

COAS

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

ENERO / DICIEMBRE

2013

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	512	-	-	
		VI02 TIPOLOGÍA URBANA	602	692	752	
	EXENTO	VI03 CASA DE CAMPO	572	-	-	
		VI04 CHALET	722	813	963	
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI05 s ≤ 2.500 m ²	662	722	783	
		VI06 s > 2.500 m ²	632	692	722	
	BLOQUE AISLADO	VI07 s ≤ 2.500 m ²	602	662	783	
		VI08 s > 2.500 m ²	572	632	722	
	EXENTO	VIVIENDAS PAREADAS	VI09 s ≤ 2.500 m ²	662	722	843
			VI10 s > 2.500 m ²	632	692	783
		VIVIENDAS EN HILERA	VI11 s ≤ 2.500 m ²	632	692	752
			VI12 s > 2.500 m ²	602	662	692

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 USO (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	301	
CO02	LOCAL TERMINADO (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	662	
CO03	ADECUACIÓN DE LOCAL	482	
CO04	EDIFICIO COMERCIAL DE NUEVA PLANTA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.023
CO05		$s > 2.500 \text{ m}^2$	933
CO06	SUPERMERCADO E HIPERMERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.023
CO07		$s > 2.500 \text{ m}^2$	933
CO08	MERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	722
CO09		$s > 2.500 \text{ m}^2$	692
CO10	GRAN ALMACÉN	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.204
CO11		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.114

CRITERIOS DE APLICACIÓN

- (1) Se refiere a locales que estén formando parte de un edificio, destinado principalmente a otros usos.

SA SANITARIA

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
SA01	DISPENSARIO Y BOTIQUÍN	783	
SA02	LABORATORIO	1.023	
SA03	CENTRO DE SALUD Y AMBULATORIO	1.264	
SA04	HOSPITAL, CLÍNICA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.415
SA05		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.324

AP APARCAMIENTOS

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
AP01	EN PLANTA BAJA O SEMISÓTANO	s ≤ 2.500 m ²	361
AP02		s > 2.500 m ²	331
AP03	UNA PLANTA BAJO RASANTE	s ≤ 2.500 m ²	482
AP04		s > 2.500 m ²	451
AP05	MÁS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	s ≤ 2.500 m ²	602
AP06		s > 2.500 m ²	572
AP07	EDIFICIO EXCLUSIVO DE APARCAMIENTO	s ≤ 2.500 m ²	482
AP08		s > 2.500 m ²	451
AP09	AL AIRE LIBRE CUBIERTO Y URBANIZADO	s ≤ 2.500 m ²	241
AP10		s > 2.500 m ²	211

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		451
SU02	SÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,10, con el mínimo siguiente		482

NA NAVES INDUSTRIALES

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
NA01	SIN CERRAR, SIN USO		181
NA02	DE UNA SOLA PLANTA CERRADA, SIN USO		301
NA03	NAVE INDUSTRIAL CON USO DEFINIDO ⁽²⁾		391

CRITERIOS DE APLICACIÓN

- ⁽¹⁾ Los precios se refieren fundamentalmente a naves prefabricadas de hormigón o metálicas.
- ⁽²⁾ Se consideran usos ordinarios, que no requieren equipamientos industriales ni especiales.
- ⁽³⁾ 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	602
ES02	CASINO CULTURAL	903
ES03	CASA DE BAÑOS, SAUNA Y BALNEARIO SIN ALOJAMIENTO	903
ES04	MUSEO	963
ES05	DISCOTECA	1.084
ES06	CINE	1.144
ES07	CINE DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	1.204
ES08	SALA DE FIESTA Y CASINO DE JUEGO	1.354
ES09	TEATRO	1.415
ES10	AUDITORIO	1.475
ES11	PALACIO DE CONGRESOS	1.565
ES12	LUGAR DE CULTO	1.204
ES13	TANATORIOS	1.023
ES14	MAUSOLEOS	1.084

