejercicio.

1.5. REHABILITACION GENERAL DE EDIFICIOS.

Consideración:

- Se rellenará el cuestionario de costes de referencia colegiales como si se tratase de obra nueva, considerando toda la superficie rehabilitada del edificio.
- En las ampliaciones, en cualquier caso, será de aplicación el presupuesto de referencia total de la obra, sin reducciones.
- En las pequeñas reformas puntuales de edificaciones, no será de aplicación la presente normativa.

Supuestos de rehabilitación:

- 1) Con conservación exclusivamente de fachadas: se considerará el 100% del presupuesto de referencia obtenido.
- 2) Con conservación de cimientos y estructura, o con pequeños refuerzos puntuales: se considerará el 80% del presupuesto.
- 3) Con conservación de cimientos, estructura y fachadas (pudiendo cambiar tablero de cubierta y carpintería de fachada): se considerará el 70% del presupuesto.
- 4) Con conservación de cimientos, estructura, cubierta y fachadas: se considerará el 60% del presupuesto.

2. FACTORES CORRECTORES

2.1. GRUPO 1: VIVIENDAS Y OFICINAS.

En los edificios del Grupo 1 para la determinación de las superficies homogéneas se aplicarán factores correctores según cuadro adjunto:

FACTOR A	POR TIPO	Vivienda Unifamiliar	En Bloque	Oficinas y Comercial
A1	¿Es de tipología aislada?	0,25	0,05	0,05
A2	¿Es de tipología pareada?	0,15	-	-
A3	¿Es vivienda unifamiliar entre medianeras, adosada o en hilera?	0,05	-	-
A4	¿Es de una sola planta sobre rasante?	0,10	0,10	0,10
A5	¿Es de sólo dos plantas sobre rasante?	0,05	0,05	0,05
A6	¿Tiene altura libre > 3 mts.?	0,10	0,10	0,10
A7	¿Es edificio comercial-oficinas?	-	-	0,10

FACTOR B POR CALIDADES				
B1	¿Tiene cimentaciones especiales?	0,04	0,04	0,04
B2	¿Tiene estructura metálica, forjado reticular o losa?	0,03	0,03	0,03
B3	¿Carpintería exterior de calidad alta?	0,01	0,01	0,01
B4	¿Tiene revestimientos exteriores de costo elevado?	0,05	0,05	0,05
B5	¿Acabados interiores de calidad alta?	0,07	0,07	0,07
B6	¿Tiene aparatos elevadores?	0,15	0,02	0,02
B7	¿Tiene otro ascensor más, no exigido en normativa?	0,05	0,05	
B8	¿Tiene preinstalación de aire acondicionado?	0,03	0,03	0,03
B9	¿Tiene escaleras mecánicas?	-	0,05	0,05
FACTOR C POR DISTRIBUCIÓN, FORMA, SUPERFICIE				
C1	¿Tiene servicios sanitarios, sup > 10% Sup. Útil?	0,10	0,10	-
C2	¿Tiene superficie útil, incluidas terrazas >100m ² ?	0,05	0,05	-
C3	¿Sup útil total <50m ² (apartamentos)?	0,05	0,05	-

FACTOR DE APLICACIÓN EN VIVIENDAS Y OFICINAS ($1+\Sigma A+\Sigma B+\Sigma C$)

2.2. GRUPO 2: PLANTAS SOTANOS, BAJAS, DIAFANAS, PORCHES, ETC.

Los factores correctores de las plantas que se señalan son como sigue:

PLANTAS	FACTOR
Sótanos 2ª y siguientes	0,60
Sótano 1º y semisótano	0,55
P. Baja – Locales en estructura	0,40
P. Baja – Garaje colectivo	0,50
Porches	½ factor edificio al que corresponde según 2.1.
P. Diáfana	0,60 factor edificio al que corresponde según 2.1.
Entrecubierta de trastero, instalaciones y usos comunes	0,55
Oficina, Edificio comercial	1+A+B

2.3. GRUPO 3: ALMACENES, NAVES, GARAJES Y PABELLONES INDUSTRIALES.

En el Grupo 3 para la determinación de las superficies homogéneas se aplicarán factores correctores según cuadro adjunto:

FACTOR D SEGÚN TIPO		
D1	¿Es de tipología aislada?	0,05
D2	¿La edificación es cerrada?	0,05
D3	¿La altura libre en alguna planta es > 6 mts?	0,05
D4	¿La cubierta es plana, en diente de sierra o especial?	0,05
FACTOR E SEGÚN CALIDADES		
E1	¿Tiene pavimentos adicionales a solera de hormigón?	0,05
E2	¿Tiene cerramientos exteriores de coste elevado?	0,10
E3	¿Tiene puente-grúa?	0,05
E4	¿Tiene ventilación mecánica o aire acondicionado?	0,10
E5	¿Tiene calefacción?	0,10
E6	¿Tiene aparatos elevadores?	0,05
E7	¿Tiene instalación de vapor aire comprimido o transporte neumático?	0,10

FACTOR APLICACIÓN EN ALMACENES, NAVES, GARAJES Y PABELLONES INDUSTRIALES $0,65(0,2+\Sigma D+\Sigma E)$

Factores correctores para el cálculo de la superficie homogénea:

Sótanos 2ª y siguientes	0,60
Sótano 1º y semisótano	0,55
Cobertizos agrícolas sin cerrar	0,20x0,80
Cobertizos agrícolas cerrados	0,20
Oficinas en naves	0,70
Naves, Garajes y Pabellones industriales	0,65(0,2+ Σ D+ Σ E)

2.4. **GRUPO 4: TRABAJOS DIVERSOS (OTROS GRUPOS).**

2.4.1. OBRAS DE URBANIZACION Y CAMPING

PROYECTOS DE OBRAS PARCIALES DE VIALES

Coeficiente básico	0,16
--------------------	------

En este caso el precio por m² se aplicará únicamente a la superficie de viales (incluyendo aceras, aparcamientos, viales peatonales, escaleras y similares).

Trabajos parciales:

Movimiento de tierras	10%
Pavimento de calzada	25%
Aceras	15%
Red de desagües	25%
Abastecimiento de agua	10%
Electricidad, iluminación, etc.	15%

2.4.2. INSTALACIONES DEPORTIVAS Y AL AIRE LIBRE

Se aplicara factores correctores según se detalla para la obtención de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.- Pistas terrazas sin drenaje	0,04
2.- Pistas de hormigón o asfalto	0,06
3.- Pistas de césped, pavimentos especiales y terrazas con drenaje	0,10
4.- Graderíos elementales sin cubrir	0,20
5.- Graderíos sobre estructuras sin cubrir	0,30
6.- Piscinas superiores a 150 m ² de vaso	0,45
7.- Piscinas menores de 150 m ² de vaso	0,60
8.- Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones al aire libre	0,70
9.- Estadios, plazas de toros, hipódromos y similares. (Las superficies de las pistas y urbanización se medirán aparte)	1,10

2.4.3. INSTALACIONES DEPORTIVAS CUBIERTAS

Se aplicara factores correctores según se detalla para la obtención de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.- Gimnasios	1,20
2.- Pabellones polideportivos en medio rural con estructura prefabricada de hormigón y cerramiento no considerado de costo elevado.	1,00

3.- Polideportivos	1,20
4.- Piscinas	1,30

NOTA: Ver disposición final primera para coeficiente de edificios construidos.

