
INFORME TÉCNICO SOBRE COSTES DE REFERENCIA DE CONSTRUCCIÓN COMO SISTEMA DE EVALUACIÓN DE LA MODERACIÓN DE COSTES

ENCARGANTE:

Rural - RED

Red de Grupos de Acción Local de Castilla y León

ADENDA DE ACTUALIZACIÓN 2025

Valladolid, 11 de mayo de 2025

REDACTOR:

Departamento de Construcciones Arquitectónicas IT MMC TE

Luis-Alfonso Basterra Otero | Dr. Arquitecto

Catedrático de Construcciones Arquitectónicas



E.T.S. Arquitectura. Universidad de Valladolid
Tfno.: 983 423 442 | Fax: 983 186 323 | correo-e: maderas@uva.es
Avda/Salamanca, 18. 47014 - Valladolid



© los autores.
© Fundación Universidad de Valladolid.
© Universidad de Valladolid-UVa.

Todos los derechos reservados. No se permite la reproducción total o parcial de este documento, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio (electrónico, mecánico, fotocopia, grabación u otros métodos) sin autorización previa y por escrito de los titulares del copyright. La infracción de dichos derechos puede constituir un delito contra la propiedad intelectual (Art. 270 y siguientes del Código Penal).

ÍNDICE

1. ENCARGANTE, OBJETO Y REDACTOR	3
2. ANÁLISIS DE MERCADO	4
2.1. Antecedentes y fuentes.....	4
2.2. Actualización 2025	5
3. MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO	5
4. NOTA SOBRE LOS HONORARIOS PROFESIONALES.....	6
5. RESUMEN Y CONCLUSIONES	7

ABREVIATURAS UTILIZADAS

ANEXO 1. CUADRO DE COEFICIENTES POR USOS (it)

ANEXO 2. FICHA DE CÁLCULO

PÁGINA INTENCIONADAMENTE EN BLANCO

INFORME TÉCNICO SOBRE COSTES DE REFERENCIA DE CONSTRUCCIÓN COMO SISTEMA DE EVALUACIÓN DE LA MODERACIÓN DE COSTES

ADENDA DE ACTUALIZACIÓN 2025

1. ENCARGANTE, OBJETO Y REDACTOR

Se redacta este trabajo por encargo de **Rural Red - Red de Grupos de Acción Local de Castilla y León**, con CIF G 42207845, y sede social en C/ Anselmo de la Orden, 30 de Abejar (42146 Soria), representada por D. Ángel García González, con DNI 71107417L, en calidad de Presidente.

Su objeto es la realización de una **actualización, con fecha de junio de 2025**, del 'INFORME TÉCNICO SOBRE COSTES DE REFERENCIA DE CONSTRUCCIÓN COMO SISTEMA DE EVALUACIÓN DE LA MODERACIÓN DE COSTES', inicialmente redactado en marzo de 2017 para la misma entidad, actualizado anualmente desde entonces y revisado por última vez en mayo de 2024.

Este informe ha sido desarrollado por profesores-investigadores del Departamento de Construcciones Arquitectónicas de la Universidad de Valladolid, bajo la dirección del Catedrático y Dr. Arquitecto Luis-Alfonso Basterra Otero, colegiado núm. 368 del COACyLE.

2. ANÁLISIS DE MERCADO

2.1. Antecedentes y fuentes

El informe inicial, elaborado en marzo de 2017, presentó un análisis comparativo de los distintos sistemas de formación de precios de referencia empleadas por distintas entidades públicas y privadas, así como de varios casos reales correspondientes a empresas activas en la región de Castilla y León. El objetivo principal fue contrastar los resultados obtenidos mediante las diferentes metodologías con los valores observados en el mercado. El estudio concluyó con un cuadro comparativo, incorporado como **Anexo 1**.

El concepto central del análisis fue el denominado **Módulo PEM**, que representa el promedio del coste de construcción, en términos de ejecución material, por metro cuadrado de superficie para cada uso dentro de un mismo edificio. Este valor, considerado neutro, constituye la base para la estimación de los costes de construcción según el procedimiento diseñado. En ese momento (marzo de 2017), se fijó en 550 euros/m².

En la revisión realizada en 2024 se incorporaron diversas consideraciones que, con el paso del tiempo, se estimaron necesarias. La más significativa derivaba de una actualización del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León-Este (COACyLE) que, en su nuevo sistema de determinación de Costes de Referencia (CR), vigente desde 2020, adoptó como base los **Módulos Básicos de Construcción (MBC)** publicados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, dependiente de la Dirección General del Catastro, que se establecen para cada municipio de España ([ANEXO II](#)). El sistema clasifica los municipios en cinco grupos, asignando a cada uno un valor específico del módulo básico, en función de sus características urbanas y socioeconómicas, lo cual se consideró útil para el sistema aquí desarrollado.

