

## **ORDENANZA FISCAL NUM. 5**

### **IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS**

#### **Artículo 1º. Disposición General.**

De acuerdo con lo previsto en los artículos 100 a 103, ambos inclusive, del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo de 2004, se establece el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

#### **Artículo 2º. Hecho Imponible.**

1. Constituye el hecho imponible del Impuesto, la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obra o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al municipio.
2. Las construcciones, instalaciones u obras a que se refiere el apartado anterior, podrán consistir en:
  - a) Toda clase de construcciones y obras de nueva planta, reforma, ampliación, pintura, decoración, conservación, entretenimiento o instalaciones y, en general, aquellos que modifiquen tanto la disposición interior como el aspecto exterior de los edificios.
  - b) Revoque de fachadas.
  - c) Demolición de edificios.
  - d) Movimientos de tierras y excavaciones.
  - e) Obras de fontanería y alcantarillado.
  - f) Obras en cementerios.
  - g) Cualquier otra construcción, instalación u obra que requiera licencia de obra o urbanística.
3. Igualmente, quedan incluidas en el hecho imponible las construcciones, instalaciones y obras realizadas en la vía pública con las empresas suministradoras de servicios públicos, que comprenderán tanto las obras necesarias para llevar a cabo la apertura de calicatas y pozos o zanjas, tendido de carriles, colocación de postes, canalizaciones, acometidas y, en general cualquier remoción del pavimento o aceras, como las que sean precisas para efectuar la reposición, reconstrucción o arreglo de lo que se haya destruido o deteriorado con las expresadas calas o zanjas, siempre que la realización de cualquiera de las obras enumeradas necesite de la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística.

#### **Artículo 3º. Sujeto Pasivo.**

1. Son sujetos pasivos de este Impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas, personas jurídicas o entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquella.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

2. En el supuesto de que la construcción, instalación u obra no sea realizada por el sujeto pasivo contribuyente tendrán la condición de sujetos pasivos sustitutos del mismo quienes soliciten las correspondientes licencias o realicen las construcciones, instalaciones u obras.

El sustituto podrá exigir del contribuyente el importe de la cuota tributaria satisfecha.

#### **Artículo 4º. Base Imponible, Cuotas y Devengo.**

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. No forman parte de la misma el coste de redacción de proyectos y dirección de obras, el beneficio industrial, la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido, y la partida correspondiente al presupuesto de seguridad e higiene, ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material. La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.
2. El tipo de gravamen será del 3,75 %.
3. El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

#### **Artículo 5º. Exenciones.**

Quedará eximida del pago del presente Impuesto, la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sean dueños el Estado, las comunidades autonómicas o las entidades locales, que estando sujetas al mismo, vayan a ser directamente destinadas a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

#### **Artículo 6º. Normas de Gestión.**

1. Obligación de declarar.

Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración-liquidación, según el modelo determinado por el mismo, que contendrá los elementos tributarios imprescindibles para la liquidación procedente.

2. Declaración-Liquidación / Autoliquidación provisional:

Concedida la preceptiva licencia de obras o, en su defecto, incoada el acta de infracción urbanística o tributaria, se practicará declaración liquidación provisional, determinándose la base imponible:

- a) En función del presupuesto presentado por los interesados siempre que el mismo hubiera sido visado por el Colegio Oficial correspondiente cuando ello constituya un requisito preceptivo.
- b) En otro caso el presupuesto resultante de la aplicación de las tablas e índices que figuran como anexo de la presente ordenanza, estructuradas considerando la tipología, uso y calidad constructiva.

La cuota resultante tendrá la consideración de ingreso a cuenta.

En el caso de construcciones iniciadas sin la preceptiva licencia y de las que no se disponga de proyecto, los servicios técnicos municipales evacuarán un informe comprensivo de la información necesaria para efectuar la liquidación provisional.

### 3. Plazos para la presentación de la declaración.

La correspondiente declaración se presentará en el plazo de un mes desde la concesión de la licencia de obras o urbanística y en todo caso antes del comienzo de la ejecución de la instalación, construcción u obra.

Cuando habiendo solicitado la licencia urbanística no se adopte acuerdo o resolución expresas, ocasionando la obtención de tal licencia por silencio administrativo:

- 1) Desde el día que los sujetos pasivos presuman que han obtenido la licencia por silencio positivo.
- 2) Desde el día siguiente al de la notificación del reconocimiento expreso por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, de la concesión de la licencia por silencio administrativo.

La presentación de la declaración-liquidación del impuesto y el pago del mismo no presupone la legalidad de las obras o construcciones que constituyen el hecho imponible, ni afecta al régimen vigente de disciplina urbanística.

En el caso de que la correspondiente licencia de obras o urbanística sea denegada, los sujetos pasivos tendrán derecho a la devolución de las cuotas satisfechas.

### 4. Declaración del coste final y comprobación.

Los sujetos pasivos deberán presentar declaración del coste final, efectivo y real de las obras a la finalización de las mismas

En caso de que se modifique el proyecto y hubiese incremento de presupuesto, una vez aceptada la modificación, se deberá presentar declaración liquidación complementaria por la diferencia entre el presupuesto inicial y el modificado.