OF OFICINAS

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
OF01	ADECUACIÓN INTERIOR PARA OFICINA, DE LOCAL EXISTENTE	482	
OF02	FORMANDO PARTE DE UNA O MÁS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	662	
OF03	EDIFICIOS EXCLUSIVOS	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	873
OF04		$s > 2.500 \text{ m}^2$	813
OF05	EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS DE GRAN IMPORTANCIA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.023
OF06		$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	963

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	722	
	HO02	2 ESTRELLAS	813	
	HO03	1 ESTRELLA	783	
HOTEL, APARTAHOTEL Y MOTEL	HO04	2 ESTRELLAS	843	
	HO05	3 ESTRELLAS	1.204	
	HO06	4 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ²	1.324
	HO07		s > 2.500 m ²	1.204
	HO08	5 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ²	1.655
HO09	s > 2.500 m ²		1.535	
RESIDENCIAL 3ª EDAD	HO10		843	
ALBERGUE	HO11		813	
BAR Y PUB	HO12		752	
COLEGIO MAYOR Y RESIDENCIA DE ESTUDIANTES	HO13		843	
SEMINARIO, CONVENTO Y MONASTERIO	HO14		843	
CAFETERÍA	HO15	1 TAZA	662	
	HO16	2 TAZAS	873	
	HO17	3 TAZAS	1.144	
RESTAURANTE	HO18	1 TENEDOR	783	
	HO19	2 TENEDORES	843	
	HO20	3 TENEDORES	1.204	
	HO21	4 TENEDORES	1.324	
	HO22	5 TENEDORES	1.655	
	HO23	1ª CATEGORÍA	662	
CAMPING (Sólo edificaciones)	HO24	2ª CATEGORÍA	602	
	HO25	3ª CATEGORÍA	542	

DO DOCENTE

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
DO01	GUARDERÍA Y JARDÍN DE INFANCIA	752	
DO02	COLEGIO, INSTITUTO Y CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL	813	
DO03	BIBLIOTECA	813	
DO04	CENTRO UNIVERSITARIO	s ≤ 2.500 m ²	873
DO05		s > 2.500 m ²	813
DO06	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	963	

DE DEPORTIVA

DENOMINACIÓN	Código	euros/m ²
INSTALACIONES CERRADAS	DE01 VESTUARIO Y DUCHA	722
	DE02 GIMNASIO	783
	DE03 POLIDEPORTIVO	813
	DE04 PISCINA CUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	843
	DE05 PISCINA CUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	783
	DE06 PALACIO DE DEPORTES	1.084
INSTALACIONES AL AIRE LIBRE	DE07 PISTA DE TERRIZA	90
	DE08 PISTA DE HORMIGÓN Y ASFALTO	120
	DE09 PISTA DE CÉSPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	211
	DE10 GRADERÍO CUBIERTO	361
	DE11 GRADERÍO DESCUBIERTO	181
	DE12 PISCINA DESCUBIERTA HASTA 75 M ²	301
	DE13 PISCINA DESCUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	361
	DE14 PISCINA DESCUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	451

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	54	60	66	72	78
UR02	1 < S ≤ 3	48	54	60	66	72
UR03	3 < S ≤ 15	42	48	54	60	66
UR04	15 < S ≤ 30	36	42	48	54	60
UR05	30 < S ≤ 45	36	36	42	48	54
UR06	45 < S ≤ 100	30	36	36	42	48
UR07	100 < S ≤ 300	30	30	36	36	42
UR08	S > 300	18	30	30	36	36
UR09	URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (Todos los servicios) ⁽²⁾					150
UR10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Sin elementos) ⁽³⁾					90
UR11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Con elementos) ⁽⁴⁾					120
UR12	TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO ⁽⁵⁾					66

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 **2.013, a partir del 1 de enero**, se fija en **602,00 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.