Asimismo, se incorporaron nuevos coeficientes y se ajustaron algunos previamente definidos, en función de su impacto en la fiabilidad de los resultados. Estas modificaciones respondieron a la necesidad de afinar el modelo, mejorar su capacidad para reflejar con mayor precisión las condiciones reales del mercado y, al mismo tiempo, facilitar su aplicación práctica.

En el mencionado informe inicial, y en su revisión de 2024, ya se proponía que, en la medida en que las condiciones del mercado introducirían en el futuro variaciones en los precios, al alza o a la baja, se revisarían periódicamente el Módulo PEM, que pasaba a sustituirse por el **Módulo Básico de Coste (MBC)**. En la medida en que la última Tabla disponible en la revisión de mayo de 2024 databa julio de 2021, se aplicó una ponderación a partir del “Índice de costes del sector de la construcción. CNAE 2009. Base 2021”¹, publicado periódicamente por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (en adelante MTyMS), fuente que se consideró fiable y válida por tratarse de datos estadísticos de carácter oficial.

¹ El índice de costes de la construcción es un indicador coyuntural que elabora el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y que tiene como objetivo medir la evolución, en términos económicos, del sector de la construcción. [Boletín estadístico online - Información estadística - Ministerio de Fomento](#) [consultado el 6 de junio de 2025].

2.2. Actualización 2025

En la fecha de realización de este informe (junio de 2025), la Dirección General del Catastro no ha actualizado sus valores desde julio de 2021² mientras que el MTyMS sí tiene actualizada su base de precios, hasta marzo de 2025, como fecha más reciente disponible. De acuerdo con los datos publicados, desde el informe inicial, elaborado en marzo de 2017, hasta la fecha de esta actualización, el Índice de costes de edificación ha sufrido la variación que se recoge en la Tabla 1:

Tabla 1. Índice de costes de edificación 04/2017-03/2025 (Fuente: MTyMS).

	04/2017	03/2025	Dif.	€	%
Rehabilitación	93,80	119,09		25,29	26,96%
Total edificación	93,74	119,45		25,71	27,43%

Y, si nos referimos al último año transcurrido, las variaciones han sido las siguientes:

Tabla 2. Índice de costes de edificación 04/2024-03/2025 (Fuente: MTyMS).

	04/2024	03/2025	Dif.	€	%
Rehabilitación	117,14	119,09		1,95	1,66%
Total edificación	117,40	119,45		2,05	1,74%

De acuerdo con los datos anteriores, la actualización del Módulo Básico de Coste (**MBC**), a fecha de marzo de 2025, como último dato oficial disponible, sería la que sigue:

Tabla 3. Revisión del **Módulo Básico de Coste (MBC)** 07/2021-03/2025.

GRUPO	07/2021	02/2024		03/2025	MBC
	CATASTRO	MTyMS*		MTyMS*	
5	500		591		601
4	550		650		661
3	600	+ 18,19%	709	+ 20,21%	721
2	700	(s.07/2021)	827	(s.07/2021)	841
1	810		957		974

* MTyMS - ÍNDICES DE COSTES SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

3. MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO

Respecto de la actualización de coste de referencia de otros activos fijos, como el mobiliario, decoración, enseres, menaje, televisores, mini bares, etc., no relacionados directamente con la edificación y rehabilitación, pero necesarios para la realización de proyectos relacionados con el turismo y alojamiento, y a falta de un índice específico de referencia, como el del apartado anterior, se ha considerado válido acudir

² [Sede Electrónica del Catastro - Valor de Referencia](#) [Acceso 6 de junio de 2025].

a la variación experimentada por el Índice General de Precios al Consumo (IPC) en Castilla y León en el periodo en estudio.³

Como resultado resumido, se establecen los siguientes módulos de coste actualizados:

Tabla 4. Coste de referencia de otros activos fijos.

18 EDIFICIOS HOTELEROS Y TURÍSTICOS	03/2017	IPC*	04/2025
1 Hoteles, residencias de ancianos y similares			
1 Categoría alta (4 y 5 estrellas)	16.700 €/hab.		21.126 €/hab.
2 Categoría media, especiales (2 y 3 estrellas)	10.750 €/hab.		13.599 €/hab.
2 Resto de hoteles (albergues, bungalows, edif. en campings, etc.)	8.450 €/hab.	26,5%	10.022 €/hab.
3 Turismo rural			
Posada	11.670 €/hab.		14.763 €/hab.
Hotel rural	8.450 €/hab.		10.689 €/hab.
Casa rural	6.750 €/hab.		8.539 €/hab.