2.4.4. LOCALES DE OCIO Y DIVERSION DE NUEVA PLANTA

Se aplicara factores correctores según se detalla para la obtención de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.- Parque infantil al aire libre	0,20
2.- Clubs, salas de fiesta y discotecas	2,00
3.- Casinos y Círculos	2,00
4.- Cines y Teatros	2,60
5.- Clubs sociales y centros de día	1,00

NOTA: Cuando se trata de obras sobre edificios existentes, los coeficientes son objeto de minoración conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Primera.

2.4.5. EDIFICIOS RELIGIOSOS

Se aplicara factores correctores según se detalla a continuación para la obtención de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.- Conjunto Parroquial	1,05
2.- Iglesias y capillas exentas	1,60
3.- Edificios religiosos residenciales	1,05
4.- Conventos y Seminarios religiosos	0,60

NOTA: Ver disposición Final Primera para coeficientes de edificios construidos.

2.4.6. EDIFICIOS DOCENTES

Se aplicara factores correctores según se detalla a continuación para la obtención de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.- Jardines Infancia, Guarderías, Centro Párvulos y Educación Preescolar	1,00
2.- Colegios Nacionales y de E.G.B.	1,00
3.- Institutos, Centros de Bachillerato y de Formación Profesional	1,20
4.- Bibliotecas sencillas y Casas de Cultura	1,00
5.- Escuelas de grado medio	1,30
6.- Escuelas universitarias y técnicas	1,60
7.- Colegios mayores	1,30
8.- Centros de Investigación y Bibliotecas de gran importancia	2,00
9.- Restauración de monumentos	1,50
10.- Museos y edificaciones docentes singulares	2,00
11.- Acondicionamiento de locales para enseñanza	0,50

NOTA: Ver disposición Final Primera para coeficientes de edificios construidos.

2.4.7. OTROS EDIFICIOS PUBLICOS

Se aplicara factores correctores según se detalla a continuación para la obtención de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.- Establecimientos correccionales y penitenciarios	1,00
2.- Estaciones de autobuses	1,05
3.- Estaciones de ferrocarril, terminales aéreas y marítimas	1,30
4.- Edificios oficiales	1,35
5.- Edificios oficiales en núcleos rurales	1,10

NOTA: Ver disposición Final Primera para coeficientes de edificios construidos.

2.4.8. EDIFICIOS SANITARIOS

Se aplicara factores correctores según se detalla a continuación para la obtención de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.- Dispensarios y botiquines	1,00
2.- Laboratorios, Centros Médicos y de Salud	1,30
3.- Hospitales	2,00
4.- Acondicionamiento de local para usos sanitarios	1,20

NOTA: Ver disposición Final Primera para coeficientes de edificios construidos.

2.4.9. INDUSTRIA HOSTELERA.

Se aplicara factores correctores según se detalla a continuación para la obtención de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.- Hoteles de cinco estrellas	2,10
2.- Hoteles de cuatro estrellas	1,80
3.- Hoteles de tres estrellas	1,50
4.- Cafeterías de tres tazas o bares de lujo	2,10
5.- Cafeterías de dos tazas o bares de categoría equivalente	1,60
6.- Restaurantes de cinco tenedores	2,30
7.- Restaurantes de cuatro tenedores	2,10
8.- Restaurantes de tres tenedores	1,80
9.- Hoteles de una o dos estrellas	1,20
10.- Hostales y Pensiones de una o dos estrellas	1,10
11.- Cafeterías de una taza o bares de categoría equivalente	1,00
12.- Tabernas y bares económicos	0,80
13.- Restaurantes de dos tenedores	1,30
14.- Restaurantes de un tenedor y casas de comidas	1,00
15.- Casas de baño, saunas y balnearios	1,40

NOTA: Ver disposición Final Primera para coeficientes de edificios construidos.

2.4.10. VARIOS

Se aplicara factores correctores según se detalla a continuación para la obtención de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.- Residencia para ancianos y similares	1,05
2.- Panteones	2,00
3.- Capillas de enterramiento familiar	1,20
4.- Enterramiento familiar en fosa	0,80
5.- Jardinería por riego con manguera	0,03
6.- Jardinería por riego mediante aspersión	0,05

7.- Acondicionamiento de locales para usos comerciales no especificados en Grupos anteriores.

0,50

8.- Acondicionamiento de locales para instalaciones bancarias o financieras

1,40

NOTAS:

a) Se entiende por Panteón la construcción destinada a enterramiento familiar, con fachada a cuatro vientos, en la que predomina el diseño sobre los elementos constructivos.

b) Se entiende por Capilla la construcción en hilera, con fachada única y sin especial decoración.

3. FACTORES CORRECTORES DEL EDIFICIO

3.1. FACTOR DE LOCALIZACION F_L

Se establecen los siguientes factores correctores del edificio según ubicación de la obra:

ZARAGOZA		HUESCA				TERUEL					
TODA LA PROVINCIA	F_L	ANSÓ, HECHO, ARAGÜÉS DEL PUERTO, JASA, AÍSA, BORAU, CANFRANC, VILLANÚA, CASTIELLO DE JACA, SALLENT DE GÁLLEGO, PANTICOSA, HOZ DE JACA, BIESCAS, YÉSERO, TORLA, BROTO, FANLO, BIELSA, PLAN, SAN JUAN DE PLAN Y BENASQUE	F_L	ESTACIONES DE ESQUÍ ASTÚN, CANDANCHÚ Y FORMIGAL	F_L	RESTO DE LA PROVINCIA	F_L	CIUDAD	F_L	RESTO DE LA PROVINCIA	F_L
	0,95		1,05		1,15		1,00		0,90		0,85

NOTA: No serán de aplicación en obras de urbanización y camping

3.2. FACTOR DE ACCESIBILIDAD F_A

Será siempre de valor 1 excepto en aquellas obras de difícil acceso en que se considera $F_A = 1,10$.

3.3. FACTOR DE SUPERFICIE F_s

Será 1 para superficies iguales o menores a 1.000 metros, para superficies mayores de 1.000 metros será el resultado de la formula siguiente:

$$F_s = 1 - 0,01 \times M$$

Siendo M los metros cuadrados construidos en miles.

El valor de F_s nunca será inferior a 0,9.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA.- En todos los trabajos comprendidos en los Grupos 2.4.3 al 2.4.9 y 2.4.10.1, todos ellos inclusive, a excepción de los puntos 2.4.6.11 y 2.4.8.4, realizados sobre edificios construidos, el coeficiente corrector establecido se minorara multiplicando por 0,6.

SEGUNDA.- Si de la aplicación de estos costes de referencia colegiales, resultase en algún caso que el precio de referencia que se obtenga supera la realidad, el colegiado, previa justificación razonada y aporte de las pruebas pertinentes, podrá solicitar a la Comisión de Visado la no aplicación del sistema, adoptando precios reales de mercado.

