

MÉTODO DE DETERMINACIÓN de los:



“COSTES DE REFERENCIA DE EDIFICACIÓN”

(Actualizado al año 2009)

Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control
Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Comunidad de Madrid

MÉTODO DE DETERMINACIÓN DE COSTES DE REFERENCIA DE EDIFICACIÓN

(Actualizado al año 2008)

1. Contenido.

Los costes de referencia general (**CRG**) son unos intervalos de valores que pueden considerarse referencia¹ del precio de ejecución material de la edificación por metro cuadrado construido, que por tanto no comprenden beneficio industrial ni gastos generales, pero sí los costes indirectos de la ejecución de las diferentes partidas.²

Estos costes de referencia general se pueden particularizar para una serie de situaciones concretas, aplicando la fórmula de ponderación siguiente:

$$\text{CRP} = \text{CRG} \times \text{CS} \times \text{CA} \times \text{CH}$$

CRP = Coste de referencia particularizado.

CRG = Coste de referencia general por tipo de edificación (según lista adjunta).

CS = Coeficiente de situación geográfica.

CA = Coeficiente de aportación en innovación o acabados.

CH = Coeficiente por rehabilitación.

En el caso de proyectos de rehabilitación, el coste de referencia particularizado se corregirá con un coeficiente en función de que la obra o actividad no es total, o posee las dificultades propias de la intervención sobre edificaciones preexistentes.

COEFICIENTE DE SITUACIÓN GEOGRÁFICA – **CS** :

Se establecen tres tipos en función del nivel socioeconómico del entorno en que se sitúa la edificación (urbanización, zonas de núcleos de un mismo municipio, o para todo el municipio).

Área 1	1,00
Área 2	1,05
Área 3	1,15

Considerando la gran dispersión que puede darse entre el nivel socioeconómico de las distintas zonas de un mismo municipio, núcleos y urbanizaciones e incluso entre las propias urbanizaciones y por correlación, entre los costes de la edificación, queda clara la posibilidad de segregar aquellas subzonas o urbanizaciones del territorio en las que, por su nivel socioeconómico, pueda aplicarse homogéneamente alguno de los diferentes coeficientes, pudiendo darse el caso de que a escala de municipio se posea subzonas comprendidas en las tres áreas.

En base a estas dos consideraciones, se adjunta a esta propuesta, como Anexo 2 y 3, con carácter indicativo, un plano y lista de la Comunidad de Madrid con clasificación simplificada en tres áreas, a nivel de municipio, y se destaca la conveniencia de que a escala municipal,

¹ A partir de los valores disponibles, los intervalos se establecen desechando los percentiles $\pm 12\%$ respecto de la media.

² No incluye beneficio industrial ni gastos generales por la coordinación de los diferentes oficios.

se delimiten aquellas urbanizaciones o zonas del casco urbano que por su menor o mayor nivel socioeconómico respecto del global del municipio deberían ser afectadas de coeficientes distintos del que le corresponda de forma general.

COEFICIENTE DE APORTACIÓN EN INNOVACIÓN O ACABADOS – CA :

Diseño o acabados para coste reducido	0,80
Diseño o acabados de características medias	1,00
Diseño o acabados realizados, en su conjunto o en parte, con soluciones o materiales de coste superior al medio	1,10
Diseño o acabados realizados, en su conjunto, con materiales suntuarios o de coste superior a dos veces el medio	1,35

COEFICIENTE POR REHABILITACIÓN – CH :

Es relevante en la fórmula sólo en aquellos casos en los que se intervenga sobre edificaciones preexistentes, con los valores siguientes:

En caso de que no sea rehabilitación.....	1,00
En caso de rehabilitación total.....	1,10
“ ” “ de instalaciones y acabados...	0,65
“ ” “ de acabados.....	0,30

2. **Ámbito de aplicación:**

Esta fórmula puede ser de aplicación al conjunto de obras de edificación que aparecen ordenadas en la lista de Costes de Referencia General que se acompaña.

Para las obras no comprendidas en la misma, las valoraciones deben realizarse mediante la aplicación de procedimientos no basados en estos valores de referencia sino en el estudio de las mediciones y precios unitarios contenidos en los proyectos y su comparación con bases de precios elaboradas por organismos competentes.