* Variación del Índice General por Comunidades Autónomas según el sistema IPC base 2021, desde marzo de 2017 hasta abril de 2025, último disponible (Fuente: INE).⁴

4. NOTA SOBRE LOS HONORARIOS PROFESIONALES

En el apartado 7 de la REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN 2024 DEL INFORME TÉCNICO SOBRE COSTES DE REFERENCIA DE CONSTRUCCIÓN COMO SISTEMA DE EVALUACIÓN DE LA MODERACIÓN DE COSTES, donde se aborda el tema de los honorarios profesional, se incluyó una tabla con coeficientes a aplicar en función de la superficie construida. En obras de ampliación, reforma y reparación, los coeficientes de dicha tabla deben multiplicarse por 1,20.

Como anteriormente se indica en ese mismo punto, desde la entrada en vigor de la Ley 25/2009, conocida como "Ley Ómnibus", y posteriormente la Ley 2/2013, de Servicios y Colegios Profesionales, se eliminaron los honorarios mínimos obligatorios. Por consiguiente, todas las cantidades derivadas de la aplicación tanto de los coeficientes de la tabla como de la ponderación por obras de ampliación, reforma, y reparación, deben considerarse referencias meramente orientativas pues actualmente el mercado regula libremente los honorarios, basándose en la oferta y la demanda y en las negociaciones entre cliente y profesional.

³ Fuente: <https://www.ine.es/varipc> [consultado 06/06/2025].

⁴ Es importante tener en cuenta que el INE actualizó la base del IPC a 2021, lo que implica que los datos anteriores a esta fecha han sido recalculados para mantener la coherencia y comparabilidad de las series temporales.

5. RESUMEN Y CONCLUSIONES

Como resultado de la presente actualización, a fecha de junio de 2025, del **INFORME SOBRE COSTES DE REFERENCIA DE CONSTRUCCIÓN COMO SISTEMA DE EVALUACIÓN DE LA MODERACIÓN DE COSTES**, puede concluirse que el Índice de costes de edificación entre abril de 2017 y marzo de 2025 ha experimentado una subida del **27,43%**, y de un 26,96% si nos referimos al Índice de costes de rehabilitación. En el último año, abril de 2024 a marzo de 2025, los incrementos de costes han sido del **1,74%** y 1,66%, respectivamente.

El **Módulo Básico de Coste (MBC)**, valor esencial para la actualización del sistema en cada grupo de municipio, según la clasificación de la Dirección General del Catastro, habría experimentado, desde su última actualización en julio de 2021 hasta marzo de 2025, y siguiendo los datos publicados por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, un incremento del **20,21%**.

Como estaba previsto en el informe inicial de 2017, con la actualización de este módulo quedarán automáticamente revisados los precios de construcción, según se refleja en el Anexo. En cuanto al resto de coeficientes e índices, no se procede a su revisión en este momento por considerar que no se requiere en el plazo de tiempo transcurrido desde su revisión en abril de 2024.

Respecto de los costes de referencia de otros activos fijos, y de acuerdo en este caso con la variación experimentada por el Índice General de Precios de Consumo, particularizado para Castilla y León, desde marzo de 2017 hasta abril de 2025, según el sistema IPC base 2021 publicado por el Instituto Nacional de Estadística INE, la variación sería del **26,5%**, lo que dejaría los costes actualizados según se ha reflejado en la Tabla 4 de esta Adenda.

Valladolid, a 11 de mayo de 2025.

El Director del trabajo,



Dr. Arquitecto

Catedrático de Construcciones Arquitectónicas

alfonso.basterra@uva.es

PÁGINA INTENCIONADAMENTE EN BLANCO

ABREVIATURAS UTILIZADAS

- **Módulo Básico de Coste (MBC)** es el valor asignado por la Dirección General del Catastro a cada municipio.
- **iS**, coeficiente que depende de la superficie total de la actuación.
- **Ri** son tantos factores adicionales como tenga la actuación (solo en caso de rehabilitación).
- **iT** es un coeficiente dependiente de los usos que componen la edificación, según ANEXO 1.
- **S** es la superficie construida de cada uso, en metros cuadrados.