A la vista de las construcciones, instalaciones y obras efectivamente realizadas, la administración tributaria municipal podrá comprobar, de acuerdo con los medios previstos en el art. 57 de la Ley General Tributaria el coste real y efectivo de las obras, practicando en su caso la correspondiente liquidación definitiva.

Los expedientes que se tramiten para la aprobación de liquidaciones definitivas se pondrán de manifiesto a los interesados o sus representantes por un plazo de quince días, durante los que podrán presentar los documentos y justificantes que estimen convenientes.

## 5. Bonificaciones

a) Tendrán una bonificación, previa solicitud del sujeto pasivo, del 90 por 100 de la cuota del impuesto las construcciones, instalaciones u obras que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad a los discapacitados. Quedan excluidas de la citada bonificación aquellas construcciones, instalaciones y obras que deban realizarse por exigirlo así disposiciones de carácter legal o reglamentario.

Tendrán una bonificación, previa solicitud del sujeto pasivo, del 50 por 100 las construcciones, instalaciones u obras referentes a las viviendas de Protección Oficial.

b) Tendrán una bonificación del 95 por 100 de la cuota del Impuesto a favor de las instalaciones exclusivamente destinadas al aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar para autoconsumo que motiven una declaración de especial interés o utilidad municipal y así lo acuerde el Pleno de la Corporación. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente.

El O.A.G.E.R. comprobará la concurrencia de las circunstancias o requisitos necesarios para el goce de este beneficio fiscal, practicando en su caso, la regularización que resulte procedente de la situación tributaria de los sujetos pasivos.

## 6. El límite de la cuota íntegra bonificada será del 95 por 100.

### **Artículo 7º. Inspección y Recaudación.**

La inspección y recaudación del Impuesto se realizarán de acuerdo con lo previsto en la Ley General Tributaria y en las demás Leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

### **Artículo 8º. Infracciones y Sanciones.**

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementaban y desarrollan.

## **DISPOSICION FINAL.**

La presente Ordenanza entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y comenzará a aplicarse a partir del 1 de enero de 2013 permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

## **ANEXO A LA ORDENANZA FISCAL NUMERO 5**

### **1. OBRAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN:**

#### **PRECIO UNITARIO DE REFERENCIA**

Es el coste de la construcción, instalación u obra, una vez excluido el coste de redacción de proyectos y dirección de obras, el beneficio industrial, la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido, la partida correspondiente al presupuesto de seguridad e higiene y el resto de conceptos excluidos por la ley y la jurisprudencia, que se fija para la ciudad de Salamanca

Con los objetivos de mejorar la calidad de la edificación, y de promover la innovación y la sostenibilidad, el Gobierno aprueba el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006, de 17 de marzo) que ha entrado en vigor en el año 2007. Se trata de un instrumento normativo que fija las exigencias básicas de calidad de los edificios y sus instalaciones. A través de esta normativa se da satisfacción a ciertos requisitos básicos de la edificación relacionados con la seguridad y el bienestar de las personas, que se refieren, tanto a la seguridad estructural y de protección contra incendios, como a la salubridad, la protección contra el ruido, el ahorro energético o la accesibilidad para personas con movilidad reducida.

De acuerdo con las nuevas exigencias dictadas por el Código Técnico de la Edificación (CTE), los Colegios Oficiales y en concreto el Colegio Oficial de Arquitectos de León, con Delegación en Salamanca ha previsto ya para el 2007 un incremento en el "Precio estimado de ejecución material" (aprobado en Junta de Gobierno el 13 de junio de 1995 y Acuerdo posterior de la Junta de Gobierno de fecha 31 de enero de 1997). De manera que el Precio estimado de ejecución material por metro cuadrado construido para 2007 quedó fijado, para los proyectos sujetos al cumplimiento del Código Técnico en su totalidad ( a partir del 30 de marzo del 2007), en 504 euros.

El "Precio estimado de ejecución material" se considera una magnitud que se acerca al precio de mercado actual y por lo tanto será tomado por esta administración para determinar el "Precio unitario de referencia".

Se considera como tipologías edificatorias que se pueden dar en función de la calidad constructiva que se utilice: lujo, alta, media y baja, fijándose como precio básico de referencia el precio medio definido, precio éste que afectado por los coeficientes 1,40, 1,20, 1,00 y 0,85 proporciona el precio de Ejecución Material para cada una de las categorías de calidad de viviendas que en la ejecución de la obra se detecte.

De modo que se establece el "Precio unitario de referencia" para viviendas en bloque, con calidad constructiva de tipo medio, en 581,86 euros/ m2 construido.

#### EJECUCION MATERIAL:

- A) Viviendas de lujo:.....  $581,86 \times 1,40 = 814,60$  euros/m2  
 B) Calidad Alta: ..... $581,86 \times 1,20 = 698,23$  euros/m2  
 C) Calidad Media: ..... $581,86 \times 1,00 = 581,86$  euros/m2  
 D) Calidad Baja: ..... $581,86 \times 0,85 = 494,58$  euros/m2

Asimismo, se establece la tabla siguiente para todos los tipos de obras mayores que puedan presentarse, aplicando al precio de coste que figura en la misma (considerado de construcción de tipo medio) el coeficiente que corresponda en función de la calidad constructiva que en la ejecución de la obra se detecte.

