

Colegio Oficial
Arquitectos
Sevilla

PEM

**Método para el cálculo
simplificado de los presupuestos
estimativos de ejecución material**

enero/diciembre 2026

CO
as

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	654	-	-	
		VI02	TIPOLOGÍA URBANA	769	884	961	
	EXENTO	VI03	CASA DE CAMPO	731	-	-	
		VI04	CHALET	923	1.038	1.230	
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI05		s ≤ 2.500 m ²	846	923	1.000
		VI06		s > 2.500 m ²	807	884	923
	EXENTO	VI07	BLOQUE AISLADO	s ≤ 2.500 m ²	769	846	1.000
		VI08		s > 2.500 m ²	731	807	923
		VI09	VIVIENDAS PAREADAS	s ≤ 2.500 m ²	846	923	1.077
		VI10		s > 2.500 m ²	807	884	1.000
	VI11	VIVIENDAS EN HILERA	s ≤ 2.500 m ²	807	884	961	
	VI12		s > 2.500 m ²	769	846	884	

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/m ²
CO01	LOCAL EN ESTRUCTURA SIN ACTIVIDAD (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	385
CO02	LOCAL TERMINADO (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	846
CO03	ADECUACIÓN DE LOCAL	615
CO04	EDIFICIO COMERCIAL DE NUEVA PLANTA	s ≤ 2.500 m ² 1.307
CO05		s > 2.500 m ² 1.192
CO06	SUPERMERCADO E HIPERMERCADO	s ≤ 2.500 m ² 1.307
CO07		s > 2.500 m ² 1.192
CO08	MERCADO	s ≤ 2.500 m ² 923
CO09		s > 2.500 m ² 884
CO10	GRAN ALMACÉN	s ≤ 2.500 m ² 1.538
CO11		s > 2.500 m ² 1.423

SA SANITARIA

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	euros/m ²
SA01	DISPENSARIO Y BOTIQUÍN	1.000
SA02	LABORATORIO	1.307
SA03	CENTRO DE SALUD Y AMBULATORIO	1.615
SA04	HOSPITAL, CLÍNICA	s ≤ 2.500 m ² 1.807
SA05		s > 2.500 m ² 1.692

AP APARCAMIENTOS

CÓDIGO	DENOMINACIÓN		euros/m ²
AP01	EN PLANTA BAJA O SEMISÓTANO	s ≤ 2.500 m ²	461
AP02		s > 2.500 m ²	423
AP03	UNA PLANTA BAJO RASANTE	s ≤ 2.500 m ²	615
AP04		s > 2.500 m ²	577
AP05	MÁS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	s ≤ 2.500 m ²	769
AP06		s > 2.500 m ²	731
AP07	EDIFICIO EXCLUSIVO DE APARCAMIENTO	s ≤ 2.500 m ²	615
AP08		s > 2.500 m ²	577
AP09	AL AIRE LIBRE CUBIERTO Y URBANIZADO	s ≤ 2.500 m ²	308
AP10		s > 2.500 m ²	269

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		577
SU02	SÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento. Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,10, con el mínimo siguiente		615

NA NAVES INDUSTRIALES

CÓDIGO	DENOMINACIÓN		euros/m ²
NA01	SIN CERRAR, SIN ACTIVIDAD		231
NA02	DE UNA SOLA PLANTA CERRADA, SIN ACTIVIDAD ⁽¹⁾		385
NA03	NAVE INDUSTRIAL CON ACTIVIDAD DEFINIDA ⁽²⁾		500

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	769
ES02	CASINO CULTURAL	1.154
ES03	CASA DE BAÑOS, SAUNA Y BALNEARIO SIN ALOJAMIENTO	1.154
ES04	MUSEO	1.230
ES05	DISCOTECA	1.384
ES06	CINE	1.461
ES07	CINE DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	1.538
ES08	SALA DE FIESTA Y CASINO DE JUEGO	1.730
ES09	TEATRO	1.807
ES10	AUDITORIO	1.884
ES11	PALACIO DE CONGRESOS	1.999
ES12	LUGAR DE CULTO	1.538
ES13	TANATORIOS	1.307
ES14	MAUSOLEOS	1.384

OF OFICINAS

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
OF01	ADECUACIÓN INTERIOR PARA OFICINA, DE LOCAL EXISTENTE	615	
OF02	FORMANDO PARTE DE UNA O MÁS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	846	
OF03	EDIFICIOS EXCLUSIVOS	s ≤ 2.500 m ²	1.115
OF04		s > 2.500 m ²	1.038
OF05	EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS DE GRAN IMPORTANCIA	s ≤ 2.500 m ²	1.307
OF06		s > 2.500 m ²	1.230

