

Real Decreto 2512/1977, de 17 de junio, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión

BOE, 30 de septiembre de 1977

(parcialmente derogado por Ley estatal 7/1997 de medidas liberalizadoras, se recogen únicamente los artículos vigentes)

Tarifas de Honorarios de los Arquitectos en Trabajos de su Profesión

0. Normas Generales

0.14 Trabajos en Colaboración

0.14.1 Equipos técnico-facultativos

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

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

En la comunicación del encargo se detallaran el alcance del trabajo, constitución del equipo, modo

de intervención y grado de participación de cada uno de los componentes, reparto de honorarios

según convenio y demás circunstancias.

0.14.2 Modos de intervención de Arquitectos en un trabajo en colaboración

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

3. Director de equipo. Encargado de la dirección de la totalidad del trabajo; puede actuar también simultáneamente como colaborador en la realización de una parte del mismo.

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

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

5. Colaborador. Encargado de la realización concreta del trabajo. SU participación podrá ser pleno o parcial. Será plena cuando intervenga en la realización conjunta de la totalidad del trabajo. Será parcial cuando su intervención recaiga en una o varias partes divisibles del trabajo.

6. Asesor. Encargado de la asistencia al equipo en misiones de consulta sobre aspectos específicos del trabajo.

1. Trabajos en edificación. Tarifa I

1.1 Objeto de la tarifa

Constituyen el objeto de la presente tarifa los trabajos propios de la profesión de Arquitectos, referidos a los siguientes tipos de edificaciones y a todos aquellos que puedan considerarse por

analogía:

Edificación agropecuaria

Edificación industrial y de almacenaje

Edificación del transporte

Edificación administrativa

Edificación comercial y de servicios públicos

Edificación sanitaria y de bienestar social

Edificación deportiva y recreativa

Edificación religiosa y funeraria

1

02

Real Decreto 2512/1977

Edificación para actividades culturales, comunitarias y profesionales

Edificación para actividades educativas y científicas

Edificación para actividades informativas

Edificación residencial en todas sus formas

Edificación de arquitectura flotante y subterránea

Obras civiles de construcción en general, incluidas o no en proyectos de urbanización, tales como servicios urbanos: calles, aceras, iluminación, redes de distribución, jardinería, etc...; construcciones hidráulicas para alumbramiento y abastecimiento de agua de las poblaciones, alcantarillado y obras de saneamiento, caminos vecinales y de utilidad privada; puentes, embalses, canales, acequias y brozales de riego de servicio particular y acondicionamiento urbano del subsuelo. Los honorarios de estas obras se obtendrán, sin embargo, por aplicación de la Tarifa II.

1.2. Modalidades

Dentro de los trabajos anteriormente enumerados se distinguen dos modalidades: la correspondiente a obras de nueva planta y la de ampliación, reforma y reparación.

1.3. Unidad del Trabajo

Toda obra de arquitectura exige la intervención de Arquitecto que realice el estudio y la redacción del proyecto, elabore las especificaciones y documentos necesarios para la ejecución

de las obras, lleve a cabo la dirección facultativa de estas y efectúe la liquidación de los gastos hechos en las mismas.

1.4. Fases del Trabajo

En toda obra de arquitectura se pueden distinguir, a efectos de su tarificación, las siguientes fases del trabajo de edificación, cada una de las cuales comprende a las anteriores y significa un

mayor grado de definición y concreción del trabajo, según sea el momento de su desarrollo:

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

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

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

1.4.4. Proyecto de ejecución. – Es la fase del trabajo que desarrolla el proyecto básico, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos, y puede llevarse a cabo, en su totalidad, antes del comienzo de la obra, o, parcialmente, antes y durante la ejecución de la misma. Su contenido reglamentario es suficiente para obtener el visado colegial necesario para iniciar las obras.

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

2

02

Real Decreto 2512/1977

ejecución correspondiente.

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

1.5. Documentación de las fases

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

Estudios previos:

o Memoria Expositiva sobre los aspectos contenidos en 1.4.1

o Croquis o dibujos a escala o sin ella

o Estimación de coste

Anteproyecto

o Memoria justificativa de las soluciones de tipo general adoptadas, conforme con el apartado 1.4.2

o Planos de plantas, alzados y secciones a escala, sin acotar

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

Proyecto básico

o Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativas de las soluciones concretas que satisfagan con el fin administrativo a que se refiere el apartado 1.4.3

o Planos generales, a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones

o Presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología

Proyecto de ejecución

o Memoria de cimentación, estructura y oficios

o Planos de cimentación y estructura: planos de detalle; esquemas y dimensionamiento de instalaciones

o Estado de mediciones

o Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra

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

Dirección de Obra:

o Órdenes de obra, gráficas y escritas

o Certificaciones de obra

Liquidación y recepción de obra:

o Estado económico final de obra

o Actas de recepción de obra

1.6. Documentos para el cliente

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

2. Trabajos de urbanismo. Tarifa II

2.0.1. Generalidades

El Plan Nacional de Ordenación y los Planes Directores Territoriales de Coordinación deberán ser objeto de convenios específicos para cada caso en la parte del trabajo que sea realizada

3

02

Real Decreto 2512/1977

por Arquitectos.

