

COOAS

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

ENERO / DICIEMBRE

2021

VI VIVIENDA

	Código	DENOMINACIÓN	Calidad básica hasta 2 núcleos húmedos	Calidad media 3 núcleos húmedos	Calidad alta 4 ó más núcleos húmedos	
			euros/m ²	euros/m ²	euros/m ²	
UNIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI01 TIPOLOGÍA POPULAR	533	-	-	
		VI02 TIPOLOGÍA URBANA	627	721	784	
	EXENTO	VI03 CASA DE CAMPO	596	-	-	
		VI04 CHALET	752	846	1.003	
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI05 s ≤ 2.500 m ²	690	752	815	
		VI06 s > 2.500 m ²	658	721	752	
		BLOQUE AISLADO	VI07 s ≤ 2.500 m ²	627	690	815
			VI08 s > 2.500 m ²	596	658	752
	EXENTO	VIVIENDAS PAREADAS	VI09 s ≤ 2.500 m ²	690	752	878
			VI10 s > 2.500 m ²	658	721	815
		VIVIENDAS EN HILERA	VI11 s ≤ 2.500 m ²	658	721	784
			VI12 s > 2.500 m ²	627	690	721

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 ESTRUCTURA SIN ACTIVIDAD (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	314	
CO02	LOCAL TERMINADO (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	690	
CO03	ADECUACIÓN DE LOCAL	502	
CO04	EDIFICIO COMERCIAL DE NUEVA PLANTA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.066
CO05		$s > 2.500 \text{ m}^2$	972
CO06	SUPERMERCADO E HIPERMERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.066
CO07		$s > 2.500 \text{ m}^2$	972
CO08	MERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	752
CO09		$s > 2.500 \text{ m}^2$	721
CO10	GRAN ALMACÉN	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.254
CO11		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.160

SA SANITARIA

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
SA01	DISPENSARIO Y BOTIQUÍN	815	
SA02	LABORATORIO	1.066	
SA03	CENTRO DE SALUD Y AMBULATORIO	1.317	
SA04	HOSPITAL, CLÍNICA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.473
SA05		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.379

AP APARCAMIENTOS

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
AP01	EN PLANTA BAJA O SEMISÓTANO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	376
AP02		$s > 2.500 \text{ m}^2$	345
AP03	UNA PLANTA BAJO RASANTE	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	502
AP04		$s > 2.500 \text{ m}^2$	470
AP05	MÁS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	627
AP06		$s > 2.500 \text{ m}^2$	596
AP07	EDIFICIO EXCLUSIVO DE APARCAMIENTO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	502
AP08		$s > 2.500 \text{ m}^2$	470
AP09	AL AIRE LIBRE CUBIERTO Y URBANIZADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	251
AP10		$s > 2.500 \text{ m}^2$	219

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		470
SU02	SÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento. Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,10, con el mínimo siguiente		502

NA NAVES INDUSTRIALES

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
NA01	SIN CERRAR, SIN ACTIVIDAD		188
NA02	DE UNA SOLA PLANTA CERRADA, SIN ACTIVIDAD ⁽¹⁾		314
NA03	NAVE INDUSTRIAL CON ACTIVIDAD DEFINIDA ⁽²⁾		408

CRITERIOS DE APLICACIÓN

⁽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.

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

ES EDIFICIOS DE USO PÚBLICO Y MONUMENTAL

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²
ES01	CÍRCULO RECREATIVO Y PEÑA POPULAR	627
ES02	CASINO CULTURAL	941
ES03	CASA DE BAÑOS, SAUNA Y BALNEARIO SIN ALOJAMIENTO	941
ES04	MUSEO	1.003
ES05	DISCOTECA	1.129
ES06	CINE	1.191
ES07	CINE DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	1.254
ES08	SALA DE FIESTA Y CASINO DE JUEGO	1.411
ES09	TEATRO	1.473
ES10	AUDITORIO	1.536
ES11	PALACIO DE CONGRESOS	1.630
ES12	LUGAR DE CULTO	1.254
ES13	TANATORIOS	1.066
ES14	MAUSOLEOS	1.129

