

COAS

MÉTODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS
PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN
MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS

ENERO / DICIEMBRE

2025

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

VI VIVIENDA

			Calidad básica hasta 2 núcleos húmedos	Calidad media 3 núcleos húmedos	Calidad alta 4 ó más núcleos húmedos
	Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²	euros/m ²	euros/m ²
UNIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI01 TIPOLOGÍA POPULAR	634	-	-
		VI02 TIPOLOGÍA URBANA	746	858	933
	EXENTO	VI03 CASA DE CAMPO	709	-	-
		VI04 CHALET	895	1.007	1.194
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI05	s ≤ 2.500 m ²	821	895
		VI06	s > 2.500 m ²	783	858
		VI07 BLOQUE AISLADO	s ≤ 2.500 m ²	746	821
			s > 2.500 m ²	709	783
	EXENTO	VI09 VIVIENDAS PAREADAS	s ≤ 2.500 m ²	821	895
			s > 2.500 m ²	783	858
		VI11 VIVIENDAS EN HILERA	s ≤ 2.500 m ²	783	858
			s > 2.500 m ²	746	821

DEFINICIONES

Edificio unifamiliar: el que alberga a una sola vivienda, aunque puede contemplar un local en planta baja.

Edificio plurifamiliar: el que alberga a más de una vivienda.

Entremedianeras: es aquel edificio que se adosa a una o varias de las lindes medianas del solar o parcela.

Tipología popular: es la característica de un edificio unifamiliar entre medianeras, con dimensiones reducidas, menor o igual a 100 m² construidos, y simples soluciones espaciales y constructivas; muros de carga. Se admitirá poder valorar según esta tipología hasta dos viviendas.

Tipología urbana: es la característica de un edificio unifamiliar entre medianeras, ubicado en un medio urbano o que no se ajusta a la definición anterior.

Casa de campo: es aquella vivienda que siendo exenta, reúne las características de la Tipología popular y se desarrolla en el medio rural.

Chalet: es la vivienda unifamiliar exenta, enclavada en una urbanización u otro tipo de emplazamiento y que por sus condiciones no tiene el carácter de casa de campo.

Bloque aislado: es la edificación plurifamiliar que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas.

Viviendas pareadas: son aquéllas que adosadas dos a dos forman un conjunto aislado de características similares al chalet.

Viviendas en hilera: son aquéllas que se adosan generalmente por sus lindes laterales quedando libres por su frente y por su fondo, organizándose en conjunto de las más diversas formas, o bien que en el conjunto se supere el número de dos viviendas.

CRITERIOS DE APLICACIÓN

1. En el caso de un edificio con distintos tipos de viviendas, se aplicarán los valores correspondientes a cada uno de ellos.
2. Los elementos comunes de un edificio plurifamiliar (portales, escaleras, castilletes, etc.), se estimarán con el valor unitario que corresponda a la/s vivienda/s que resulten con mayor factor o coeficiente.
3. Los porches, balcones, terrazas y similares, se contabilizarán al 50% de su superficie construida siempre y cuando sean abiertos al menos en el 50% de su perímetro; en caso contrario se computarán al 100%.

CO COMERCIAL

Código	DENOMINACIÓN	euros/m²	
CO01	LOCAL EN ESTRUCTURASIN ACTIVIDAD (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	373	
CO02	LOCAL TERMINADO (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	821	
CO03	ADECUACIÓN DE LOCAL	597	
CO04	EDIFICIO COMERCIAL DE NUEVA PLANTA	s ≤ 2.500 m²	1.268
CO05		s > 2.500 m²	1.156
CO06	SUPERMERCADO E HIPERMERCADO	s ≤ 2.500 m²	1.268
CO07		s > 2.500 m²	1.156
CO08	MERCADO	s ≤ 2.500 m²	895
CO09		s > 2.500 m²	858
CO10	GRAN ALMACÉN	s ≤ 2.500 m²	1.492
CO11		s > 2.500 m²	1.380

SA SANITARIA

Código	DENOMINACIÓN		euros/m²
SA01	DISPENSARIO Y BOTIQUÍN		970
SA02	LABORATORIO		1.268
SA03	CENTRO DE SALUD Y AMBULATORIO		1.567
SA04	HOSPITAL, CLÍNICA	s ≤ 2.500 m²	1.753
SA05		s > 2.500 m²	1.641

AP APARCAMIENTOS

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
AP01	EN PLANTA BAJA O SEMISÓTANO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	448
AP02		$s > 2.500 \text{ m}^2$	410
AP03	UNA PLANTA BAJO RASANTE	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	597
AP04		$s > 2.500 \text{ m}^2$	560
AP05	MÁS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	746
AP06		$s > 2.500 \text{ m}^2$	709
AP07	EDIFICIO EXCLUSIVO DE APARCAMIENTO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	597
AP08		$s > 2.500 \text{ m}^2$	560
AP09	AL AIRE LIBRE CUBIERTO Y URBANIZADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	298
AP10		$s > 2.500 \text{ m}^2$	261

SU SUBTERRÁNEA

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²
SU01	SEMISÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento. Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,05, con el mínimo siguiente	560
SU02	SÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento. Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,10, con el mínimo siguiente	597

NA NAVES INDUSTRIALES

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²
NA01	SIN CERRAR, SIN ACTIVIDAD	224
NA02	DE UNA SOLA PLANTA CERRADA, SIN ACTIVIDAD ⁽¹⁾	373
NA03	NAVE INDUSTRIAL CON ACTIVIDAD DEFINIDA ⁽²⁾	485

CRITERIOS DE APLICACIÓN

Los coeficientes correspondientes se multiplicarán por 0,9 en edificaciones de superficie total construida superior a 2.500 m².