Todos los trabajos que constituyen el objeto de esta tarifa, contendrán, como mínimo, las determinaciones y documentos señalados por la legislación vigente.

2.2. Planes parciales de ordenación

2.2.1. Modalidades.- Dentro de este trabajo se distinguen dos modalidades: planes parciales correspondientes a actuaciones no industriales y planes parciales industriales. Dentro de cada una de estas modalidades se considerarán dos variantes según esté o no, a la hora del encargo del

trabajo, construido con arreglo al planeamiento más del 25 por 100 de las posibilidades edificatorias del polígono, según los conceptos del art. 90 de la Ley del Suelo.

2.2.2. Trabajos previos al desarrollo del encargo.- El desarrollo de los trabajos de Plan parcial precisará por parte del cliente, la aportación a su cargo del plano topográfico de la zona objeto de la ordenación. Caso de incluir el encargo levantamiento topográfico, este se abonará con independencia y de acuerdo con la tarifa correspondiente.

2.2.3. Fases del trabajo.- Se consideran, a efectos de tarificación, las siguientes fases de trabajo en los planes parciales: Cada una de ellas comprende la anterior y significa un mayor grado de definición y concreción del trabajo, según sea el momento del desarrollo.

2.2.3.1. Documento de información urbanística.- En esta fase se completa la información urbanística, con expresión de los servicios urbanos existentes y sus características, de los edificios existentes con sus características, los presupuestos legales, económicos y sociales en que se basa la redacción del Plan parcial, relación y significado de la zona con el resto de la ciudad

y cuantos datos sean precisos para la definición de los objetivos del planeamiento.

2.2.3.2. Avance de planeamiento.- En él se definen los objetivos del planeamiento, con expresión esquemática de la relación con los sistemas generales de la ciudad e indicación de la

edificabilidad media prevista y la proporción de sus diversos usos, así como esquema de zonificación y redes viarias fundamentales y propuesta de estándares de equipamiento previstos

y cualquier otra circunstancia precisa para la definición de los objetivos citados.

2.2.3.3. Documentación para tramitación y aprobación administrativa.- La precisa para cumplir de forma clara y escrupulosa las indicaciones de la Ley del Suelo al efecto.

2.2.3.4. Asesoramiento en las alegaciones presentadas.- Comprenderá las informaciones precisas al cliente para la formación de un juicio sobre las alegaciones presentadas en la fase de

exposición al público.

2.2.4. Documentación por fases.- La precisa para cumplir las indicaciones de cada fase expresadas en el apartado 2.2.3.

2.2.5. Documentos para el cliente.- El Arquitecto está obligado a entregar al cliente cinco ejemplares del Plan parcial (seis si el Plan parcial se realiza fuera de la demarcación colegial de su

residencia) y a facilitar el número adicional de copias que solicite, mediante abono de los gastos

materiales de su obtención.

2.4. Proyecto de urbanización y de obras civiles

2.4.1. Modalidades.- Dentro de este tipo de trabajos se distinguen dos modalidades: De nueva planta y de ampliación, reforma y reparación, en sus diferentes fases.

2.4.2. Fases del trabajo.- Se consideran, a efectos de su tarificación, las siguientes fases de trabajo en los proyectos de urbanización y de obras civiles; cada una de las cuales comprende las

anteriores y significa un mayor grado de definición y concreción del trabajo, según sea el momento de su desarrollo.

2.4.2.1. Anteproyecto.- En esa fase se exponen los aspectos y características generales del proyecto de urbanización y de obra civil, funcionales, formales, constructivas y económicas, al objeto de proporcionar una primera imagen global de las obras y establecer un avance de presupuesto.

4

2.4.2.2. Proyecto de ejecución.- En él se definen de modo preciso las características generales

del proyecto, mediante la determinación completa de detalles y especificaciones de todas las unidades de obra, las condiciones y situación de las mismas, descomposiciones de precios y presupuestos de ejecución material.

Su contenido reglamentario es suficiente para las preceptivas autorizaciones administrativas y el

visado colegial necesario para iniciar las obras.