COSTES DE REFERENCIA COLEGIALES 2017



ARQUITECTO:		MUNICIPIO:
TRABAJO:		
SITUACIÓN:		PROVINCIA:
CLIENTE:		
COSTE UNITARIO (Cu):	530,00	

FECHA COMIENZO OBRAS (1)	FECHA VISADO	TERMINACIÓN (1)

VIVIENDAS (Grupos 1 y 2)

	VIVIENDA UNIFAMILIAR	EN BLOQUE	OFICINAS Y COMERCIAL
--	----------------------	-----------	----------------------

A	POR TIPO	marcar con una x sólo las casillas de respuesta afirmativa		
A1	¿Es de tipología aislada?	0,25	0,05	0,05
A2	¿Es de tipología pareada?	0,15	-----	-----
A3	¿Es vivienda unifamiliar entre medianeras, adosada o en hilera?	0,05	-----	-----
A4	¿Es de una sola planta sobre rasante?	0,10	0,10	0,10
A5	¿Es de sólo dos plantas sobre rasante?	0,05	0,05	0,05
A6	¿Tiene altura libre > 3 mts.?	0,10	0,10	0,10
A7	¿Es edificio comercial-oficinas?	-----	-----	0,10

B	POR CALIDADES	marcar con una x sólo las casillas de respuesta afirmativa		
B1	¿Tiene cimentaciones especiales?	0,04	0,04	0,04
B2	¿Tiene estructura metálica, forjado reticular o losa?	0,03	0,03	0,03
B3	¿Carpintería exterior de calidad alta?	0,01	0,01	0,01
B4	¿Tiene revestimientos exteriores de costo elevado?	0,05	0,05	0,05
B5	¿Acabados interiores de calidad alta?	0,07	0,07	0,07
B6	¿Tiene aparatos elevadores?	0,15	0,02	0,02
B7	¿Tiene otro ascensore más, no exigido en normativa?	0,05	0,05	-----
B8	¿Tiene preinstalación de aire acondicionado?	0,03	0,03	0,03
B9	¿Tiene escaleras mecánicas?	-----	0,05	0,05

C	DISTRIBUCIÓN, FORMA, SUPERFICIE	marcar con una x sólo las casillas de respuesta afirmativa		
C1	¿Tiene servicios sanitarios, sup > 10% Sup. Útil?	0,10	0,10	-----
C2	¿Tiene Superficie útil, incluidas terrazas > 100 m²?	0,05	0,05	-----
C3	¿Superficie útil total < 50 m² (Apartamentos)?	0,05	0,05	-----

TOTAL A + B + C =

RESUMEN DE SUPERFICIES A CONSIDERAR	Superficie	x	Factor corrector	= Sup. Equivalente
Sótanos 2º y siguientes	m²		0,60	m²
Sótano 1º y semisótano	m²		0,55	m²
Planta Baja - Locales en estructura	m²		0,40	m²
Planta Baja - Garaje colectivo	m²		0,50	m²
Porches	m²		0,5 x (1+A+B+C)	m²
Vivienda	m²		(1+A+B+C)	m²
P. Diáfana y Espacios anejos a vivienda	m²		0,6 x (1+A+B+C)	m²
Entrecubierta de trasteros, instalaciones y usos comunes	m²		0,55	m²
Oficina, Edificio comercial	m²		(1+A+B)	m²

TOTAL m² CONSTRUIDOS **m² EQUIVALENTES**

FACTORES REDUCTORES DE LOS M² EQUIVALENTES POR REHABILITACIONES Y SUPERFICIES CONSTRUIDAS SUPERIORES A 1.000 m²				
F _R	Rehabilitación	0,6	0,7	0,8
	Para S hasta 1000 m², F _s = 1			
	Para S > 1000 m², F _s = 1 - 0,01 x S, siendo S los m² construidos totales en miles, con un tope de F _s = 0,90			

NOTA: En F_R cuando no sea rehabilitación, marcar con X el valor 1

m² HOMOGÉNEOS (m_E x F_R x F_S) =

FACTORES CORRECTORES DEL EDIFICIO PARA COSTE DE REFERENCIA				
F _L	Factor de Localización Obra (1)	0,95		
F _A	Solar accesible	X 1	Solar no accesible	1,1

TOTAL m² HOMOGÉNEOS Y CORREGIDOS (F_L x F_A x m_H) =

COSTE DE REFERENCIA m²_{HC} x C_U =

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL =

(1) VALOR F_L

ZARAGOZA	HUESCA	TERUEL
F _L	F _L	F _L
ANSÓ, HECHO, ARAGÜÉS DEL PUERTO, JACA, AISA, BORAU, CANFRANC, VILLANUA, CASTIELLO DE JACA, SALLENT DE GALLEGO, PANTICOSA, URZÉN DE ALTA, BIERVAS VEDEO	ESTACIONES DE ESQUÍ ACTÍVIA, CADAMQUI	

IMPORANTE: para que aparezcan calculados el total de m² homogéneos y corregidos y el coste de referencia, será preciso marcar previamente las casillas que procedan del Cuadro 1

NAVES, GARAJES Y PABELLONES INDUSTRIALES (Grupo 3)

D	POR TIPO	marcar con una x sólo las casillas de respuesta afirmativa	
D1	¿Es de tipología aislada?	<input type="checkbox"/>	0,05
D2	¿La edificación es cerrada?	<input type="checkbox"/>	0,05
D3	¿La altura libre de algunas de sus plantas es > 6m.?	<input type="checkbox"/>	0,05
D4	¿La cubierta es plana, de diente de sierra o especial?	<input type="checkbox"/>	0,05

E	POR CALIDADES	marcar con una x sólo las casillas de respuesta afirmativa	
E1	¿Tiene pavimentos acabados?	<input type="checkbox"/>	0,05
E2	¿Tiene cerramientos exteriores de coste elevado?	<input type="checkbox"/>	0,10
E3	¿Tiene puente-grúa?	<input type="checkbox"/>	0,05
E4	¿Tiene ventilación mecánica o aire acondicionado?	<input type="checkbox"/>	0,10
E5	¿Tiene calefacción?	<input type="checkbox"/>	0,10
E6	¿Tiene aparatos elevadores?	<input type="checkbox"/>	0,05
E7	¿Tiene instalación de vapor y/o aire comprimido o transporte neumático?	<input type="checkbox"/>	0,10

TOTAL D + E =

RESUMEN DE SUPERFICIES A CONSIDERAR	Superficie	x	Factor corrector	=	Sup. Equivalente
Sótanos 2º y siguientes	m ²	<input type="text"/>	0,60		m ²
Sótano 1º y semisótano	m ²	<input type="text"/>	0,55		m ²
Cobertizos agrícolas sin cerrar	m ²	<input type="text"/>	0,20 x 0,80		m ²
Cobertizos agrícolas cerrados	m ²	<input type="text"/>	0,20		m ²
Oficinas en naves	m ²	<input type="text"/>	0,70		m ²
Naves, Garajes y Pabellones industriales	m ²	<input type="text"/>	0,65 x (0,20 + D + E)		m ²

m² CONSTRUIDOS m² EQUIVALENTES:

