



# **ANEXO I**

## **BASES DE CÁLCULO PARA EL PRECIO DE VISADO OBLIGATORIO Y VOLUNTARIO**

**(R. D. 1000/2010)**

(Anexo I del Reglamento de Cuotas y Precios)



## ÍNDICE DEL DOCUMENTO

■ 0. INTRODUCCIÓN.....	Pág. 15
■ 1. TRABAJOS DE EDIFICACIÓN .....	Pág. 15
■ 1.1 PRECIO DE VISADO.....	Pág. 15
■ 1.2 CÁLCULO PRECIO VISADO TRABAJOS DE REFORMA .....	Pág. 17
■ 1.3 CÁLCULO PRECIO VISADO CERTIFICADOS FINAL DE OBRA .....	Pág. 18
■ 1.4 CÁLCULO PRECIO VISADO TRABAJOS DE DEMOLICIÓN .....	Pág. 18
■ 1.5 CÁLCULO PRECIO VISADO EXPEDIENTES DE LEGALIZACIÓN .....	Pág. 18
■ 1.6 VISADOS VOLUNTARIOS.....	Pág. 18
■ 1.7 CÁLCULO PRECIO VISADO TRABAJOS EN DIRECCIÓN DE OBRA .....	Pág. 19
■ 1.8 CÁLCULO PRECIO VISADO DE IDONEIDAD .....	Pág. 20
■ 1.9 CÁLCULO PRECIO VISADO MODIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN .....	Pág. 20
■ 2. TRABAJOS DIVERSOS.....	Pág. 21
■ 3. TRABAJOS DE URBANISMO .....	Pág. 21
■ 3.1 PLANES RECTORES DE USO Y GESTIÓN.....	Pág. 22
■ 3.2 PLANES DIRECTORES DE RESERVAS NATURALES .....	Pág. 23
■ 3.3 PLANES ESPECIALES DE PAISAJES PROTEGIDOS.....	Pág. 23
■ 3.4 NORMAS DE CONSERVACIÓN.....	Pág. 24
■ 3.5 PLANES TERRITORIALES ORDENACIÓN.....	Pág. 25
■ 3.6 PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL.....	Pág. 25
■ 3.7 CALIFICACIÓN TERRITORIAL.....	Pág. 25
■ 3.8 PLANES GENERALES .....	Pág. 26
■ 3.9 PLANES PARCIALES Y ESPECIALES DE ORDENACIÓN.....	Pág. 26
■ 3.10 ESTUDIOS DE DETALLE .....	Pág. 28
■ 3.11 CATÁLOGOS .....	Pág. 28
■ 3.12 ORDENANZAS MUNICIPALES .....	Pág. 29
■ 3.13 PROYECTOS DE REPARCELACIÓN, COMPENSACIÓN O CONCIERTO .....	Pág. 30
■ 3.14 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	Pág. 31
■ 4. VISADO COLEGIAL POR EL PROCED. DE COOPERACION INTERCOLEGIAL ...	Pág. 37
■ 5. TRABAJOS PARA LA ADMINISTRACIÓN .....	Pág. 37



## 0. INTRODUCCIÓN

El régimen de precios de visado aplicable en la Demarcación de Tenerife, La Gomera y El Hierro del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, será el siguiente:

### 1. TRABAJOS DE EDIFICACIÓN

#### 1.1 PRECIO DE VISADO.

El Precio de Visado de los Proyectos de Ejecución se obtiene conforme a la fórmula que se expresa a continuación:

$$P. V. = ( (CB \times Ct \times S) + (s \times 0,105) ) \times K$$

Donde:

- CB:** Coste base por metro cuadrado  
**Ct:** Coeficiente según uso dominante  
**S:** Superficie construida total  
**s:** Superficie acondicionamiento de parcela  
**K:** Coeficiente según soporte de presentación (papel o documento electrónico)

Operando esta fórmula se obtiene directamente el Precio de Visado correspondiente, fijándose un **precio mínimo de 135€** (+ IGIC) para presentación en soporte electrónico y **precio mínimo de 150€** (+ IGIC) para presentación en papel. Los coeficientes **CB**, **Ct** y **K** se desarrollan en los apartados que vienen a continuación.

##### 1.1.1 CUADRO DE COSTE BASE POR METRO CUADRADO (CB).

El Cuadro de Coste Base (**CB**) por metro cuadrado constituye la base para el cálculo del Precio de Visado, siendo el **CB** aprobado para el ejercicio 2013 el siguiente:

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )		PRECIO VISADO €/m <sup>2</sup>
0	200	3,15
200,01	400	3,08
400,01	600	3,00
600,01	800	2,93
800,01	1.000	2,85
1.000,01	1.500	2,55
1.500,01	2.000	2,10
2.000,01	3.000	1,65
3.000,01	4.000	1,20
4.000,01	5.000	0,75
5.000,01	6.000	0,38
6.000,01	7.000	0,23
> 7.000		0,15

**1.1.2 COEFICIENTE SEGÚN USO DOMINANTE (Ct).**

Los coeficientes (Ct) en función de los diferentes Usos Dominantes, y en base a los tramos según la superficie construida, se obtienen según el siguiente Cuadro:

Se entiende por Superficie Total Construida la suma de las superficies de cada planta del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso.

Las superficies en cubiertas, balcones, terrazas y pérgolas no cerradas se computarán por el 50% de su superficie.