USO	EDIFICACIONES	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL (Euros/m <sup>2</sup> Construido)
<i>1. RESIDENCIAL</i>		
	1.1. Viviendas en bloque	581,84
	1.2. Viviendas adosadas	601,22
	1.3. Viviendas aisladas	630,33
<i>2. INDUSTRIAL</i>		
	2.1. Naves con distribución interior	290,90
	2.2. Naves diáfanas	145,46
	2.3. Mercados y mataderos	640,00
	2.4 Secaderos y salas de despiece	640,00
	2.5 Estaciones de servicio	727,30
	2.6 Crematorios y tanatorios	581,84
<i>3. COMERCIAL</i>		
	3.1.Edificios comerciales y grandes almacenes	669,09
	3.2. Hipermercados y supermercados	581,84
<i>4. DEPORTES</i>		
	4.1. Pabellones de deportes	610,93
	4.2. Piscinas cubiertas	640,00
	4.3. Piscinas al aire libre	203,63
	4.4. Gimnasios en edificio exclusivo	610,93

## 5. ESPECTÁCULOS

5.1. Teatros en edificio exclusivo.	1163,65
5.2. Cines en edificio exclusivo	640,00
5.3. Discotecas en edificio exclusivo	698,20

---

## 6. TURISMO

6.1. Hoteles	814,55
6.2. Casinos	814,55
6.3 Exposiciones y congresos	1163,65

---

## 7. SANIDAD Y BENEFICIENCIA

7.1. Hospitales	698,20
7.2. Clínicas	698,20
7.3. Asilos y residencias de mayores	581,84
7.4. Guarderías	581,84

---

## 8. CULTURALES Y RELIGIOSOS

8.1 Facultades	640,00
8.2. Colegios	610,93
8.3. Bibliotecas y museos	669,09
8.4. Iglesias y capillas	640,00
8.5. Conventos y centros parroquiales	581,84
8.6. Colegios mayores y residencias	669,09

---

## 9. EDIFICIOS SINGULARES.

9.1. De carácter oficial: Administrativos	669,09
9.2. De carácter oficial: Representativos e Institucionales	669,09

---

Las superficies no distribuidas (locales, garajes y trasteros), en todos los casos, computarán al 50% del módulo básico de referencia, es decir, Ejecución Material = 270,17 euros /m<sup>2</sup>. construido.

Los derribos de edificaciones se computarán de acuerdo con el volumen total de la edificación a demoler, a razón de:

---

	Euros/m <sup>3</sup>
<i>Edificios en general</i>	8,30

---

<i>Naves distribuidas</i>	4,19
<i>Naves diáfanas</i>	2,14

Conforme a los siguientes precios descompuestos:

Edificios en general:

M3. Demolición completa de edificio de hasta 9 mts. de altura desde la rasante por empuje de máquina retroexcavadora grande, previo desmantelamiento por medios manuales, elemento a elemento, del material de cubrición, limpieza y retirada de escombros a vertedero con camión bañera basculante y con parte proporcional de medios auxiliares, señalista de maniobras o peón de ayudas. Sin levantado de cimentaciones.

CANTIDAD	RESUMEN CONCEPTO	PRECIO UNIDAD EUROS/H.	SUBTOTAL EUROS/M3.
0,070 h.	Peón ordinario en ayudas o señalista de maniobras	16,42	1,18
0,070 h.	Retroexcavadora grande	67,55	4,91
0,035 h.	Camión-bañera basculante 18-22 m3	51,50	1,86
0,04%	Costes Indirectos: Encargados, vigilantes de seguridad, etc.		0,33
TOTAL:			8,28

Naves distribuidas:

M3. Demolición completa de nave industrial afectada de distribuciones interiores, de hasta 9 mts. de altura desde la rasante, por empuje de máquina retroexcavadora grande, previo desmantelamiento por medios manuales, elemento a elemento, del material de cubrición, limpieza y retirada de escombros a vertedero con camión bañera basculante y con parte proporcional de medios auxiliares, señalista de maniobras o peón de ayudas. Sin levantado de cimentaciones.

CANTIDAD	RESUMEN CONCEPTO	PRECIO UNIDAD EUROS/H.	SUBTOTAL EUROS/M3.
0,035 h.	Peón ordinario en ayudas o señalista de maniobras	16,42	0,61
0,035 h.	Retroexcavadora grande	67,55	2,48
0,018 h.	Camión-bañera basculante 18-22 m3	51,50	0,97
0,04%	Costes Indirectos: Encargados, vigilantes de seguridad, etc.		0,15
TOTAL:			4,20

Naves diáfanas:



M3. Demolición completa de nave industrial diáfana, de 9 mts. de altura desde la rasante, por empuje de máquina retroexcavadora grande, previo desmantelamiento por medios manuales, elemento a elemento, del material de cubrición, limpieza y retirada de escombros a vertedero con camión bañera basculante y con parte proporcional de medios auxiliares, señalista de maniobras o peón de ayudas. Sin levantado de cimentaciones.