TOTAL m² HOMOGÉNEOS (F_S X m²_E)=

TOTAL m² HOMOGÉNEOS Y CORREGIDOS PARA COSTES DE REFERENCIA (F_A x m²_H)=

COSTE DE REFERENCIA m²_{HC} x C_U =

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL=

OTROS GRUPOS (Grupo 4)

RESUMEN DE SUPERFICIES A CONSIDERAR	Superficie	x	Factor corrector	=	Sup. Equivalente
Tipo de Obra: RESTAURANTE	m ²	133,25	0,80		m ² 106,60
Tipo de Obra: ACTIVIDADES RECREATIVAS, ALMACEN Y ASEOS	m ²	127,59	0,50		m ² 63,80

m² CONSTRUIDOS m² EQUIVALENTES

TOTAL m² HOMOGÉNEOS (F_S X m²_E)=

TOTAL m² HOMOGÉNEOS Y CORREGIDOS (F_L x F_A x m²_H)=

COSTE DE REFERENCIA m²_{HC} x C_U =

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL=

URBANIZACIONES (Grupo 4.1)

Tamaño medio de parcelas: m ² <input type="text"/>	FACTOR CORRECTOR ⁽²⁾ : <input type="text"/>
Tipo de terrenos: <input type="text"/>	

(2) ver factores correctores en el cuadro correspondiente del apartado costes de referencia de la normativa colegial vigente

RESUMEN DE SUPERFICIES A CONSIDERAR	Superficie	x	Factor corrector	=	Sup. Equivalente
Tipo de Obra: <input type="text"/>	m ²	<input type="text"/>	<input type="text"/>		m ²

TOTAL m² HOMOGÉNEOS (F_S X m²_E)=

TOTAL m² HOMOGÉNEOS Y CORREGIDOS (F_L x F_A x m²_H)=

COSTE DE REFERENCIA m²_{HC} x C_U =

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL=

Cuadro 1: (3) marcar con una X lo que proceda

F	FACTORES CORRECTORES DEL EDIFICIO (Para Grupos 3, 4 y 4.1)		
F _L	Factor de Localización Obra (1) -rellenar en hoja 1-		0,95
F _A ⁽³⁾	Solar con accesibilidad normal	X	1,00
	Solar no accesible para medios mecánicos	<input type="checkbox"/>	1,10
F _S ⁽³⁾	Edificación > 15.000 m ²	<input type="checkbox"/>	0,90
	Edificación > 7.500 m ² y < 15.000 m ²	<input type="checkbox"/>	0,95
	Edificación < 7.500 m ²	X	1,00

EL/LOS ARQUITECTOS
EN <input type="text"/> ZARAGOZA, 28 DE FEBRERO DEL 2017

OBSERVACIONES:

I.1.4. Baremos Profesionales

Sustituye a la publicación de Enero de 2008

ENERO 2009

CONFIGURACIÓN DE LOS BAREMOS

Para una mejor utilización de los baremos, se incorpora en cada capítulo la parte del texto del Real Decreto Ley 2.512/1977, referido a competencias y contenido documental para cada tipo de trabajo, convalidado expresamente por la Ley 7/1997, de 14 de abril. Estos textos se reproducen en letra cursiva, añadiendo a continuación los baremos orientativos aprobados por la Junta del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, en su Junta General de 19 de diciembre de 2002.

CAPITULO O – ASPECTOS GENERALES

COMPETENCIAS Y DOCUMENTACION

0. NORMAS GENERALES

0.14. Trabajos en colaboración

0.14.1. Equipos técnico-facultativos

Cuando para la ejecución de un trabajo o de alguna de sus partes, se requiera la colaboración entre varios Profesionales, se constituirá un equipo técnico-facultativo.

Estos equipos serán uniprofesionales, si están constituidos solamente por Arquitectos, o pluriprofesionales, si lo están por Arquitectos y otros profesionales.

En la comunicación del encargo se detallarán el alcance del trabajo, constitución del equipo, modo de intervención y grado de participación de cada uno de los componentes y demás circunstancias.

0.14.2. Modos de intervención del Arquitecto en un trabajo en colaboración.

El Arquitecto puede formar parte de un equipo técnico facultativo, interviniendo como:

1. Director de Equipo: encargado de la dirección de la totalidad del trabajo; puede actuar también simultáneamente como colaborador en la realización de una parte del mismo.

Como Director de Equipo su participación se derivará de las funciones rectoras que le correspondan sobre la totalidad del trabajo, sin perjuicio de la que resulte por su intervención como colaborador.

2. Coordinador: encargado de misiones de enlace entre los miembros del equipo, así como de las relaciones de éste con el cliente, con independencia de las funciones de coordinación inherentes a la dirección. Forma parte del equipo, aunque no participa en la realización concreta del trabajo.

3. Colaborador encargado de la realización concreta del trabajo. Su participación podrá ser plena o parcial.

Será plena cuando intervenga en la realización conjunta de la totalidad del trabajo.

Será parcial cuando su intervención recaiga en una o varias partes divisibles del trabajo.

4. Asesor encargado de la asistencia al equipo en misiones de consulta sobre aspectos específicos del trabajo.

BAREMOS

0.1. COEFICIENTE DE ACTUALIZACION

Para la obtención de los honorarios profesionales mediante las expresiones en las que aparece el Coeficiente de actualización (Ca), se define como tal la relación entre el Índice General del Coste de la Vida, en el momento de la actualización y el mismo Índice correspondiente al año 2002.

AÑO	Ca
2002	1
2003	1,034
2004	1,062
2005	1,099
2006	1,137
2007	1,181
2008	1,209
2009	1,269

0.2. EXPEDIENTES DE LEGALIZACION

Los trabajos de legalización devengarán los honorarios correspondientes a las fases de proyecto y dirección de obras del apartado al que pertenezcan.

0.3. CASO LIMITE

En ningún caso, los honorarios obtenidos por la aplicación de los presentes baremos serán menores que los que resultan de aplicar el coeficiente inmediato anterior a su límite superior.

CAPITULO 1 – TRABAJOS DE EDIFICACIÓN

COMPETENCIAS Y DOCUMENTACION

Las competencias profesionales comprenden en el ámbito de la edificación los trabajos propios de la profesión de Arquitecto referidos a los siguientes tipos de edificaciones y a todos aquellos que puedan considerarse por analogía:

- Edificación agropecuaria.
- Edificación industrial y de almacenaje.
- Edificación del transporte.
- Edificación administrativa.
- Edificación comercial y de servicios públicos.
- Edificación sanitaria y de bienestar social.
- Edificación deportiva y recreativa.
- Edificación religiosa y funeraria.
- Edificación para actividades culturales, comunitarias y profesionales.
- Edificación para actividades educativas y científicas.
- Edificación para actividades informativas.
- Edificación residencial en todas sus formas.
- Edificación de arquitectura flotante y subterránea.
- Obras civiles de construcción en general, incluidas o no en proyectos de urbanización, tales como servicios urbanos: calles, aceras, iluminación, redes de distribución, jardinería, etc., construcciones hidráulicas para alumbramiento y abastecimiento de agua de las poblaciones, alcantarillado y obras de saneamiento, caminos vecinales y de utilidad privada, puentes, embalses, canales, acequias y brazales de riego de servicio particular y acondicionamiento urbano del subsuelo.