2.4.2.3. Dirección de las obras de los proyectos de urbanización y de obras civiles.-

Constituye la fase en la que el Arquitecto lleva a cabo la coordinación del equipo técnico facultativo de las obras, la interpretación técnica y económica del proyecto, así como la adopción

de las medidas necesarias para llevar a término el desarrollo del mismo, estableciendo las

adaptaciones, detalles complementarios y modificación de tolerancias que puedan requerirse con el fin de alcanzar la realización total de la obra, conforme al proyecto de ejecución correspondiente.

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

2.4.3. Documentación de las fases.- Cada una de las fases de los trabajos de proyectos de urbanización y de obras civiles se compone de los siguientes documentos

Anteproyecto

Memoria justificativa de las soluciones de tipo general adoptados, conforme con el apartado 2.4.2.1.

Planos de plantas y esquemas de instalaciones, a escala.

Avance de presupuesto con estimación global por cualquier método que se considere idóneo.

Proyecto de ejecución

a) Memoria descriptiva de los Proyectos específicos de urbanización y de obras civiles que contendrá:

- Memoria general.
- Anejos de memoria.
- Pliego de condiciones.
- Resumen del Presupuesto general.

b) Proyectos específicos.- El proyecto de urbanización y el de obras civiles pueden contener uno o

más proyectos específicos, que contendrán la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva.
- Anejos de la memoria: contendrá características y cálculos.
- Planos de plantas, alzados, perfiles, secciones, etc..
- Pliego de condiciones.
- Presupuesto: contendrá las mediaciones, cuadros de precios, Presupuestos parciales y el Presupuesto general.

Dirección de obras

Ordenes de obra, gráficas y escritas, para ser interpretadas con toda claridad.

Liquidación y recepción de obras

Estado económico final de obra.

Acta de recepción provisional o primer plazo de garantía en su caso.

2.4.4. Documentos para el cliente.- El Arquitecto está obligado a entregar al cliente cinco ejemplares de la documentación del proyecto de ejecución (seis si el proyecto de urbanización

o de obra civil se realiza fuera de la demarcación colegial de su residencia), y a facilitarle el

5

3. Deslindes, replanteos, mediciones y tasaciones. Tarifa III

3.1. Deslindes y replanteos

Deslinde del perímetro completo o parcial de un terreno o solar es el acto de señalar los límites lineales que lo definen en razón de unas condiciones prefijadas, que pueden ser de propiedad de

parcelación, de carácter urbano, de servidumbre, derechos reales o de cualquier otro tipo, y que

motivan el trabajo facultativo.

Este deslinde puede ser:

- Con amojonamiento sobre el terreno o solar, -o representado en un plano a escala y con las especificaciones necesarias para su posible reproducción real sobre el suelo.
El deslinde de edificaciones consiste en establecer los límites superficiales que permitan determinar con precisión dos edificios o construcciones, incluso las relaciones de copropiedad, servidumbre u otros derechos reales que puedan existir entre ambos.
Estas operaciones se reflejarán en un acta de deslinde, que contendrá el objetivo propuesto, las condiciones bajo las que se han desarrollado las operaciones y los fundamentos en que se basa la solución adoptada, irá firmada por los propietarios interesados o testigos y el facultativo que efectúa el deslinde.
Se denomina replanteo el acto de trazar a tamaño natural sobre el terreno o la obra una figura geométrica de composición variable y con un significado técnico propio, que previamente ha sido diseñada en un plano o consta su descripción en otro documento con datos suficientes para su correcta interpretación y traslado.

3.2. Mediciones

Comprende los trabajos necesarios para determinar la superficie en proyección horizontal ocupada por un terreno cuyos límites están perfectamente definidos, entregándose al cliente sólo una descripción de la forma del mismo y la superficie que ocupa. Los levantamientos topográficos necesarios se abonarán aparte.

3.2.2. Medición de solares.- Estos trabajos son de características análogas a los de medición de terrenos, si bien los solares están limitados, al menos en una parte, por una calle o caminos urbanizados y, por ello, con acceso rodado y servicios públicos de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, etc., Que los hacen aptos para la edificación.

La precisión en los trabajos de medición de solares será aquella que actuando sobre planos con errores en longitudes hasta del 0,25 por 100 y con curvas de nivel a equidistancia menor de un metro, permite obtener las áreas con errores que no pasen del 0,5 por 100.

3.2.3. Medición de edificaciones.- Comprende los trabajos necesarios para determinar la superficie en proyección horizontal ocupada por un edificio en su planta fundamental que define la configuración del conjunto. Se supone que el cliente facilitará los planos correspondientes; en caso contrario, los levantamientos necesarios se tarificarán aparte.

3.3. Tasaciones

3.3.1. Tasación de terrenos y solares.- La tasación de terrenos y solares exige dos etapas:
a) Trabajos previos:

- Los planos de los mismos, en planimetría y altimetría a escala y equidistancias de curvas de nivel

necesarias para cumplir los límites de error longitudinales que se fijan en 3.2.1 y 3.2.2.