<i>CANTIDAD</i>	<i>RESUMEN CONCEPTO</i>	<i>PRECIO UNIDAD EUROS/H.</i>	<i>SUBTOTAL EUROS/M3.</i>
0,018 h.	Peón ordinario en ayudas o señalista de maniobras	16,42	0,31
0,018 h.	Retroexcavadora grande	67,55	1,25
0,009 h.	Camión-bañera basculante 18-22 m3	51,50	0,47
0,04%	Costes Indirectos: Encargados, vigilantes de seguridad, etc.		0,07
<b>TOTAL:</b>			<b>2,11</b>

#### DEFINICIONES PARA DETERMINACIÓN DE LA CALIDAD:

A efectos de la aplicación de esta Ordenanza se entenderá para los USOS 1-2-3-4-5-6-7-8 y 9 las siguientes definiciones de CALIDAD, cuyas condiciones de calidad constructiva sean de aplicación a las EDIFICACIONES concretas por razón del uso al que se destina:

Para el establecimiento de la calidad constructiva en una obra nueva se realizará la media ponderada de los diferentes criterios de calidad en función del número de ellos que pertenecen a la misma categoría. Se establecen los coeficientes de ponderación siguientes:

- Calidad de lujo: 1,20
- Calidad Alta: 1,10
- Calidad Media: 1,00
- Calidad Baja: 0,90

Se diferenciarán los 13 criterios constructivos establecidos en las diferentes calidades, realizándose la media ponderada.

$$X = \frac{n \text{ calidad de lujo} \times 1,20 + s \text{ calidad alta} \times 1,10 + l \text{ calidad media} \times 1,00 + r \text{ calidad baja} \times 0,90}{n + s + l + r}$$

13

$$(n + s + l + r = 13)$$

Una vez obtenido el resultado, el valor así obtenido se incluirá en uno de los siguientes tramos, determinándose el grado de calidad de una construcción. Se fijan los siguientes tramos:

- CALIDAD DE LUJO:  $1,20 > X \geq 1,15$
- CALIDAD ALTA:  $1,15 > X \geq 1,05$
- CALIDAD MEDIA:  $1,05 > X \geq 0,95$
- CALIDAD BAJA:  $0,95 > X > 0,90$

(Se redondeará hacia el número superior con fracciones iguales o superiores a cinco. Por ej: 1,145 -> 1,15)

A la calidad resultante se aplicarán los coeficientes 1,40, 1,20, 1,00 y 0,85.

USO: 1. Residencial.

TIPO DE EDIFICACIÓN: 1.1. Viviendas en bloque:

A) CALIDAD DE LUJO:

Cuando los acabados exteriores e interiores de los edificios presenten condiciones de calidad y confort excelentes:

- Cimentación por micropilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura.
- Estructura metálica espacial prefabricada, para luces de hasta 40 mts., sobre pilares metálicos o de hormigón armado.
- Fachadas a vía pública realizadas en piedra natural tipo arenisca de "Villamayor", granitos, mármoles, etc.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado con perfilería para rotura de puente térmico y vidrios dobles.
- Portales acabados en piedra natural tipo mármol o granitos pulidos con paños de madera, piedra decorativa, murales de cantería, etc.
- Escaleras en piedra natural de mármol o granitos pulidos con barandillas de diseño técnico.
- Pavimentos interiores a base de tarima flotante de madera. En locales húmedos de baldosa de gres series y diseños de lujo.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con doble plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapados de madera de nogal, o maderas de nogal, roble, pino Melix o sapelly, con plafones de madera de raíz.
- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Más de dos baños y aseo.
- Calefacción individual con caldera mural de cámara estanca para combustible de gas natural, eléctrica tipo suelo radiante o acumuladores eléctricos.
- Videoportero.
- Ascensor con cabina-camarín formada por suelo, techo y paredes con laminados de lujo.
- Zonas comunes con piscina, gimnasio, zonas verdes, de ocio, etc.

## B) CALIDAD ALTA:

- Cimentación por pilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura. Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto en vaciado de sótanos con martillo rompedor.
- Estructura metálica formada por pilares y vigas en sustentación de forjados. Estructura mixta mediante pilares metálicos y vigas de hormigón armado para sustentación de forjados.
- Fachadas a vía pública realizadas en ladrillo cara vista vitrificado, incluso paños de mortero monocapa tipo "Cotegrán" o similar raspado.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado, anodizado o de P.V.C., practicables con oscilobatiente y perfilera para vidrios dobles, sin rotura de puente térmico.
- Portales acabados suelos y paredes en piedra natural tipo mármol o granitos pulidos.
- Escaleras en piedra natural de mármol o granitos pulidos con barandillas metálicas de cuadrillo de acero y pasamanos.
- Pavimentos interiores a base de parquet de madera de roble, haya o maderas similares. En locales húmedos de baldosa de gres 1ª calidad.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con doble plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapado de madera de sapelly "rameado", roble, cerezo o haya.
- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Dos cuartos de baño.
- Calefacción individual, combustible gas natural.
- Videoportero.
- Ascensor con cabina-camarín formada por suelo, techo y paredes con laminados de formica o similares.
- Zonas comunes con piscina, gimnasio, zonas verdes, de ocio, etc.

