

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

5018 Anuncio de exposición texto completo de actualización de las tarifas de Urbanizadora Municipal S.A. (URBAMUSA).

La Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 17 de octubre de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

“Resultando, que por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 11 de abril de 2025 se aprobó la actualización de las tarifas de Urbamusa acordadas en el Consejo de Administración de Urbanizadora Municipal S.A. el 5 de marzo de 2025.

Resultando, que se ha recibido Comunicación Interior del Director Gerente de Urbamusa con fecha 14 de octubre de 2025 firmada por el Director-Gerente y por el Secretario del Consejo de Administración, en la que se adjuntan la actualización de las tarifas completas con el fin de complementar el acuerdo de la Junta de Gobierno Local y su posterior publicación.

Atendiendo lo anterior, y en virtud de lo establecido en el art.127 de la LRBRL, se eleva para su consideración el siguiente

Acuerdo

Primero. Complementar el acuerdo de Junta de Gobierno Local de 11 de abril de 2025 y publicar texto completo de actualización de las “tarifas de Urbanizadora Municipal, S.A”, a regir a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Segundo. Además de su publicación en el BORM, se deberán dar a conocer en el portal de transparencia de la citada mercantil.

TARIFAS URBANIZADORA MUNICIPAL S.A.

ACTUALIZACIÓN 2025

Por acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad Urbanizadora Municipal S.A., en su reunión celebrada el día 5 de marzo de 2025, se aprobó por unanimidad la “Actualización de Tarifas de Urbamusa”, cuyo tenor es el siguiente:

- Actualización general

- Todos los coeficientes (c) que se utilizan en el cálculo de los honorarios (H) han sido **actualizados** acorde con la Variación del Índice General por Comunidades Autónomas según el sistema IPC base 2021 desde octubre de 2020 (fecha de publicación en BORM de tarifas vigentes) hasta enero de 2025.

- En la tabla 1 **Estudios adicionales** * algunos incrementos han sufrido una sutil variación tras la experiencia de haber incluido estos estudios en numerosos proyectos. También se ha añadido como estudio adicional la realización de estudio de servicios afectados y estudio topográfico complementario, ambos necesarios para la correcta redacción y posterior ejecución de proyecto y obra, respectivamente.

- Se ha incluido un **Cronograma de Abonos** en los apartados de redacción de proyectos y dirección de obra:

*El cronograma de abono en el caso de redacción de proyectos será el siguiente:

Formalización del encargo de trabajo (10%)
Entrega del trabajo (40%)
Emisión de informe favorable por parte del supervisor del proyecto (50%)

*El cronograma de abono en el caso de direcciones de obra será el siguiente:

A la firma del acta de replanteo (10%)
Durante las obras, proporcional a cada certificación mensual (90%)

▪ **Actualización honorarios obra civil**

- Se han **actualizado los coeficientes (c)** conforme lo expuesto en el apartado Actualización general.

- Las tarifas correspondientes a los trabajos de ingeniería civil han sido discretizadas en tres conceptos: **redacción de proyectos, redacción de estudios y dirección de obra**. El apartado correspondiente a seguridad y salud no ha variado respecto a las tarifas publicadas en el BORM en el año 2020.

- Se ha incluido un apartado denominado **Redacción de estudios**, ya que URBAMUSA ha detectado la necesidad de redactar estudios especializados. Estos estudios pueden formar parte de un proyecto o generar un encargo independiente.

▪ **Actualización honorarios edificación**

- Se han **actualizado los coeficientes (c)** conforme lo expuesto en el apartado Actualización general.

- En la Tabla 3 del apartado Trabajos de edificación se ha incluido un nuevo coeficiente para el cálculo de los honorarios correspondientes al **Estudio de Seguridad y Salud y la Coordinación de Seguridad y Salud**. Este coeficiente se ha calculado en base a la experiencia previa en proyectos y obras de esta tipología.

- También se ha incluido un apartado denominado **Actuaciones diversas en vía pública y edificación**. El valor por hora de cada agente implicado se basa en los precios del convenio de Oficinas y estudios técnicos de la Región de Murcia.

▪ **Actualización honorarios urbanismo**

Para controlar la incidencia del parámetro de la superficie a ordenar, se ha ampliado la tabla 9, considerando **nuevos rangos de superficie más acotados y precisos**.