En las diferentes versiones de la Base de Datos de la Construcción de la Comunidad de Madrid, BdC, y en el espacio web de la misma Base, se incorpora este método como un procedimiento de estimación de costes a nivel de anteproyecto, manejándose a través de un programa que realiza las operaciones de cálculo del coste de referencia particularizado.

3. Actualización de los precios:

La actualización de los costes de referencia de la edificación en este año 2008 se ha realizado conforme al procedimiento basado en ponderar la influencia del coste de la mano de obra y de los materiales, en el incremento de los precios de construcción de edificios.

Los costes de referencia de la mano de obra se obtienen de los valores contenidos en el Convenio Colectivo del Sector de Construcción y Obras Públicas de la Comunidad de Madrid, y los de los materiales, se obtienen a través de los Índices de Precios aplicables a la revisión de precios de contratos de las Administraciones Públicas, elaborados por el Ministerio de Hacienda.

De entre las fórmulas-tipo generales de revisión de precios aplicables a edificios, se ha seleccionado y adaptado la siguiente fórmula para determinar el coeficiente de actualización de los precios de los materiales.

$$Kmt = 0,19 \times Et / Eo + 0,2 \times Ct / Co + 0,33 \times St / So + 0,16 \times Crt / Cro + 0,12 \times Mt / Mo$$

Siendo: Kmt = Coeficiente de actualización de los precios de los materiales.

Et = Índice de coste de la energía en junio de 2008.

Eo = Índice de coste de la energía en junio de 2007.

Ct = Índice de coste del cemento en junio de 2008.

Co = Índice de coste del cemento en junio de 2007.

St = Índice de coste de materiales siderúrgicos en junio de 2008.

So = Índice de coste de materiales siderúrgicos en junio de 2007.

Crt = Índice de coste de cerámicos en junio de 2008.

Cro = Índice de coste de cerámicos en junio de 2007.

Mt = Índice de coste de la madera en junio de 2008.

Mo = Índice de coste de la madera en junio de 2007.

De los Convenios Colectivos del Grupo de Construcción y Obras Públicas de la Comunidad de Madrid correspondientes a los dos años anteriores al que se pretende estimar, se obtiene el coeficiente de actualización de los precios de la mano de obra.

$$Kmo = Htc / Hoc$$

Siendo: Kmo = Coeficiente de actualización de los precios de la mano de obra.

Htc = Coste de la mano de obra en convenio de 2008 \times 1,025

Hoc = Coste de la mano de obra en convenio de 2007 \times 1,025

El coeficiente global de actualización de precios se obtiene de la siguiente fórmula ponderada con los respectivos coeficientes de mano de obra y de materiales.

$$K = 0,7 \times Kmo + 0,3 \times Kmt$$

El coeficiente global de actualización de precios así obtenido se aplica a los costes de referencia general correspondientes al año 2008 para su actualización.

4 Lista de Costes de Referencia General:

Se acompaña como Anexo 1, a título orientativo, una lista de 36 componentes con los tipos de edificios e instalaciones más comunes acompañado del intervalo de costes de referencia general para cada tipo de edificación, expresado en euros por metro cuadrado construido. Como se señala en el apartado 1, estos intervalos de valores resultan de filtrar los datos de costes por tipo de edificación disponibles en el Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control; eliminando aquellos que se sitúan entre el 12% de los valores más elevados y el 12% de los valores más reducidos, y redondeando los valores para evitar los céntimos de euro.

