

COAS

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

ENERO / DICIEMBRE

2011

VI VIVIENDA

			Calidad básica hasta 2 núcleos húmedos	Calidad media 3 núcleos húmedos	Calidad alta 4 ó más núcleos húmedos	
	Código	DENOMINACIÓN	euros/m²	euros/m²	euros/m²	
UNIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI01 TIPOLOGÍA POPULAR	480	-	-	
		VI02 TIPOLOGÍA URBANA	565	650	706	
	EXENTO	VI03 CASA DE CAMPO	536	-	-	
		VI04 CHALET	678	762	904	
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI05 s ≤ 2.500 m ²	621	678	734	
		VI06 s > 2.500 m ²	593	650	678	
		BLOQUE AISLADO	VI07 s ≤ 2.500 m ²	565	621	734
			VI08 s > 2.500 m ²	536	593	678
	EXENTO	VIVIENDAS PAREADAS	VI09 s ≤ 2.500 m ²	621	678	791
			VI10 s > 2.500 m ²	593	650	734
		VIVIENDAS EN HILERA	VI11 s ≤ 2.500 m ²	593	650	706
			VI12 s > 2.500 m ²	565	621	650

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)	282	
CO02	LOCAL TERMINADO (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	621	
CO03	ADECUACIÓN DE LOCAL	452	
CO04	EDIFICIO COMERCIAL DE NUEVA PLANTA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	960
CO05		$s > 2.500 \text{ m}^2$	875
CO06	SUPERMERCADO E HIPERMERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	960
CO07		$s > 2.500 \text{ m}^2$	875
CO08	MERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	678
CO09		$s > 2.500 \text{ m}^2$	650
CO10	GRAN ALMACÉN	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.130
CO11		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.045

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	734	
SA02	LABORATORIO	960	
SA03	CENTRO DE SALUD Y AMBULATORIO	1.186	
SA04	HOSPITAL, CLÍNICA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.327
SA05		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.243

AP APARCAMIENTOS

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
AP01	EN PLANTA BAJA O SEMISÓTANO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	340
AP02		$s > 2.500 \text{ m}^2$	310
AP03	UNA PLANTA BAJO RASANTE	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	452
AP04		$s > 2.500 \text{ m}^2$	424
AP05	MÁS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	565
AP06		$s > 2.500 \text{ m}^2$	536
AP07	EDIFICIO EXCLUSIVO DE APARCAMIENTO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	452
AP08		$s > 2.500 \text{ m}^2$	424
AP09	AL AIRE LIBRE CUBIERTO Y URBANIZADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	226
AP10		$s > 2.500 \text{ m}^2$	198

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		423
SU02	SÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,10, con el mínimo siguiente		452

NA NAVES INDUSTRIALES

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
NA01	SIN CERRAR, SIN USO		170
NA02	DE UNA SOLA PLANTA CERRADA, SIN USO		282
NA03	NAVE INDUSTRIAL CON USO DEFINIDO ⁽²⁾		367

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	565
ES02	CASINO CULTURAL	847
ES03	CASA DE BAÑOS, SAUNA Y BALNEARIO SIN ALOJAMIENTO	847
ES04	MUSEO	904
ES05	DISCOTECA	1.017
ES06	CINE	1.073
ES07	CINE DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	1.130
ES08	SALA DE FIESTA Y CASINO DE JUEGO	1.271
ES09	TEATRO	1.327
ES10	AUDITORIO	1.384
ES11	PALACIO DE CONGRESOS	1.469
ES12	LUGAR DE CULTO	1.130
ES13	TANATORIOS	960
ES14	MAUSOLEOS	1.017

OF OFICINAS

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
OF01	ADECUACIÓN INTERIOR PARA OFICINA, DE LOCAL EXISTENTE	452	
OF02	FORMANDO PARTE DE UNA O MÁS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	621	
OF03	EDIFICIOS EXCLUSIVOS	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	820
OF04		$s > 2.500 \text{ m}^2$	762
OF05	EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS DE GRAN IMPORTANCIA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	960
OF06		$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	904

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	678	
	HO02	2 ESTRELLAS	762	
HOTEL, APARTAHOTEL Y MOTEL	HO03	1 ESTRELLA	734	
	HO04	2 ESTRELLAS	791	
	HO05	3 ESTRELLAS	1.130	
	HO06	4 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ²	1.243
	HO07		s > 2.500 m ²	1.130
	HO08	5 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ²	1.553
	HO09		s > 2.500 m ²	1.440
RESIDENCIAL 3ª EDAD	HO10		791	
ALBERGUE	HO11		762	
BAR Y PUB	HO12		706	
COLEGIO MAYOR Y RESIDENCIA DE ESTUDIANTES	HO13		791	
SEMINARIO, CONVENTO Y MONASTERIO	HO14		791	
CAFETERÍA	HO15	1 TAZA	621	
	HO16	2 TAZAS	820	
	HO17	3 TAZAS	1.073	
RESTAURANTE	HO18	1 TENEDOR	734	
	HO19	2 TENEDORES	791	
	HO20	3 TENEDORES	1.130	
	HO21	4 TENEDORES	1.243	
	HO22	5 TENEDORES	1.553	
	HO23	1ª CATEGORÍA	621	
CAMPING (Sólo edificaciones)	HO24	2ª CATEGORÍA	565	
	HO25	3ª CATEGORÍA	508	

DO DOCENTE

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
DO01	GUARDERÍA Y JARDÍN DE INFANCIA	706	
DO02	COLEGIO, INSTITUTO Y CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL	762	
DO03	BIBLIOTECA	762	
DO04	CENTRO UNIVERSITARIO	s ≤ 2.500 m ²	820
DO05		s > 2.500 m ²	762
DO06	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	904	

DE DEPORTIVA

DENOMINACIÓN	Código	euros/m ²
INSTALACIONES CERRADAS	DE01 VESTUARIO Y DUCHA	678
	DE02 GIMNASIO	734
	DE03 POLIDEPORTIVO	762
	DE04 PISCINA CUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	791
	DE05 PISCINA CUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	734
	DE06 PALACIO DE DEPORTES	1.017
INSTALACIONES AL AIRE LIBRE	DE07 PISTA DE TERRIZA	85
	DE08 PISTA DE HORMIGÓN Y ASFALTO	113
	DE09 PISTA DE CÉSPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	198
	DE10 GRADERÍO CUBIERTO	339
	DE11 GRADERÍO DESCUBIERTO	170
	DE12 PISCINA DESCUBIERTA HASTA 75 M ²	282
	DE13 PISCINA DESCUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	339
	DE14 PISCINA DESCUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	424

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

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	51	56	62	68	73
UR02	1 < S ≤ 3	45	51	56	62	68
UR03	3 < S ≤ 15	40	45	51	56	62
UR04	15 < S ≤ 30	34	40	45	51	56
UR05	30 < S ≤ 45	34	34	40	45	51
UR06	45 < S ≤ 100	28	34	34	40	45
UR07	100 < S ≤ 300	28	28	34	34	40
UR08	S > 300	17	28	28	34	34
UR09	URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (Todos los servicios) ⁽²⁾					141
UR10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Sin elementos) ⁽³⁾					85
UR11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Con elementos) ⁽⁴⁾					113
UR12	TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO ⁽⁵⁾					62

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 **2.011, a partir del 1 de enero**, se fija en **565 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.