<b>USO DOMINANTE o PRINCIPAL (Ct)</b>	
<b>VIVIENDA /RESIDENCIAL</b>	<b>1,00</b>
<b>HOTELERO Y TURÍSTICO</b>	
Hoteles-Apartamentos 1 a 4 *, Hotel Rural, Bungalows y Villas Turísticas	<b>1,12</b>
Hoteles 5 * y 5* Lujo	<b>1,53</b>
Pensiones, Apartamentos Turísticos y Casas Rurales	<b>0,89</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	<b>0,42</b>
<b>EDIFICIOS COMERCIALES, OFICINAS Y ADMINISTRACIÓN</b>	<b>0,87</b>
<b>EDIFICIOS DE ESPECTÁCULOS</b>	<b>1,14</b>
<b>EDIFICIOS DOCENTES Y RELIGIOSOS, CULTURALES</b>	<b>1,02</b>
<b>EDIFICIOS SANITARIOS Y ASISTENCIALES</b>	<b>1,27</b>
<b>INSTALACIONES DEPORTIVAS</b>	
Instalaciones al aire libre	<b>0,18</b>
Piscinas descubiertas e Instalaciones cubiertas	<b>0,75</b>
<b>EDIFICIOS DE SERVICIO</b>	
Estaciones de Guaguas, Estaciones Marítimas, Bares, Cafeterías, Restaurantes	<b>1,09</b>
Estaciones de Servicio cubiertas, Marquesinas	<b>0,30</b>
Talleres, Edificios de Aparcamiento	<b>0,59</b>
<b>URBANIZACIÓN</b>	
Plazas, Parques y Peatonales	<b>0,20</b>
Urbanización de calles y Jardinería	<b>0,12</b>
Asfaltado de calles y Acondicionamiento inter. Parcela	<b>0,05</b>

**1.1.3 SUPERFICIE CONSTRUIDA (S) Y SUPERFICIE ACONDICIONADA (s).**

Se entiende por Superficie Total Construida la suma de las superficies de cada planta, bajo o sobre rasante, del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso.

Las superficies en forjados sanitarios, balcones, terrazas y pérgolas no cerradas se computarán por el 50% de su superficie. Así mismo se indicará la superficie de parcela que será acondicionada (s)



#### 1.1.4 COEFICIENTE SEGÚN SOPORTE PRESENTACIÓN DOCUMENTACIÓN (K).

La presentación de los trabajos para su Visado podrá ser en soporte papel o digital, siendo el coeficiente **K**, a aplicar para cada caso el siguiente:

Soporte Papel .....	1,40
Soporte Digital .....	1,00

Una vez aplicado el coeficiente K, para determinar el precio final de visados en soporte papel habrá de adicionarse el coste del escaneo del proyecto.

#### 1.2 CÁLCULO DEL PRECIO DE VISADO PARA TRABAJOS DE REFORMA.

Para las Reformas se realizará el cálculo aplicando al Precio del Visado, de la totalidad de la edificación, el porcentaje correspondiente al alcance de la intervención, según el cuadro siguiente:

<u>Capítulo</u>	<u>Porcentaje</u>
Movimiento de tierras .....	2%
Cimentación .....	4%
Estructura .....	22%
Tabiquería .....	8%
Cubierta .....	1%
Saneamiento .....	3%
Fontanería .....	4%
Electricidad .....	5%
Carpintería .....	12%
Pavimento .....	8%
Yesos .....	7%
Alicatado .....	5%
Revestimiento exterior .....	9%
Pintura .....	5%
Aparatos sanitarios .....	5%

Se establece un **precio mínimo de 135€ (+ IGIC)** para presentación en soporte electrónico y **precio mínimo de 150€ (+ IGIC)** para presentación en papel.



### **1.3 CÁLCULO DEL PRECIO DE VISADO PARA CERTIFICADO FINAL DE OBRA.**

Para el Cálculo del Precio de Visado del Certificado Final de Obra debemos indicar la fecha de inicio del expediente (en cualquiera de sus fases), en relación con la entrada en vigor del Decreto 1000/2010 en materia de Visado, siendo el Precio de Visado, en cualquier supuesto, el siguiente:

- A. De conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera del presente Reglamento de cuotas y precios de la Demarcación de Tenerife, Gomera, Hierro del COAC, el precio del visado de los CFO de expedientes iniciados con anterioridad al 1 de Octubre de 2010, sujetos a dicha Disposición, se obtendrá conforme a lo establecido en el punto 1 del Anexo I de Bases de Cálculo para el precio del visado obligatorio y voluntario del Reglamento Provisional de Cuotas y Precios aprobado en Asamblea de 11 de Enero de 2011.
- B. Expedientes iniciados con posterioridad al 1 de octubre de 2010: se aplicará un importe fijo de 150€ (+ IGIC).

### **1.4 CÁLCULO DEL PRECIO DE VISADO PARA TRABAJOS DE DEMOLICIÓN.**

El Precio de Visado de los trabajos de Demolición o Derribos se obtiene de multiplicar la superficie de la edificación a demoler por **0,26€**, fijándose un **precio mínimo de 135€ (+ IGIC)** para presentación en soporte electrónico y **precio mínimo de 150€ (+ IGIC)** para presentación en papel.

$$P. V. = S \times 0,26$$

Donde **S**: Superficie construida total a demoler

### **1.5 CÁLCULO DEL PRECIO DE VISADO DE EXPEDIENTES DE LEGALIZACIÓN.**

El Precio de Visado de los expedientes de Legalización se obtiene igual que si se tratara de Obra nueva, fijándose un **precio mínimo de 135€ (+ IGIC)** para presentación en soporte electrónico y **precio mínimo de 150€ (+ IGIC)** para presentación en papel.

### **1.6 VISADOS VOLUNTARIOS**

#### **1.6.1 COSTE DEL VISADO VOLUNTARIO DE LAS FASES DESARROLLADAS INFERIORES AL PROYECTO DE EJECUCIÓN.**

Cuando por voluntad del Promotor, se presente para su Visado Voluntario cualquier fase de desarrollo del proyecto inferior al Proyecto de Ejecución, abonará una cantidad a cuenta del Precio de Visado correspondiente, cantidad que se descontará en el momento de visar el



Proyecto de Ejecución. Los porcentajes de dichos pagos a cuenta según las fases desarrolladas serán:

Estudios Previos, Anteproyectos .....	25% P.V.
Proyecto Básico .....	50% P.V.