5 Zonas geográficas:

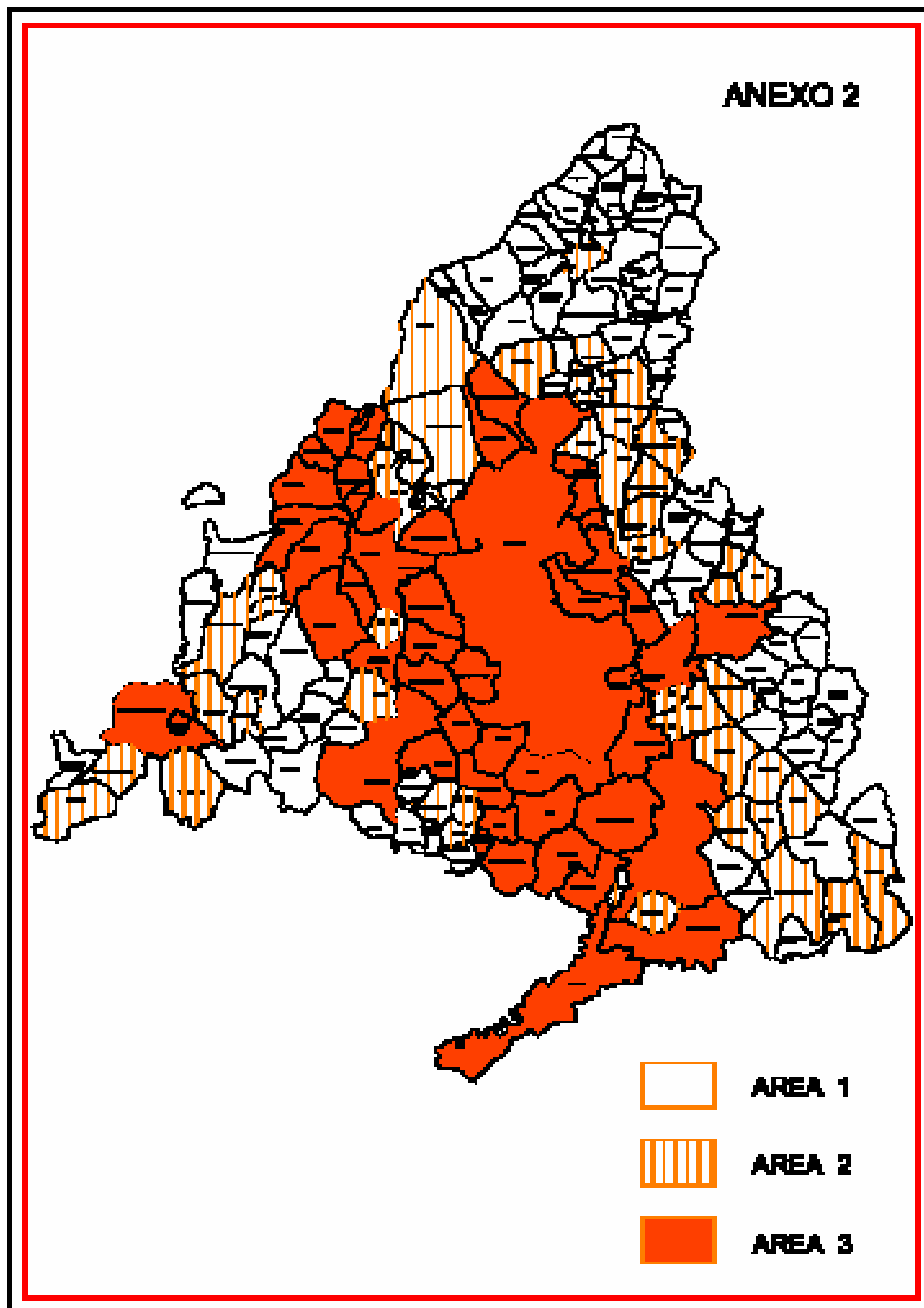
Se acompaña como Anexo 2, a título orientativo, un plano de la Comunidad de Madrid con una clasificación de sus municipios en tres áreas. La delimitación de subzonas o de urbanizaciones dentro de cada municipio y su adscripción a estas áreas corresponderá a los departamentos municipales que puedan aportar un nivel de pormenorización mayor que el del término municipal. Se insiste en lo señalado para el Coeficiente de Situación Geográfica.

Se acompaña como anexo 3, también a título orientativo, la lista de los municipios, en orden alfabético, con la indicación del área al que pertenece.