PÁGINA INTENCIONADAMENTE EN BLANCO

Anexo 1

CUADRO DE COEFICIENTES POR USOS (iT)

PÁGINA INTENCIONADAMENTE EN BLANCO

USOS	IT
1 RESIDENCIAL	
VIVIENDA COLECTIVA	
1 Edificación abierta	1,2
2 En manzana cerrada	1,1
3 Garajes, trasteros y locales en estructura	0,65
VIVIENDA UNIFAMILIAR (URBANO)	
1 Aislada/pareada	1,4
2 En línea o manzana cerrada	1,15
3 Garajes y porches en planta baja	0,6
EDIFICACIÓN RURAL	
1 Anexos	0,55
2 INDUSTRIAL	
1 Naves de fabricación y almacenamiento	
1 En una planta	0,65
2 Varias plantas	0,8
3 Almacenamiento	0,55
2 Garajes y aparcamientos	
1 Garajes	0,7
2 Aparcamientos	0,65
3 Servicios de transporte	
1 Estaciones de servicio	1,35
2 Estaciones	1,85
3 OFICINAS	
1 Edificio exclusivo	
1 Oficinas múltiples	1,55
2 Oficinas unitarias	1,55
2 Edificio mixto	
1 Unido a viviendas	1,4
2 Unido a industria	1,25
3 Banca y seguros	
1 En edificio exclusivo	1,9
2 En edificio mixto	1,8
4 COMERCIAL	
1 Comercios en edificio mixto	
1 Locales comerciales y talleres	1,25
2 Galerías comerciales	1,35
2 Comercio en edificio exclusivo	
1 En una planta	1,55
2 En varias plantas	1,6
3 Mercados y supermercados	
1 Mercados	1,25
2 Hipermercados y supermercados	1,25
5 DEPORTES	
1 Cubiertos	
1 Deportes varios	1,5
2 Piscinas	1,65
2 Descubiertos	
1 Deportes varios	0,4
2 Piscinas	0,7
3 Auxiliares	
Vestuarios, enfermería, anexos varios	0,9
4 Espectáculos deportivos	
1 Estadios, plazas de toros, etc.	1,35
2 Hiódromos, canódromos, velódromos, etc.	1,35
6 ESPECTÁCULOS	
1 Varios	
1 Cubiertos	1,55
2 Descubiertos	0,75
2 Bares musicales, salas de fiesta, discotecas	
1 En edificio exclusivo	1,85
2 Unido a otros usos	1,6
3 Cines y teatros	
1 Cines	2,15
2 Teatros	2,35

7 OCIO Y HOSTELERÍA	
1 Con residencia	
1 Hoteles (cat. alta **** y *****)	2,2
2 Hoteles (cat. media ** y ***), especiales ¹	1,8
3 Albergues, bungalows, edif. en campings	1,45
2 Turismo rural	
1 Posada	1,8
2 Hotel rural	1,6
3 Casa rural	1,4
3 Sin residencia	
1 Restaurante	1,8
2 Rest. económico (franquicias, mesón)	1,4
3 Bares, cafeterías	1,35
4 Bares económicos	1,25
4 Exposiciones y reuniones	
1 Casinos y club sociales	1,75
2 Exposiciones y congresos	1,95
3 Centros socioculturales ¹	1,5
8 SANIDAD	
1 Sanitarios con camas	
1 Sanatorios y clínicas	2,25
2 Hospitales	2,4
2 Sanitarios varios	
1 Ambulatorios y consultorios	1,4
2 Balnearios, casas de baños	1,55
3 Beneficos y asistencia	
1 Con residencia (de mayores, etc.)	1,6
2 Sin residencia (centros de día, guarderías, etc.)	1,6
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	
1 Culturales con residencia	
1 Internados	1,5
2 Colegios mayores	1,6
2 Culturales sin residencia	
1 Facultades, colegios, escuelas	1,8
2 Bibliotecas, museos	1,65
3 Aulas de formación	1,25
3 Religiosos	
1 Conventos, centros parroquiales	1,3
2 Iglesias	2,2
3 Ermitas, capillas	1,6
10 EDIFICIOS SINGULARES	
1 Histórico-artístico	
1 Monumentales	2,25
2 Ambientales / arquitectura popular	1,8
2 De carácter oficial	
1 Administrativos	1,8
2 Representativos	1,8
3 De carácter especial	
1 Penitenciarios, militares y varios	1,55
2 Silos y depósitos para sólidos (m3)	0,2
3 Depósitos líquidos (m3)	0,3
4 Depósitos de gases (m3)	0,45
11 URBANIZACIÓN	
1 Urbanización en superficie	
1 Urbanización completa	0,2
2 Campings	0,15
3 Campos de golf	0,1
4 Jardinería	0,15
2 Cerramientos ABIERTOS (x ml hasta 2,00 m de h) ¹	
1 Metálicos sencillos, simple torsión o sim.	0,05
2 Malla plastificada (tipo RIVISA, o sim.)	0,1
3 CERRADOS/OPACOS (x ml hasta 2,00 m de h) ¹	
1 Fabrica de bloque h. visto	0,25
2 Otros (lad. cara vista, ...)	0,4

¹ No contemplados en la metodología de referencia

