

COAS

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

ENERO / DICIEMBRE

2023

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	602	-	-		
		VI02 TIPOLOGÍA URBANA	708	814	885		
	EXENTO	VI03 CASA DE CAMPO	673	-	-		
		VI04 CHALET	850	956	1.133		
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI05	s ≤ 2.500 m ²	779	850	920	
		VI06	s > 2.500 m ²	743	814	850	
		BLOQUE AISLADO	VI07	s ≤ 2.500 m ²	708	779	920
			VI08	s > 2.500 m ²	673	743	850
	EXENTO	VIVIENDAS PAREADAS	VI09	s ≤ 2.500 m ²	779	850	991
			VI10	s > 2.500 m ²	743	814	920
		VIVIENDAS EN HILERA	VI11	s ≤ 2.500 m ²	743	814	885
			VI12	s > 2.500 m ²	708	779	814

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 y simples soluciones espaciales y constructivas. 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 ESTRUCTURASIN ACTIVIDAD (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	354	
CO02	LOCAL TERMINADO (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	779	
CO03	ADECUACIÓN DE LOCAL	566	
CO04	EDIFICIO COMERCIAL DE NUEVA PLANTA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.204
CO05		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.097
CO06	SUPERMERCADO E HIPERMERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.204
CO07		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.097
CO08	MERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	850
CO09		$s > 2.500 \text{ m}^2$	814
CO10	GRAN ALMACÉN	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.416
CO11		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.310

SA SANITARIA

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
SA01	DISPENSARIO Y BOTIQUÍN	920	
SA02	LABORATORIO	1.204	
SA03	CENTRO DE SALUD Y AMBULATORIO	1.487	
SA04	HOSPITAL, CLÍNICA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.664
SA05		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.558

AP APARCAMIENTOS

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
AP01	EN PLANTA BAJA O SEMISÓTANO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	425
AP02		$s > 2.500 \text{ m}^2$	389
AP03	UNA PLANTA BAJO RASANTE	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	566
AP04		$s > 2.500 \text{ m}^2$	531
AP05	MÁS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	708
AP06		$s > 2.500 \text{ m}^2$	673
AP07	EDIFICIO EXCLUSIVO DE APARCAMIENTO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	566
AP08		$s > 2.500 \text{ m}^2$	531
AP09	AL AIRE LIBRE CUBIERTO Y URBANIZADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	283
AP10		$s > 2.500 \text{ m}^2$	248

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		531
SU02	SÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento. Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,10, con el mínimo siguiente		566

NA NAVES INDUSTRIALES

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
NA01	SIN CERRAR, SIN ACTIVIDAD		212
NA02	DE UNA SOLA PLANTA CERRADA, SIN ACTIVIDAD ⁽¹⁾		354
NA03	NAVE INDUSTRIAL CON ACTIVIDAD DEFINIDA ⁽²⁾		460

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/m²
ES01 CÍRCULO RECREATIVO Y PEÑA POPULAR	708
ES02 CASINO CULTURAL	1.062
ES03 CASA DE BAÑOS, SAUNA Y BALNEARIO SIN ALOJAMIENTO	1.062
ES04 MUSEO	1.133
ES05 DISCOTECA	1.274
ES06 CINE	1.345
ES07 CINE DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	1.416
ES08 SALA DE FIESTA Y CASINO DE JUEGO	1.593
ES09 TEATRO	1.664
ES10 AUDITORIO	1.735
ES11 PALACIO DE CONGRESOS	1.841
ES12 LUGAR DE CULTO	1.416
ES13 TANATORIOS	1.204
ES14 MAUSOLEOS	1.274

OF OFICINAS

Código DENOMINACIÓN	euros/m²
OF01 ADECUACIÓN INTERIOR PARA OFICINA, DE LOCAL EXISTENTE	566
OF02 FORMANDO PARTE DE UNA O MÁS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	779
OF03 EDIFICIOS EXCLUSIVOS	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.027
OF04 EDIFICIOS EXCLUSIVOS	$s > 2.500 \text{ m}^2$ 956
OF05 EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.204
OF06 DE GRAN IMPORTANCIA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.133

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 ²
PENSIÓN Y HOSTAL	HO01	1 ESTRELLA	850
	HO02	2 ESTRELLAS	956
	HO03	1 ESTRELLA	920
HOTEL,	HO04	2 ESTRELLAS	991
	HO05	3 ESTRELLAS	1.416
	HO06	4 ESTRELLAS	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.558
APARTAHOTEL Y MOTEL	HO07	4 ESTRELLAS	$s > 2.500 \text{ m}^2$ 1.416
	HO08	5 ESTRELLAS	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.947
	HO09	5 ESTRELLAS	$s > 2.500 \text{ m}^2$ 1.805
RESIDENCIAL 3ª EDAD	HO10		991
ALBERGUE	HO11		956
BAR Y PUB	HO12		885
COLEGIO MAYOR Y RESIDENCIA DE ESTUDIANTES	HO13		991
SEMINARIO, CONVENTO Y MONASTERIO	HO14		991
CAFETERÍA	HO15	1 TAZA	779
	HO16	2 TAZAS	1.027
	HO17	3 TAZAS	1.345
RESTAURANTE	HO18	1 TENEDOR	920
	HO19	2 TENEDORES	991
	HO20	3 TENEDORES	1.416
	HO21	4 TENEDORES	1.558
	HO22	5 TENEDORES	1.947
	HO23	1ª CATEGORÍA	779
CAMPING (Sólo edificaciones)	HO24	2ª CATEGORÍA	708
	HO25	3ª CATEGORÍA	637

DO DOCENTE

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²
DO01	GUARDERÍA Y JARDÍN DE INFANCIA	885
DO02	COLEGIO, INSTITUTO Y CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL	956
DO03	BIBLIOTECA	956
DO04	CENTRO UNIVERSITARIO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.027
DO05		$s > 2.500 \text{ m}^2$ 956
DO06	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	1.133

DE DEPORTIVA

DENOMINACIÓN	Código	euros/m ²	
INSTALACIONES CERRADAS	DE01	VESTUARIO Y DUCHA	850
	DE02	GIMNASIO	920
	DE03	POLIDEPORTIVO	956
	DE04	PISCINA CUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	991
	DE05	PISCINA CUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	920
	DE06	PALACIO DE DEPORTES	1.274
	DE07	PISTA DE TERRIZA	106
	DE08	PISTA DE HORMIGÓN Y ASFALTO	142
	DE09	PISTA DE CÉSPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	248
	DE10	GRADERÍO CUBIERTO	425
	DE11	GRADERÍO DESCUBIERTO	212
	DE12	PISCINA DESCUBIERTA HASTA 75 M ²	354
	DE13	PISCINA DESCUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	425
	DE14	PISCINA DESCUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	531

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≤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	64	71	78	85	92
UR02	1<S≤3	57	64	71	78	85
UR03	3<S≤15	50	57	64	71	78
UR04	15<S≤30	42	50	57	64	71
UR05	30<S≤45	42	42	50	57	64
UR06	45<S≤100	35	42	42	50	57
UR07	100<S≤300	35	35	42	42	50
UR08	S>300	21	35	35	42	42
UR09	URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (Todos los servicios) ⁽²⁾					177
UR10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Sin elementos) ⁽³⁾					106
UR11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Con elementos) ⁽⁴⁾					142
UR12	TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO ⁽⁵⁾					78

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 2023, a partir del 1 de enero**, se fija en **708,00 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