El Jefe del Área de Normativa Técnica,
Supervisión y Control

COSTES DE REFERENCIA GENERAL POR TIPO DE EDIFICACIÓN			Coste de ejecución material³ (€/m² construido)
RESIDENCIAL	Unifamiliares	Aisladas	450 – 524
		Adosadas o pareadas	402 – 495
		De protección oficial	380 – 443
	Colectivas	De promoción privada	424 – 516
		De protección oficial	390 – 465
	Dependencias	Vivideras en sótano y bajo cubierta	332 – 424
No vivideras en sótano y bajo cubierta		238 – 332	
OFICINAS	Formando parte de un edificio	332 – 424	
	En edificio aislado, naves,...	312 – 468	
INDUSTRIAL	En edificios industriales	283 – 424	
	En naves industriales	238 – 380	
COMERCIAL	Locales comerciales en edificios	238 – 380	
	Grandes centros comerciales	524 – 600	
GARAJE	En Planta Baja	192 – 234	
	En Planta Semisótano ó 1 ^{er} sótano	216 – 283	
	En resto de plantas de sótano	260 – 380	
INSTALACIONES DEPORTIVAS	Al aire libre	Pistas y pavimentos especiales	30 – 71
		Piscinas	332 – 424
		Servicios	424 – 473
		Con graderíos	93 – 192
		Con graderíos cubiertos	192 – 332
	Cubiertas	Polideportivos	567 – 756
Piscinas		615 – 804	
ESPECTÁCULOS Y OCIO	Discotecas, Salas de juego, Cines...	544 – 615	
	Teatros	707 – 947	
EDIFICIOS RELIGIOSOS	Integrados en residencial	473 – 663	
	En edificio exento	756 – 1039	
EDIFICIOS DOCENTES	Guarderías, Colegios, Institutos,...	524 – 663	
	Universidades, Centros de Investigación, Museos,...	947 – 1176	
EDIFICIOS SANITARIOS	Consultorios, Dispensarios,...	473 – 615	
	Centros de Salud, Ambulatorios,...	524 – 707	
	Hospitales, Laboratorios,...	1087 – 1229	
HOSTELERÍA	Hoteles, Balnearios, Residencia de ancianos,...	615 – 903	
	Hostales, Pensiones,...	524 – 615	
	Restaurantes	567 – 796	
	Cafeterías	473 – 663	

³ Comprende gasto de ejecución + costes indirectos. No incluye beneficio industrial ni gastos generales de la coordinación de los diferentes oficios.



Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control
ANEXO 3 (Actualizado al año 2008)

LISTADO DE MUNICIPIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID – AREA GEOGRÁFICA

A	COB
----------	------------

MUNICIPIO	AREA
ACEBEDA, LA	1
AJALVIR	1
ALAMEDA DEL VALLE	1
ALAMO, EL	1
ALCALA DE HENARES	3
ALCOBENDAS	3
ALCORCON	3
ALDEA DEL FRESNO	1
ALGETE	2
ALPEDRETE	3
AMBITE	1
ANCHUELO	1
ARANJUEZ	3
ARGANDA DEL REY	3
ARROYOMOLINOS	1
ATAZAR, EL	1
BATRES	1
BECERRIL DE LA SIERRA	2
BELMONTE DE TAJO	1
BERRUECO, EL	1
BERZOSA DE LOZOYA	1
BOADILLA DEL MONTE	3
BOALO, EL	2
BRAOJOS	1
BREA DEL TAJO	1
BRUNETE	2
BUITRAGO DE LOZOYA	2
BUSTARVIEJO	2
CABANILLAS DE LA SIERRA	2
CABRERA, LA	2
CADALSO DE LOS VIDRIOS	2
CAMARMA DE ESTERUELAS	2
CAMPO REAL	2
CANENCIA	1
CARABAÑA	2
CASARRUBUELOS	1
CENICIENTOS	2
CERCEDILLA	3
CERVERA DE BUITRAGO	1
CHAPINERIA	2
CHINCHON	3
CIEMPOZUELOS	3
COBEÑA	1