Se establece un **precio mínimo de 135€** (+ IGIC) para presentación en soporte electrónico y **precio mínimo de 150€** (+ IGIC) para presentación en papel.

### **1.6.2 CÁLCULO DEL PRECIO DE VISADO DE LOS PROYECTOS PARCIALES (L.O.E.).**

Cuando se presenten para su visado voluntario anejos al Proyecto de Ejecución, Proyectos Parciales (según LOE) correspondientes al Estudio de Seguridad y Salud (Básico o Completo), el desarrollo de las instalaciones (Saneamiento, Fontanería, Electricidad, Extracción, Telecomunicaciones, ...), el Precio del Visado se calculará aplicando el porcentaje indicado en el siguiente Cuadro al Precio de Visado correspondiente al Proyecto Principal:

Estudio de Seguridad y Salud .....	4,20%
Proyecto Parcial de Saneamiento .....	3,00%
Proyecto Parcial de Fontanería .....	4,00%
Proyecto Parcial de Electricidad .....	5,00%
Proyecto Parcial de Extracción .....	1,50%

Se establece un **precio mínimo de 135€** (+ IGIC) para presentación en soporte electrónico y **precio mínimo de 150€** (+ IGIC) para presentación en papel.

**En ningún caso el coste del visado voluntario de proyectos parciales supondrá una minoración, ni pago a cuenta, del coste de visado obligatorio del proyecto completo.**

### **1.7 CÁLCULO DEL PRECIO DE VISADO DE TRABAJOS EN DIRECCIÓN DE OBRA.**

Cuando por voluntad del Promotor, se presente para su Visado Voluntario cualquier documento de desarrollo correspondiente a la Dirección de Obra, el Precio de Visado se obtendrá aplicando los porcentajes detallados a continuación al Precio de visado calculado en el apartado 1.1:

Plan de Seguridad y Salud .....	4,20%
Coordinación de Seguridad y Salud en la Obra .....	9,80%
Libro del Edificio .....	10,00%



Se establece un **precio mínimo de 135€** (+ IGIC) para presentación en soporte electrónico y **precio mínimo de 150€** (+ IGIC) para presentación en papel.

### 1.8 CÁLCULO DE PRECIO DE VISADO DE IDONEIDAD.

Para el Cálculo del Precio de Visado de Idoneidad Técnica y Urbanística, se aplicará la siguiente fórmula:

$$P. V. IDONEIDAD = (CB_i \times Ct \times S) + (s \times 0,05)$$

Donde:

**CB<sub>i</sub>**: Coste base Visado Idoneidad por metro cuadrado

**Ct**: Coeficiente según uso dominante

**S**: Superficie construida total

**s**: Superficie acondicionamiento de parcela

Operando esta fórmula se obtiene directamente el Precio de Visado correspondiente, fijándose un **precio mínimo de 600€** (+ IGIC).

Siendo el valor de **CB<sub>i</sub>** el que se obtiene en el siguiente Cuadro de Coste Base para Visado de Idoneidad por metro cuadrado constituye (**CB<sub>i</sub>**):

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )		PRECIO VISADO €/m <sup>2</sup>
0	400	<b>3,00</b>
400,01	1.000	<b>2,93</b>
1.000,01	2.000	<b>2,85</b>
2.000,01	3.000	<b>2,78</b>
3.000,01	4.000	<b>2,70</b>
4.000,01	5.000	<b>2,63</b>
5.000,01	6.000	<b>2,55</b>
> 6.000,01		<b>2,48</b>

**En ningún caso el coste del visado voluntario de Idoneidad Técnica y Urbanística supondrá una minoración, ni pago a cuenta, del coste de visado obligatorio del proyecto completo.**

### 1.9 CÁLCULO PRECIO VISADO MODIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN.

Para el Cálculo del Precio de Visado de los documentos modificados, se tendrá en consideración:

- A. Expedientes en los que se modifique sustancialmente algunos de los capítulos que definen la obra. Se obtendrá el Precio de Visado como si se tratara de un Proyecto





Reformado, aplicándose la fórmula definida en el apartado 1.2.

- B. Documentación modificada de escasa entidad, dependerá del soporte en que se presente dicha documentación:

Soporte Papel ..... 30€ (+IGIC)

Soporte Digital ..... 18€ (+IGIC)

## **2. TRABAJOS DIVERSOS**

Para los trabajos de Deslindes, Replanteos, Mediciones, Tasaciones, Reconocimiento, Examen de Documentos, Consultas, Diligencias, Informes, Dictámenes, Peritaciones, Certificados, Arbitrajes e Inspección Técnica de los Edificios, el Precio de Visado será:

<b>TRABAJO</b>	<b>PRECIO DIGITAL</b>	<b>PRECIO PAPEL</b>
a) Trabajos de replanteos, mediciones, tasaciones	35 €	49 €
b) Inspección Técnica de Edificios (ITE)	35 €	49 €
c) Diligencias, Informes	35 €	49 €
d) Arbitrajes, Peritaciones	35 €	49 €
e) Certificados:		
- Certificados Estabilidad estructural	35 €	49 €
- Resto de Certificados	35 €	49 €

## **3. TRABAJOS DE URBANISMO**

Para el cálculo del precio de visado de las diferentes figuras de planeamiento será de común aplicación los factores **T** (Coeficiente de cálculo) y **K** (Coeficiente según soporte presentación). El valor de dichos coeficientes en vigor es de:

**Valor de T** ..... 0.04

**Valor de K:**

Soporte Papel ..... 1,40

Soporte Digital ..... 1,00



### 3.1. PLANES RECTORES DE USO Y GESTIÓN.

Los Planes Rectores de Uso y Gestión de **Parques Naturales** tienen por objeto regular la preservación de los singulares valores ecológicos y estéticos de los Parques Naturales y su aprovechamiento para el disfrute público, la educación y la investigación científica de forma compatible con su conservación, no siendo susceptibles de albergar usos residenciales u otros usos ajenos a su finalidad de protección.

