

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA

NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE PRESUPUESTOS DE REFERENCIA DE EJECUCIÓN MATERIAL
(A efectos exclusivamente informativos y de colaboración interadministrativa)

Actualización para el año 2025

1. DEFINICIONES

1.1. Costes de Referencia

Los costes de referencia son unos valores que pueden considerarse como referencia del precio de Ejecución Material de una obra por metro cuadrado construido, comprendiendo, por tanto, los costes de maquinaria, materiales, mano de obra y costes indirectos, y sin incluir los Gastos Generales ni el Beneficio Industrial del Contratista.

1.2. Superficie Construida

Superficie a construir es la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el 50 % de su superficie, medida de la misma forma. Del cómputo de la superficie construida quedan excluidos los patios y vacíos no cubiertos en cada planta.

1.3. Superficie útil

Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Así mismo incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terraza, tendederos u otros. Del cómputo de superficie útil quedan excluidos, los patios y vacíos no cubiertos en cada planta, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

1.4. Vivienda Unifamiliar

Edificio o parte de edificio destinado a una sola vivienda (aislada, pareada, agrupada o en hilera).

1.5. Vivienda Colectiva

Edificio destinado a dos o más viviendas con imposibilidad de división por planos verticales en viviendas unifamiliares.

2. OBRAS DE EDIFICACIÓN

Ámbito de aplicación

La fórmula de cálculo de los Costes de Referencia que se expresa a continuación es de aplicación a las obras de edificación cuyo tipo está comprendido en la lista de coeficientes Cm que se acompaña en la página 3 de este documento.

Para los tipos de edificación no comprendidos 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.

Cálculo del Coste de Referencia.

Los costes de referencia de una edificación concreta, se determinan a partir de un módulo M de referencia general, ponderado según unos coeficientes debidos al tipo y las condiciones particulares de esa edificación en particular, aplicando la siguiente fórmula:

$$Cr = M \times Cm \times Ca \times Cc \times Ch$$

M: Módulo de Referencia fijado por la Junta de Gobierno del COACM

Es el coste de referencia unitario de la Ejecución Material de la edificación, con carácter general, en euros por metro cuadrado construido, fijado por la Junta de Gobierno del COACM para el año 2022, mediante actualización del establecido para el año anterior. Su aplicación, para cada tipo de edificación, se realiza mediante su ponderación por los coeficientes particulares Cm establecidos por el COACM para cada tipo de edificación.

El Módulo fijado para el año 2024 es: **M = 470 €**

Cm: Coeficiente de aplicación al Módulo según el tipo de edificación.

Es el coeficiente específico para cada tipo de edificación que se aplica como ponderación del módulo M, estableciendo el coste de referencia general aplicado a ese tipo de edificación particular.

Se incluye en la página 3 de este documento la clasificación de tipos de edificación seguida del listado de sus coeficientes Cm correspondientes, obtenida a partir de la actualización de las Normas de Valoración de Presupuestos de Referencia de Ejecución Material del COACM de años anteriores.

Ca: Coeficiente de Ámbito Territorial y Área Geográfica.

Se establecen cuatro Ambitos Territoriales y Áreas Geográficas, coincidentes con los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo superior y Áreas Geográficas descritos en el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla – La Mancha:

Grupo B	1,00
Grupo C	1,00
Área 1ª	0,95
Área 2ª	0,90

La clasificación de los municipios de Castilla – La Mancha en estos cuatro grupos o áreas es la especificada en el Anexo II del V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla – La Mancha 2009-2012, aprobado por Decreto 173/2009, de 10 de noviembre y modificado por Decreto 18/2011, de 29 de marzo, que se incluye en la página 4 de este documento.

Cc: Coeficiente de Calidad de Edificación.

Se determina según el tipo de diseño o acabado entre los siguientes valores:

De coste reducido	0,90
De coste medio	1,00
De coste superior	1,10

A los efectos de aplicación de estos coeficientes, se consideran de coste reducido las edificaciones de escasa complejidad estructural o constructiva y materiales básicos, y de coste superior las edificaciones de estructura, instalaciones o acabados de alto coste, calidad o tecnología (fachada ventilada, climatización, domótica,...).

Ch: Coeficiente por Rehabilitación.

En el caso de obras de rehabilitación, consideradas como tales las que suponen una intervención en edificaciones existentes, el coste de referencia particularizado se pondera con un coeficiente en atención a la mayor dificultad propia de la intervención sobre edificaciones ya existentes y al carácter total o parcial de la intervención.