MUNICIPIO	AREA
COLLADO MEDIANO	3
COLLADO VILLALBA	3
COLMENAR DE OREJA	3
COLMENAR DEL ARROYO	1
COLMENAR VIEJO	3
COLMENAREJO	3
CORPA	1
COSLADA	3
CUBAS DE LA SAGRA	1
DAGANZO DE ARRIBA	1
ESCORIAL, EL	3
ESTREMERÁ	2
FRESNEDILLAS DE LA OLIVA	1
FRESNO DE TOROTE	1
FUENLABRADA	3
FUENTE EL SAZ DEL JARAMA	2
FUENTIDUEÑA DE TAJO	2
GALAPAGAR	3
GARGANTA DE LOS MONTES	1
GARGANTILLA DE LOZOYA	1
GASCONES	1
GETAFE	3
GRIÑÓN	2
GUADALIX DE LA SIERRA	3
GUADARRAMA	3
HIRUELA, LA	1
HORCAJO DE LA SIERRA	1
HORCAJUELO DE LA SIERRA	1
HOYO DE MANZANARES	3
HUMANES DE MADRID	2
LEGANES	3
LOECHES	2
LOZOYA	1
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	1
MADARCOS	1
MADRID	3
MAJADAHONDA	3
MANZANARES EL REAL	2
MECO	2
MEJORADA DEL CAMPO	2
MIRAFLORES DE LA SIERRA	3
MOLAR, EL	2
MOLINOS, LOS	3
MONTEJO DE LA SIERRA	1
MORALEJA DE EN MEDIO	2
MORALZARZAL	2
MORATA DE TAJUÑA	3
MOSTOLES	3

N

SOM

MUNICIPIO	AREA
NAVACERRADA	3
NAVALAFUENTE	1
NAVALAGAMELLA	1
NAVALCARNERO	3
NAVARREDONDA	1
NAVAS DEL REY	2
NUEVO BAZTAN	1
OLMEDA DE LAS FUENTES	1
ORUSCO DE TAJUÑA	1
PARACUELLOS DE JARAMA	3
PARLA	3
PATONES	1
PEDREZUELA	2
PELAYOS DE LA PRESA	3
PERALES DE TAJUÑA	2
PEZUELA DE LAS TORRES	1
PINILLA DEL VALLE	1
PINTO	3
PIÑUECAR	1
POZUELO DE ALARCON	3
POZUELO DEL REY	1
PRÁDENA DEL RINCÓN	1
PUEBLA DE LA SIERRA	1
PUNTES VIEJAS	1
QUIJORNA	1
RASCAFRIA	2
REDUEÑA	2
RIBATEJADA	1
RIVAS-VACIAMADRID	3
ROBLEDILLO DE LA JARA	1
ROBLEDO DE CHAVELA	2
ROBREGORDO	1
ROZAS DE MADRID, LAS	3
ROZAS DE PUERTO REAL, LAS	1
SAN AGUSTIN DE GUADALIX	3
SAN FERNANDO DE HENARES	3
SAN LORENZO DE EL ESCORIAL	3
SAN MARTIN DE LA VEGA	3
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	3
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	3
SANTA MARIA DE LA ALAMEDA	1
SANTORCAZ	1
SANTOS DE LA HUMOSA, LOS	1
SERNA DEL MONTE, LA	1
SERRANILLOS DEL VALLE	1
SEVILLA LA NUEVA	1
SOMOSIERRA	1

SOT

Z

MUNICIPIO	AREA
SOTO DEL REAL	3
TALAMANCA DEL JARAMA	2
TIELMES	2
TITULCIA	2
TORREJON DE ARDOZ	3
TORREJON DE LA CALZADA	3
TORREJON DE VELASCO	3
TORRELAGUNA	2
TORRELODONES	3
TORREMOCHA DEL JARAMA	1
TORRES DE LA ALAMEDA	2
TRES CANTOS	3
VALDARACETE	1
VALDEAVERO	1
VALDELAGUNA	1
VALDEMANCO	1
VALDEMAQUEDA	1
VALDEMORILLO	3
VALDEMORO	3
VALDEOLMOS-ALALPARDO	1
VALDEPIELAGOS	1
VALDETORRES DEL JARAMA	2
VALDILECHA	2
VALVERDE DE ALCALA	1
VELILLA DE SAN ANTONIO	2
VELLON, EL	2
VENTURADA	2
VILLA DEL PRADO	2
VILLACONEJOS	2
VILLALBILLA	1
VILLAMANRIQUE DE TAJO	1
VILLAMANTA	1
VILLAMANTILLA	1
VILLANUEVA DE LA CAÑADA	3
VILLANUEVA DE PERALES	1
VILLANUEVA DEL PARDILLO	2
VILLAR DEL OLMO	1
VILLAREJO DE SALVANES	2
VILLAVICIOSA DE ODON	3
VILLAVIEJA DE LOZOYA	1
ZARZALEJO	2