1.2. Modalidades

Dentro de los trabajos anteriormente enumerados, se distinguen dos modalidades: la correspondiente a Obras de Nueva Planta y la de Ampliación, Reforma y Reparación.

1.3. Unidad del trabajo

Toda obra de Arquitectura exige la intervención de Arquitecto que realice el estudio y la redacción del Proyecto elabore las especificaciones y documentos necesarios para la ejecución de las obras, lleve a cabo la dirección facultativa de éstas y efectúe la liquidación de los gastos hechos en las mismas.

1.4. Fases del trabajo

En toda obra de Arquitectura se pueden distinguir las siguientes fases del trabajo de Edificación, cada una de las cuales comprende a las anteriores, y significa un mayor grado de definición y concreción del trabajo, según sea el momento de su desarrollo:

1.4.1. Estudios previos

Constituye la fase preliminar en la que se expresan las ideas que desarrollan el encargo de modo elemental y esquemático, mediante croquis o dibujos a escala o sin ella. Incluye la recogida y sistematización de la información precisa, el planteamiento del programa técnico de necesidades y una estimación orientativa de coste económico, que permitan al cliente adoptar una decisión inicial.

1.4.2. Anteproyecto

Es la fase del trabajo en la que se exponen los aspectos fundamentales de las características generales de la obra: funcionales, formales, constructivas y económicas, al objeto de proporcionar una primera imagen global de la misma y establecer un avance de presupuesto.

1.4.3. Proyecto básico

Es la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.

1.4.4. Proyecto de ejecución

Es la fase del trabajo que desarrolla el proyecto básico, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y

equipos, y puede llevarse a cabo, en su totalidad, antes del comienzo de la obra, o parcialmente, antes y durante la ejecución de la misma. Su contenido reglamentario es suficiente para obtener el visado colegial necesario para iniciar las obras.

1.4.5. Dirección de obra

Constituye la fase en la que el Arquitecto lleva a cabo la coordinación del equipo técnico facultativo de la obra, la interpretación técnica, económica y estética del proyecto de ejecución, así como la adopción de las medidas necesarias para llevar a término el desarrollo del Proyecto de ejecución, estableciendo las adaptaciones, detalles complementarios y modificaciones que puedan requerirse con el fin de alcanzar la realización total de la obra, de acuerdo con lo que establece el Proyecto de ejecución correspondiente.

1.4.6. Liquidación y Recepción de la Obra

En esta fase se efectúa la determinación del estado económico final de la obra, mediante la aplicación de los precios que rijan en ella al estado real de mediciones, facilitadas por el técnico competente, de las partidas que la componen y comprende también el recibo de la misma en nombre del cliente con arreglo a los documentos y especificaciones contenidos en el proyecto de ejecución, y en los demás documentos incorporados al mismo durante el desarrollo de la obra.

1.5. Documentación de las fases

Cada una de las fases del trabajo de Edificación se compone de los siguientes documentos:

Estudios previos

- Memoria expositiva sobre los aspectos contenidos en 1.4.1.
- Croquis o dibujos a escala o sin ella.
- Estimación de coste.

Anteproyecto

- Memoria justificativa de las soluciones de tipo general adoptadas, conforme con el apartado 1.4.2.
- Planos de plantas, alzados y secciones a escala, sin acotar.

- Avance de presupuesto con estimación global, por superficie construida u otro método que se considere idóneo.

Proyecto Básico

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativas de las soluciones concretas que satisfagan con el fin administrativo a que se refiere el apartado 1.4.3.
- Planos generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones.
- Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

Proyecto de ejecución

- Memoria de cimentación, estructura y oficios.
- Planos de cimentación y estructura. Planos de detalle. Esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
- Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
- Estado de mediciones.
- Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

En la práctica profesional, las documentaciones correspondientes a los proyectos básicos y de ejecución podrán presentarse por separado, o bien podrán fusionarse en una sola, bajo la denominación común: *Proyectos básicos y de ejecución*.

Dirección de obra

- Ordenes de obra, gráficas y escritas.
- Certificaciones de obra.

Liquidación y recepción de obra

- Estado económico final de obra.
- Actas de recepción de obra.

1.6. Documentos para el cliente

El Arquitecto está obligado a entregar al cliente cinco ejemplares de la documentación del proyecto o trabajo encargado (seis si la obra se realiza fuera de la demarcación colegial de su residencia), y a facilitarle el número adicional de copias que solicite, mediante el abono de los gastos materiales de su obtención.

BAREMOS

1.1. EDIFICACION

A los efectos del establecimiento orientativo de los honorarios profesionales para trabajos de edificación, en la Tabla 1 se enuncian los porcentajes orientativos aplicables sobre el presupuesto de la obra para el establecimiento de honorarios profesionales de este tipo de trabajos, porcentajes que tienen carácter genérico referenciados a la superficie de la actuación y que como se indica en el epígrafe siguiente, además de otros criterios de índole general se podrán modular en función de uso o destino.

Tabla 1 - Trabajos de edificación.

m ² de la actuación		Honorarios (%)
hasta	200	13,23
más de	200 a 400	12,65
más de	400 a 600	12,08
más de	600 a 800	11,50
más de	800 a 1.000	10,93
más de	1.000 a 1.500	10,35
más de	1.500 a 2.000	9,78
más de	2.000 a 3.000	9,20
más de	3.000 a 4.000	8,63
más de	4.000 a 8.000	8,05
más de	8.000 a 12.000	7,48
más de	12.000 a 18.000	6,90
más de	18.000 a 25.000	6,33
más de	25.000 a 35.000	5,75
más de	35.000 a 50.000	5,18
más de	50.000 a 100.000	4,60
más de	100.000	4,03

Los porcentajes reseñados responden a trabajos de edificación de nueva planta; en los casos de intervención en edificios existentes, rehabilitaciones, ampliaciones, reformas y reparaciones, dichos porcentajes se incrementarán en un 20%.

Para los Expedientes de Legalización se utilizará el mismo baremo orientativo de honorarios que le correspondería por su uso en el caso de que se tratara de nueva planta.

A los honorarios obtenidos por medio de la Tabla 1 podrá aplicarse en casos especiales un coeficiente en función de la complejidad, estandarización o repetición del trabajo a realizar que oscilará entre el 0,6 y el 1,2 para uso

industrial y almacenaje y entre el 0,8 y el 1,2 para el resto de los usos.

1.2. MODIFICACIONES DE PROYECTO

Cuando por decisión de la propiedad o por otras razones sea precisa la realización de modificaciones al Proyecto, éstas devengarán unos honorarios equivalentes a la fase que se modifica. En casos de modificaciones parciales, los honorarios se calcularán en función del alcance de la modificación.

1.3. DOCUMENTACION FINAL DE OBRA

En los casos en los que por parte de la Administración o del propio promotor se exigiera la redacción de un proyecto final de obra en el que se detallen las características finales de la edificación, esta documentación devengará unos honorarios complementarios en función de las variaciones introducidas.

