

# 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 <sup>2</sup>	euros/m <sup>2</sup>	euros/m <sup>2</sup>		
UNIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	<b>VI01</b> TIPOLOGÍA POPULAR	<b>634</b>	-	-		
		<b>VI02</b> TIPOLOGÍA URBANA	<b>746</b>	<b>858</b>	<b>933</b>		
	EXENTO	<b>VI03</b> CASA DE CAMPO	<b>709</b>	-	-		
		<b>VI04</b> CHALET	<b>895</b>	<b>1.007</b>	<b>1.194</b>		
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	<b>VI05</b>	s ≤ 2.500 m <sup>2</sup>	<b>821</b>	<b>895</b>	<b>970</b>	
		<b>VI06</b>	s > 2.500 m <sup>2</sup>	<b>783</b>	<b>858</b>	<b>895</b>	
		BLOQUE AISLADO	<b>VI07</b>	s ≤ 2.500 m <sup>2</sup>	<b>746</b>	<b>821</b>	<b>970</b>
			<b>VI08</b>	s > 2.500 m <sup>2</sup>	<b>709</b>	<b>783</b>	<b>895</b>
	EXENTO	VIVIENDAS PAREADAS	<b>VI09</b>	s ≤ 2.500 m <sup>2</sup>	<b>821</b>	<b>895</b>	<b>1.044</b>
			<b>VI10</b>	s > 2.500 m <sup>2</sup>	<b>783</b>	<b>858</b>	<b>970</b>
		VIVIENDAS EN HILERA	<b>VI11</b>	s ≤ 2.500 m <sup>2</sup>	<b>783</b>	<b>858</b>	<b>933</b>
			<b>VI12</b>	s > 2.500 m <sup>2</sup>	<b>746</b>	<b>821</b>	<b>858</b>

### 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 m<sup>2</sup> 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/m <sup>2</sup>	
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	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.268
CO05		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.156
CO06	SUPERMERCADO E HIPERMERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.268
CO07		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.156
CO08	MERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	895
CO09		$s > 2.500 \text{ m}^2$	858
CO10	GRAN ALMACÉN	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.492
CO11		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.380

### SA SANITARIA

Código	DENOMINACIÓN	euros/m <sup>2</sup>	
SA01	DISPENSARIO Y BOTIQUÍN	970	
SA02	LABORATORIO	1.268	
SA03	CENTRO DE SALUD Y AMBULATORIO	1.567	
SA04	HOSPITAL, CLÍNICA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.753
SA05		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.641

## AP APARCAMIENTOS

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

### CRITERIOS DE APLICACIÓN

Los coeficientes correspondientes se multiplicarán por 0,9 en edificaciones de superficie total construida superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

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

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

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

## ES EDIFICIOS DE USO PÚBLICO Y MONUMENTAL

Código	DENOMINACIÓN	euros/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.082
OF04		$s > 2.500 \text{ m}^2$ 1.007
OF05	EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.268
OF06	DE GRAN IMPORTANCIA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 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/m <sup>2</sup>
PENSIÓN Y HOSTAL	<b>HO01</b>	1 ESTRELLA	<b>895</b>
	<b>HO02</b>	2 ESTRELLAS	<b>1.007</b>
	<b>HO03</b>	1 ESTRELLA	<b>970</b>
	<b>HO04</b>	2 ESTRELLAS	<b>1.044</b>
HOTEL,	<b>HO05</b>	3 ESTRELLAS	<b>1.492</b>
APARTAHOTEL Y MOTEL	<b>HO06</b>	4 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m <sup>2</sup> <b>1.641</b>
	<b>HO07</b>		s > 2.500 m <sup>2</sup> <b>1.492</b>
	<b>HO08</b>	5 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m <sup>2</sup> <b>2.052</b>
	<b>HO09</b>		s > 2.500 m <sup>2</sup> <b>1.902</b>
RESIDENCIAL 3ª EDAD	<b>HO10</b>		<b>1.044</b>
ALBERGUE	<b>HO11</b>		<b>1007</b>
BAR Y PUB	<b>HO12</b>		<b>933</b>
COLEGIO MAYOR Y RESIDENCIA DE ESTUDIANTES	<b>HO13</b>		<b>1.044</b>
SEMINARIO, CONVENTO Y MONASTERIO	<b>HO14</b>		<b>1.044</b>
CAFETERÍA	<b>HO15</b>	1 TAZA	<b>821</b>
	<b>HO16</b>	2 TAZAS	<b>1.082</b>
	<b>HO17</b>	3 TAZAS	<b>1.417</b>
	<b>HO18</b>	1 TENEDOR	<b>970</b>
RESTAURANTE	<b>HO19</b>	2 TENEDORES	<b>1.044</b>
	<b>HO20</b>	3 TENEDORES	<b>1.492</b>
	<b>HO21</b>	4 TENEDORES	<b>1.641</b>
	<b>HO22</b>	5 TENEDORES	<b>2.052</b>
	<b>HO23</b>	1ª CATEGORÍA	<b>821</b>
CAMPING (Sólo edificaciones)	<b>HO24</b>	2ª CATEGORÍA	<b>746</b>
	<b>HO25</b>	3ª CATEGORÍA	<b>671</b>

## DO DOCENTE

Código	DENOMINACIÓN	euros/m <sup>2</sup>
<b>DO01</b>	GUARDERÍA Y JARDÍN DE INFANCIA	<b>933</b>
<b>DO02</b>	COLEGIO, INSTITUTO Y CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL	<b>1.007</b>
<b>DO03</b>	BIBLIOTECA	<b>1.007</b>
<b>DO04</b>	CENTRO UNIVERSITARIO	s ≤ 2.500 m <sup>2</sup> <b>1.082</b>
<b>DO05</b>		s > 2.500 m <sup>2</sup> <b>1.007</b>
<b>DO06</b>	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	<b>1.194</b>

## DE DEPORTIVA

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

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

### CRITERIOS DE APLICACIÓN

El factor establecido en esta tabla se aplica sobre el precio en euros/m<sup>2</sup> obtenido en cualquiera de las restantes tablas.

## UR URBANIZACIÓN

### DENOMINACIÓN

euros/m<sup>2</sup>

URBANIZACIÓN COMPETA DE UN TERRENO O POLÍGONO (Todos los servicios) <sup>(1)</sup>

*Edificabilidad media en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

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

### CRITERIOS DE APLICACIÓN

- <sup>(1)</sup> 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.
- <sup>(2)</sup> 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.
- <sup>(3)</sup> 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.
- <sup>(4)</sup> 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.
- <sup>(5)</sup> 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/m<sup>2</sup>**.
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