El resto de modificaciones responde a pequeños ajustes.

Se han **desglosado las fases de facturación**.

▪ **Actualización honorarios movilidad**

Se ha actualizado la imputación de costes de personal

▪ **Inclusión honorarios nuevas actividades**

Se han incluido las tarifas para las siguientes actividades:

- Elaboración del Libro del Edificio (Existente y Obra Nueva)

- Revisión documental de expedientes para verificación del cumplimiento de condiciones administrativas y/o técnicas para la concesión de ayudas
- Actividades relacionadas con el mantenimiento, gestión y explotación de edificios y viviendas de alquiler:
 - o Mantenimiento integral de inmuebles residenciales.
 - o Servicio de administración
 - o Gestión del alquiler
 - o Definición, análisis, control, seguimiento e inspecciones de KPIs y términos de los contratos de explotación del alquiler

En aplicación, por la Dirección-Gerencia, del transcrito acuerdo del Consejo de Administración a las tarifas vigentes para su actualización, queda como sigue el cuadro de Tarifas Urbanizadora Municipal S.A.

TARIFAS URBANIZADORA MUNICIPAL, S.A.

1 MOVILIDAD

La tarifa para la gestión y explotación de los servicios de movilidad se aplica a la estructura de costes de este tipo de servicio, establecida en costes directos, cargas de estructura y provisión inversiones necesarias para la implementación y mejora de los mismos. A continuación, se desglosan los gastos según su naturaleza:

1.1 Costes directos.

Se entienden como costes directos:

- Coste de personal, incluidos cargas de seguridad social.
- Costes de adquisición de consumibles.
- Costes de mantenimiento (costes recurrentes).
- Seguros.
- Consumos (electricidad, agua, etc.)
- Costes de formación.
- Prevención de riesgos laborales.
- Publicidad.
- Costes de inversión en equipamiento, instalaciones y mobiliario.
- Costes de inversión en acondicionamiento o adquisición de bienes inmuebles.

Los costes del personal de la empresa aplicados a la movilidad serán directamente proporcionales a la relación entre la facturación de los servicios de movilidad gestionados y la facturación total de la empresa del año.

Las distribuciones de costes por servicios se ajustarán en función de los servicios activos en cada anualidad.

1.2 Costes estructurales.

Se entienden como costes estructurales:

- Servicios exteriores, donde están incluidos:
 - Asesoría laboral
 - Mantenimiento de oficinas centrales.
 - Asesores y auditores externos.
 - Servicio de protección de datos.
 - Seguros estructurales.
 - Servicio general de prevención de riesgos laborales.
 - Administración electrónica.
 - Gastos varios (desplazamientos, viajes, dietas, formación etc..)

- Tributos, donde están incluidos:
 - Impuesto de actividades económicas.
 - Tasas municipales.
 - Otras tasas.

Fórmula para la determinación de los costes estructurales.

A partir de la simulación de diferentes escenarios donde se estudian los costes directos del servicio, los ingresos del mismo y los costes estructurales necesarios para la gestión se establece mediante una regresión estadística una curva de aproximación a estos diferentes escenarios que permite obtener una fórmula para determinar los costes estructurales necesarios en función de los ingresos y los costes directos. La fórmula obtenida es la siguiente:

$$CE = 0,2029 \frac{CD^2}{I^2} - 0,6144 \frac{CD^2}{I} + 0,4836 * CD$$

Donde:

CE: costes de estructura

CD: costes directos

I: ingresos

Estableciéndose un valor mínimo de 12.000 € anuales

2 HONORARIOS TÉCNICOS

2.1 ESTUDIOS ADICIONALES

El coeficiente Estudios Adicionales viene a complementar las necesidades específicas de los proyectos o direcciones de obra encargadas.