Los Planes Rectores de Uso y Gestión de los **Parques Rurales** tienen por objeto regular la conservación y el aprovechamiento de los valores ecológicos, estéticos, educativos y científicos de los Parques Rurales, promoviendo a su vez el desarrollo armónico y sostenible de las poblaciones locales existentes y la mejora de sus condiciones de vida.

#### Cálculo del Precio de Visado (P. V.)

El cálculo del Precio de Visado se realizará mediante la fórmula:

$$P.V. = (S \cdot C_{SS}) + (S1 \cdot 600) \cdot C_C \cdot T \cdot K$$

$$T \text{ (vigente)} = 0,04$$

Siendo:

- S** Superficie del Espacio Natural Protegido (Ha)
- S1** Suelo ordenado pormenorizadamente (Ha):
- Urbano Ordenado
  - Urbanizable Ordenado
  - Rústico de Asentamiento Rural y Agrícola
  - Otros ámbitos de actuación singular
- C<sub>SS</sub>** Coeficiente según superficie (Tabla II.A)
- C<sub>C</sub>** Variables de Complejidad:
- Diferentes categorías de suelo a ordenar
  - Si existen suelos urbanos o urbanizables
  - ámbito del sector a ordenar
  - Según el tipo de intervención
  - Complejidad del terreno y su topografía
  - Existencia de usos singulares
  - Complejidad ambiental y socioeconómica
- T** Coeficiente de cálculo en vigor (revisable anualmente en asamblea).
- K** Coeficiente según soporte presentación (Apartado 1.7)



### 3.2. PLANES DIRECTORES DE RESERVAS NATURALES.

Los Planes Directores de Reservas Naturales Integrales tienen por objeto regular la preservación integral de todos los elementos bióticos y abióticos y de los procesos ecológicos naturales de las Reservas Naturales Integrales, así como la investigación científica compatible con su conservación.

#### Cálculo del Precio de Visado (P. V.)

El cálculo del Precio de Visado se realizará mediante la fórmula:

$$P.V. = S \cdot C_{SS} \cdot C_C \cdot T \cdot K$$

Siendo:

**S** Superficie del Espacio Natural Protegido (Ha).

**C<sub>C</sub>** Variables de Complejidad:

- Diferentes categorías de suelo a ordenar
- Si existen suelos urbanos o urbanizables
- ámbito del sector a ordenar
- Según el tipo de intervención
- Complejidad del terreno y su topografía
- Existencia de usos singulares
- Complejidad ambiental y socioeconómica

**T** Coeficiente de cálculo en vigor (revisable anualmente en asamblea).

**K** Coeficiente según soporte presentación (Apartado 1.7)

### 3.3. PLANES ESPECIALES DE PAISAJES PROTEGIDOS.

Los Planes Especiales de Paisajes Protegidos tienen por objeto regular la conservación y el aprovechamiento de los valores ecológicos, estéticos y culturales de los Paisajes Protegidos.

#### Cálculo del Precio de Visado (P. V.)

El cálculo del Precio de Visado se realizará mediante la fórmula:

$$P.V. = (S \cdot C_{SS}) + (S1 \cdot 600) \cdot C_C \cdot T \cdot K$$

Siendo:

**S** Superficie del Espacio Natural Protegido (Ha)

**S1** Suelo ordenado pormenorizadamente (Ha):

- Urbano Ordenado
- Urbanizable Ordenado
- Rústico de Asentamiento Rural y Agrícola
- Otros ámbitos de actuación singular

**C<sub>SS</sub>** Coeficiente según superficie (Tabla II.A).



- C<sub>c</sub>** Variables de Complejidad:
- Diferentes categorías de suelo a ordenar
  - Si existen suelos urbanos o urbanizables
  - ámbito del sector a ordenar
  - Según el tipo de intervención
  - Complejidad del terreno y su topografía
  - Existencia de usos singulares
  - Complejidad ambiental y socioeconómica
- T** Coeficiente de cálculo en vigor (revisable anualmente en asamblea).
- K** Coeficiente según soporte presentación (Apartado 1.7)

### 3.4. NORMAS DE CONSERVACIÓN.

Las Normas de Conservación de Monumentos Naturales tienen por objeto regular la conservación y protección de los valores científicos, culturales o paisajísticos de los Monumentos Naturales.

Las Normas de Conservación de los Sitios de Interés Científico tienen por objeto regular la conservación y protección de elementos naturales de interés científico o de especímenes o poblaciones animales o vegetales amenazadas.

#### Cálculo del Precio de Visado (P. V.)

El cálculo del Precio de Visado se realizará mediante la fórmula:

$$P.V. = S \cdot C_{SS} \cdot C_c \cdot T \cdot K$$

Siendo:

- S** Superficie del Espacio Natural Protegido (Ha)
- C<sub>SS</sub>** Coeficiente según superficie (Tabla II.A).
- C<sub>c</sub>** Variables de Complejidad:
- Diferentes categorías de suelo a ordenar
  - Si existen suelos urbanos o urbanizables
  - ámbito del sector a ordenar
  - Según el tipo de intervención
  - Complejidad del terreno y su topografía
  - Existencia de usos singulares
  - Complejidad ambiental y socioeconómica
- T** Coeficiente de cálculo en vigor (revisable anualmente en asamblea).
- K** Coeficiente según soporte presentación (Apartado 1.7)



### **3.5. PLANES TERRITORIALES ORDENACIÓN.**

Los Planes Territoriales de Ordenación tienen por objeto la definición de la estructura territorial o elementos fundamentales de la misma, en ámbitos territoriales determinados del territorio insular y, normalmente, en desarrollo de las determinaciones de Directrices y Planes Insulares de Ordenación.

