

COAS

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

ENERO / DICIEMBRE

2009

VERSIÓN REVISADA MARZO

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	467	-	-	
		VI02 TIPOLOGÍA URBANA	550	632	687	
	EXENTO	VI03 CASA DE CAMPO	522	-	-	
		VI04 CHALET	660	742	880	
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI05 s ≤ 2.500 m ²	605	660	715	
		VI06 s > 2.500 m ²	577	632	660	
		BLOQUE AISLADO	VI07 s ≤ 2.500 m ²	550	605	715
			VI08 s > 2.500 m ²	522	577	660
	EXENTO	VIVIENDAS PAREADAS	VI09 s ≤ 2.500 m ²	605	660	770
			VI10 s > 2.500 m ²	577	632	715
		VIVIENDAS EN HILERA	VI11 s ≤ 2.500 m ²	577	632	687
			VI12 s > 2.500 m ²	550	605	632

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)	275	
CO02	LOCAL TERMINADO (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	605	
CO03	ADECUACIÓN DE LOCAL	440	
CO04	EDIFICIO COMERCIAL DE NUEVA PLANTA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	935
CO05		$s > 2.500 \text{ m}^2$	852
CO06	SUPERMERCADO E HIPERMERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	935
CO07		$s > 2.500 \text{ m}^2$	852
CO08	MERCADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	660
CO09		$s > 2.500 \text{ m}^2$	632
CO10	GRAN ALMACÉN	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.100
CO11		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.017

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	715	
SA02	LABORATORIO	935	
SA03	CENTRO DE SALUD Y AMBULATORIO	1.155	
SA04	HOSPITAL, CLÍNICA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	1.292
SA05		$s > 2.500 \text{ m}^2$	1.210

AP APARCAMIENTOS

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
AP01	EN PLANTA BAJA O SEMISÓTANO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	330
AP02		$s > 2.500 \text{ m}^2$	302
AP03	UNA PLANTA BAJO RASANTE	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	440
AP04		$s > 2.500 \text{ m}^2$	412
AP05	MÁS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	550
AP06		$s > 2.500 \text{ m}^2$	522
AP07	EDIFICIO EXCLUSIVO DE APARCAMIENTO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	440
AP08		$s > 2.500 \text{ m}^2$	412
AP09	AL AIRE LIBRE CUBIERTO Y URBANIZADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	220
AP10		$s > 2.500 \text{ m}^2$	192

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		412
SU02	SÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,10, con el mínimo siguiente		440

NA NAVES INDUSTRIALES

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
NA01	SIN CERRAR, SIN USO		165
NA02	DE UNA SOLA PLANTA CERRADA, SIN USO		275
NA03	NAVE INDUSTRIAL CON USO DEFINIDO ⁽²⁾		357

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	550
ES02	CASINO CULTURAL	825
ES03	CASA DE BAÑOS, SAUNA Y BALNEARIO SIN ALOJAMIENTO	825
ES04	MUSEO	880
ES05	DISCOTECA	990
ES06	CINE	1.045
ES07	CINE DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	1.100
ES08	SALA DE FIESTA Y CASINO DE JUEGO	1.237
ES09	TEATRO	1.292
ES10	AUDITORIO	1.347
ES11	PALACIO DE CONGRESOS	1.430
ES12	LUGAR DE CULTO	1.100
ES13	TANATORIOS	935
ES14	MAUSOLEOS	990

OF OFICINAS

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
OF01	ADECUACIÓN INTERIOR PARA OFICINA, DE LOCAL EXISTENTE	440	
OF02	FORMANDO PARTE DE UNA O MÁS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	605	
OF03	EDIFICIOS EXCLUSIVOS	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	797
OF04		$s > 2.500 \text{ m}^2$	742
OF05	EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS DE GRAN IMPORTANCIA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	935
OF06		$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	880