## C) CALIDAD MEDIA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto en vaciado de sótanos con máquina retroexcavadora.
- Estructura de hormigón armado en sustentación de forjados.
- Fachadas a vía pública realizadas en ladrillo cara vista o morteros monocapa tipo "Cotegrán" o similar raspado.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado o anodizado, practicables, con perfilera para vidrios dobles.
- Portales acabados suelos y paredes en piedra natural tipo mármol o granitos pulidos, con paños acabados en pintura gran dureza o al gotelet.
- Escaleras en piedra natural de mármol o granitos pulidos con barandillas de fábrica y pasamanos de madera, o metálicas de tubo de acero hueco con pasamanos.
- Pavimentos interiores a base de parquet de madera de roble, terrazos pulidos o baldosa de gres 1ª calidad. En locales húmedos de baldosa de gres.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con simple plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapado de madera de mansonia, roble, sapelly, etimoe, o macizas de pino Melix.
- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Baño y aseo.

- Calefacción tipo individual combustible gas natural, o central combustible de gasóleo, carbón o leña.
- Portero automático.
- Ascensor con cabina-camarín series estándar.
- Sin zonas verdes o de ocio.

#### D) CALIDAD BAJA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto con máquina retroexcavadora; sin vaciado de sótanos.
- Estructura de muros de carga de ladrillo o bloques prefabricados.
- Fachadas a vía pública realizadas en mortero monocapa tipo china proyectada, o morteros de cemento fratasados con acabados de pintura para exteriores.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado o anodizado tipo correderas, series económicas.
- Portales acabado suelos en piedra artificial, terrazos o gres, y paredes terminadas en pintura o alicatados de plaqueta cerámica.
- Escaleras en piedra artificial con barandillas de fábrica y pasamanos.
- Pavimentos interiores a base de baldosa de terrazo. En locales húmedos baldosa de gres.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas, series económicas.
- Instalación de fontanería en tuberías de cobre. Un baño.
- Calefacción individual con caldera para combustible de gasóleo.
- Portero automático.
- Sin ascensor.
- Sin zonas verdes o de ocio.

USO: 1. Residencial.

TIPO DE EDIFICACIÓN: 1.2. Viviendas adosadas.

#### A) CALIDAD DE LUJO:

- Cimentación por micropilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura.
- Estructura metálica espacial prefabricada, para luces de hasta 40 mts., sobre pilares metálicos o de hormigón armado.
- Fachadas a vía pública realizadas en piedra natural tipo arenisca de "Villamayor", granitos, mármoles, etc.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado con perfilería para rotura de puente térmico y vidrios dobles.
- Accesos a entrada de vivienda con pavimentos y peldaños en baldosa de ferrogres o piedras naturales, jardinería, puerta-cancela de entrada cierre de finca.
- Escaleras interiores de vivienda en piedra natural de mármol o granitos pulidos con barandillas de diseño técnico.
- Pavimentos interiores a base de tarima flotante de madera. En locales húmedos de baldosa de gres series y diseños de lujo.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con doble plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapados de madera de nogal, o maderas de nogal, roble, pino Melix o sapelly, con plafones de madera de raíz.

- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Más de tres baños y aseo.
- Calefacción individual con caldera mural de cámara estanca para combustible de gas natural, eléctrica tipo suelo radiante o acumuladores eléctricos.
- Videoportero o portero automático en puerta-cancela de entrada cierre finca.
- Garaje para más de dos coches. Bodega.
- Zonas comunes con piscina, gimnasio, zonas verdes, de ocio, etc.

#### B) CALIDAD ALTA:

- Cimentación por pilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura. Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto en vaciado de sótanos con martillo rompedor.
- Estructura metálica formada por pilares y vigas en sustentación de forjados. Estructura mixta mediante pilares metálicos y vigas de hormigón armado para sustentación de forjados.
- Fachadas a vía pública realizadas en ladrillo cara vista vitrificado, incluso paños de mortero monocapa tipo “Cotegrán” o similar raspado.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado, anodizado o de P.V.C., practicables con oscilobatiente y perfilera para vidrios dobles, sin rotura de puente térmico.
- Accesos a entrada de vivienda con pavimentos y peldaños en baldosa de ferrogres o piedras naturales. Puerta de entrada a vivienda directa a vía pública.
- Escaleras interiores de vivienda en piedra natural de mármol o granitos pulidos, barandillas de madera con balaustres torneados o metálicos de cuadradillo de acero con pasamanos.
- Pavimentos interiores a base de parquet de madera de roble, haya o maderas similares. En locales húmedos de baldosa de gres 1ª calidad.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con doble plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapado de madera de sapelly “rameado”, roble, cerezo o haya.
- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Tres baños y aseo.
- Calefacción individual, combustible gas natural.
- Portero automático.
- Garaje para dos coches. Bodega.
- Zonas comunes con piscina, gimnasio, zonas verdes, de ocio, etc.

#### C) CALIDAD MEDIA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto en vaciado de sótanos con máquina retroexcavadora.
- Estructura de hormigón armado en sustentación de forjados.
- Fachadas a vía pública realizadas en ladrillo cara vista o morteros monocapa tipo “Cotegrán” o similar raspado.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado o anodizado, practicables, con perfilera para vidrios dobles.
- Accesos a entrada de vivienda con pavimentos y peldaños en baldosa de gres o de canto lavado, puerta de entrada a vivienda directa a vía pública.