1.4. TRABAJOS REALIZADOS EN MISION COMPLETA

En los casos en los que el encargo se extienda a la totalidad del trabajo, se establecen los siguientes porcentajes, a efectos del cobro fraccionado de las distintas fases, con respecto a los honorarios totales, teniendo en cuenta que el porcentaje correspondiente a cada fase incluye al de las fases anteriores:

Estudios previos	5 %
Anteproyecto	25 %
Proyecto básico	40 %
Proyecto de ejecución	70 %
Dirección de obras	95 %
Liquidación y recepción	100 %

1.5. TRABAJOS REALIZADOS EN MISION PARCIAL

En los casos en los que el encargo se limite a una parte del trabajo, los porcentajes expresados en la Tabla 1 se incrementarán en un 20 %.

1.6. DOCUMENTOS INDEPENDIENTES

Cuando sea necesario realizar un documento independiente de una fase de un trabajo ya realizado, los honorarios correspondientes referidos a los totales de la fase correspondiente serán:

Fase	Documentación de la fase	% Honorar. de la fase
Estudios previos	Memoria expositiva	15
	Croquis o dibujos	90
	Estimación coste	15
Anteproyecto	Memoria Justificativa	20
	Plano	85
	Avance de presupuesto	15
Proyecto Básico	Memoria Descriptiva	20
	Planos	85
	Presupuesto	15
Proyecto de Ejecución	Memoria	10
	Planos	65
	Pliego de Condiciones	5
	Mediciones	20
	Presupuesto	20
Dirección de Obra	Certificaciones de obra	40
	Ordenes de obra gráficas y escritas	80
Liquidación y recepción de obras	Estado económico y final de obra	100
	Actas de recepción	20

1.7. PROVISION DE FONDOS

Se establece con carácter general una provisión de fondos del 20 % del total del importe de los trabajos a realizar.

1.8. HONORARIOS MÍNIMOS RECOMENDADOS

Los honorarios mínimos recomendados a percibir en trabajos de edificación de nueva planta serán de 800 Ca €, mayorándose esta cantidad por 1,20 en el caso de obras de reforma o ampliación.

CAPITULO 5- TRABAJOS DIVERSOS

COMPETENCIAS Y DOCUMENTACION

5. TRABAJOS ESPECIALES O NO INCLUIDOS EN LOS ANTERIORES APARTADOS

5.0.1. Objeto

Son competencias profesionales de los Arquitectos los siguientes trabajos:

- Arquitectura monumental y conmemorativa.
- Decoración interior y exterior de edificios.
- Amueblado y ambientación interior de los mismos.
- Diseño escenográfico, industrial y de artesanía.
- Jardinería y conservación del paisaje.
- Administración de los fondos invertidos en la obra.
- Derribo de edificaciones.
- Desarrollo de los esquemas de instalaciones.
- Conservación de edificios y monumentos.
- Expedientes de legalización.

BAREMOS

5.1. RESTAURACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Los honorarios correspondientes a proyecto y dirección de restauración del patrimonio arquitectónico se obtendrán en función del presupuesto, con arreglo a la siguiente tabla:

Presupuesto en €/Ca	Honorarios (%)
Hasta 34.000	16,10
De 34.000 a 102.230	15,30
De 102.230 a 170.390	14,49
De 170.390 a 272.620	13,80
De 272.620 a 408.930	13,11
De 408.930 a 545.240	12,42
De 545.240 a 681.550	11,73
De 681.550 a 1.022.320	11,16
De 1.022.320 a 1.363.100	10,58
De 1.363.100 a 2.385.420	10,12
De 2.385.420 a 3.407.740	9,55
De 3.407.740 a 4.770.830	9,09
De 4.770.830 a 6.815.480	8,63
De 6.815.480 a 10.223.210	8,17
De 10.223.210 a 13.630.950	7,71
De 13.630.950 a 20.446.430	7,25

De 20.446.430 a 27.261.900	6,90
De 27.261.900 a 34.077.390	6,56
Más de 34.077.390	6,21

Se establecen las siguientes fases o porcentajes del trabajo, teniendo en cuenta que cada uno de ellos incluye a los anteriores. Si alguna de las fases no fuera encargada, se detraería el porcentaje correspondiente.

Fase	Honorarios (%)
Estudio preliminar o memoria valorada	5
Toma de datos, levantamiento de planos y estudio histórico	10
Desarrollo del proyecto	50
Dirección de las obras	30
Memoria final de la restauración	5

Los honorarios mínimos recomendados a percibir en trabajos de restauración serán de 2.000 Ca €.

5.2. DERRIBO DE EDIFICACIONES

Los honorarios correspondientes se calcularán en función del volumen a demoler, con un baremo de $1,02 \times Ca \text{ €/m}^3$. A la cantidad así obtenida se le aplicará el coeficiente corrector expresado en la tabla adjunta.

Los honorarios mínimos recomendados a percibir en trabajos de derribo de edificaciones serán de 1.200 Ca €.

Edificios exentos con derribo por medios mecánicos y gran simplicidad	0,75
Naves y edificaciones diáfanas similares	0,50
Edificios exentos con derribo manual y edificios con medianeras iguales o menores del 30 % de su perímetro total	0,90
Edificios con medianeras entre el 30 % y el 50 % de su perímetro total	1,00
Edificios con medianeras mayores del 50 % de su perímetro total	1,50

Cuando el trabajo se desarrolle por fases, corresponde al proyecto el 50 % y el 50 % restante a la dirección.

En los casos de ruina inminente se minutará el 100 % de los honorarios en el momento de la entrega de la documentación correspondiente.

5.3. DESARROLLO DE LOS ESQUEMAS DE LAS INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS PROYECTADOS

En el caso en que además del proyecto de edificación se encarguen los proyectos específicos de alguna de las instalaciones requeridas por las Administraciones, los honorarios correspondientes a estos proyectos se obtendrán aplicando el porcentaje del 4 % sobre el presupuesto de las instalaciones que se desarrollen.

La Dirección de obra, inspección y comprobación de las mismas, devengarán unos honorarios del 2 % del presupuesto.

Los honorarios mínimos recomendados a percibir por proyecto y dirección en trabajos de desarrollo de instalaciones serán de 1.200 Ca €, correspondiendo 800 Ca € al la fase de proyecto y 400€ a la de dirección.

Los honorarios así obtenidos incrementan a los que correspondan por proyecto de ejecución y dirección de la edificación.

5.4. INTERVENCION EN LOCALES

5.4.1. DECORACION Y AMBIENTACION INTERIOR.

Para el cálculo de los honorarios correspondientes se utilizará la tabla del Capítulo I mayorando sus porcentajes por 1,5.

Según el grado de complejidad y definición del diseño, podrá aplicarse un coeficiente comprendido entre el 0,8 y 1,2.

5.4.2. ADECUACION Y REFORMA DE LOCALES.

Para el cálculo de los honorarios correspondientes se utilizará la Tabla I del Capítulo I mayorando sus porcentajes por 1,20.

Según el grado de complejidad, podrá aplicarse un coeficiente comprendido entre el 0,8 y 1,2.

5.4.3. EXPEDIENTES DE ACTIVIDAD.

Los honorarios correspondientes se calcularán según el sistema establecido para trabajos realizados por tiempo, con un mínimo igual a los honorarios correspondientes a la redacción de informes.