Los coeficientes correspondientes se multiplicarán por 0,7 en naves diáfanas, de gran sencillez constructiva y mínimas instalaciones (Ejemplo: naves agrícolas y ganaderas)

⁽¹⁾ Los precios se refieren fundamentalmente a naves prefabricadas de hormigón o metálicas.

⁽²⁾ Se consideran actividades ordinarias, que no requieran equipamientos industriales ni especiales.

ES EDIFICIOS DE USO PÚBLICO Y MONUMENTAL

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²
ES01	CÍRCULO RECREATIVO Y PEÑA POPULAR	746
ES02	CASINO CULTURAL	1.119
ES03	CASA DE BAÑOS, SAUNA Y BALNEARIO SIN ALOJAMIENTO	1.119
ES04	MUSEO	1.194
ES05	DISCOTECA	1.343
ES06	CINE	1.417
ES07	CINE DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	1.492
ES08	SALA DE FIESTA Y CASINO DE JUEGO	1.679
ES09	TEATRO	1.753
ES10	AUDITORIO	1.828
ES11	PALACIO DE CONGRESOS	1.940
ES12	LUGAR DE CULTO	1.492
ES13	TANATORIOS	1.268
ES14	MAUSOLEOS	1.343

OF OFICINAS

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
OF01	ADECUACIÓN INTERIOR PARA OFICINA, DE LOCAL EXISTENTE	597	
OF02	FORMANDO PARTE DE UNA O MÁS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	821	
OF03	EDIFICIOS EXCLUSIVOS	s ≤ 2,500 m ²	1.082
OF04		s > 2,500 m ²	1.007
OF05	EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS	s ≤ 2,500 m ²	1.268
OF06	DE GRAN IMPORTANCIA	s ≤ 2,500 m ²	1.194

CRITERIOS DE APLICACIÓN

En los valores consignados en este cuadro, no se incluyen las partidas correspondientes a decoración que habrán de considerarse aparte si quedan integradas en el proyecto de edificación.

HO HOSTELERÍA Y ALOJAMIENTOS

DENOMINACIÓN	Código			euros/m²
PENSIÓN Y HOSTAL	HO01	1 ESTRELLA		895
	HO02	2 ESTRELLAS		1.007
HOTEL, APARTAHOTEL Y MOTEL	HO03	1 ESTRELLA		970
	HO04	2 ESTRELLAS		1.044
	HO05	3 ESTRELLAS		1.492
	HO06	4 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m²	1.641
	HO07		s > 2.500 m²	1.492
	HO08	5 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m²	2.052
	HO09		s > 2.500 m²	1.902
RESIDENCIAL 3ª EDAD	HO10			1.044
ALBERGUE	HO11			1007
BAR Y PUB	HO12			933
COLEGIO MAYOR Y RESIDENCIA DE ESTUDIANTES	HO13			1.044
SEMINARIO, CONVENTO Y MONASTERIO	HO14			1.044
CAFETERÍA	HO15	1 TAZA		821
	HO16	2 TAZAS		1.082
	HO17	3 TAZAS		1.417
RESTAURANTE	HO18	1 TENEDOR		970
	HO19	2 TENEDORES		1.044
	HO20	3 TENEDORES		1.492
	HO21	4 TENEDORES		1.641
	HO22	5 TENEDORES		2.052
	HO23	1ª CATEGORÍA		821
CAMPING (Sólo edificaciones)	HO24	2ª CATEGORÍA		746
	HO25	3ª CATEGORÍA		671

DO DOCENTE

Código	DENOMINACIÓN	euros/m²	
DO01	GUARDERÍA Y JARDÍN DE INFANCIA	933	
DO02	COLEGIO, INSTITUTO Y CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL	1.007	
DO03	BIBLIOTECA	1.007	
DO04	CENTRO UNIVERSITARIO	s ≤ 2.500 m²	1.082
DO05		s > 2.500 m²	1.007
DO06	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	1.194	

DE DEPORTIVA

DENOMINACIÓN	Código	euros/m ²
INSTALACIONES CERRADAS	DE01 VESTUARIO Y DUCHA	895
	DE02 GIMNASIO	970
	DE03 POLIDEPORTIVO	1.007
	DE04 PISCINA CUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	1.044
	DE05 PISCINA CUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	970
	DE06 PALACIO DE DEPORTES	1.343
INSTALACIONES AL AIRE LIBRE	DE07 PISTA DE TERRIZA	112
	DE08 PISTA DE HORMIGÓN Y ASFALTO	149
	DE09 PISTA DE CÉSPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	261
	DE10 GRADERÍO CUBIERTO	448
	DE11 GRADERÍO DESCUBIERTO	224
	DE12 PISCINA DESCUBIERTA HASTA 75 M ²	373
	DE13 PISCINA DESCUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	448
	DE14 PISCINA DESCUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	560

CRITERIOS DE APLICACIÓN

Para la valoración de un complejo deportivo, las pistas y demás se valorarán según este cuadro; las zonas ajardinadas, según el cuadro del apartado URBANIZACIÓN; las sedes sociales y clubs, según el cuadro correspondiente.