El valor del coeficiente de estudios adicionales es 1 cuando no sean necesarios documentos específicos adicionales para la redacción del trabajo, sumándole el coeficiente establecido para cada estudio adicional según la siguiente tabla:

Tabla 1 Estudios adicionales *	
Estudio	Incremento EA
Cálculo de estructuras singulares	0,20
Estudios hidrológicos	0,15
Estudios hidráulicos	0,15
Estudio impacto ambiental. Tramitación simplificada	0,10
Estudio impacto ambiental. Tramitación ordinaria	0,20
Estudio arqueológico	0,10
Estudio tráfico	0,15

Estudio trazado	0,10
Estudio geotécnico	0,10
Informe sostenibilidad	0,10
Estudio ambiental estratégico. Tramitación simplificada	0,10
Estudio ambiental estratégico. Tramitación ordinaria	0,20
Estudio ruido	0,10
Renderizados, modelos 3d y videos	0,10
Estudio de servicios afectados	0,15
Estudio topográfico complementario	0,15
Otros estudios	A determinar

*Se establece un mínimo de 2.500 € por estudios adicionales

2.2 TRABAJOS DE EDIFICACIÓN

2.2.1 EDIFICACIONES

Este apartado se refiere a la redacción de proyectos y direcciones de obra de cualquier tipología y uso de edificaciones.

$$H = PEM * \frac{c}{100} * k * EA$$

H	Honorarios. Importe mínimo de 10.000 €
PEM	Presupuesto de ejecución material proyecto
c	Coeficiente tabla 2
k	Coeficiente de actualización K=1 en 2025
EA	Coeficiente de estudios adicionales. EA=1 sin estudios adicionales, se sumarán los coeficientes de la tabla 1 por cada tipo de estudio adicional. En cualquier caso, el importe mínimo a facturar por cada uno de los estudios adicionales es de 2.500 €.

Tabla 2. Coeficiente c en trabajos de edificación	
Superficie construida SC (m²)	c
SC<1.000	13,55
1.000≤SC<4.000	11,40
4.000≤SC<10.000	9,80
10.000≤SC<25.000	8,70
25.000≤SC	6,80

Incluye: Obra nueva, reformas y ampliaciones, expedientes de legalización y rehabilitación.

Tabla 3. Coeficiente según fase Coeficiente a aplicar a H según la fase presentada*	
Estudio previo-Memoria valorada	0,05
Proyecto básico	0,45
Proyecto básico + Ejecución	0,20
Estudio de seguridad y salud	0,075
Dirección obra Arquitecto	0,30
Dirección obra Arquitecto técnico	0,30
Coordinación de seguridad y salud	0,075

*Los honorarios por proyectos de ejecución sumaran los coeficientes de los estudios anteriores, aunque no se pidieran expresamente estos documentos

*El cronograma de abono en el caso de redacción de proyectos será el siguiente:

Formalización del encargo de trabajo (10%)
Entrega del trabajo (40%)
Emisión de informe favorable por parte del supervisor del proyecto (50%)

*El cronograma de abono en el caso de direcciones de obra será el siguiente:

A la firma del acta de replanteo (10%)
Durante las obras, proporcional a cada certificación mensual (90%)

2.2.2 OTROS TRABAJOS DE EDIFICACIÓN

1.- Si se dispone de presupuesto de ejecución material y no de la superficie construida correspondiente, se obtendrá como parámetro una superficie virtual para determinar el coeficiente c en la tabla 1 según la expresión:

$$SC = \frac{PEM}{k \cdot 230}$$

SC	Superficie construida virtual (m ²)
PEM	Presupuesto de ejecución material
k	Coeficiente de actualización K=1 en 2025

2.- Si el trabajo no dispone de referencias directas al PEM o a la SC. Se estará al criterio de similitud con otros trabajos tabulados

2.2.3 ACTUACIONES DIVERSAS EN VÍA PÚBLICA Y EDIFICACIÓN

Para actuaciones de trabajos diversos en vía pública, como colocación de toldos, señalización, retirada o limpieza de elementos urbanos y otras actuaciones de similar entidad se tarificará mediante la valoración directa de los trabajos conforme presupuesto específico considerando horas de trabajo y coste de materiales y medios auxiliares, con las siguientes valoraciones:

Horario diurno

- Arquitecto: 55,20 €/h
- Arquitecto técnico: 43,37 €/h
- Oficial/encargado: 32,27 €/h
- Subalterno: 15,63 €/h

Horario nocturno

- Las horas en horario nocturno y/o festivo se abonarán incrementando un 100% el importe correspondiente al horario diurno.

