

ANEXO 2

PRECIOS 2. TABLA DE VISADO UP's (2023)

Se cuantificarán en función del producto de las "**UNIDADES PONDERADAS**" (en adelante UP) por las cantidades del siguiente cuadro:

Precios iniciales 2023 (*)

EIVISSA-FORMENTERA	0,45 €/up
MALLORCA	0,45 €/up
MENORCA	0,45 €/up

(*) *La Junta de Gobierno podrá variar la Tabla de Precios, en función de la evolución del ejercicio económico y para adaptarla a los costes de producción del visado con la frecuencia que estime conveniente.*

Cálculo de las Unidades Ponderadas:

A) Edificación (Incluyendo Legalizaciones):

$$UP = (\text{Superficies} \times \text{Coeficientes C}) \times P \times F \times Q \times M$$

Siendo:

- P: Coeficiente en función de la Superficie
- F: Coeficiente de Fase
- Q: Coeficiente de Calidad
- M: Coeficiente Moderador

Aclaraciones:

El Sumatorio de Superficies (en m².) por Coeficientes deberá ser como mínimo de 36.

En obras de reforma y/o ampliación de edificios existentes, los valores de F se multiplicarán necesariamente por 1,2.

En las reformas se podrá introducir, además, un factor reductor en tanto por uno obtenido por cociente entre el presupuesto de la obra de reforma (PR) y el presupuesto de la obra nueva correspondiente al ámbito afectado por la misma (PN).

PR

FR = _____

PN

Quedando la fórmula; UP = (Superficies x Coeficientes C) x P x F x Q x M x FR

Tabla de Coeficientes C

A.1.- Viviendas

Edificios de viviendas entre medianeras:

Unifamiliar Plurifamiliar

Con 4 baños o viviendas de más de 175 m ² de superficie construida.....	2,40	2,30
Con 3 baños o viviendas hasta 175 m ² de superficie construida.....	2,20	2,00
Con 2 baños o viviendas hasta 125 m ² de superficie construida.....	2,10	1,80
Con 1 baño o viviendas hasta 70 m ² de superficie construida	2,20	2,00
Garajes en Planta Baja	1,40	1,40
Garajes subterráneos	1,60	1,60

Bloques aislados de viviendas:

Con 4 baños o viviendas de más de 175 m ² de superficie construida.....	2,50
Con 3 baños o viviendas hasta 175 m ² de superficie construida.....	2,20
Con 2 baños o viviendas hasta 125 m ² de superficie construida.....	2,00
Con 1 baño o viviendas hasta 70 m ² de superficie construida.....	2,20
Garajes en Planta Baja.....	1,40
Garajes subterráneos	1,60

Viviendas aisladas o pareadas:

Viviendas de más de 300 m ² de superficie construida.....	3,20
Con 4 baños o viviendas de más de 175 m ² de superficie construida.....	2,80
Con 3 baños o viviendas hasta 175 m ² de superficie construida.....	2,50
Con 2 baños o viviendas hasta 125 m ² de superficie construida.....	2,20
Con 1 baño o viviendas hasta 70 m ² de superficie construida.....	2,30
Garajes en Planta Baja.....	1,40
Garajes subterráneos.....	1,60

A.2.- Otras Construcciones:

Este tipo de construcciones no se ve afectado por los coeficientes Q y M, que en todos los casos valdrá $Q = M = 1$.

Edificios industriales, almacenes y garajes:

- 1.- Edificio con cubierta autoportante, ligera no transitable (fibrocemento o similar), de una sola planta 0,60
- 2.- Edificios industriales con cubierta distinta a la anteriormente descrita, de una o varias plantas 1,30
- 3.- Almacenes y garajes en superficie 1,15
- 4.- Garajes subterráneos..... 1,30

Edificios comerciales y administrativos:

Edificios de Oficinas y Comerciales.....	2,00
Plantas bajas comerciales (uso indeterminado).....	1,15

Edificios de la industria hotelera y turísticos:

Edificios con tipología hotelera:

Hoteles 1* y Pensiones.....	1,90
Hoteles 2* y Moteles.....	2,10
Hoteles 3*, Agroturismo y Turismo de Interior.....	2,40
Hoteles 4* y Hoteles Rurales.....	2,80
Hoteles 5*.....	3,20

Apartamentos turísticos o bungalows:

1 Llave.....	1,90
2 Llaves.....	2,00
3 Llaves.....	2,10
Lujo.....	2,20

<i>Bares, Restaurantes, Cafeterías.....</i>	<i>2,00</i>
---	-------------

Edificios sanitarios:

Hospitales	3,50
Clínicas	2,50
Mutuas de accidentes.....	2,40
Laboratorios	2,30
Asilos - Residencias	1,80
Dispensarios - Ambulatorios - Unidad Sanitaria	1,70

Edificios centros docentes:

Parvularios, jardines de infancia, guarderías	2,00
Escuelas y colegios de EGB, BUP y Profesional	2,30
Escuelas Superiores, Facultades Universitarias	3,00
Bibliotecas, Museos, Centros de Investigación	3,00
Colegios Mayores, Residencias Universitarias	2,00