Rehabilitación total.....	1,20
Rehabilitación parcial:	
De estructura	0,35
De instalaciones	0,35
De albañilería	0,20
De acabados	0,30
De demoliciones parciales	0,35

3. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Su Coste de Referencia se calcula según la fórmula:

$$Cr = 0,1 \times M \times m^2 \text{ Superficie Bruta} \times Cs \times Cu \times Ce$$

M: Modulo de Referencia fijado por la Junta de gobierno del COACM.

Cs: Coeficiente de Clasificación de suelo, de los valores siguientes:

Suelo urbanizable	1
Suelo urbano	0,8

Cu: Coeficiente de Uso mayoritario, con los siguientes valores:

Residencial unifamiliar	1,25
Residencial plurifamiliar	1,00
Industrial	0,6
Terciario	0,7

En caso de que en un sector o unidad se establezcan zonas diferenciadas de usos distintos, los coeficientes y, por tanto, la valoración del sector o unidad se aplicarán por zonas.

En caso de que se establezcan dos usos como mayoritarios, se hará la media entre ambos coeficientes.

Cuando un ámbito sea exclusivo de uso dotacional, se le aplicará el mismo coeficiente que al uso terciario.

Ce: coeficiente de edificabilidad que se aplicará únicamente para usos residenciales. Tendrá dos decimales, subiendo una unidad el segundo de ellos cuando el tercero sea 5 ó superior y se calculará a partir del coeficiente de edificabilidad bruta de la actuación a urbanizar con la siguiente fórmula:

$$Ce = (Eb + 1) / 2$$

Eb: Coeficiente de Edificabilidad bruta de la actuación.

4. EDIFICIOS DIFERENTES

Si en un mismo encargo se incluyen edificios o fases independientes y distintas entre si en la misma o en diferentes parcelas, se calculará separada e individualmente los presupuestos de referencia de cada uno.

5. EXPEDIENTES DE LEGALIZACION

Las valoraciones de referencia se obtendrán de la misma forma que los proyectos y el módulo de aplicación será el vigente en el momento de entrada del expediente en el registro del Colegio.

6. MODIFICACIONES DE PROYECTOS

Se valorarán en proporción a la obra modificada.

7. MINORACION EN GRANDES PROMOCIONES

En función de la superficie de la promoción a valorar, se establecen los siguientes coeficientes de minoración aplicables al Módulo:

Desde 5.000 m ² hasta 10.000 m ² de superficie	0,95
Mas de 10.000 m ² de superficie	0,90

COEFICIENTE C_M DE APLICACIÓN AL MODULO SEGÚN EL TIPO DE EDIFICACIÓN

1. EDIFICIOS USO PRINCIPAL RESIDENCIAL	C _M
1.1 VIVIENDAS EN BLOQUE	
1.1.1. BLOQUE ABIERTO	1,6
1.1.2. BLOQUE ENTRE MEDIANERIAS	1,5
1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES	
1.2.1 ADOSADAS Y ENTRE MEDIANERIAS	1,6
1.2.2 PAREADAS	1,7
1.2.3 AISLADAS	1,8
1.3 GARAJES Y ESPACIOS NO HABITABLES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES	
1.3.1 PLANTA BAJA	0,8
1.3.2 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	0,9
1.3.3 PLANTAS SUPERIORES (incluyendo bajo cubierta)	0,9
1.5 OTROS USOS EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS	
1.5.1 COMERCIALES	1,3
1.5.2 OFICINAS	1,3

2. NAVES

DE USO INDUSTRIAL O DE LOGÍSTICA	1
DE USO AGRÍCOLA O ALMACENAMIENTO	0,6
SOLO CERRAMIENTO, SOLERA Y CUBIERTA	0,5

3. EDIFICIOS COMERCIALES

INSTALACIONES BANCARIAS	2
COMERCIOS	1,6
OFICINAS	1,6

4. EDIFICIOS ESCOLARES, CULTURALES E INSTITUCIONALES

GUARDERIAS	1,8
COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA	2
INSTITUTOS EDUCACIÓN SECUNDARIA Y ESPECIAL	2,1
BIBLIOTECAS Y CASAS DE CULTURA	1,9
RESIDENCIAS ESCOLARES	1,8
EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS	1,6

5. EDIFICIOS DE DIVERSIÓN Y OCIO

CASINOS, CIRCULOS, CLUB SOCIALES	1,8
DISCOTECAS Y SIMILARES	1,8
CINES Y TEATROS DE UNA PLANTA	2
CINES Y TEATROS DE VARIAS PLANTAS	2,5
PALACIO DE CONGRESOS Y MUSEO	2