Los Planes Territoriales de Ordenación pueden tener por objeto específico alguno de los siguientes:

- La ordenación integrada de ámbitos determinados del territorio.
- La ordenación de elementos, con sus correspondientes construcciones y/o instalaciones, de uso y servicio público de relevante interés supramunicipal.
- La ordenación de las actuaciones o actividades de carácter económico y social.

El Precio del Visado podrá obtenerse en función de su contenido y valorando los documentos asimilables que se incluyen, relativos a las diferentes figuras de planeamiento.

### **3.6. PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL.**

Los Proyectos de Actuación Territorial son instrumentos de ordenación de carácter excepcional que, por razones de justificado interés general, legitiman obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación de sistemas generales de usos públicos comunitarios, sistemas locales de dotaciones y equipamientos, y actividades industriales o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que, por su naturaleza, sean incompatibles con el suelo urbano o urbanizable, siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento.

**El cálculo del Precio de Visado se realizará sumando al Precio de Visado de un Plan Parcial del área afectada el Precio de Visado del proyecto de edificación y urbanización en la fase en la que se tramiten.**

### **3.7. CALIFICACIÓN TERRITORIAL.**

La Calificación Territorial es el instrumento de ordenación que ultima, para un concreto terreno y con vistas a un proyecto de edificación, construcción o instalación, o a la implantación y el desarrollo de actividades y usos objetivos del suelo no prohibidos por el planeamiento o legislación aplicables, el régimen urbanístico del suelo rústico definido por el planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable, complementando la calificación del suelo establecida por éste.

**El cálculo del Precio de Visado se realizará valorando los Precios de Visado correspondientes al proyecto de edificación, al que se le sumará el Precio de Visado correspondientes a la normativa de contenido ambiental. Si el objeto de la Calificación Territorial no es la ejecución de un proyecto, sino p. ej. la autorización de un uso, el Precio de Visado será el correspondiente al Visado de un Informe.**



### 3.8. PLANES GENERALES.

Los Planes Generales de Ordenación son los instrumentos de ordenación que tienen por objeto la ordenación urbanística de un concreto término municipal y la organización de la gestión de su ejecución, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales y de la ordenación territorial establecido en las Directrices de Ordenación, Planes Insulares de Ordenación y Planes Territoriales que los desarrollen.

#### **Cálculo del Precio de Visado (P. V.)**

El cálculo del Precio de Visado se realizará mediante la fórmula:

$$P.V. = (305 \cdot P \cdot Cp + 183 \cdot S1 \cdot Cs1 + (S2-S3) \cdot 15 \cdot Cs2 + S3 \cdot 2) \cdot T \cdot K$$

Siendo:

- S1** Superficie de los suelos urbano, urbanizable y asentamientos rurales y agrícolas (Ha)
- S2** Superficie del término municipal (Ha)
- S3** Superficie de los Espacios Naturales Protegidos por Ley (Ha)
- P** Población de derecho y plazas turísticas (en millares)
- Cp** Coeficiente según población de derecho y plazas turísticas (Tabla II.B)
- Cs1** Coeficiente según superficie S1 (Tabla II.C)
- Cs2** Coeficiente según superficie del término municipal S2 (Tabla II.D)
- T** Coeficiente de cálculo en vigor (revisable anualmente en asamblea).
- K** Coeficiente según soporte presentación (Apartado 1.7)

Si fuere preciso redactar el **texto refundido** que incluya todas las variaciones producidas durante el trámite posterior a la aprobación provisional del instrumento de planeamiento, el Precio de Visado aplicable será de un 10 % del precio establecido para la redacción íntegra del Plan.

### 3.9. PLANES PARCIALES Y ESPECIALES DE ORDENACIÓN.

Los Planes Parciales de Ordenación son los instrumentos de ordenación que, en desarrollo de los Planes Generales de Ordenación, tienen por objeto el establecimiento de la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado o de un ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización, incluidos los sometidos a operaciones de reforma interior o renovación urbana

Los Planes Especiales de Ordenación son los instrumentos de ordenación que, en el marco de lo establecido por el Plan General de Ordenación y, en su caso, por los instrumentos de ordenación de



los Espacios Naturales Protegidos, tienen por objeto alguna de las finalidades contenidas en la Ley del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

### 3.9.1. PLANES ESPECIALES SUJETOS A LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO

#### Cálculo del Precio de Visado (P. V.)

El cálculo del Precio de Visado se realizará mediante la fórmula:

$$P.V. = (S1 \cdot 1200 + S2 \cdot 120) \cdot F_c \cdot Cc \cdot T \cdot K$$

Siendo:

- S1** Suelo ordenado pormenorizadamente (Ha)  
**S2** Suelo sujeto a planeamiento de desarrollo (Ha)  
**F<sub>c</sub>** Factor de corrección según el cuadro siguiente:  
**Cc** Variables de complejidad
- |                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| Conjunto Histórico de carácter Monumental (BIC) | 1,5 |
| Conjunto Histórico de carácter Tradicional      | 1,2 |
| Sitio Histórico o Zona Arqueológica             | 1,0 |
- T** Coeficiente de cálculo en vigor (revisable anualmente en asamblea).  
**K** Coeficiente según soporte presentación (Apartado 1.7)

El Precio de Visado aquí calculado no comprende los trabajos correspondientes a la redacción de los Catálogos que se valorarán aparte (ver apartado).