- Escaleras interiores de vivienda en piedra natural de mármol o granitos pulidos, con barandillas y pasamanos de madera, o tubo metálico recibido al paramento.
- Pavimentos interiores a base de parquet de madera de roble, terrazos pulidos o baldosa de gres 1ª calidad. En locales húmedos de baldosa de gres.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con simple plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapado de madera de mansonia, roble, sapelly, etimoe, o macizas de pino Melix.
- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Dos baños y aseo.
- Calefacción individual combustible gas natural.
- Portero automático.
- Garaje para un coche.
- Pequeñas zonas verdes propias.

#### D) CALIDAD BAJA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto con máquina retroexcavadora; sin vaciado de sótanos.
- Estructura de muros de carga de ladrillo o bloques prefabricados.
- Fachadas a vía pública realizadas en mortero monocapa tipo china proyectada, o morteros de cemento fratasados con acabados de pintura para exteriores.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado o anodizado tipo correderas, series económicas.
- Accesos a entrada de vivienda con pavimento de baldosas de piedra artificial o terrazos.
- Escaleras interiores de vivienda en piedra artificial con pasamanos de madera o tubo metálico recibido al paramento.
- Pavimentos interiores a base de baldosa de terrazo. En locales húmedos baldosa de gres.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas, series económicas.
- Instalación de fontanería en tuberías de cobre. Un baño y aseo.
- Calefacción individual con caldera para combustible de gasóleo.
- Portero automático.
- Garaje para un coche.
- Sin zonas verdes o de ocio.

USO: 1. Residencial.

TIPO DE EDIFICACIÓN: 1.3. Viviendas aisladas.

#### A) CALIDAD DE LUJO:

- Cimentación por micropilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura.
- Estructura metálica espacial prefabricada, para luces de hasta 40 mts., sobre pilares metálicos o de hormigón armado.
- Fachadas a vía pública realizadas en piedra natural tipo arenisca de "Villamayor", granitos, mármoles, etc.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado con perfilería para rotura de puente térmico y vidrios dobles.

- Vivienda unifamiliar en parcela ajardinada con cierre perimetral de finca realizado en mampostería o fábricas vistas.
- Escaleras interiores de vivienda en piedra natural de mármol o granitos pulidos con barandillas de diseño técnico.
- Pavimentos interiores a base de tarima flotante de madera. En locales húmedos de baldosa de gres series y diseños de lujo.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con doble plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapados de madera de nogal, o maderas de nogal, roble, pino Melix o sapelly, con plafones de madera de raíz.
- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Más de tres baños y aseo.
- Calefacción individual con caldera mural de cámara estanca para combustible de gas natural, eléctrica tipo suelo radiante o acumuladores eléctricos.
- Videoportero o portero automático en puerta-cancela de entrada a cierre finca.
- Garaje para más de dos coches. Bodega.
- Parcela con jardinería con piscina, o zonas de juego.

#### B) CALIDAD ALTA:

- Cimentación por pilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura. Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto en vaciado de sótanos con martillo rompedor.
- Estructura metálica formada por pilares y vigas en sustentación de forjados. Estructura mixta mediante pilares metálicos y vigas de hormigón armado para sustentación de forjados.
- Fachadas a vía pública realizadas en ladrillo cara vista vitrificado, incluso paños de mortero monocapa tipo "Cotegrán" o similar raspado.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado, anodizado o de P.V.C., practicables con oscilobatiente y perfilera para vidrios dobles, sin rotura de puente térmico.
- Vivienda unifamiliar en parcela ajardinada con cierre perimetral de finca realizado en malla metálica.
- Escaleras interiores de vivienda en piedra natural de mármol o granitos pulidos, barandillas de madera con balaustres torneados o metálicos de cuadradillo de acero con pasamanos.
- Pavimentos interiores a base de parquet de madera de roble, haya o maderas similares. En locales húmedos de baldosa de gres 1ª calidad.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con doble plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapado de madera de sapelly "rameado", roble, cerezo o haya.
- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Tres baños y aseo.
- Calefacción individual, combustible gas natural.
- Portero automático en puerta-cancela de entrada a cierre finca.
- Garaje para dos coches. Bodega.
- Parcela con jardinería.

### C) CALIDAD MEDIA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto en vaciado de sótanos con máquina retroexcavadora.
- Estructura de hormigón armado en sustentación de forjados.
- Fachadas a vía pública realizadas en ladrillo cara vista o morteros monocapa tipo "Cotegrán" o similar raspado.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado o anodizado, practicables, con perfilera para vidrios dobles.
- Vivienda unifamiliar en parcela pavimentada con baldosas, y cierre perimetral de finca realizado en malla metálica.
- Escaleras interiores de vivienda en piedra natural de mármol o granitos pulidos, con barandillas y pasamanos de madera, o tubo metálico recibido al paramento.
- Pavimentos interiores a base de parquet de madera de roble, terrazos pulidos o baldosa de gres 1ª calidad. En locales húmedos de baldosa de gres.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con simple plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapado de madera de mansonia, roble, sapelly, etimoe, o macizas de pino Melix.
- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Dos baños y aseo.
- Calefacción individual combustible gas natural.
- Portero automático en puerta-cancela de entrada a cierre finca.
- Garaje para un coche. Bodega.
- Pequeñas zonas verdes.

