

AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

COSTES DE REFERENCIA PARA VALORACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES.

1.- Las Ordenanzas fiscales vigentes en Andújar, refieren la base imponible de diversos impuestos, tasas y fianzas municipales, al coste de las obras. Así por ejemplo, para la Ordenanza nº 4 (REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS) y la Ordenanza nº 9 (REGULADORA DE LA TASA POR LICENCIAS URBANÍSTICAS, ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y CONTROL ADMINISTRATIVO), dicho cálculo se realiza según las siguientes reglas:

1. La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella, incluidos los equipos, maquinaria e instalaciones que se construyen, colocan o efectúan como elementos técnicos inseparables de la propia obra e integrantes del proyecto para el que se solicita la licencia de obras o urbanística, y que carezcan de identidad propia respecto de la construcción realizada y excluidos los gastos generales, el beneficio industrial y los honorarios profesionales, calculado de acuerdo a las siguientes reglas:

*a) Para obras en las que **no sea exigible la presentación de proyecto o certificado técnico**, se estará al presupuesto detallado calculado en base al Banco Oficial de Precios de la Junta de Andalucía, para el ejercicio en curso. En cualquier caso, las repercusiones por unidades de obra nunca serán inferiores a las recogidas en el Anexo 2 de la presente Ordenanza.*

*b) Para obras en las que **sea exigible la presentación de proyecto o certificado técnico**, se estará a las repercusiones por m² de edificación recogidas en las tablas de costes de referencia de la construcción publicadas por los respectivos Colegios Profesionales, para el ejercicio en curso. En el supuesto de inexistencia de dichos costes de referencia o falta de actualización, se estará al presupuesto detallado recogido en el proyecto o certificado, calculado en base al Banco Oficial de Precios de la Junta de Andalucía, para el ejercicio en curso. En cualquier caso, las repercusiones por unidades de obra nunca serán inferiores a las recogidas en el Anexo 2 de la presente Ordenanza.*

Por su parte, la Sección Tercera del Capítulo III del Título VII de la LOUA, que regula “*Las infracciones y las sanciones en materia de edificación y uso del suelo*”, refiere el montante de la sanción al “*valor de la obra ejecutada*” para los tipos regulados en los artículos 218, 219 y 220. De igual forma, en la sección siguiente (art. 225) al referirse a los “*Actos con incidencia en espacios o bienes de valor natural o paisajístico*”.

II.- Así pues, en dos aspectos fundamentales de la función administrativa en el campo del urbanismo, como son el impositivo y el sancionador, el cálculo remite al valor de lo construido. Es por ello que desde este Ayuntamiento se ha considerado básico establecer unos módulos de repercusión claros y precisos a la hora de procurar la máxima igualdad, objetividad y transparencia en las valoraciones que sirven de base a la aplicación de los correspondientes porcentajes.

Tal y como se ha recogido en un apartado anterior, las Ordenanzas Fiscales diferencian entre actuaciones a las que sea exigible proyecto técnico, cuya regla general es la remisión a los módulos de los Colegios Profesionales, de aquellas a las que no es exigible, para las que se estará a las repercusiones por unidades de obra del Anexo 2. En ambos casos, estos marcos de valores se han demostrado insuficientes, o que no se ajustan a la realidad del mercado según las características de las construcciones, debiéndose recurrir a bancos de precios de diversas fechas y diversas procedencias, con la dificultad de control que ello conlleva.

III.- A la vista de lo anteriormente expuesto, los Servicios Técnicos Municipales han complementado las tablas de valores que se vienen utilizando hasta la fecha, tanto para el cálculo de la base imponible de tasas, impuestos y fianzas, como para la imposición de sanciones.

Respecto del Anexo 2 de las Ordenanzas Fiscales, se mantienen las repercusiones recogidas para el año 2017, complementadas con nuevos precios. Para aquellas unidades de obra no recogidas en dicho anexo, o para las que se requiera mayor precisión, se estará a la Base de Costes de la Construcción de Andalucía.

Respecto a los Módulos de Colegios Profesionales, se toman como base los publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén para el 2017, introduciendo un apartado específico para edificaciones en medio rural.

ANEXO 1.- COSTES DE REFERENCIA PARA VALORACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES, POR SUPERFICIE CONSTRUIDA.

I.- Para el cálculo del coste de repercusión por Superficie Construida en obras de nueva planta/ampliación y acondicionamiento, para los usos de vivienda, anexos de vivienda y porches, se estará a los **Módulos recogidos anualmente por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, complementados con un nuevo coeficiente A.6, desarrollado según el siguiente cuadro:**

A.6 EDIFICACIONES RESIDENCIALES DE CARÁCTER RURAL

USO	TIPO DE CUBIERTA	NUEVA PLANTA / AMPLIACIÓN	ACONDICIONAMIENTO DE NAVE PARA CAMBIO DE USO	
			Sin afectar a estructura	Afectando a estructura
VIVIENDA	Forjado y teja	Mo x 0,70	Mo x 0,40	Mo x 0,50
	Ligera o prefabricada	Mo x 0,50		
ANEXOS	Forjado y teja	Mo x 0,50	Mo x 0,25	Mo x 0,35
	Ligera o prefabricada	Mo x 0,35		
PORCHE	Forjado y teja	Mo x 0,35		
	Chapa sandwich	Mo x 0,20		
	Chapa galvanizada	Mo x 0,10		
PISCINA UNIFAMILIAR		133 €/m2		

A los efectos de aplicación de estos módulos:

* **El valor de Mo para el 2017 es de 478 €/M2.**

* Se entiende **vivienda de carácter rural**, la que cumpla todas y cada una de estas condiciones:

- Carecer de alguno de los servicios urbanísticos básicos por estar situada en Suelo No Urbanizable.
- Estar edificada con materiales sencillos y una calidad constructiva media-baja.
- Presentar una tipología asimilable a la de vivienda tradicional vinculada a la explotación de los recursos primarios de la finca, y alejada por tanto de la tipología propia de la segunda residencia (viña, chalé, etc).

