

COAS

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

ENERO / DICIEMBRE

2022

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	561	-	-	
		VI02 TIPOLOGÍA URBANA	660	759	825	
	EXENTO	VI03 CASA DE CAMPO	627	-	-	
		VI04 CHALET	792	891	1.056	
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI05 s ≤ 2.500 m ²	726	792	858	
		VI06 s > 2.500 m ²	693	759	792	
	BLOQUE AISLADO	VI07 s ≤ 2.500 m ²	660	726	858	
		VI08 s > 2.500 m ²	627	693	792	
	EXENTO	VIVIENDAS PAREADAS	VI09 s ≤ 2.500 m ²	726	792	924
			VI10 s > 2.500 m ²	693	759	858
		VIVIENDAS EN HILERA	VI11 s ≤ 2.500 m ²	693	759	825
			VI12 s > 2.500 m ²	660	726	759

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)	330	
CO02	LOCAL TERMINADO (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	726	
CO03	ADECUACIÓN DE LOCAL	528	
CO04	EDIFICIO COMERCIAL DE NUEVA PLANTA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.122
CO05		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.023
CO06	SUPERMERCADO E HIPERMERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.122
CO07		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.023
CO08	MERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	792
CO09		$s > 2.500 \text{ m}^2$	759
CO10	GRAN ALMACÉN	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.320
CO11		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.221

SA SANITARIA

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
SA01	DISPENSARIO Y BOTIQUÍN	858	
SA02	LABORATORIO	1.122	
SA03	CENTRO DE SALUD Y AMBULATORIO	1.386	
SA04	HOSPITAL, CLÍNICA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.551
SA05		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.452

AP APARCAMIENTOS

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
AP01	EN PLANTA BAJA O SEMISÓTANO	s ≤ 2.500 m ²	396
AP02		s > 2.500 m ²	363
AP03	UNA PLANTA BAJO RASANTE	s ≤ 2.500 m ²	528
AP04		s > 2.500 m ²	495
AP05	MÁS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	s ≤ 2.500 m ²	660
AP06		s > 2.500 m ²	627
AP07	EDIFICIO EXCLUSIVO DE APARCAMIENTO	s ≤ 2.500 m ²	528
AP08		s > 2.500 m ²	495
AP09	AL AIRE LIBRE CUBIERTO Y URBANIZADO	s ≤ 2.500 m ²	264
AP10		s > 2.500 m ²	231

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		495
SU02	SÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento. Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,10, con el mínimo siguiente		528

NA NAVES INDUSTRIALES

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
NA01	SIN CERRAR, SIN ACTIVIDAD		198
NA02	DE UNA SOLA PLANTA CERRADA, SIN ACTIVIDAD ⁽¹⁾		330
NA03	NAVE INDUSTRIAL CON ACTIVIDAD DEFINIDA ⁽²⁾		429

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	660
ES02	CASINO CULTURAL	990
ES03	CASA DE BAÑOS, SAUNA Y BALNEARIO SIN ALOJAMIENTO	990
ES04	MUSEO	1.056
ES05	DISCOTECA	1.188
ES06	CINE	1.254
ES07	CINE DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	1.320
ES08	SALA DE FIESTA Y CASINO DE JUEGO	1.485
ES09	TEATRO	1.551
ES10	AUDITORIO	1.617
ES11	PALACIO DE CONGRESOS	1.716
ES12	LUGAR DE CULTO	1.320
ES13	TANATORIOS	1.122
ES14	MAUSOLEOS	1.188

OF OFICINAS

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²
OF01	ADECUACIÓN INTERIOR PARA OFICINA, DE LOCAL EXISTENTE	528
OF02	FORMANDO PARTE DE UNA O MÁS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	726
OF03	EDIFICIOS EXCLUSIVOS	s ≤ 2.500 m ² 957
OF04		s > 2.500 m ² 891
OF05	EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS	s ≤ 2.500 m ² 1.122
OF06	DE GRAN IMPORTANCIA	s ≤ 2.500 m ² 1.056

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	792
	HO02	2 ESTRELLAS	891
	HO03	1 ESTRELLA	858
	HO04	2 ESTRELLAS	924
HOTEL,	HO05	3 ESTRELLAS	1.320
APARTAHOTEL Y MOTEL	HO06	4 ESTRELLAS	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.452
	HO07		$s > 2.500 \text{ m}^2$ 1.320
	HO08	5 ESTRELLAS	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 1.815
	HO09		$s > 2.500 \text{ m}^2$ 1.683
RESIDENCIAL 3ª EDAD	HO10		924
ALBERGUE	HO11		891
BAR Y PUB	HO12		825
COLEGIO MAYOR Y RESIDENCIA DE ESTUDIANTES	HO13		924
SEMINARIO, CONVENTO Y MONASTERIO	HO14		924
CAFETERÍA	HO15	1 TAZA	726
	HO16	2 TAZAS	957
	HO17	3 TAZAS	1.254
	HO18	1 TENEDOR	858
RESTAURANTE	HO19	2 TENEDORES	924
	HO20	3 TENEDORES	1.320
	HO21	4 TENEDORES	1.452
	HO22	5 TENEDORES	1.815
	HO23	1ª CATEGORÍA	726
CAMPING (Sólo edificaciones)	HO24	2ª CATEGORÍA	660
	HO25	3ª CATEGORÍA	594

DO DOCENTE

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²
DO01	GUARDERÍA Y JARDÍN DE INFANCIA	825
DO02	COLEGIO, INSTITUTO Y CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL	891
DO03	BIBLIOTECA	891
DO04	CENTRO UNIVERSITARIO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$ 957
DO05		$s > 2.500 \text{ m}^2$ 891
DO06	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	1.056

DE DEPORTIVA

DENOMINACIÓN	Código	euros/m ²	
INSTALACIONES CERRADAS	DE01	VESTUARIO Y DUCHA	792
	DE02	GIMNASIO	858
	DE03	POLIDEPORTIVO	891
	DE04	PISCINA CUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	924
	DE05	PISCINA CUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	858
	DE06	PALACIO DE DEPORTES	1.188
	DE07	PISTA DE TERRIZA	99
	DE08	PISTA DE HORMIGÓN Y ASFALTO	132
	DE09	PISTA DE CÉSPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	231
	DE10	GRADERÍO CUBIERTO	396
	DE11	GRADERÍO DESCUBIERTO	198
	DE12	PISCINA DESCUBIERTA HASTA 75 M ²	330
	DE13	PISCINA DESCUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	396
	DE14	PISCINA DESCUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	495

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	$S \leq 1$	59	66	73	79	86
UR02	$1 < S \leq 3$	53	59	66	73	79
UR03	$3 < S \leq 15$	46	53	59	66	73
UR04	$15 < S \leq 30$	40	46	53	59	66
UR05	$30 < S \leq 45$	40	40	46	53	59
UR06	$45 < S \leq 100$	33	40	40	46	53
UR07	$100 < S \leq 300$	33	33	40	40	46
UR08	$S > 300$	20	33	33	40	40
UR09	URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (Todos los servicios) ⁽²⁾					165
UR10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Sin elementos) ⁽³⁾					99
UR11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Con elementos) ⁽⁴⁾					132
UR12	TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO ⁽⁵⁾					73

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, adcentamiento, 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 2022, a partir del 1 de enero**, se fija en **660,00 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