2.3 OBRA CIVIL

2.3.1 REDACCIÓN DE PROYECTOS

Este apartado se refiere a la redacción de proyectos de cualquier tipología y uso de ingeniería civil.

$$H = PEM * \frac{c}{100} * k * EA$$

H	Honorarios. Importe mínimo de 10.000 €
PEM	Presupuesto de ejecución material proyecto (sin Estudio de seguridad y salud)
c	Coeficiente tabla 5
k	Coeficiente de actualización K=1 en 2025
EA	Coeficiente de estudios adicionales. EA=1 sin estudios adicionales, se sumarán los coeficientes de la tabla 1 por cada tipo de estudio adicional. En cualquier caso, el importe mínimo a facturar por cada uno de los estudios adicionales es de 2.500 €.

Tabla 5.
Coeficiente c en proyectos obra civil

PEM (€)	c
PEM<1.000.000	8,76
1.000.000≤PEM<4.000.000	8,16
4.000.000≤PEM<8.000.000	6,84
8.000.000≤PEM<10.000.000	6,12
10.000.000≤PEM	5,40

Tabla 6
Coeficiente según fase*

Estudio-Memoria valorada	0,20
Proyecto constructivo	0,80

*Los honorarios por proyectos constructivos sumaran la totalidad de los coeficientes de los estudios anteriores, aunque no se pidieran expresamente estos documentos

*Los honorarios se actualizarán según variación anual de IPC (coeficiente K)

*Si fuese necesario una actualización de proyecto, este trabajo se valorará según tarifas vigentes.

*El cronograma de abono será el siguiente:

Formalización del encargo de trabajo (10%)
Entrega del trabajo (40%)
Emisión de informe favorable por parte del supervisor del proyecto (50%)

2.3.2 REDACCIÓN DE ESTUDIOS

Cualquier estudio que no sea adicional al proyecto a redactar o sea un estudio específico. Este estudio será considerado como el objeto del encargo y se aplicarán tarifas de mercado en función de la complejidad, necesidad y especialización del mismo (por ejemplo, se estudiarán las tarifas de consultoras especializadas).

*El cronograma de abono será el siguiente:

Formalización del encargo de trabajo (10%)
Entrega del trabajo (40%)
Emisión de informe favorable por parte del supervisor del proyecto (50%)

2.3.3 DIRECCIÓN DE OBRA

Este apartado se refiere a la dirección de obra de cualquier tipología y uso de ingeniería civil.

$$H = PEM * \frac{c}{100} * k * EA$$

- H Honorarios. Importe mínimo de 10.000 €
- PEM Presupuesto de ejecución material proyecto (sin Estudio de seguridad y salud)
- c Coeficiente tabla 7
- k Coeficiente de actualización K=1 en 2025
- EA Coeficiente de estudios adicionales. EA=1 sin estudios adicionales, se sumarán los coeficientes de la tabla 1 por cada tipo de estudio adicional. En cualquier caso, el importe mínimo a facturar por cada uno de los estudios adicionales es de 2.500 €

Tabla 7. Coeficiente c en proyectos obra civil	
PEM (€)	c
PEM<1.000.000	8,76
1.000.000≤PEM<4.000.000	8,16
4.000.000≤PEM<8.000.000	6,84
8.000.000≤PEM<10.000.000	6,12
10.000.000≤PEM	5,40

Tabla 8 Coeficiente según fase*	
Dirección obra ICCP	0,50
Dirección obra ITOP-IC	0,50

*Los honorarios se actualizarán según variación anual de IPC (coeficiente K)

*Si fuese necesario la realización de proyecto modificado, estos trabajos se valorarán según tarifas vigentes.

*El cronograma de abono será el siguiente:

A la firma del acta de replanteo (10%)
Durante las obras, proporcional a cada certificación mensual
(90%)

2.3.4 SEGURIDAD Y SALUD

Este apartado se refiere a la redacción de estudios y coordinaciones de seguridad y salud relativas a proyectos y obras, respectivamente, de cualquier tipología y uso en el ámbito de la ingeniería civil.

$$H = PEM * \frac{c}{100} * k$$

- H Honorarios. Importe mínimo de 2.500 €
PEM Presupuesto estimado del estudio de seguridad y salud
c Coeficiente tabla 13
k Coeficiente de actualización K=1 en 2025

Tabla 13. Coeficiente c en proyectos obra civil	
PEM (€)	c
PEM<30.000	21,60
30.000≤PEM<100.000	17,40
100.000≤PEM<300.000	15,60
300.000≤PEM	9,60

Tabla 14 Coeficiente según fase	
Estudio de seguridad y salud	0,5
Coordinación de seguridad y salud	0,5

*Los honorarios se actualizarán según variación anual de IPC (coeficiente K)

*Los cronogramas de abono se aplicarán según los expuestos en los apartados de redacción de proyecto, en el caso estudio de seguridad y salud y dirección de obra para las coordinaciones de seguridad y salud.

