

1. DEFINICIONES

- Cp Coste del prototipo medio provincial en ptas/m² de edificación.
- Z Coeficiente corrector en función de la zona geográfica de que se trate dentro de la provincia.
- UT Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación.
- Q Coeficiente corrector en función del nivel medio de equipamientos, acabados e instalaciones.
- P Coeficiente de ponderación por superficie y categoría.
- Cr Coste de referencia, correspondiente a cada parte de construcción homogénea, no incluye gastos generales ni beneficio industrial.
- M Coeficiente moderador en función de la superficie de la promoción.

2. VALORES DE REFERENCIA

2.1. COSTE DEL PROTOTIPO MEDIO PROVINCIAL

Cp = 39.067 ptas/m² para el año 1.998 **BADAJOS**

Cp = 44.319 ptas/m² para el año 1.998 **CÁCERES**

2.2. COEFICIENTE ZONAL: Z

BADAJOS

Z= 1,00 (Almendralejo, Badajoz, Don Benito, Villanueva de la Serena, Mérida)
Z= 0,95 (Azuaga, Jerez de los Caballeros, Montijo, Villafranca de los Barros, Zafra, Olivenza).
Z= 0,90 (Resto de municipios).

CÁCERES

Z = 0,90 (Cáceres, Plasencia)
Z = 0,80 (Navalmoral, Coria, Miajadas)
Z = 0,75 (Resto de municipios)

2.3. COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA: UT

USO	TIPOLOGÍA	UT
VIVIENDA/RESIDENCIAL	unifamiliar entre medianeras o en hilera	1,10
	unifamiliar aislada	1,20
	plurifamiliar entre medianeras	1,00
	plurifamiliar aislada	1,05
LOCALES COMERCIALES	en p. baja de edificios de viviendas (en bruto)	0,55
	locales acondicionados	1,15
ALMACENES Y LOCALES DIÁFANOS	en plantas altas	0,70
	bajo cubierta	0,60
OFICINAS	en edificios de viviendas	0,95
	en edificios exclusivos entre medianeras	1,10
	en edificios exclusivos aislados	1,15
GARAJES APARCAMIENTOS	de viviendas unifamiliares	0,65
	en PB de edificios plurifamiliares	0,50
	semisótanos y sótano 1º de todo tipo de edificio	0,60
	a partir del 2º sótano de todo tipo de edificio	0,80
INDUSTRIAL	naves sencillas con luces <12 m	0,50
	naves sencillas con luces >12 m	0,60
	edificios industriales	0,75
DOCENTES	preescolar, enseñanza primaria y secundaria	1,20
	enseñanza universitaria, formación profesional	1,50
SANITARIO Y ASISTENCIAL	hospitales	1,90
	clínicas	1,70
	dispensarios y botiquines	1,00
	asilos y residencias de ancianos	1,30
DEPORTIVOS	graderíos cubiertos	0,55
	graderíos descubiertos	0,30
	gimnasios	0,90
	polideportivos cubiertos y piscinas	1,20
	estadios, plazas de toros, hipódromos	1,20
	piscinas descubiertas	0,50
COMERCIAL	hipermercados, mercados, supermercados	
	en edificios exentos	1,05
	acondicionamiento de locales	0,60
HOTELES	5 estrellas	2,15
	4 estrellas	1,85
	3 estrellas	1,55
	2 estrellas	1,40
	1 estrella	1,25
	moteles	1,40
	pensiones	1,00
ESPECTÁCULO Y OCIO	cines, teatros, discotecas, salas de fiesta,	
	casinos	1,60
	cafeterías, bares, restaurantes	1,15
OTROS EDIFICIOS	estaciones de autobuses	1,15
	bibliotecas	1,20
	museos	1,50
	religiosos	1,15
OBRA CIVIL	parques infantiles al aire libre	0,40
	urbanización (*)	0,18
	pistas de asfalto, hormigón o césped, y	
	terrazas con drenaje	0,15
	jardines, pistas de tierra sin drenaje	0,10

Los usos no contemplados en esta relación, se asimilarán a los ya definidos.

(*) aplicado únicamente a la superficie de viales incluyendo acerado, aparcamientos, viales peatonales, escaleras y rampas.

2.4. COEFICIENTE DE CALIDAD: Q

Q Nivel medio de equipamientos, acabados e instalaciones

1,20 Nivel superior al medio, según usos

1,00 Nivel medio (mínimo obligatorio en todos los usos)

Se considera que una edificación de viviendas tiene un nivel superior al medio cuando se cumplen tres o más de las siguientes condiciones:

- tiene más de dos cuartos de baño
- tiene instalación de calefacción
- tiene instalación de aire acondicionado
- tiene instalación de detección de alarma o extinción de fuego (distinto a extintores)
- tiene instalaciones especiales de videoportero, megafonía, gases, sonido, insonorización, etc
- tiene más de dos ascensores
- tiene acabados especiales en sistemas constructivos o materiales que no son los habituales (muros cortina, aplacados de piedra, etc..)

2.5. COEFICIENTE DE PONDERACIÓN: P

P Superficies y categorías

1,10 viviendas con $S < 70 \text{ m}^2$

1,00 viviendas con $S \geq 70 \text{ m}^2$

2.6. COEFICIENTE MODERADOR: M

M Superficie de la promoción

1,00 superficie $\leq 65.000 \text{ m}^2$

0,95 superficie $> 65.000 \text{ m}^2$

3. OBTENCIÓN DEL COSTE DE REFERENCIA

3.1. COSTE DEL PROTOTIPO MEDIO PROVINCIAL DE REFERENCIA

$$C_{pr} = C_p \times Z \times UT \times Q \times P$$

3.2. PRESUPUESTO DE REFERENCIA

$$C_r = M \times \sum (C_{pri} \times S_i)$$

En los edificios con diferentes usos y cualidades, se recomienda calcular el C_r para cada uno de ellos.

S: Superficie construida. Es la suma de las superficies de cada planta del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores cuya altura libre sea superior a 1,50 m, y los ejes de las medianeras, en su caso.

Las superficies cubiertas no cerradas, balcones, terrazas y pérgolas, se computarán por el 50% de su superficie.