### D) CALIDAD BAJA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto con máquina retroexcavadora; sin vaciado de sótanos.
- Estructura de muros de carga de ladrillo o bloques prefabricados.
- Fachadas a vía pública realizadas en mortero monocapa tipo china proyectada, o morteros de cemento fratasados con acabados de pintura para exteriores.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado o anodizado tipo correderas, series económicas.
- Vivienda unifamiliar en parcela pavimentada con solera de hormigón y cierre perimetral de finca realizado en fábrica de ladrillo con acabado fratasado y pintado.
- Escaleras interiores de vivienda en piedra artificial con pasamanos de madera o tubo metálico recibido al paramento.
- Pavimentos interiores a base de baldosa de terrazo. En locales húmedos baldosa de gres.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas, series económicas.
- Instalación de fontanería en tuberías de cobre. Un baño y aseo.
- Calefacción individual con caldera para combustible de gasóleo.
- Portero automático en puerta-cancela de entrada a cierre finca.
- Garaje para un coche.
- Sin zonas verdes.



USO: 2. Industrial.

TIPO DE EDIFICACIÓN: 2.1 Naves con distribución interior, y 2.2 Naves diáfanas:

A) CALIDAD DE LUJO:

Cuando los acabados e instalaciones de los inmuebles presentan condiciones de calidad y confort excelentes:

- Cimentación por micropilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura.
- Estructura mediante pórticos metálicos o de hormigón con muros de contención de hormigón en sótano para usos varios.
- Cubierta transitable o no transitable de grava.
- Cerramientos exteriores de fachadas, de doble chapa prelacada, galvanizada, etc. con aislamiento térmico incorporado. Muros cortina de vidrio, o de paneles confeccionados con derivados plásticos o similares.
- Pavimento interior de hormigón con terminación de acabado tipo impreso o estampado.
- Nave calefactada mediante suelo radiante.
- Nave con instalación audiovisual, megafonía, etc.

B) CALIDAD ALTA:

- Cimentación por pilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura. Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto en vaciado de sótanos con martillo rompedor.
- Estructura mediante pórticos metálicos o de hormigón, sin sótanos.
- Cubierta de placas de chapa prelacada.
- Cerramientos exteriores de fachadas, de bloques prefabricados cara vista decorada, o ladrillo cara vista vitrificado.
- Pavimento interior de baldosa de terrazo pulido, o baldosa de gres.
- Nave calefactada, combustible gas natural o gasóleo.
- Nave con instalación de aire acondicionado.

C) CALIDAD MEDIA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto en vaciado de sótanos con máquina retroexcavadora.
- Estructura mediante pórticos metálicos o de hormigón, sin sótanos.
- Cubierta de placas de fibrocemento o similar.
- Cerramientos exteriores de fachada, de ladrillo caravista o revestido de mortero monocapa tipo "Cotegrán" o similar.
- Pavimento interior de hormigón acabado cuarzo pulido.
- Nave no calefactada.
- Nave sin instalaciones especiales.

## D) CALIDAD BAJA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto con máquina retroexcavadora; sin vaciado de sótanos.
- Estructura portante de muros de carga de ladrillo o bloques prefabricados.
- Cubierta de tejas cerámicas.
- Cerramientos exteriores de fachadas con terminación y acabado de mortero fratasado y pintura.
- Pavimento interior de hormigón regleado o fratasado.
- Nave no calefactada.
- Nave sin instalaciones especiales.

## 2. OBRAS DE REFORMA:

Se aplicará al precio de coste que figura en la siguiente tabla (considerado de construcción de tipo medio), el coeficiente 1,00, o 0,75, según se trate de reforma total o media. Este coeficiente se aplicará sobre la superficie construida total de la vivienda, local o unidad.

Cuando la reforma sea total, y la calidad de los elementos constructivos utilizados se constate técnicamente que son superiores a la calidad media establecida (según las tablas incluidas en el punto 1. Obras de Nueva Construcción), el precio básico se verá afectado por los coeficientes 1,50 o 2,50 según se trate de calidad alta o de lujo.

Se aplicará al precio de coste que figura en la tabla siguiente (considerando construcción de tipo medio) el coeficiente 0,50 ó 0,25, según se trate de reforma baja o mínima, aplicable a la superficie afectada por la obra.

## DEFINICIONES:

Entendiéndose por,

### Reforma Total:

Cuando las obras afectan a la vivienda/local, partiendo de un espacio totalmente diáfano, una vez derribado los elementos constructivos existentes o partiendo de un local en estructura. Se encuentran incluidos los cambios de distribución de vivienda, cuando afecta la obra a la totalidad o mayor parte de la misma.

### Reforma Media:

Cuando la actuación constructiva tiene lugar sobre la totalidad del local/vivienda, pero sin derribo de las tabiquerías existentes, o con cambios de distribución puntuales.

### Reforma Baja:

Cuando la actuación no afecta a la totalidad del local/vivienda, y en la que está contemplado el cambio de instalaciones.

Ejemplo: Retirada de alicatados y pavimentos en cocina y baño con cambio de instalación de fontanería hasta contador y nuevos aparatos sanitarios.

Reforma Mínima:

Cuando la actuación constructiva tiene lugar sobre puntos concretos, por ejemplo, sobre la retirada y reposición de los alicatados y pavimento de la cocina de una vivienda o local, cambio de carpinterías, trabajos de adecentamiento, decoración y pintura.