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 HOTELERÍA Y ALOJAMIENTOS

DENOMINACIÓN	CÓDIGO		euros/m ²	
PENSIÓN Y HOSTAL	HO01	1 ESTRELLA	923	
	HO02	2 ESTRELLAS	1.038	
HOTEL, APARTAHOTEL Y MOTELES	HO03	1 ESTRELLA	1.000	
	HO04	2 ESTRELLAS	1.077	
	HO05	3 ESTRELLAS	1.538	
	HO06	4 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ²	1.692
	HO07		s > 2.500 m ²	1.538
	HO08	5 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ²	2.115
	HO09		s > 2.500 m ²	1.961
	RESIDENCIAL 3ª EDAD	HO10		1.077
	ALBERGUE	HO11		1.038
BAR Y PUB	HO12		961	
COLEGIO MAYOR Y RESIDENCIA DE ESTUDIANTES	HO13		1.077	
SEMINARIO, CONVENTO Y MONASTERIO	HO14		1.077	
CAFETERÍA	HO15	1 TAZA	846	
	HO16	2 TAZAS	1.115	
	HO17	3 TAZAS	1.461	
RESTAURANTE	HO18	1 TENEDOR	1.000	
	HO19	2 TENEDORES	1.077	
	HO20	3 TENEDORES	1.538	
	HO21	4 TENEDORES	1.692	
	HO22	5 TENEDORES	2.115	
CAMPING (Sólo edificaciones)	HO23	1ª CATEGORÍA	846	
	HO24	2ª CATEGORÍA	769	
	HO25	3ª CATEGORÍA	692	

DO DOCENTE

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
DO01	GUARDERÍA Y JARDÍN DE INFANCIA	961	
DO02	COLEGIO, INSTITUTO Y CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL	1.038	
DO03	BIBLIOTECA	1.038	
DO04	CENTRO UNIVERSITARIO	s ≤ 2.500 m ²	1.115
DO05		s > 2.500 m ²	1.038
DO06	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	1.230	

DE DEPORTIVA

DENOMINACIÓN	CÓDIGO	euros/m ²
INSTALACIONES CERRADAS	DE01	VESTUARIO Y DUCHA 923
	DE02	GIMNASIO 1.000
	DE03	POLIDEPORTIVO 1.038
	DE04	PISCINA CUBIERTA ENTRE 75 m ² Y 150 m ² 1.077
	DE05	PISCINA CUBIERTA DE MÁS DE 150 m ² 1.000
	DE06	PALACIO DE DEPORTES 1.384
INSTALACIONES AL AIRE LIBRE	DE07	PISTA DE TERRIZA 115
	DE08	PISTA DE HORMIGÓN Y ASFALTO 154
	DE09	PISTA DE CÉSPED O PAVIMENTOS ESPECIALES 269
	DE10	GRADERÍO CUBIERTO 461
	DE11	GRADERÍO DESCUBIERTO 231
	DE12	PISCINA DESCUBIERTA HASTA 75 m ² 385
	DE13	PISCINA DESCUBIERTA ENTRE 75 m ² Y 150 m ² 461
	DE14	PISCINA DESCUBIERTA DE MÁS DE 150 m ² 577

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	1,00
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	1,10

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/m ²				
URBANIZACIÓN COMPLETA DE UN TERRENO O POLÍGONO (Todos los servicios) ⁽¹⁾						
<i>Edificabilidad media en m²/m²</i>						
CÓDIGO	Superficie en Ha.	1 (e≤0,25)	2 (0,25<e≤0,50)	3 (0,50<e≤1,00)	4 (1,00<e≤1,50)	5 (e>1,50)
UR01	S ≤ 1	69	77	85	92	100
UR02	1 < S ≤ 3	62	69	77	85	92
UR03	3 < S ≤ 15	54	62	69	77	85
UR04	15 < S ≤ 30	46	54	62	69	77
UR05	30 < S ≤ 45	46	46	54	62	69
UR06	45 < S ≤ 100	38	46	46	54	62
UR07	100 < S ≤ 300	38	38	46	46	54
UR08	S > 300	23	38	38	46	46
UR09	URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (Todos los servicios) ⁽²⁾					192
UR10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Sin elementos) ⁽³⁾					115
UR11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Con elementos) ⁽⁴⁾					154
UR12	TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO ⁽⁵⁾					85

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 2026, a partir del 1 de enero, se fija en 769,00 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