2.4 DEMOLICIONES

Este apartado se refiere a la redacción de proyecto y/o dirección cuyo objeto sean demoliciones de cualquier tipología (edificación u obra civil).

$$H = 1,25 * V * k$$

- H Honorarios. Importe mínimo de 10.000 €
V Volumen a demoler (m³)
k Coeficiente de actualización K=1 en 2025

Tabla 4. Coeficiente según fase Coeficiente a aplicar a H según la fase presentada*	
Proyecto	0,65
Dirección	0,35

*El cronograma de abono en el caso de redacción de proyectos será el siguiente:

Formalización del encargo de trabajo (10%)
Entrega del trabajo (40%)
Emisión de informe favorable por parte del supervisor del proyecto (50%)

*El cronograma de abono en el caso de direcciones de obra será el siguiente:

A la firma del acta de replanteo (10%)
Durante las obras, proporcional a cada certificación mensual (90%)

2.5 URBANISMO

Comprende la redacción de los documentos necesarios para el desarrollo urbanístico en sus procesos de planificación y gestión.

2.5.1 PROYECTOS DE PLANEAMIENTO

Elaboración de instrumentos de ordenación urbanística: planes generales, parciales, especiales, estudios detalle, etc.

$$H = S * 50 * c * d * e * k * EA$$

H Honorarios

S Superficie de afección del planeamiento en hectáreas (Ha)*

c Coeficiente tabla 9

d Coeficiente del tipo de trabajo según tabla 11

e Coeficiente de uso según tabla 12

k Coeficiente de actualización K=1 en 2025

Coeficiente de estudios adicionales.

E EA=1 sin estudios adicionales, se sumarán los coeficientes de la tabla 1 por cada tipo de estudio adicional.

A En cualquier caso, el importe mínimo a facturar por cada uno de los estudios adicionales es de 2.500 €.

(*) En PGMO Zona de suelo urbano y urbanizable

Tabla 9 Coeficiente c según superficie y edificabilidad			
Superficie de afección (Ha)	Edificabilidad (e: m ² /m ²)		
	e≤0,5	0,5<e≤1	1<e
S<10	62	73	85
10≤S<30	51	57	63
30≤S<100	34	40	45
100≤S<150	20	25	28
150≤S<300	13	17	19
300≤S<500	9	11	12
500≤S<1000	6	7	8
S≥1000	4000/S	4800/S	5500/S

Tabla 10 Porcentaje de facturación según fase presentada			
Fase de tramitación		Facturación	
Avance	Presentación documento	15%	40%
	Aprobación	25%	
Aprobación inicial	Presentación documento	15%	30%
	Aprobación	15%	
Aprobación definitiva	Presentación documento	15%	30%
	Aprobación	15%	

Tabla 11 Coeficiente d de tipología de trabajo	
Tipo de trabajo	Coeficiente d
Plan General (PGMO)	1,60
Plan Parcial (PP)	1,00
Plan Especial (PE)	1,70
Estudio de Detalle (ED)	0,50
Delimitación de sectores	0,35

Tabla 12 Coeficiente e de uso	
Usos	Coeficiente e
Sectores residenciales	1,00
Sectores no residenciales	0,75

Se establecen las siguientes tarifas mínimas:

Tarifa mínima Plan Parcial	18.000 €
Tarifa mínima Plan Especial	18.000 €
Tarifa mínima Estudio detalle	6.000 €

2.5.2 GESTIÓN urbanística

Redacción de los instrumentos necesarios para la transformación del suelo en ejecución del planeamiento urbanístico.

$$H = S * 50 * c * d * e * k * EA$$

H Honorarios

S Superficie de afección del planeamiento en hectáreas (Ha)*

c Coeficiente tabla 9

d Coeficiente del tipo de trabajo según tabla 11

e Coeficiente de uso según tabla 12

k Coeficiente de actualización K=1 en 2025

Coeficiente de estudios adicionales.

E EA=1 sin estudios adicionales, se sumarán los coeficientes de la tabla 1 por cada tipo de estudio adicional.