USO	EDIFICACIONES	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL
		<i>Euros/m2. Construido</i>
1. RESIDENCIAL	1.1.Viviendas colectivas de carácter urbano	272,42
	1.2.Viviendas unifamiliares de carácter urbano.	303,86
	1.3.Garajes, cuartos de instalaciones y trasteros.	150,88
	1.4.Portales de viviendas y comunidades	194,83
	1.5.Anexos de viviendas unifamiliares	167,63
	1.6.Reformas y adecentamiento de fachadas	58,67
	1.7.Recorrido tradicional de tejados y retejado.	31,43
	1.8.Apertura o reforma de hueco sobre fachada. Cambio de ventanas	236,18
	1.9.Instalación de rótulo-plafón publicitario	206,11
	1.10. Instalación de valla-panel publicitario	76,20
	1.11. Instalación de ascensor en edificio de vivienda unifamiliar	12.000,00
	1.12. Instalación de ascensor con cuatro paradas	30.000,00
	1.13. Incremento de parada por cada planta	3.000,00
	1.14. Cambio de instalación de fontanería baño	313,81
	1.15. Cambio de instalación de fontanería cocina	247,39
	1.16. Cambio de instalación de electricidad vivienda tipo medio	3.948,22

	1.17. Cambio de instalación de calefacción	5.387,39
2. INDUSTRIAL	2.1. Fábricas en una planta	146,69
	2.2. Fábricas en varias plantas	261,95
	2.3. Almacenes, talleres y granjas.	240,98
	2.4. Garajes y aparcamientos	129,96
	2.5. Estaciones de servicio	303,86
	2.6. Estaciones, puertos y aeropuertos	502,92
3. OFICINAS	3.1. Múltiples en edificio exclusivo	255,65
	3.2. Unitarias en edificio exclusivo	251,46
	3.3. Múltiples en edificio mixto	240,98
	3.4. Unitarias en edificio mixto	230,51
	3.5. Banca y Seguros en edificio exclusivo	639,14
	3.6. Banca y Seguros en edificio mixto	628,67
4. COMERCIAL	4.1. Locales comerciales en edificio mixto	272,42
	4.2. Galerías comerciales en edificio mixto	282,90
	4.3. Comercios en edificio exclusivo en una planta	272,42
	4.4. Comercios en edificio exclusivo en varias plantas	293,38
	4.5. Mercados y mataderos	335,27
	4.6. Supermercados	240,98
5. DEPORTES	5.1. Deportes varios edificación cubierta. Gimnasios	167,62
	5.2. Piscinas edificación cubierta	167,62
	5.3. Deportes varios al aire libre	46,10
	5.4. Piscinas edificación descubierta	146,68
	5.5. Edificios auxiliares: Vestuarios, depuradoras, calefacción	230,50
	5.6. Espectáculos deportivos: Stadiums, plazas de toros	419,12
	5.7. Hipódromos, canódromos, velódromos	387,67

6. ESPECTÁCULOS	6.1.En edificio exclusivo: Clubs, salas de fiestas, discotecas	450,53
	6.2.Unido a otros usos: Clubs, salas de fiesta, discotecas	293,38
	6.3.Cines	272,42
	6.4.Teatros	440,06
7. TURISMO	7.1. Hoteles, hostales, moteles	272,42
	7.2. Apartahoteles, bungalows	272,42
	7.3. Restaurantes	335,27
	7.4. Bares y cafeterías sin aparatos musicales	299,67
	7.5. Bares y cafeterías con aparatos musicales	398,16
	7.6. Casinos y clubs sociales	335,27
	7.7. Exposiciones y Congresos	502,90
8. SANIDAD Y BENEFICIENCIA	8.1.Sanatorios y clínicas con camas	398,16
	8.2.Hospitales	419,12
	8.3.Ambulatorios y Consultorios	278,71
	8.4.Balnearios y casas de baño	419,12
	8.5.Asilos, residencias, etc.	272,42
	8.6.Comedores, clubs, guarderías, etc.	272,42
9.CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1.Internados	303,86
	9.2.Colegios mayores	303,86
	9.3.Escuelas, colegios y facultades	303,86
	9.4.Bibliotecas y museos	429,58
	9.5.Conventos y centros parroquiales	272,42
	9.6.Iglesias y capillas	272,42
	9.7.Crematorios y tanatorios	272,42
	9.8.Osarios y nichos	146,69
	9.9.Panteones y criptas	303,86
10. EDIFICIOS SINGULARES	10.1. Monumentales	502,90
	10.2. Ambientales y Típicos	251,45

10.3. De carácter oficial: Administrativos	307,05
10.4. De carácter oficial: Representativos	307,05
10.5. Penitenciarios, militares y varios	307,05
10.6 Obras de urbanización e interior	52,39
10.7 Campings	46,10
10.8 Campos de Golf	37,72
10.9 Jardinería	37,72
10.10 Silos y depósitos para sólidos	73,34
10.11 Depósitos para líquidos y gases	62,86
10.12 Antenas de telefonía móvil y edificio anexo	3.333,80

---

NOTA COMUN: Para determinar la calidad de la construcción, instalación u obra realizada se atenderá a la repercusión, en su conjunto, de los elementos que inciden en la misma.