6. EDIFICIOS RELIGIOSOS

CONJUNTO PARROQUIAL, IGLESIAS Y CAPILLAS	1,8
CONVENTOS Y SEMINARIOS	1,8

7. EDIFICIOS SANITARIOS Y ASISTENCIALES	C _M
CONSULTORIOS	1,6
CENTROS DE SALUD	2,1
CLÍNICAS Y HOSPITALES	2,6
RESIDENCIAS DE ANCIANOS	1,6
CENTROS SOCIALES	1,5
TANATORIOS	1,5
VELATORIOS	1,3
NICHOS	1,2
PANTEONES	2,5

8. INSTALACIONES DEPORTIVAS

8.1 Cubiertas	
GIMNASIOS	1,3
POLIDEPORTIVOS	1,6
PISCINAS	1,8
FRONTONES	1,7
8.2 Al aire libre	
GRADERIOS SIN CUBRIR	0,25
VESTUARIOS	1,3
GRADERIOS CON VESTUARIOS	1,5
PISCINAS	1,1
FRONTONES	0,4
PLAZAS DE TOROS	1,6
PISTAS TERRIZAS SIN DRENAJES	0,05
PISTAS DE HORMIGÓN O ASFALTO	0,1
PISTAS DE CESPED, PAVIMENTOS ESPECIALES Y TERRIZAS CON DRENAJE	0,15

9. INDUSTRIA HOTELERA

HOTELES DE 5 ESTRELLAS	2,5
HOTELES DE 4 Y 3 ESTRELLAS	2
HOTELES DE 2 Y 1 ESTRELLAS	1,6
HOSTALES Y PENSIONES DE 2 Y 1 ESTRELLA	1,5
RESTAURANTES DE 5 Y 4 TENEDORES	2,25
RESTAURANTES DE 3 Y 2 TENEDORES	1,75
RESTAURANTES DE 1 TENEDOR	1,5
SALAS DE BANQUETE COMO AMPLIACIÓN DE RESTAURANTES	1,5
BARES	1,4
CAFETERÍAS	1,5
CASAS RURALES Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,6

10. LOCALES PARA INSTALACIONES, TRASTEROS, GARAJES Y LOCALES SIN ACABAR EN EDIFICIOS DE CUALQUIER USO

EN PLANTA BAJA	0,5
EN PLANTA BAJO RASANTE	0,9
EN PLANTA PRIMERA Y SIGUIENTES	1

11. ADAPTACIONES DE LOCALES

Se aplicará el coeficiente C_M correspondiente al uso del local, restando del mismo el siguiente valor de corrección según la situación del local en el edificio:

EN PLANTA BAJA	C _M - 0,5
EN PLANTA BAJO RASANTE	C _M - 0,7
EN PLANTA PRIMERA Y SIGUIENTES	C _M - 0,8

FACTORES DE ACTUALIZACIÓN PARA LIQUIDACIONES DE OBRA

SISTEMA SIMPLIFICADO (CUADRO DE COEFICIENTES K)

Este Sistema Simplificado se aplicará siempre que por el Colegiado no se utilice el indicado en lo vigente del R.D. 2512/77 respecto de las Certificaciones Finales de Obra con expresión de Mediciones y Presupuestos resultantes de la misma.

FECHA DE VISADO COLEGIAL

	2004 y anteriores	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2004	1,000																					
2005	1,125	1,000																				
2006	1,134	1,130	1,000																			
2007	1,145	1,138	1,135	1,000																		
2008	1,178	1,156	1,140	1,137	1,000																	
2009	1,208	1,186	1,174	1,162	1,140	1,000																
2010	1,241	1,209	1,187	1,175	1,163	1,145	1,000															
2011	1,264	1,242	1,210	1,188	1,176	1,164	1,146	1,000														
2012	1,287	1,265	1,243	1,211	1,189	1,177	1,165	1,147	1,000													
2013	1,300	1,288	1,266	1,244	1,212	1,190	1,178	1,166	1,148	1,000												
2014	1,313	1,301	1,289	1,267	1,245	1,213	1,191	1,179	1,167	1,149	1,000											
2015	1,318	1,306	1,292	1,272	1,248	1,219	1,196	1,181	1,170	1,152	1,150	1,000										
2016	1,350	1,319	1,307	1,293	1,273	1,249	1,220	1,197	1,182	1,171	1,153	1,151	1,000									
2017	1,365	1,354	1,323	1,310	1,297	1,276	1,251	1,222	1,201	1,186	1,175	1,156	1,153	1,000								
2018	1,407	1,367	1,355	1,329	1,315	1,299	1,279	1,253	1,223	1,203	1,191	1,179	1,161	1,155	1,000							
2019	1,426	1,410	1,370	1,358	1,332	1,318	1,302	1,282	1,256	1,226	1,206	1,194	1,182	1,164	1,158	1,000						
2020	1,437	1,428	1,415	1,374	1,361	1,336	1,321	1,306	1,285	1,260	1,229	1,210	1,197	1,186	1,169	1,162	1,000					
2021	1,444	1,439	1,430	1,417	1,376	1,363	1,338	1,323	1,308	1,287	1,262	1,231	1,212	1,199	1,188	1,171	1,164	1,000				
2022	1,449	1,445	1,441	1,431	1,419	1,377	1,365	1,339	1,325	1,309	1,289	1,263	1,233	1,213	1,201	1,189	1,173	1,065	1,000			
2023	1,452	1,450	1,448	1,446	1,434	1,422	1,400	1,368	1,356	1,334	1,322	1,300	1,278	1,266	1,224	1,212	1,200	1,188	1,176	1,000		
2024	1,455	1,453	1,451	1,449	1,447	1,435	1,423	1,401	1,369	1,357	1,335	1,323	1,301	1,281	1,267	1,225	1,213	1,201	1,191	1,179	1,000	1,000
2025	1,458	1,456	1,454	1,452	1,450	1,448	1,440	1,432	1,410	1,372	1,360	1,342	1,328	1,306	1,292	1,270	1,232	1,222	1,204	1,196	1,182	1,000