5.5. ADMINISTRACION Y GESTION DE OBRAS

Los honorarios se calcularán aplicando el porcentaje del 8 % del presupuesto de la obra que se administra. Según el grado de complejidad, podrá aplicarse un coeficiente comprendido entre 0,8 y 1,2.

5.6. COORDINACION DE OFICIOS

Si por parte de la propiedad no se realiza una contratación general de la obra, los honorarios correspondientes a la dirección de la obra se incrementarán en un 20 %.

Si el arquitecto recibe el encargo de coordinar los oficios, estos trabajos devengarán unos honorarios del 3 % del coste de la obra.

En el caso de que además se le requiera para la contratación de los mismos y para el seguimiento del cumplimiento de los contratos correspondientes, el porcentaje se incrementará en un 2 %.

5.7. MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

Cuando el arquitecto reciba el encargo de llevar a cabo el mantenimiento de edificios, los asesoramientos técnicos verbales correspondientes se minutarán por el tiempo empleado. Caso de redactarse informes o dictámenes por escrito, estos se minutarán al menos por los mínimos recomendados para este tipo de trabajos. Los honorarios correspondientes a las obras que se realicen en función de este tipo de contratos, se determinarán según lo indicado en el Capítulo I de los presentes Barremos.

5.8. JARDINERÍA, PAISAJISMO Y DISEÑO URBANO

Los honorarios correspondientes a proyecto y dirección de los trabajos de jardinería, paisajismo, o diseño urbano en los que se requiere un tratamiento específico de diseño de pavimentos o elementos singulares, como fuentes, pérgolas,

mobiliario urbano, etc., se obtendrán en función del presupuesto, con arreglo a la siguiente tabla:

Presupuesto en € /Ca		Honorarios (%)	
Hasta	34.000		13,80
De 34.000	a 102.230		13,00
De 102.230	a 170.390		12,31
De 170.390	a 272.620		11,73
De 272.620	a 408.930		11,16
De 408.930	a 545.240		10,58
De 545.240	a 681.550		10,01
De 681.550	a 1.022.320		9,43
De 1.022.320	a 1.363.100		8,97
De 1.363.100	a 2.385.420		8,63
De 2.385.420	a 3.407.740		8,05
De 3.407.740	a 4.770.830		7,71
De 4.770.830	a 6.815.480		7,36
De 6.815.480	a 10.223.210		6,90
De 10.223.210	a 13.630.950		6,56
De 13.630.950	a 20.446.430		6,21
Más de 20.446.430			5,87

5.9. POR TIEMPO EMPLEADO

Los honorarios por hora empleada serán:

60 x Ca € en jornada laboral de seis horas y en días laborables

80 x Ca € por las horas que excedan de seis en días laborables y por todas en días no laborables.

CAPITULO 6- SEGURIDAD Y SALUD

BAREMOS

OBRAS QUE PRECISEN ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD

La determinación de los honorarios profesionales, orientativos, correspondientes a las tareas relativas a temas de seguridad y salud en las obras, cuando se trate de proyectos en los que sea precisa tan solo la redacción de Estudio básico se obtendrá de la siguiente manera:

a) Coordinación en fase de proyecto de obras y elaboración del Estudio Básico:

El encargo de esta fase comporta la labor de coordinación durante la elaboración del proyecto de obras. A su vez, puede consistir en esta coordinación y en la elaboración del Estudio Básico de Seguridad.

- Los honorarios correspondientes al encargo de coordinación en esta fase y elaboración del Estudio Básico de Seguridad se podrán determinar multiplicando por 1,05 los honorarios que resultarían por la redacción del Estudio Básico.

- En caso de que se contrate tan solo la coordinación y sea otro técnico quien suscriba el Estudio de Seguridad, los honorarios por la coordinación -estrictamente- se obtendrán dividiendo por 4 los honorarios que resultarían en caso de coordinación y elaboración del Estudio Básico.

b) Elaboración del Estudio Básico:

Esta fase comporta el encargo, exclusivamente, de la elaboración del Estudio de Seguridad, sin asumir por tanto la tarea de coordinación ni durante la elaboración del proyecto, ni durante la ejecución de las obras.

- Se corresponderían con el 0,50% del Presupuesto de Ejecución Material de la Obra.

- Se establece un mínimo orientativo de 200 x Ca €.

c) Asesoramiento al contratista para elaboración de su Plan:

La cantidad obtenida al dividir por 2 los honorarios correspondientes a la fase b) - "Redacción de Estudio Básico".

d) Coordinación durante la ejecución de la obra:

Los honorarios orientativos correspondientes a esta fase se obtendrían de multiplicar por 2,1 los correspondientes a la Elaboración del Estudio Básico de Seguridad (punto b).

OBRAS QUE PRECISEN DE ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

a) Coordinación en fase de proyecto de obras y elaboración de Estudio.

El encargo de esta fase comporta la labor de coordinación durante la elaboración del proyecto de obras. A su vez puede consistir en esta coordinación y en la elaboración del Estudio de Seguridad.

- Los honorarios correspondientes al encargo de coordinación en esta fase y elaboración del Estudio de Seguridad se podrán determinar multiplicando por 1,05 los honorarios que resultarían por la redacción del Estudio de Seguridad.

- En caso de que se contrate tan solo la coordinación en fase de proyecto y sea otro técnico quien suscriba el Estudio de Seguridad, los honorarios por la coordinación -estrictamente- se obtendrán dividiendo por 4 los honorarios que resultarían en caso de coordinación y elaboración del estudio.

b) Elaboración de Estudio de Seguridad.

Esta fase comporta el encargo, exclusivamente, de la elaboración del Estudio de Seguridad, sin asumir por tanto la tarea de coordinación ni durante la elaboración del proyecto, ni durante la ejecución de las obras.

- Los honorarios orientativos se obtienen directamente por la aplicación del siguiente cuadro:

Presupuesto de Seguridad	Honorarios (%)
Hasta 10.300 x Ca €.	13,2
Hasta 16.520 x Ca €.	11,8
Hasta 32.960 x Ca €.	11,6
Hasta 49.400 x Ca €.	11,3
Hasta 66.960 x Ca €.	10,5
Hasta 82.465 x Ca €.	10,3
Hasta 103.080 x Ca €.	9,9
Hasta 118.500 x Ca €.	9,4
Hasta 128.850 x Ca €.	9,0
Hasta 149.470 x Ca €.	8,7
Hasta 164.930 x Ca €.	8,6
Hasta 247.400 x Ca €.	6,8
Hasta 324.700 x Ca €.	5,8
Más de 324.700 x Ca €.	5,2

- Se establece un mínimo orientativo de 680 x Ca €.

c) Asesoramiento al contratista para elaboración de su Plan:

La cantidad obtenida de dividir por 2 los honorarios orientativos que se obtendrían por el encargo de la fase b) - redacción del Estudio de Seguridad-

d) Coordinación durante la ejecución de la obra.

Los honorarios orientativos correspondientes a esta fase se obtendrían de multiplicar por 2,1 los correspondientes a la Elaboración del Estudio de Seguridad (*fase b*).