* Se entiende por **anexos** aquellas dependencias -vinculadas o no a una edificación principal- que, cumpliendo las condiciones referidas en el punto anterior para la “vivienda de carácter rural”, se encuentran destinadas a trastero, cochera, almacén, local de servicios, o cualquier uso que por su escaso nivel de acabados e instalaciones no permite la permanencia prolongada de personas, ni siquiera de forma esporádica.

* Se entiende por **porche vinculado a una vivienda de carácter rural**, la construcción que, cumpliendo las condiciones referidas en el punto anterior para la “vivienda de carácter rural” se encuentra abierta en, al menos, uno de sus lados.

Para todas aquellas edificaciones que incumplan estas condiciones, se estará a los módulos recogidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, y sin aplicar por tanto el presente coeficiente A.6.

II.- Para el cálculo del coste de las obras por Superficie Construida, para los usos de nave/caseta, cobertizo sin cerrar y porche, vinculados a la explotación de los recursos primarios de la finca, se estará a las cantidades de repercusión recogidas en el siguiente cuadro:

USO	TIPO DE ESTRUCTURA	NIVEL DE ACABADOS INTERIORES	
		ALTO	MEDIO / BAJO
NAVE / CASETA AGRARIA	Ligera	187 € / m ²	112 €/m ²
	Prefabricada	150 € / m ²	88 €/m ²
COBERTIZO SIN CERRAR		110 € / m ²	66 €/m ²
PORCHE		48 € / m ²	

A los efectos de aplicación de estos módulos:

* Se entiende por edificación o construcción con **nivel de acabados interiores alto**, la que contenga tabiquería y cualquier tipo de instalación. En caso contrario se entenderá con un nivel de acabados medio/bajo.

* Las edificaciones vinculadas a la explotación de los recursos primarios de la finca, construidas con forjado de cubierta y teja, se valorarán según los módulos de “*anexo*” o “*porche*” recogidos en el apartado I de este Anexo.

ANEXO 2.- COSTES DE REFERENCIA PARA VALORACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES, POR UNIDADES DE OBRA.

Para el cálculo del PEM por unidades de obra, se estará al cuadro de repercusión de precios que se expone a continuación. Para aquellas unidades de obra no recogidas en el mismo, o para las que se requiera mayor precisión, se estará a la *Base de Costes de la Construcción de Andalucía*.

Concepto	Euros
DEMOLICIONES	
<i>M2. Levantado de solería o azulejos</i>	5,30
<i>M2. Demolición de tabiques</i>	5,01
<i>M2. Picado de parámetros</i>	3,81
MOVIMIENTO DE TIERRAS	
<i>M2. Explanada por acondicionamiento de terreno</i>	0,99
<i>M2. Formación de camino</i>	15,00
<i>M2. Explanada con zahorra</i>	5,00
<i>M3. Excavación en zanja</i>	4,81
<i>M3. Excavación en vaciado</i>	0,99
CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURAS	
<i>M3 hormigón en cimiento.</i>	113,94
<i>M2. Forjado</i>	27,46
<i>M2 Solera de Hormigón</i>	16,77
ALBAÑILERÍA	
<i>M2. Tabique de L/hueco sencillo</i>	10,21
<i>M2. Tabicón de L/hueco doble</i>	13,02
<i>M2. Fábrica ladrillo perforado</i>	18,85
<i>M2. Cerramiento formado por 1/2 pie, cámara y tablero</i>	40,08
<i>M2. Cerramiento bloques de hormigón o termoarcilla</i>	24,11
CUBIERTAS	
<i>M2. Formación de pendientes de cubierta con tablero y teja</i>	58,66
<i>M2. Formación de terraza transitable</i>	49,59
<i>M2. Limpieza de tejado</i>	1,120
<i>M2. Sustitución de teja</i>	23,06
REVESTIMIENTO DE PAREDES	
<i>M2. Alicatado</i>	19,75
<i>M2. Enfoscado</i>	13,78
<i>M2. Enlucido de yeso</i>	7,71
<i>M2. Aplacado (zócalos)</i>	62,16
REVESTIMIENTO DE SUELOS Y TECHOS	
<i>M2. Solería gres o terrazo</i>	25,90
<i>M2. Solería de mármol</i>	37,96
<i>M2. Solería de hormigón</i>	15,28
<i>M2. Techo de escayola</i>	13,52

INSTALACIONES

<i>Ud. Instalación de fontanería en vivienda tipo (sin sanitarios)</i>	835,29
<i>Ud. Instalación completa de electricidad en vivienda tipo.</i>	630,00
<i>Ud. Instalación de fontanería y sanitarios en cuarto de baño</i>	797,12
<i>Ud. Instalación de aparato de acondicionado</i>	243,38

CARPINTERIA Y REJERIA

<i>Ud. de puerta de acceso a vivienda</i>	285,93
<i>Ud. de puerta interior de vivienda</i>	151,57
<i>M2. de reja o cancela</i>	103,1
<i>M2. de carpintería de aluminio</i>	110,5

PINTURAS

<i>M2. de pintura interior de vivienda</i>	4,06
<i>M2. de pintura de exteriores</i>	3,61

VALLADOS

<i>Ml. de vallado con malla de simple torsión</i>	13,67
<i>Ml. de vallado con malla ganadera</i>	7,79