A En cualquier caso, el importe mínimo a facturar por cada uno de los estudios adicionales es de 2.500 €.

(*) En PGMO Zona de suelo urbano y urbanizable

Tabla 9			
Parámetro c según superficie y coeficiente de edificabilidad			
Superficie de afección (Ha)	Coeficiente de Edificabilidad (m ² t/m ² s)		
	e≤0,5	0,5<e≤1	1<e
S<10	62	73	85
10≤S<30	51	57	63
30≤S<100	34	40	45
100≤S<150	20	25	28
150≤S<300	13	17	19
300≤S<500	9	11	12
500≤S<1000	6	7	8
S≥1000	4000/S	4800/S	5500/S

Tabla 10			
Porcentaje de facturación según fase presentada			
Fase de tramitación		Facturación	
Aprobación inicial	Presentación documento en la Junta	25%	60%
	Presentación documento en Ayto	15%	
	Aprobación	20%	
Aprobación definitiva	Presentación documento en Ayto	20%	40%
	Aprobación	20%	

Tabla 11 Coeficiente d de tipología de trabajo		
Proyecto de reparcelación	Nº Parcelas/Ha	Coeficiente d
	$n \leq 5$	0,6
	$5 < n \leq 16,5$	0,8
	$16,5 < n \leq 40$	0,9
	$n \leq 40$	0,95
Parcelaciones	$n \leq 3,5$	0,5
	$3,5 < n \leq 13$	0,7
	$13 < n \leq 35$	0,8
	$n \leq 35$	0,9

Tabla 12 Coeficiente e de uso	
Usos	Coeficiente e
Sectores residenciales	1,00
Sectores no residenciales	0,75

Se establece la siguiente tarifa mínima:

Tarifa mínima Reparcelación 12.000 €

Proyectos de expropiación

$$H = N_p \times 500 \times (1 + (0,02 \times S)) \times C_i$$

Donde:

N_p: número de parcelas

S: superficie total del proyecto de expropiación Ha

C_i: Coeficiente de indemnización que será:C_i = 1,3 en el caso de existencia de construcciones o vegetaciónC_i = 1,0 en el resto de los casos**2.5.3 INFORMES Y SIMILARES**

Trabajo	Honorarios (€)
Informe	350*k
Peritación	575*k
Valoración estimada	575*k
Programa de actuación en sistemas de gestión	6800*k

k

Coeficiente de actualización K=1 en 2025

2.6 ELABORACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO

Se establecen los siguientes honorarios para la elaboración del libro del edificio tanto en obra nueva como para edificios existentes, según cumplimiento del artículo noveno de la [Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación](#)).

2.6.1 Elaboración Libro del Edificio EXISTENTE

CLEEX: CIEE+CCE+CM+ CBV*N

Donde:

- **CLEEX: Coste Libro Edificio Existente**
- **CIEE: Coste informe de evaluación del edificio (€) en caso de no existir previamente**

CIEE: CMiee+ CBViee*N

CIEE: Coste informe de evaluación del edificio (€)

CMiee: Coste Mínimo (€) informe de evaluación, según coeficientes de la tabla 16

CBViee: Coste Base por vivienda (€), según coeficientes de la tabla 17

N: número de viviendas

Tabla 16: Honorarios mínimos (en euros) del informe de evaluación (CMiee)		Tabla 17: Honorarios Coste Base por vivienda (en euros) (CBViee)	
Número de	Honorarios	Número de viviendas	Honorarios
N<20	850 €	N<20	70 €/viv
20≤N<50	1.100 €	20≤N<50	60 €/viv
N≥50	1.400 €	N≥50	40 €/viv

- **CCE: Coste Certificado Eficiencia Energética (€) en caso de no existir previamente**

CEE:CMce+ CBVce*N

CEE: Coste Certificado Eficiencia Energética (€)

CMce: Coste Mínimo (€), según coeficientes de la tabla 18

CBVce: Coste Base por vivienda (€), según coeficientes de la tabla 19

N: número de viviendas

Tabla 18: Honorarios mínimos (en euros) del Certificado de Eficiencia Energética		Tabla 19: Honorarios Coste Base por vivienda (en euros) Certificado EE	
Número de viviendas	CMce	Número de viviendas	CBVce
N<20	325 €	N<20	30 €/vivienda
20≤N<50	400 €	20≤N<50	25 €/vivienda
N≥50	450 €	N≥50	20 €/vivienda