↑
FECHA DE TERMINACIÓN OBRAS

FACTOR DE ACTUALIZACIÓN VIGENTE DESDE OCTUBRE DE 2024: $F_a = 11,104$

MUNICIPIOS DE CASTILLA – LA MANCHA POR ÁMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR Y ÁREAS GEOGRÁFICAS (Orden 87/2023, de 20 de abril, de la Consejería de Fomento)

A los efectos del presente Decreto, los municipios de Castilla-La Mancha se organizan en los siguientes grupos: **Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B**, **Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C**, **Área Geográfica 1** y **Área Geográfica 2**.

a. Pertenece al **Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B**, los siguientes municipios:

- o De la provincia de Albacete: **Albacete**.
- o De la provincia de Ciudad Real: **Ciudad Real**.
- o De la provincia de Cuenca: **Cuenca**.
- o De la provincia de Guadalajara: **Azuqueca de Henares y Guadalajara**.
- o De la provincia de Toledo: **Illescas, Seseña y Toledo**.

b. Pertenecen al **Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C**, los siguientes municipios:

- De la provincia de Guadalajara: **Alovera, Cabanillas del Campo, El Casar, Marchamalo, Torrejón del Rey y Villanueva de la Torre**.
- De la provincia de Toledo: **Argés, Bargas, Casarrubios del Monte, Esquivias, Ocaña, Olías del Rey, Talavera de la Reina, Torrijos, Ugena, Yeles, Yepes y Yuncos**.

c. Pertenecen al **Área Geográfica 1**, los siguientes municipios:

- De la Provincia de Albacete: **Almansa, Caudete, Hellín, La Roda, Tarazona de la Mancha, Tobarra y Villarrobledo**.
- De la Provincia de Ciudad Real: **Alcázar de San Juan, Almagro, Almodóvar del Campo, Argamasilla de Alba, Bolaños de Calatrava, Campo de Criptana, Daimiel, Herencia, Malagón, Manzanares, Membrilla, Miguelturra, Pedro Muñoz, Poblete, Puertollano, Socuéllamos, La Solana, Tomelloso, Valdepeñas, Villanueva de los Infantes y Villarrubia de los Ojos**.
- De la Provincia de Cuenca: **Mota del Cuervo, Motilla del Palancar, Las Pedroñeras, Quintanar del Rey, San Clemente y Tarancón**.
- De la Provincia de Guadalajara: **Chiloeches, Fontanar, Galápagos, Horche, Mondéjar, Pioz, Pozo de Guadalajara, Quer, Sigüenza, Tórtola de Henares, Uceda, Valdeaveruelo, Valderachas Yebes y Yunquera de Henares**.
- De la Provincia de Toledo: **Alameda de la Sagra, Añover de Tajo, Borox, Burguillos de Toledo, Cabañas de la Sagra, Camarena, Carranque, Cedillo del Condado, Chozas de Canales, Cobisa, Consuegra, Escalona, Fuensalida, Lominchar, Madridejos, Magán, Méntrida, Mocejón, Mora, Nambroca, Noblejas, Numancia de la Sagra, Ontígola, Pantoja, Pepino, La Puebla de Montalbán, Quintanar de la Orden, Recas, Santa Cruz de Retamar, Santa Cruz de la Zarza, Sonseca, Valmojado, Villaluenga de la Sagra, El Viso de San Juan y Yuncier**.

d. Pertenecen al **Área Geográfica 2**, el resto de los municipios de la región.