CALCULO DE HONORARIOS TEORICOS EDIFICACION

RESULTADO ESTIMADO DE PRESUPUESTO **70.000,00** EUROS
 aplicamos descuento sobre baremos 2009 **50,00%**
 COEFICIENTE **6,33**

PROYECTO BASICO	40%	1.771,00
PROYECTO DE EJECUCION	30%	1.328,25
TOTAL		3.099,25

DIRECCION DE OBRA	30%	1.328,25
-------------------	-----	----------

TOTAL 4.427,50 EUROS

CALCULO DEL COEFICIENTE

Tabla 1 - Trabajos de edificación

m2 de la actuación	coeficiente %
hasta 200	13,23
mas de 200 a 400	12,65
mas de 400 a 600	9,50
mas de 600 a 800	9,00
mas de 800 a 1000	8,50
mas de 1000 a 1500	8,00
mas de 1500 a 2000	7,50
mas de 2000 a 3000	7,00
mas de 3000 a 4000	6,50
mas de 4000 a 8000	6,00
mas de 8000 a 12000	5,50
mas de 12000 a 18000	5,00
mas de 18000 a 25000	4,50
mas de 25000 a 35000	4,00
mas de 35000 a 50000	3,50

FASES	%
Estudios previos	5,00
Anteproyecto	25,00
Proyecto básico	40,00
Proyecto de ejecución	70,00
Dirección de obras	95,00
Liquidación y recepción	100,00

MODELO 3 COSTES DE REFERENCIA A EFECTOS DE LAS ORDENANZAS FISCALES 13 Y 10



Instrucciones para cumplimentar Formulario

Autor del Proyecto: J.LOPEZ - J. MARIN
Proyecto de: ACOND. LOCAL REST. Y ACT. RECREAT.
Situación: LOCAL 2B C.C. AUDIORAMA
Promotor: MARNALASER S.L.

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

ACONDICIONAMIENTO DE LOCALES EXISTENTES

ACTIVIDAD A QUE SE DESTINARÁ EL LOCAL	COEFTE.
RESTAURANTE-BAR-COCINA	1,40
ACTIVIDADES RECREATIVAS (ENSEÑANZA NO ESPECIFICADO)	0,60
ALMACEN Y ASEOS	0,45

FACTOR ACCESIBILIDAD : Fa = **FACTOR SUPERF. (Fs=1-0,00001 SUP TOTAL) : Fs =**

PARTE DEL LOCAL	COEFTE	M*	SUP.	Fa	Fs	COSTE REF. PARCIAL
RESTAURANTE-BAR-COCINA	1,13	540,65	133,25			81.407,02
ACTIVIDADES RECREATIVAS	0,60	287,07	100,71			17.346,49
ALMACEN Y ASEOS	0,45	215,30	26,88			2.604,27

COSTE TOTAL DE REFERENCIA **101.357,78**

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL **70.000,00**

OBSERVACIONES

LICENCIA CON PRESUPUESTO COSTES DE REFERENCIA $101.358 \times 0,05 = 5.067,9$
 LICENCIA CON PRESUPUESTO DE PROYECTO = $70.000 \times 0,05 = 3.500$

Zaragoza a 28 de FEBRERO de 2016
 El Autor del Proyecto

Firmado:
 Titulación:

La determinación del COSTE DE REFERENCIA en obras de Acondicionamiento de locales existentes se fijará mediante la aplicación de la siguiente expresión:

$$CR = M^* \cdot S \cdot Fa \cdot Fs,$$

donde

M* es el módulo de valoración corregido, expresado en €/m² construido, que se obtendrá multiplicando el módulo básico indicado en el anverso por el factor corrector C que corresponda aplicar en función del uso a que se destinen las obras de acondicionamiento, según los señalados en las tablas que se presentan más abajo.

S es la superficie construida del local a acondicionar, a la que debe aplicarse cada módulo de valoración corregido.

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

Fa=1,10

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

COEFICIENTES CORRECTORES DEL MÓDULO BÁSICO, EN FUNCIÓN DEL USO DEL LOCAL

A. HOSTELERÍA	
Bar, cafetería, chocolatería, horchatería, bodega, churrería, cervecería...	1,13
Asociaciones Recreativas y Gastronómicas	1,00
Pizzerías, Hamburgueserías, Restaurantes comida rápida	1,40
Otros Restaurantes	1,81
Pub, discobar, club, café-cantante, café-teatro, whiskería	1,85
Discotecas, Salas de baile	2,32
Pensiones, Hostales, Residencias	1,30

B. ALMACENES Y TALLERES	
Almacenes en general, trasteros	0,45
Garajes, Talleres de automoción	0,60
Exposición de vehículos a motor	0,71
Talleres de orfebrería, de confección, etc.	0,80
Laboratorios	0,96

C. OFICINAS Y VIVIENDAS	
Despachos y Oficinas en general	1,19
Acondicionamiento de viviendas	0,80

D. ENSEÑANZA Y CULTURA	
Academias de enseñanza	0,88
Guarderías y Jardines de Infancia	1,02
Bibliotecas, Salas de Exposición, Galerías de Arte	1,02
Casas de Cultura	1,24
Salones de actos Religiosos o Confesionales	1,15
Estudios de Música	1,25
Autoescuelas	1,00
Centros de día tercera edad	1,15
Acond. locales para enseñanza y cultura no especificados	0,60

E. COMERCIOS DE ALIMENTACIÓN	
Pescadería, Carnicería, Charcutería, Panadería, Pastelería, Frutos secos, Dietética, Herboristería, Congelados, ...	1,02
Supermercados, Galerías alimentación, Mercados, Ultramari.	1,11

G. ENTIDADES FINANCIERAS	
Bancos, Cajas de Ahorro	1,99
Acond. locales para usos financieros no especificados	1,65

F. COMERCIOS VARIOS	
Ferretería, Droguería, Tienda de Animales, Enmarcaciones, Lavandería	0,82
Tiendas de ropa, Perfumería y cosméticos, Peluquería, Floristería, Informática, Numismática, Filatelia, Fotografía, Armería, Muebles, Instrumentos Musicales, Estancos, Electrodomésticos, Material deportivo, Marroquinería, Video club, Papelería, Prensa, Librería, Menaje, Administración Apuestas	0,91
Óptica, Farmacia, Ortopedia	1,39
Bisutería, Salón de belleza	1,31
Joyería	1,35
Tienda de decoración, Objetos de regalo	1,32

H. CENTROS SANITARIOS	
Mutuas, Ambulatorios, Equipos médicos, Centros de Salud	1,69
Centros veterinarios	1,31
Funerarias	1,21
Acond. locales para usos sanitarios no especificados	0,90

I. DIVERSIÓN Y OCIO	
Salones de Juegos recreativos	0,92
Salas de Juego, Casinos, Bingos, Cines	1,98
Circuitos culturales, Clubes sociales	1,96

J. DEPORTIVOS	
Gimnasios, Polideportivos	1,08

K. VARIOS	
Acondicionamiento completo de un local sin uso, por m ²	1,00
Acondicionado de locales con usos no contemplados en los anteriores apartados	1,2

VOLVER