### 3.9.2. PLANES PARCIALES Y OTROS PLANES ESPECIALES

#### Cálculo del Precio de Visado (P. V.)

El cálculo del Precio de Visado se realizará mediante la fórmula:

$$P.V. = S \cdot C_s \cdot 360 \cdot C_c \cdot T \cdot K$$

Siendo:

- S** Superficie de suelo ordenado (Ha)  
**C<sub>s</sub>** Coeficiente según superficie (Tabla II E)  
**C<sub>c</sub>** Variables de Complejidad:
- Reuniones con las partes implicadas
  - Títulos de propiedad encajados y cotejados con la realidad física del suelo
- T** Coeficiente de cálculo en vigor (revisable anualmente en asamblea).  
**K** Coeficiente según soporte presentación (Apartado 1.7)

El Precio de Visado aquí calculados no comprende los trabajos correspondientes a la redacción de los Catálogos de elementos protegidos que se valorarán aparte (apartado 3.11).



### 3.10. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Los Estudios de Detalle son instrumentos de ordenación que, en el marco de lo establecido por el Plan General de Ordenación y, en su caso, por los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos, tienen por objeto alguna de las siguientes finalidades:

- a) Completar o reajustar las alineaciones y las rasantes de las vías públicas previamente establecidas por los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos, los Planes Generales de Ordenación y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, de acuerdo con las condiciones que contengan estos instrumentos de ordenación.
- b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones establecidas en los citados instrumentos de ordenación.
- c) Completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los Planes Generales de Ordenación o instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos y, en su caso, en los Planes Parciales de Ordenación y en los Planes Especiales de Ordenación, con aquellas vías interiores, de uso y dominio estrictamente privados, que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación volumétrica se establezca en el propio Estudio de Detalle.

#### Cálculo del Precio de Visado (P. V.)

El cálculo del Precio de Visado se realizará mediante la fórmula:

$$P.V. = S \cdot C_s \cdot 210 \cdot C_c \cdot T \cdot K$$

Siendo:

- S** Superficie de suelo ordenado (Ha)
- C<sub>s</sub>** Coeficiente según superficie (Tabla II.E)
- C<sub>c</sub>** Variables de Complejidad
- T** Coeficiente de cálculo en vigor (revisable anualmente en asamblea).
- K** Coeficiente según soporte presentación (Apartado 1.7)

Se diferenciará entre aquellos Estudios de Detalle que completen o reajuste:

- a) las alineaciones y rasantes
- b) los volúmenes, para este caso se aplicará  $C_c = 1,3$

### 3.11. CATÁLOGOS

Los Catálogos son documentos autónomos o complementarios de las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística, en los que se contiene la relación de bienes naturales o culturales que, por sus singulares valores o características o por mandato de la normativa reguladora del Patrimonio Histórico de Canarias u otras normas ambientales





o sectoriales, hayan de ser objeto de especial protección, así como el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.

**Cálculo del Precio de Visado (P. V.)**

Los trabajos se desglosan en una primera fase que consiste en la elaboración de un inventario para la identificación de los elementos susceptibles de ser catalogados y una segunda fase de elaboración del catálogo.

**Cálculo del Precio de Visado (P. V.).** Se considera la suma de las dos fases siguientes:

1. Elaboración de un inventario, que se calculará aplicando un porcentaje del 3% del Plan General para los catálogos de ámbito municipal y del 6% de la figura de planeamiento especial o parcial para el resto.
2. Elaboración del catálogo propiamente dicho, que se calculará en función del número de elementos identificados a catalogar, según la siguiente tabla:

Nº de elementos	€/elemento
Hasta 50	300 x <b>K</b> x <b>T</b>
hasta 100	275 x <b>K</b> x <b>T</b>
Hasta 200	250 x <b>K</b> x <b>T</b>
Hasta 300	225 x <b>K</b> x <b>T</b>
Hasta 400	200 x <b>K</b> x <b>T</b>
Hasta 600	175 x <b>K</b> x <b>T</b>
desde 601	150 x <b>K</b> x <b>T</b>

**T** Coeficiente de cálculo en vigor (revisable anualmente en asamblea).

**K** Coeficiente según soporte presentación (Apartado 1.7)

Otros trabajos que se valorarán aparte:

- Levantamiento de elementos catalogados

**3.12. ORDENANZAS MUNICIPALES**

Las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto la concreción de la regulación de los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones y edificaciones, dentro del marco establecido por las determinaciones de ordenación de los demás instrumentos de ordenación, la regulación de las condiciones de ejecución de las determinaciones de ordenación establecidas por los demás instrumentos de ordenación y la regulación de las condiciones de autorización de los usos pormenorizados establecidos por los demás instrumentos de ordenación.



Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la concreción de la regulación de los aspectos morfológicos y estéticos de las obras y servicios de urbanización, dentro del marco establecido por las determinaciones de ordenación de los demás instrumentos de ordenación y la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y servicios de urbanización.

#### **Cálculo del Precio de Visado (P. V.)**

**El cálculo del Precio de Visado será un 3% del Precio del Plan General.**

**Se aplicará un coeficiente de complejidad si el trabajo incluye desarrollos pormenorizados de aspectos sectoriales (ambientales, mobiliario urbano, accesibilidad, etc.)**

### **3.13. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN, COMPENSACIÓN O CONCIERTO**

#### **3.13.1. Cálculo del Precio de Visado (P.V.)**

El cálculo del Precio de Visado se estimará en función del Precio del Plan Parcial con la aplicación de los correspondientes coeficientes correctores, según la fórmula siguiente:

$$\text{P.V.} = 40\% \text{ Precio de Visado del Plan Parcial} \times F_f \times F_s$$

**Ff** Coeficiente corrector según número de propietarios

**Fs** Coeficiente corrector según superficie

<b>Nº de propietarios</b>	<b>Coeficiente Ff</b>
1	0,50
2 a 5	0,70
6 a 10	0,90
11 a 15	1,00
16 a 20	1,05
> 20	1,10

<b>Superficie (Ha)</b>	<b>Coeficiente Fs</b>
≤ 1	1,25
1 a 3	1,15
3 a 5	1,05
5 a 10	1,00
10 a 15	0,95
15 a 20	0,90
≥ 20	0,80



Cuando la cifra obtenida por la aplicación de un factor sea menor que la que resulte de aplicar el coeficiente anterior al límite superior de su intervalo se aplicará este último factor y límite de superficie.