- **CM: Coste Mínimo (€), según coeficientes de la tabla 20**
- **CBV: Coste Base por vivienda (€) , según coeficientes de la tabla 21**
- **N: número de viviendas**

Tabla 20: Honorarios mínimos (en euros) del Libro del Edificio Existente (CM)

Número de	Honorarios mínimos
N<20	1.500 €
20≤N<50	1.900 €
N≥50	2.300 €

Tabla 21: Honorarios Coste Base por vivienda (en euros) del Libro del Edificio Existente (CBV)

Número de viviendas	Honorarios (CBV) por
N<20	180 €/vivienda
20≤N<50	150 €/vivienda
N≥50	120 €/vivienda

2.6.2 Elaboración Libro del Edificio (obra Nueva)

CLE: CM+ CBV*N

Donde CM, CBV y N se definen según los honorarios del libro del edificio existente.

2.7 REVISIÓN DOCUMENTAL DE EXPEDIENTES PARA VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS Y/O TÉCNICAS para la concesión de ayudas

Los honorarios de gestión y revisión documental de expedientes para la verificación del cumplimiento de condiciones administrativas y/ o técnicas para la concesión de ayudas, se establecen como la suma de honorarios de las tareas que compongan dicha revisión en cada caso, estableciéndose las siguientes tareas (tablas 22 y 23) en función de si el expediente requiere únicamente gestión jurídico-administrativa o incluyen gestión técnica especializada.

Tabla 22: Honorarios Tareas de Revisión Documental (en euros) expedientes administrativos

Tarea	Honorarios/Expediente
Alta del Expediente	25 €/Expediente
Revisión Documental administrativa inicial y clasificación	41,24 €/Expediente
Gestión de alegaciones administrativas	29,21 €/Expediente
Información en herramienta de gestión	5,16 €/Expediente

Tabla 23: Honorarios Tareas de Revisión Documental (en euros) expedientes técnicos

Tarea	Honorarios/Expediente
Alta del Expediente	25 €/Expediente
Revisión técnica inicial y clasificación	142,61 €/Expediente
Gestión de alegaciones técnicas	28,52 €/Expediente
Información en herramienta de gestión	5,16 €/Expediente

Estos honorarios incluyen cualquier concepto aplicable, incluidos aquellos derivados de los costes estructurales.

3 VIVIENDA

3.1 ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL MANTENIMIENTO, GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS DE ALQUILER

Los honorarios de las actividades relacionadas con los edificios y viviendas de alquiler se establecen como la suma de honorarios de las actividades encargadas, que vendrán determinadas por la naturaleza del encargo (gestión directa de los inmuebles o supervisión en colaboraciones de naturaleza público-privada).

Estos honorarios se actualizarán de forma anual conforme a la variación porcentual experimentada por el IPC general publicado por el INE u organismo que lo sustituya.

3.1.1 Mantenimiento integral de inmuebles residenciales.

Incluye la realización y supervisión de los siguientes servicios durante un periodo de un año de duración en edificios de viviendas de alquiler:

- *Servicio de Limpieza de zonas comunes*
- *Servicio de inspección y mantenimiento del edificio y sus instalaciones*
- *Servicio de mantenimiento y limpieza del garaje*
- *Identificación, Análisis y seguimiento de parte de reparación de daños imputables al inquilino*

Honorarios anuales por vivienda del mantenimiento integral de inmuebles residenciales: 480 €/al año por vivienda.

3.1.2 Servicio de administración

Incluye la realización y supervisión de los siguientes servicios durante un periodo de un año de duración en edificios de viviendas de alquiler:

- *Preparación y seguimiento plan de gastos e ingresos*
- *Custodia de documentación de la finca*
- *Control de Proveedores*
- *Seguimiento de siniestros con las compañías de seguros.*
- *Mantenimiento de la convivencia entre los componentes de la comunidad.*
- *Información y tramitación de ayudas o subvenciones (cuando procedan)*

Honorarios anuales por vivienda del servicio de administración de fincas: 96 €/al año por vivienda

3.1.3 Gestión del alquiler

Incluye la realización y supervisión de los siguientes servicios durante un periodo de un año de duración en edificios de viviendas de alquiler:

