



CRC

COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN

ENTRADA EN VIGOR: 1 DE JUNIO DE 2022

Nota aclaratoria

La presente documentación propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Este sistema consiste básicamente en un MÓDULO y una serie de COEFICIENTES que posibilitan un cálculo sencillo y realista.

El MÓDULO empleado se ha actualizado de acuerdo con los datos publicados por la Dirección General del Catastro, en los siguientes documentos:

[Resolución de 10 de noviembre de 2021](#), de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022. [ANEXO II](#). Módulos Básicos de repercusión de suelo (MBR) y construcción (MBC), asignados, para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 23 de julio de 2021.

En la documentación publicada por Catastro, se ha determinado un módulo para cada municipio de la Comunidad de Castilla y León.

Los COEFICIENTES se han tomado de la tabla de coeficientes tipológicos publicada por el Ministerio de Economía y Hacienda en la Norma 24 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. Se ha elegido la categoría 4, por tratarse de la que se equipara con una calidad media de la construcción.

Se trata de un procedimiento sencillo y explícito que se pone a disposición de los usuarios como primera aproximación a los costes de construcción, por lo que tiene el carácter de una herramienta de ayuda o referencia.



Estos costes de referencia de la construcción no predominan sobre el fijado en proyecto por el/la arquitecto/a. Tampoco son de aplicación obligatoria para la determinación del visado ni de la tasa urbanística y del Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) gestionado por los Ayuntamientos.

Dado que este sistema utilizado por COACYLE se basa en los datos publicados por Dirección General del Catastro, en el futuro se actualizará cada vez que lo actualice dicha administración.

Cálculo del coste de referencia

El coste de referencia PR del metro cuadrado construido se obtendrá aplicando la siguiente fórmula:

$$PR = M \times Ct \times Ci$$

M = Módulo COACYLE

Ct = Coeficiente tipológico

Ci = Coeficiente de intervención

Módulo COACYLE

En función del municipio donde se asiente la edificación, se tomará el módulo asignado por la Dirección General del Catastro. Se pueden consultar los módulos por municipio en este [enlace](#), accediendo al anexo II.

Coeficiente de intervención

Tipo de intervención	Ct
Obra nueva	1,00
Rehabilitación completa (no estructural)	0,92
Rehabilitación instalaciones y acabados interiores	0,39
Rehabilitación de acabados interiores	0,23
Rehabilitación energética	0,15



Coeficientes tipológicos

Grupo	Nivel	Tipo	Ct
1 RESIDENCIAL	1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 Edificación abierta	1,05
		1.1.2 En manzana cerrada	1,00
		1.1.3 Garajes, trasteros y locales en estructura	0,53
	1.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1 Edificación aislada o pareada	1,25
		1.2.2 En línea o manzana cerrada	1,15
		1.2.3 Garajes y porches en planta baja	0,65
	1.3. EDIFICACIÓN RURAL	1.3.2 Anexos	0,45

Grupo	Nivel	Tipo	Ct
2 INDUSTRIAL	2.1. NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIE- TO	2.1.1 Fabricación en una planta	0,60
		2.1.2 Fabricación en varias plantas	0,70
		2.1.3 Almacenamiento	0,50
	2.2. GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 Garajes	0,70
		2.2.2 Aparcamientos	0,40
	2.3. SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 Estaciones de servicio	1,25
		2.3.2 Estaciones	1,80



Grupo	Nivel	Tipo	Ct
3 OFICINAS	3.1. EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 Oficinas múltiples	1,50
		3.1.2 Oficinas unitarias	1,60
	3.2. EDIFICIO MIXTO	3.2.1 Unido a viviendas	1,30
		3.2.2 Unido a industria	1,00
	3.3. BANCA Y SEGUROS	3.3.1 En edificio exclusivo	2,10
		3.3.2 En edificio mixto	1,90

Grupo	Nivel	Tipo	Ct
4 COMERCIAL	4.1. COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1 Locales comerciales y talleres	1,20
		4.1.2 Galerías comerciales	1,30
	4.2. COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 En una planta	1,60
		4.2.2 En varias plantas	1,75
	4.3. MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 Mercados	1,45
		4.3.2 Hipermercados y supermercados	1,30