### **3.14. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tendrán por objeto la ejecución material de las determinaciones de los Planes Generales, Planes Parciales y, en su caso, Planes Especiales de Ordenación para el suelo urbano y el suelo urbanizable, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.

#### **3.14.1. Cálculo del Precio de Visado (P.V.)**

El cálculo estimativo se realizará mediante la fórmula:

$$P.V. = PEM \cdot Cun \cdot 0,007 \cdot C1 \cdot Cc \cdot T \cdot K$$

Siendo:

- PEM** Presupuesto de ejecución material  
**Cun** Coeficiente según superficie (tabla II.F)  
**C1** Coeficiente de alcance de las intervenciones (tabla II.G)  
**Cc** Variables de complejidad  
**T** Coeficiente de cálculo en vigor (revisable anualmente en asamblea).  
**K** Coeficiente según soporte presentación (Apartado 1.7)

$$PEM = Sn \times 100 \text{ €/m}^2$$

$$PEM = Sb \times 20 \text{ €/m}^2$$

Siendo:

**Sn**= superficie terreno neto

**Sb**= superficie terreno bruto

Variables de complejidad:

- Topografía
- Elementos preexistentes

#### **3.14.2. OBRA CIVIL. INTERVENCIONES PARCIALES**

Los proyectos de obra civil y las intervenciones parciales en proyectos de urbanización se calculan según capítulos:



<b>Capítulos</b>	<b>Residencial</b>	<b>Otros</b>
Movimientos de tierra	4%	4%
Pavimentación de viales	10%	20%
Pavimentación de aceras	20%	10%
Señalización y balizamiento	1%	1%
Red de saneamiento	6%	7%
Red de pluviales	6%	6%
Red de abastecimiento	5%	5%
Red de riego	2%	1%
Jardinería y ornamentación	4%	4%
Impulsión y estación de bombeos	1%	1%
Estación depuradora	5%	5%
Red de telefonía	3%	3%
Línea subterránea de MT	4%	4%
Centros de transformación	8%	11%
Línea subterránea de BT	11%	11%
Alumbrado público	7%	4%
Instalaciones eléctricas de AP	3%	3%

**Tabla II.A**

	<b>Coef. C<sub>ss</sub></b>
Hasta 3 Ha .....	8.450
Hasta 5 Ha .....	4.225
Hasta 10 Ha .....	2.120
Hasta 50 Ha .....	750
Hasta 100 Ha .....	325
Hasta 250 Ha .....	170
Hasta 500 Ha .....	120
Hasta 1000 Ha .....	60
Hasta 1500 Ha .....	40
Hasta 2000 Ha .....	34
Hasta 2500 Ha .....	31
Hasta 3000 Ha .....	28
Hasta 3500 Ha .....	26
Hasta 5000 Ha .....	23
Hasta 7500 Ha .....	21
Hasta 10000 Ha .....	18
Hasta 15000 Ha .....	8
Hasta 20000 Ha .....	6
Más de 20000 Ha .....	5



Cuando la cifra obtenida por la aplicación de un coeficiente sea menor que la que resulte de aplicar el coeficiente anterior al límite superior de su intervalo se utilizará esta última cifra resultante.

<b>Tabla II.B</b>		
<b>P nº habitantes (millares)</b>		<b>Cp</b>
	Hasta 5	40
Más de 5	Hasta 6	38
Más de 6	Hasta 7	36
Más de 7	Hasta 8	34
Más de 8	Hasta 9	32
Más de 9	Hasta 10	30
Más de 10	Hasta 12	29
Más de 12	Hasta 14	28
Más de 14	Hasta 16	27
Más de 16	Hasta 18	26
Más de 18	Hasta 20	25
Más de 20	Hasta 23	24
Más de 23	Hasta 26	23
Más de 26	Hasta 29	22
Más de 29	Hasta 32	21
Más de 32	Hasta 35	20
Más de 35	Hasta 40	19
Más de 40	Hasta 45	18
Más de 45	Hasta 50	17
Más de 50	Hasta 55	16.5
Más de 55	Hasta 60	16
Más de 60	Hasta 65	15.5
Más de 65	Hasta 70	15
Más de 70	Hasta 75	14.5
Más de 75	Hasta 80	14
Más de 80	Hasta 90	13.5
Más de 90	Hasta 100	13
Más de 100	Hasta 125	12.5
Más de 125	Hasta 150	12
Más de 150	Hasta 175	11.5
Más de 175	Hasta 200	11
Más de 200	Hasta 225	10.5
Más de 225	Hasta 250	10
Más de 250	Hasta 300	9.5
Más de 300	Hasta 350	9
Más de 350	Hasta 400	8.5
Más de 400	Hasta 450	8
Más de 450	Hasta 500	7.5
Más de 500	Hasta 600	7
Más de 600	Hasta 700	6.5
Más de 700	Hasta 800	6
Más de 800	Hasta 900	5.5
Más de 900	Hasta 1000	5
Más de 1000	Hasta 1200	4.6
Más de 1200	Hasta 1400	4.2



Más de 1400	Hasta 1700	3.8
Más de 1700	Hasta 2000	3.4
Más de 2000		3

Cuando la cifra obtenida por la aplicación de un coeficiente sea menor que la que resulte de aplicar el coeficiente anterior al límite superior de su intervalo se utilizará esta última cifra resultante.