- El plano de situación y relaciones con el entorno, a escala entre 1:2.000 y 1:10.000, así como los

6

02

Real Decreto 2512/1977

planos de las canalizaciones redes de los servicios públicos con sus detalles.

- Las mediciones esenciales, con expresión de su superficie y longitud de los linderos.

b) Trabajos específicos:

- Información previa de carácter geológico, urbanístico y económico. La primera sobre los problemas geomorfológicos, litológicos, hidrológicos y geotécnicos. En el aspecto urbanístico hay

que conocer la edificabilidad permitida y exigencias de las Ordenanzas y Planes de Ordenación vigentes. Finalmente, cuantos datos relativos a rendimiento económico, base imponible fiscal, valor de mercado y otros similares que el facultativo considere deban tenerse en cuenta.

Estudio general razonado, completado, en su caso, con bocetos y certificado con la propuesta de

tasación.

3.3.2. Tasaciones complementarias del suelo.- Esta tarifa se aplicará asimismo a las tasaciones

que se efectúen en el terreno relativas a cosechas pendientes, arbolado, plantaciones de todo tipo y recursos naturales que puedan existir en el subsuelo (canteras, areneros y graveras). En este último supuesto, los estudios geológicos necesarios correrán a cargo del cliente.

3.3.3. Tasación total de edificios.- La tasación de edificios, por separado de su suelo, comprende los siguientes trabajos:

- Disponer de la información de datos unitarios que supone la construcción de los diversos usos de

edificios: residenciales, comerciales, etc.; Obtener los datos intrínsecos propios relativos a la situación urbana, servicios públicos, calidad constructiva, tamaño y forma, Estado de conservación, período de vida, antecedentes de la oferta y demanda del mercado, etc.

Investigar

el rendimiento económico del edificio.

- Efectuar las mediciones de superficie cubierta y del volumen total del edificio, así como diversos cálculos de índole económico y fiscal.

- Estudio general de tasación, considerando varias clases de valor obtenidas por métodos diversos, a fin de alcanzar la cantidad buscada, que constará de un informe razonado que se sintetiza en un certificado.

3.3.5. Tasaciones de las rentas.- Comprende la valoración de la renta neta actual, partiendo del justiprecio de unos ingresos brutos anuales y de la suma a deducir en concepto de gastos que

la finca tiene por impuestos fiscales de todo tipo, mantenimiento y mejoras, desocupación y otros

factores contingentes. Es la tasación para seguros de incendios y similares.

3.3.6. Tasación de derechos reales.- La tasación de los derechos reales o derechos parciales de la propiedad absoluta se establece sobre un porcentaje del valor en mercado de la propiedad

absoluta del bien entero del que forma parte.

4. Trabajos de reconocimiento, examen de documentos, consulta, diligencias, informe, dictamen, certificado y arbitraje.

4.5. Informes, dictámenes, peritaciones y certificados

4.5.1. Definiciones.- Se entiende por:

- Informe, la exposición por escrito de las circunstancias observadas en el reconocimiento de precios, edificios, documentos, etc., o en el examen de la cuestión que se considera, con explicaciones técnicas, económicas, etc.

- Dictamen, la exposición por escrito de la opinión que emite el Arquitecto sobre la cuestión sometida a consideración, y justificada en base al informe.

- Peritación, el dictamen pericial, oral o por escrito, que con arreglo a lo dispuesto por la Ley se emite en un juicio o sumario como medio de prueba, después del examen de los hechos

7

02

Real Decreto 2512/1977

relacionados con la edificación y/o el suelo que se someten a apreciación, ejercitando los conocimientos y la práctica profesionales necesarios para discernir sobre aquellos.

- Certificado, el documento en que se asegura la verdad de un hecho y/o circunstancias relacionadas con la edificación y/o suelo.

5. Trabajos especiales o no incluidos en los anteriores apartados.

5.0.1. Objeto de la tarifa.- Constituyen el objeto de la presente tarifa aquellos otros trabajos que por sus características específicas permiten el cálculo de los honorarios correspondientes sin

necesidad de tarifar por analogía según el apartado 0.9, de las normas generales.

Incluye esta tarifa los siguientes trabajos:

Arquitectura monumental y conmemorativa.

Decoración interior y exterior de edificios.

Amueblado y ambientación interior de los mismos.

Diseño escenográfico industrial y de artesanía.

Jardinería y conservación del paisaje.
Administración de los fondos invertidos en la obra.
Derribo de edificaciones.
Desarrollo de los esquemas de instalaciones.
Conservación de edificios o monumentos.
Expedientes de legalización.