Grupo	Nivel	Tipo	Ct
5 DEPORTES	5.1. CUBIERTOS	5.1.1 Deportes varios	1,50
		5.1.2 Piscinas	1,65
	5.2. DESCUBIERTOS	5.2.1 Deportes varios	0,45
		5.2.2 Piscinas	0,60



	5.3. AUXILIARES	5.3.1 Vestuarios, depuradoras, calefacción, etc.	1,05
	5.4. ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	5.4.1 Estadios, plazas de toros	1,70
		5.4.2 Hipódromos, canódromos, velódromos, etc.	1,55

Grupo	Nivel	Tipo	Ct
6 ESPECTÁCULOS	6.1. VARIOS	6.1.1 Cubiertos	1,35
		6.1.2 Descubiertos	0,55
	6.2. BARES MUSICALES, SALAS DE FIESTAS, DISCOTECAS	6.2.1 En edificio exclusivo.	1,90
		6.2.2 Unido a otros usos	1,55
	6.3. CINES Y TEATROS	6.3.1 Cines	1,80
		6.3.2 Teatros	1,90

Grupo	Nivel	Tipo	Ct
7 OCIO Y HOSTELERÍA	7.1. CON RESIDENCIA	7.1.1 Hoteles, hostales, moteles	1,90
		7.1.2 Aparthoteles, bungalows	2,05
	7.2. SIN RESIDENCIA	7.2.1 Restaurantes	1,75
		7.2.2 Bares y cafeterías	1,50



	7.3. EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 Casinos y clubs sociales	1,90
		7.3.2 Exposiciones y congresos	1,80

Grupo	Nivel	Tipo	Ct
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1. SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1 Sanatorios y clínicas	2,25
		8.1.2 Hospitales	2,15
	8.2. SANITARIOS VARIOS	8.2.1 Ambulatorios y consultorios	1,70
		8.2.2 Balnearios, casas de baños	1,90
	8.3. BENEFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 Con residencia (asilos, residencias, etc.)	1,80
		8.3.2 Sin residencia (comedores, clubs, guarderías, etc.)	1,40

Grupo	Nivel	Tipo	Ct
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1. CULTURALES CON RESIDENCIA	9.1.1 Internados	1,70
		9.1.2 Colegios mayores	1,90
	9.2. CULTURALES SIN RESIDENCIA	9.2.1 Facultades, colegios, escuelas	1,40
		9.2.2 Bibliotecas y museos	1,65
	9.3. RELIGIOSOS	9.3.1 Conventos y centros parroquiales	1,25
		9.3.2 Iglesias y capillas	2,00



Grupo	Nivel	Tipo	Ct
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTÓRICO- ARTÍSTICOS	10.1.1 Monumentales	2,00
		10.1.2 Ambientales o típicos	1,65
	10.2 DE CARÁCTER OFICIAL	10.2.1 Administrativos	1,60
		10.2.2 Representativos	1,75
	10.3 DE CARÁCTER ESPECIAL	10.3.1 Penitenciarios, militares y varios	1,55
		10.3.2 Obras urbanización interior	0,15
		10.3.3 Campings	0,12
		10.3.4 Campos de golf	0,03
		10.3.5 Jardinería	0,11
		10.3.6 Silos y depósitos para sólidos (m ³)	0,20
		10.3.7 Depósitos líquidos (m ³)	0,29
10.3.8 Depósitos gases (m ³)		0,40	



Cuestiones generales

Medición de la superficie construida

Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un USO POSIBLE.

Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas (porches abiertos o plantas diáfanos) se computarán por el 50% de su superficie.

Ampliaciones o elevaciones de construcciones

El presupuesto de referencia se calculará de igual forma que la señalada anteriormente, considerando las características de todo el conjunto y aplicando el valor del metro cuadrado obtenido a la superficie construida que se amplía.

Edificios con diferentes usos

Cuando en una misma edificación existan usos que estén comprendidos en más de uno de los grupos que se definen, el presupuesto de referencia se obtendrá sumando los resultados de multiplicar la superficie construida de cada uso por los costes del metro cuadrado obtenidos de cada uno de ellos.

Usos no contemplados

Si el uso o la tipología del edificio no figura en esta documentación, se puede tratar de asemejar el uso no disponible a otro uso que sí que figure en este listado, cuyas características puedan corresponderse.