**Tabla II.C**

<b>S1 en Ha</b>		<b>Cs1</b>
	Hasta 1 Ha	22
Más de 1	Hasta 3 Ha	19
Más de 3	Hasta 5 Ha	16.5
Más de 5	Hasta 10 Ha	14.65
Más de 10	Hasta 15 Ha	13.75
Más de 15	Hasta 20 Ha	12.8
Más de 20	Hasta 25 Ha	11.9
Más de 25	Hasta 30 Ha	11
Más de 30	Hasta 35 Ha	10.1
Más de 35	Hasta 40 Ha	9.2
Más de 40	Hasta 45 Ha	8.3
Más de 45	Hasta 50 Ha	7.4
Más de 50	Hasta 75 Ha	6.5
Más de 75	Hasta 100 Ha	5.75
Más de 100	Hasta 125 Ha	5.1
Más de 125	Hasta 150 Ha	4.55
Más de 150	Hasta 175 Ha	4.05
Más de 175	Hasta 200 Ha	3.65
Más de 200	Hasta 250 Ha	3.3
Más de 250	Hasta 300 Ha	2.95
Más de 300	Hasta 350 Ha	2.7
Más de 350	Hasta 400 Ha	2.45
Más de 400	Hasta 450 Ha	2.2
Más de 450	Hasta 500 Ha	1.95
Más de 500	Hasta 650 Ha	1.8
Más de 650	Hasta 800 Ha	1.7
Más de 800	Hasta 1000 Ha	1.6
Más de 1000	Hasta 1500 Ha	1.55
Más de 1500	Hasta 2000 Ha	1.5
Más de 2000		1.45

Cuando la cifra obtenida por la aplicación de un coeficiente sea menor que la que resulte de aplicar el coeficiente anterior al límite superior de su intervalo se utilizará esta última cifra resultante.



**Tabla II.D**

SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL (ha)		C <sub>S2</sub>
Hasta	5000	1,00
Hasta	10000	0,90
Hasta	15000	0,80
Mas de	15000	0,70

**Tabla II.E**

		Coef. C <sub>S</sub>
Hasta	1 Ha	28,00
Hasta	3 Ha	24,20
Hasta	5 Ha	21,00
Hasta	10 Ha	18,65
Hasta	15 Ha	17,50
Hasta	20 Ha	16,30
Hasta	25 Ha	15,15
Hasta	30 Ha	14,14
Hasta	35 Ha	12,85
Hasta	40 Ha	11,70
Hasta	45 Ha	10,55
Hasta	50 Ha	9,40
Hasta	75 Ha	8,30
Hasta	100 Ha	7,30
Hasta	125 Ha	6,50
Hasta	150 Ha	5,80
Hasta	175 Ha	5,15
Hasta	200 Ha	4,65
Hasta	250 Ha	4,20
Hasta	300 Ha	3,75
Hasta	350 Ha	3,40
Hasta	400 Ha	3,19
Hasta	450 Ha	2,80
Hasta	500 Ha	2,50
Desde	500 Ha	2,00

Cuando la cifra obtenida por la aplicación de un coeficiente sea menor que la que resulte de aplicar el coeficiente anterior al límite superior de su intervalo se utilizará esta última cifra resultante.



**Tabla II.F**

	<b>Coef. Cun</b>
Hasta 390 m2	8,00
Hasta 520 m2	7,50
Hasta 780 m2	7,00
Hasta 1.040 m2	6,70
Hasta 1.555 m2	6,40
Hasta 2.080 m2	6,25
Hasta 2.590 m2	6,10
Hasta 3.110 m2	5,95
Hasta 3.630 m2	5,80
Hasta 4.405 m2	5,70
Hasta 5.180 m2	5,60
Hasta 6.480 m2	5,50
Hasta 7.775 m2	5,40
Hasta 10.365 m2	5,25
Hasta 15.550 m2	5,00
Hasta 20.730 m2	4,75
Hasta 25.915 m2	4,50
Hasta 33.690 m2	4,25
Hasta 41.460 m2	4,00
Hasta 51.825 m2	3,75
Hasta 64.785 m2	3,50
Hasta 77.750 m2	3,38
Hasta 90.700 m2	3,25
Hasta 103.650 m2	3,15
Hasta 129.500 m2	3,05
Hasta 155.480 m2	2,85
Hasta 207.000 m2	2,65
Hasta 233.220 m2	2,50
Hasta 259.000 m2	2,35
Hasta 310.900 m2	2,20
Hasta 362.800 m2	2,15
Hasta 440.500 m2	2,10
Hasta 520.000 m2	2,05
Desde 520.000 m2	2,00

Quando la cifra obtenida por la aplicación de un coeficiente sea menor que la que resulte de aplicar el coeficiente anterior al límite superior de su intervalo se utilizará esta última cifra resultante.





Tabla II.G

Alcance de las intervenciones	C <sub>1</sub>
<b>Según fases de trabajo</b>	
Totalidad de fases	1,00
Proyecto básico	0,40
Proyecto de ejecución	0,30
Proyecto básico y de ejecución	0,70
Dirección de obra	0,30
<b>Según misión</b>	
Parcial	1,2
Completa	1

#### **4. VISADO COLEGIAL POR EL PROCEDIMIENTO DE COOPERACION INTERCOLEGIAL.**

Tramitación de los expedientes presentados para visado en el ámbito de otros colegios territoriales y que requieren de la supervisión previa de los mismos dentro del marco de la cooperación interterritorial entre colegios de arquitectos.

Se establece un precio por derechos devengados en concepto de atención a la solicitud de visado colegial por el procedimiento de cooperación intercolegial y por su intervención en el registro de la solicitud, tramitación e impulsión del procedimiento y notificación al interesado de la resolución final de visado.

Soporte Papel ..... **300€ (+IGIC)**

Soporte Digital ..... **200€ (+IGIC)**

A dichos precios se adicionaran los gastos de envío, así como aquellos otros suplidos que generen la tramitación.

#### **5. TRABAJOS PARA LA ADMINISTRACION.**

A todos aquellos trabajos, de Edificación o Urbanismo, encargados por la Administración, se podrá establecer un precio mediante convenio, en función de las circunstancias de cada caso.