- *Selección de inquilinos*
- *Tramitación arrendamientos (documentación)*
- *Control de cobros y pagos*
- *Gestión de la morosidad*
- *Atención de incidencias durante el arrendamiento*
- *Realización de informes en cambio de arrendamientos/Fianza*
- *Identificación, solicitud y seguimiento de partes de reparaciones*

Honorarios anuales por vivienda de la gestión del alquiler: 300 €/al año por vivienda

3.1.4 Definición, Análisis, Control, Seguimiento e Inspecciones de KPIs y términos de los contratos de explotación del alquiler

Incluye:

1. Control, Análisis y Seguimiento de los siguientes aspectos:
 - **Cumplimiento de los compromisos, técnicos y económicos, asumidos por la adjudicataria de cada parcela y que han sido evaluados a la hora de adjudicar los contratos administrativos especiales.**
 - **Cumplimiento de la gestión y administración de la adjudicataria hacia los futuros inquilinos, procurando garantizar una convivencia en armonía, y en general velar por el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por la adjudicataria.**

- **Información sobre la actividad de la adjudicataria.**
- **Información sobre el estado, gestión y situación de los edificios, viviendas y locales construidos por la adjudicataria, incluyendo todos los negocios jurídicos con terceros que tengan por objeto las viviendas y locales construidos por la adjudicataria.**
- **Cambios en los términos reguladores del contrato administrativo especial que no sean sustanciales ni puedan desvirtuar el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia que han regido su adjudicación.**
- **Controversias que se puedan suscitar en torno a la interpretación y ejecución de las previsiones recogidas en los correspondientes pliegos.**

2. Definición, análisis, seguimiento e interpretación de informes durante los periodos de explotación de inmuebles:

• **Informes Trimestrales de gestión y explotación, incluyendo como mínimo:**

- Número de nuevos contratos de arrendamiento e índice de rotación.
- Número de viviendas y anejos vinculados alquilados y ratio de ocupación.
- Ingresos mensuales e ingreso medio por vivienda ocupada, detallando la facturación por los diferentes conceptos, incluyendo la repercusión de los gastos de mantenimiento de zonas comunitarias.
- Impagados mensuales y ratio de morosidad
- Gastos de mantenimiento y de los servicios mínimos y complementarios.
- Detalle de los locales y anejos no vinculados ocupados e ingresos mensuales.
- Incidencias ocurridas en la gestión del arrendamiento de los inmuebles.
- Ratios y detalle de cumplimiento de los servicios mínimos

• **Informes Trimestrales de mantenimiento y servicios, incluyendo como mínimo:**

- Inspecciones realizadas.
- Labores de mantenimiento y renovación; reparaciones ejecutadas en elementos constructivos y su adecuación al Plan de Mantenimiento ofertado.

- Resultado del control y seguimiento del cumplimiento de las condiciones de eficiencia energética.
- Informe sobre la prestación de los servicios mínimos y complementarios (limpieza, jardinería...).
- Detalle de las quejas presentadas por los usuarios y tiempo empleado para la resolución de incidencias.

• **Informes anuales de gestión y mantenimiento, conteniendo los aspectos recogidos en los informes trimestrales, así como un informe completo del estado económico financiero de la explotación.**

3. Inspecciones para el control y seguimiento

Adicionales a las inspecciones regulares, Urbamusa podrá realizar inspecciones para verificar el correcto estado del edificio, funcionamiento de las instalaciones y condiciones de las viviendas.

Las inspecciones se concluirán con un informe que contenga, como mínimo

- **La fecha en la que se realizó la inspección.**
- **Índice de elementos que fueron objeto de inspección, indicando para cada uno de ellos:**
- **Si superaron o no el control.**
- **Para aquellos que no superaron el control, el plazo de tiempo para subsanar los defectos.**
- **Detalle sobre los elementos que fueron controlados anteriormente y detectadas in- fracciones sobre los mismos, indicando si han superado el control o no para cada uno de ellos.**

4. Verificación del estado del edificio a la finalización del periodo de explotación

Honorarios anuales por vivienda de la Definición, Análisis, Control, Seguimiento e Inspecciones de KPIs y términos de los contratos de explotación del alquiler: 600 €/al año por vivienda.”

Murcia, 20 de octubre de 2025.—El Alcalde, PD., la Directora de la Oficina de Gobierno Municipal, M.^a Ángeles Horcajada Torrijos.