RR REFORMA Y REHABILITACIÓN

Código	DENOMINACIÓN	Factor
RR01	OBRAS DE REFORMA O REHABILITACIÓN REALIZADAS SOBRE EDIFICIOS SIN VALOR PATRIMONIAL RELEVANTE, CON CAMBIO DE USO O TIPOLOGÍA QUE INCLUYAN DEMOLICIONES Y TRANSFORMACIONES IMPORTANTES	1,25
RR02	REFORMA DE EDIFICIO MANTENIENDO EL USO Y CONSERVANDO ÚNICAMENTE CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURAS	1
RR03	REFORMA INTERIOR DE EDIFICIO MANTENIENDO EL USO, LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y AFECTANDO A FACHADA	0,75
RR04	REFORMA INTERIOR DE EDIFICIO MANTENIENDO EL USO, LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y LA FACHADA	0,65
RR05	AMPLIACIONES DE EDIFICIO EN PLANTA O ALTURA	1,1

CRITERIOS DE APLICACIÓN

El factor establecido en esta tabla se aplica sobre el precio en euros/m² obtenido en cualquiera de las restantes tablas.

UR URBANIZACIÓN

DENOMINACIÓN

euros/m²

URBANIZACIÓN COMPETA DE UN TERRENO O POLÍGONO (Todos los servicios) ⁽¹⁾

Edificabilidad media en m²/m²

Código	Superficie en Ha.	1($e \leq 0,25$)	2($0,25 < e \leq 0,50$)	3($0,50 < e \leq 1,00$)	4($1,00 < e \leq 1,50$)	5($e > 1,50$)
UR01	$S \leq 1$	67	75	82	90	97
UR02	$1 < S \leq 3$	60	67	75	82	90
UR03	$3 < S \leq 15$	52	60	67	75	82
UR04	$15 < S \leq 30$	45	52	60	67	75
UR05	$30 < S \leq 45$	45	45	52	60	67
UR06	$45 < S \leq 100$	37	45	45	52	60
UR07	$100 < S \leq 300$	37	37	45	45	52
UR08	$S > 300$	22	37	37	45	45
UR09	URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (Todos los servicios) ⁽²⁾					187
UR10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Sin elementos) ⁽³⁾					112
UR11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Con elementos) ⁽⁴⁾					149
UR12	TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO ⁽⁵⁾					82

CRITERIOS DE APLICACIÓN

- ⁽¹⁾ Se refiere a la urbanización de un terreno virgen, con todos los servicios contemplados en la legislación sobre suelo y/o proyecto de urbanización. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total del polígono o terreno a urbanizar.
- ⁽²⁾ Se refiere a la urbanización de una calle o similar, con todos los servicios contemplados en la legislación sobre suelo y/o proyecto de obra civil. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por la calle o afectada por la obra.
- ⁽³⁾ Se refiere a cuando en el proyecto de ajardinamiento sólo se contemplan los correspondientes elementos vegetales. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total afectada por el proyecto.
- ⁽⁴⁾ Se refiere a cuando en el proyecto de ajardinamiento, además de los elementos vegetales, se contemplan otros elementos, tales como bancos, setas luminosas, pérgolas, etc. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total afectada por el proyecto.
- ⁽⁵⁾ Se refiere a cuando en el proyecto de un conjunto o complejo (residencial, parroquial, deportivo, docente, etc.) se han valorado los edificios, la urbanización, el ajardinamiento, etc., según sus apartados y aún quedan ciertas zonas entre las ya contabilizadas (espacios intersticiales) a las que se dotan de un cierto tratamiento (pavimentación, adecentamiento, ornato, etc.). La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por estas zonas o espacios.

NOTAS ACLARATORIAS

1. El valor del módulo colegial para el **año 2025, a partir del 1 de enero**, se fija en **746,00 euros/m²**.
2. El valor del módulo colegial se actualiza automáticamente cada año, en general, con base en el Índice Nacional de Precios al Consumo referido al mes de octubre del año anterior. La Junta de Gobierno toma conocimiento de este índice y efectúa la correspondiente actualización que redondea por exceso o por defecto al objeto de una más ágil aplicación dándola a conocer a los colegiados por medio de la circular.
3. En el caso que para un determinado proyecto este método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras no contemple su uso o tipología, se utilizará por similitud el de aquél que esté tipificado.



Colegio Oficial
Arquitectos
Sevilla