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	660	
	HO02	2 ESTRELLAS	742	
HOTEL, APARTAHOTEL Y MOTEL	HO03	1 ESTRELLA	715	
	HO04	2 ESTRELLAS	770	
	HO05	3 ESTRELLAS	1.100	
	HO06	4 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ²	1.210
	HO07		s > 2.500 m ²	1.100
	HO08	5 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ²	1.512
	HO09		s > 2.500 m ²	1.402
RESIDENCIAL 3ª EDAD	HO10		770	
ALBERGUE	HO11		742	
BAR Y PUB	HO12		687	
COLEGIO MAYOR Y RESIDENCIA DE ESTUDIANTES	HO13		770	
SEMINARIO, CONVENTO Y MONASTERIO	HO14		770	
CAFETERÍA	HO15	1 TAZA	605	
	HO16	2 TAZAS	797	
	HO17	3 TAZAS	1.045	
RESTAURANTE	HO18	1 TENEDOR	715	
	HO19	2 TENEDORES	770	
	HO20	3 TENEDORES	1.100	
	HO21	4 TENEDORES	1.210	
	HO22	5 TENEDORES	1.512	
	HO23	1ª CATEGORÍA	605	
CAMPING (Sólo edificaciones)	HO24	2ª CATEGORÍA	550	
	HO25	3ª CATEGORÍA	495	

DO DOCENTE

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
DO01	GUARDERÍA Y JARDÍN DE INFANCIA	687	
DO02	COLEGIO, INSTITUTO Y CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL	742	
DO03	BIBLIOTECA	742	
DO04	CENTRO UNIVERSITARIO	s ≤ 2.500 m ²	797
DO05		s > 2.500 m ²	742
DO06	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	880	

DE DEPORTIVA

DENOMINACIÓN	Código	euros/m ²	
INSTALACIONES CERRADAS	DE01	VESTUARIO Y DUCHA	660
	DE02	GIMNASIO	715
	DE03	POLIDEPORTIVO	742
	DE04	PISCINA CUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	770
	DE05	PISCINA CUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	715
	DE06	PALACIO DE DEPORTES	990
	DE07	PISTA DE TERRIZA	82
	DE08	PISTA DE HORMIGÓN Y ASFALTO	110
	DE09	PISTA DE CÉSPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	192
INSTALACIONES AL AIRE LIBRE	DE10	GRADERÍO CUBIERTO	330
	DE11	GRADERÍO DESCUBIERTO	165
	DE12	PISCINA DESCUBIERTA HASTA 75 M ²	275
	DE13	PISCINA DESCUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	330
	DE14	PISCINA DESCUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	412

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	50	55	60	66	71
UR02	1 < S ≤ 3	44	50	55	60	66
UR03	3 < S ≤ 15	38	44	50	55	60
UR04	15 < S ≤ 30	33	38	44	50	55
UR05	30 < S ≤ 45	33	33	38	44	50
UR06	45 < S ≤ 100	27	33	33	38	44
UR07	100 < S ≤ 300	27	27	33	33	38
UR08	S > 300	16	27	27	33	33
UR09	URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (Todos los servicios) ⁽²⁾					137
UR10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Sin elementos) ⁽³⁾					82
UR11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Con elementos) ⁽⁴⁾					110
UR12	TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO ⁽⁵⁾					60

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 **2.009, a partir del 1 de enero**, se fija en **550 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.
4. Esta revisión contempla los siguientes cambios

Apartado CO comercial

1. Los actuales precios CO01 (local en estructura sin uso: 302 €/m²) y CO02 (local en estructura y con fachada sin uso: 385 €/m²), se unifican en un solo precio: **CO01 (local en estructura sin uso formando parte de un edificio destinado a otros usos): 275 €/m²**
2. Se incorpora un nuevo precio: **CO02 (Local terminado formando parte de un edificio destinado a otros usos): 605 €/m²**
3. Los actuales precios CO03 (Adecuación de local construido para venta al por menor: 605 €/m²) y CO04 (Adecuación de sótano y semisótano: 605 €/m²), se unifican en un solo precio: **CO03 (Adecuación de local): 440 €/m²**

Apartado AP aparcamientos

4. Los actuales precios AP01/AP02 (en semisótano: 330/302 €/m²) pasan a denominarse: **AP01/AP02 (en planta baja o en semisótano: 330/302 €/m²)**

Apartado OF oficinas

5. Los actuales precios OF01 (adecuación interior para oficina, de local existente en estructura con fachada: 467 €/m²) y OF02 (adecuación interior para oficina, de local existente en estructura sin fachada: 550 €/m²), se unifican en un solo precio: **OF01 (adecuación interior para oficina de local existente): 440 €/m²**