OF OFICINAS

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
OF01	ADECUACIÓN INTERIOR PARA OFICINA, DE LOCAL EXISTENTE	502	
OF02	FORMANDO PARTE DE UNA O MÁS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	690	
OF03	EDIFICIOS EXCLUSIVOS	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	909
OF04		$s > 2.500 \text{ m}^2$	846
OF05	EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS DE GRAN IMPORTANCIA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.066
OF06		$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.003

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	752
	HO02	2 ESTRELLAS	846
HOTEL, APARTAHOTEL Y MOTEL	HO03	1 ESTRELLA	815
	HO04	2 ESTRELLAS	878
	HO05	3 ESTRELLAS	1.254
	HO06	4 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ² 1.379
	HO07	4 ESTRELLAS	s > 2.500 m ² 1.254
	HO08	5 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ² 1.724
	HO09	5 ESTRELLAS	s > 2.500 m ² 1.599
RESIDENCIAL 3ª EDAD	HO10		878
ALBERGUE	HO11		846
BAR Y PUB	HO12		784
COLEGIO MAYOR Y RESIDENCIA DE ESTUDIANTES	HO13		878
SEMINARIO, CONVENTO Y MONASTERIO	HO14		878
CAFETERÍA	HO15	1 TAZA	690
	HO16	2 TAZAS	909
	HO17	3 TAZAS	1.191
RESTAURANTE	HO18	1 TENEDOR	815
	HO19	2 TENEDORES	878
	HO20	3 TENEDORES	1.254
	HO21	4 TENEDORES	1.379
	HO22	5 TENEDORES	1.724
	HO23	1ª CATEGORÍA	690
CAMPING (Sólo edificaciones)	HO24	2ª CATEGORÍA	627
	HO25	3ª CATEGORÍA	564

DO DOCENTE

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²
DO01	GUARDERÍA Y JARDÍN DE INFANCIA	784
DO02	COLEGIO, INSTITUTO Y CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL	846
DO03	BIBLIOTECA	846
DO04	CENTRO UNIVERSITARIO	s ≤ 2.500 m ² 909
DO05		s > 2.500 m ² 846
DO06	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	1.003

DE DEPORTIVA

DENOMINACIÓN	Código	euros/m ²
INSTALACIONES CERRADAS	DE01 VESTUARIO Y DUCHA	752
	DE02 GIMNASIO	815
	DE03 POLIDEPORTIVO	846
	DE04 PISCINA CUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	878
	DE05 PISCINA CUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	815
	DE06 PALACIO DE DEPORTES	1.129
INSTALACIONES AL AIRE LIBRE	DE07 PISTA DE TERRIZA	94
	DE08 PISTA DE HORMIGÓN Y ASFALTO	125
	DE09 PISTA DE CÉSPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	219
	DE10 GRADERÍO CUBIERTO	376
	DE11 GRADERÍO DESCUBIERTO	188
	DE12 PISCINA DESCUBIERTA HASTA 75 M ²	314
	DE13 PISCINA DESCUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	376
	DE14 PISCINA DESCUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	470

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	56	63	69	75	82
UR02	1 < S ≤ 3	50	56	63	69	75
UR03	3 < S ≤ 15	44	50	56	63	69
UR04	15 < S ≤ 30	38	44	50	56	63
UR05	30 < S ≤ 45	38	38	44	50	56
UR06	45 < S ≤ 100	31	38	38	44	50
UR07	100 < S ≤ 300	31	31	38	38	44
UR08	S > 300	19	31	31	38	38
UR09	URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (Todos los servicios) ⁽²⁾					157
UR10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Sin elementos) ⁽³⁾					94
UR11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Con elementos) ⁽⁴⁾					125
UR12	TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO ⁽⁵⁾					69

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 GENERALES

1. El valor del módulo colegial para el **año 2021, a partir del 1 de enero**, se fija en **627,00 euros/m²**.
2. El valor del módulo colegial se actualizará 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, en la sesión que celebre en el mes de noviembre, tomará conocimiento de este índice y efectuará la correspondiente actualización que redondeará por exceso o por defecto al objeto de una más ágil aplicación y la dará 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