Locales de ocio y diversión:

Parque infantil al aire libre	0,35
Clubs, Salas de fiesta, Discotecas, Cines, Casinos, Teatros, Centros Sociales y Bingos	3,00
Acondicionamiento de un local existente para uno de estos usos sin reforma estructural.....	2,10

Edificios religiosos:

Conjunto parroquial.....	2,00
Iglesias y Capillas externas	3,00
Residencias religiosas, Conventos y Seminarios	1,70

Otros edificios públicos:

Establecimientos penitenciarios y similares	1,80
Estaciones de autobuses	1,80
Estaciones Ferrocarril, terminales marítimas y aéreas	2,20
Edificios Oficiales (no incluidos en otros apartados).....	2,60

Aclaraciones:

- Se entenderá por baño todo recinto independiente que contenga por lo menos alguna de estas piezas: Lavabo, inodoro, bidet, ducha o bañera.
- Los porches y terrazas cubiertas se contabilizarán el 50% como superficie construida a todos los efectos.
- Las pérgolas contabilizarán el 25% del coste tipo unitario únicamente a efectos de presupuesto y no del coeficiente.
- En viviendas unifamiliares los garajes no cuentan para subir la categoría y su superficie se presupuestará con coeficiente 1,6 o 1,4 según se trate de garaje subterráneo o en superficie.
- Se entiende por “VIVIENDAS PAREADAS” el caso de dos viviendas unifamiliares adosadas con acceso y servicios (fosa séptica acometida, etc.) independientes. El resto de los casos que no cumplan con lo anterior se tarificarán como “BLOQUES AISLADOS DE VIVIENDAS”.
- Los desvanes situados en plantas altas se tarificarán de la siguiente forma:
 - a) Se contabilizará en superficie toda la zona del desván con altura libre superior a 1,50 m. El resto no se contabilizará.
 - b) Si el acceso es independiente de las viviendas inferiores se le aplicará el coeficiente 1,6 y no aumentará categoría.
 - c) Si el acceso es interior desde la vivienda aumentará la categoría de la misma tarifándose todos los m² al coste tipo correspondiente.
 - d) En viviendas unifamiliares aisladas cuya planta baja consta únicamente en un porche la categoría de la vivienda será la correspondiente a la planta piso, contabilizándose la planta baja al coste tipo de la vivienda la mitad de su superficie.

Edificios Mixtos:

Se tarificará cada parte con su coste tipo correspondiente. Ejemplo: Edificio con aparcamientos en sótano, locales en bajos, oficinas en entresuelo y viviendas en pisos, intervienen cuatro costes tipo distintos.

Los accesos (halls, escaleras, ascensores, etc.) se tarificarán al mismo coste tipo que el resto de la planta.

Cuando en una misma planta existan usos y categorías de viviendas distintas, cada parte se tarificará con su coste tipo alto a las aplicaciones de dicha planta.

Las plantas bajas de estos edificios, siempre que su uso quede indefinido sobre el proyecto se tarificarán como plantas bajas comerciales (coef.1.15). En caso contrario, se aplicará el coste tipo que corresponda.

Los garajes subterráneos se tarificarán como tales, con coeficiente 1,6.

Coeficientes que afectan a las tipologías de viviendas:

Tabla de Coeficientes Q

Nivel superior al estándar	1,20
Nivel estándar	1,00
Edificios y viviendas V.P.O.	0,80

Tabla de Coeficientes M

Superficie promoción hasta 2.000 m ²	1,00
Superficie promoción entre 2.000 y 5.000 m ²	0,95
Superficie promoción mayor de 5.000 m ²	0,85

Tabla de P (Se entra con el Sumatorio de Superficies):

Hasta 50 m ²	1,00
Más de 50 hasta 100 m ²	0,95
Más de 100 hasta 200 m ²	0,87
Más de 200 hasta 400 m ²	0,80
Más de 400 hasta 600 m ²	0,75
Más de 600 hasta 800 m ²	0,72
Más de 800 hasta 1.000 m ²	0,69
Más de 1.000 hasta 2.000 m ²	0,65
Más de 2.000 hasta 3.000 m ²	0,61
Más de 3.000 hasta 4.000 m ²	0,58
Más de 4.000 hasta 6.000 m ²	0,56
Más de 6.000 hasta 8.000 m ²	0,54
Más de 8.000 hasta 10.000 m ²	0,52
Más de 10.000 hasta 12.000 m ²	0,51
Más de 12.000 hasta 14.000 m ²	0,50
Más de 14.000 hasta 16.000 m ²	0,49
Más de 16.000 hasta 18.000 m ²	0,48
Más de 18.000 hasta 20.000 m ²	0,47

Más de 20.000 hasta 25.000 m ²	0,46
Más de 25.000 hasta 30.000 m ²	0,45
Más de 30.000 hasta 35.000 m ²	0,44
Más de 35.000 hasta 40.000 m ²	0,43
Más de 40.000 hasta 50.000 m ²	0,42
Más de 50.000 hasta 65.000 m ²	0,41
Más de 65.000 hasta 80.000 m ²	0,40
Más de 80.000 hasta 100.000 m ²	0,39
Más de 100.000 hasta 120.000 m ²	0,38
Más de 120.000 hasta 140.000 m ²	0,37
Más de 140.000 hasta 180.000 m ²	0,36
Más de 180.000 hasta 200.000 m ²	0,35
Más de 200.000 m ²	0,34

Tabla de F

Estudios Previos.....	0,05
Anteproyecto.....	0,25
Proyecto Básico.....	0,40
Proyecto Básico y de Ejecución o Proyecto Ejecución (sólo).....	0,70
Dirección de Obra.....	0,00
Legalización.....	1,00

La cantidad pagada por el visado del proyecto básico se descontará posteriormente del precio del visado del proyecto de ejecución.

Aclaraciones:

En los casos en los que se trate de un proyecto reformado de otro redactado por el mismo arquitecto se podrán utilizar los siguientes coeficientes F:

Reforma de Proyecto Básico.....	0,15
Reforma de Proyecto Básico y Ejecución	0,45
Reforma de planos antes del inicio o durante el transcurso de las obras.....	0,36

(En este caso, solamente cuando se presente memoria y planos).

B) Obra Civil:

$$UP = (\text{Superficies} \times \text{Coeficientes } C) \times P \times F$$

P: Coeficiente en función de la superficie
F: Coeficiente de Fase

Aclaraciones:

El Sumatorio de Superficies (en m²) por Coeficientes deberá ser como mínimo de 90, excepto en piscinas que será de 45.

En obras de Reforma y/o Ampliación los valores de F se multiplicarán necesariamente por 1,2.

Tabla de Coeficientes C**Urbanización:**

Coeficiente básico (100 % de los servicios)..... 0,25

Trabajos parciales:

Movimiento de tierra	10 % del total
Pavimento de calzada	25 % “
Aceras	15 % “
Red de desagües	25 % “
Abastecimiento de agua	10 % “
Electricidad e Iluminación	15 % “

Instalaciones deportivas:

Pistas de tierra sin drenaje	0,06
Pistas de hormigón y asfalto	0,12
Pistas de césped, pavimentos especiales y terrazas con drenajes.....	0,15
Graderíos elementales sin cubrir	0,30
Piscinas de más de 350 m ²	1,00
Piscinas entre 75 y 350 m ²	1,20
Piscinas hasta 75 m ²	1,40
Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones al aire libre	1,60
Estadios, Plazas de Toros, Hipódromos, etc.	1,50
Pabellones cubiertos (Gimnasios, Polideportivos, etc.)	2,00
Edificios representativos (Clubs, Locales sociales, etc.)	2,00

Varios:

Edificios mortuorios (Nichos o tumbas).....	1,00
Panteones	3,00
Jardines con riego manual.....	0,06
Jardines con riego automático.....	0,10
Acondicionamiento zona verde urbanística.....	0,04

Campings (Zona de acampada)..... 0,05

Tabla P

Se entra con el (Superficies x Coeficientes)

Hasta 30	0,640
Más de 30 hasta 40	0,600
Más de 40 hasta 60	0,560
Más de 60 hasta 80	0,536
Más de 80 hasta 120	0,512
Más de 120 hasta 160	0,500
Más de 160 hasta 200	0,488
Más de 200 hasta 240	0,476
Más de 240 hasta 280	0,464
Más de 280 hasta 340	0,456
Más de 340 hasta 400	0,448
Más de 400 hasta 500	0,440
Más de 500 hasta 600	0,432
Más de 600 hasta 800	0,420
Más de 800 hasta 1.200	0,400
Más de 1.200 hasta 1.600	0,380
Más de 1.600 hasta 2.000	0,360
Más de 2.000 hasta 2.600	0,340
Más de 2.600 hasta 3.200	0,320
Más de 3.200 hasta 4.000	0,300
Más de 4.000 hasta 5.000	0,280
Más de 5.000 hasta 6.000	0,270
Más de 6.000 hasta 7.000	0,260
Más de 7.000 hasta 8.000	0,252
Más de 8.000 hasta 10.000	0,244
Más de 10.000	0,228

Tabla de F

Anteproyecto	0,20
Proyecto de Ejecución	0,70
Dirección de obra	0,00
Legalización	1,00

Aclaraciones:

En los casos en los que se trate de un Proyecto Reformado de otro redactado por el mismo arquitecto, se podrán utilizar los siguientes coeficientes F:

Reforma de Proyecto de Ejecución 0,45
 Reforma de planos antes del inicio o durante el transcurso de las obras.....0,36
 (En este caso, solamente cuando se presente memoria y planos).

C) Derribos:

$$UP = S \times F$$

El producto S x F no deberá ser inferior a 35 UP

S = Superficie de la demolición

Tabla de F

Proyecto 0,105