

COOAS

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

ENERO / DICIEMBRE

2008

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	450	-	-	
		VI02 TIPOLOGÍA URBANA	530	609	662	
	EXENTO	VI03 CASA DE CAMPO	503	-	-	
		VI04 CHALET	636	715	848	
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VI05 s ≤ 2.500 m ²	583	636	689	
		VI06 s > 2.500 m ²	556	609	636	
		BLOQUE AISLADO	VI07 s ≤ 2.500 m ²	530	583	689
			VI08 s > 2.500 m ²	503	556	636
	EXENTO	VIVIENDAS PAREADAS	VI09 s ≤ 2.500 m ²	583	636	742
			VI10 s > 2.500 m ²	556	609	689
		VIVIENDAS EN HILERA	VI11 s ≤ 2.500 m ²	556	609	662
			VI12 s > 2.500 m ²	530	583	609

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 Situado en bajos de edificios, sin fachada	291	
CO02	LOCAL EN ESTRUCTURA Y CON FACHADA SIN USO Situado en cualquier planta de edificio	371	
CO03	ADECUACIÓN DE LOCAL CONSTRUIDO PARA VENTA AL POR MENOR ⁽¹⁾	583	
CO04	ADECUACIÓN DE SÓTANO Y SEMISÓTANO ⁽¹⁾	583	
CO05	EDIFICIO COMERCIAL DE NUEVA PLANTA	s ≤ 2.500 m ²	901
CO06		s > 2.500 m ²	821
CO07	SUPERMERCADO E HIPERMERCADO	s ≤ 2.500 m ²	901
CO08		s > 2.500 m ²	821
CO09	MERCADO	s ≤ 2.500 m ²	636
CO10		s > 2.500 m ²	609
CO11	GRAN ALMACÉN	s ≤ 2.500 m ²	1.060
CO12		s > 2.500 m ²	980

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	689	
SA02	LABORATORIO	901	
SA03	CENTRO DE SALUD Y AMBULATORIO	1.113	
SA04	HOSPITAL, CLÍNICA	s ≤ 2.500 m ²	1.245
SA05		s > 2.500 m ²	1.166

AP APARCAMIENTOS

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
AP01	EN SEMISÓTANO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	318
AP02		$s > 2.500 \text{ m}^2$	291
AP03	UNA PLANTA BAJO RASANTE	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	424
AP04		$s > 2.500 \text{ m}^2$	397
AP05	MÁS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	530
AP06		$s > 2.500 \text{ m}^2$	503
AP07	EDIFICIO EXCLUSIVO DE APARCAMIENTO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	424
AP08		$s > 2.500 \text{ m}^2$	397
AP09	AL AIRE LIBRE CUBIERTO Y URBANIZADO	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	212
AP10		$s > 2.500 \text{ m}^2$	185

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		397
SU02	SÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,10, con el mínimo siguiente		424

NA NAVES INDUSTRIALES

Código	DENOMINACIÓN		euros/m ²
NA01	SIN CERRAR, SIN USO		159
NA02	DE UNA SOLA PLANTA CERRADA, SIN USO		265
NA03	NAVE INDUSTRIAL CON USO DEFINIDO ⁽²⁾		344

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	530
ES02	CASINO CULTURAL	795
ES03	CASA DE BAÑOS, SAUNA Y BALNEARIO SIN ALOJAMIENTO	795
ES04	MUSEO	848
ES05	DISCOTECA	954
ES06	CINE	1.007
ES07	CINE DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	1.060
ES08	SALA DE FIESTA Y CASINO DE JUEGO	1.192
ES09	TEATRO	1.245
ES10	AUDITORIO	1.298
ES11	PALACIO DE CONGRESOS	1.378
ES12	LUGAR DE CULTO	1.060
ES13	TANATORIOS	901
ES14	MAUSOLEOS	954

OF OFICINAS

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
OF01	ADECUACIÓN INTERIOR PARA OFICINA, DE LOCAL EXISTENTE EN ESTRUCTURA CON FACHADA	450	
OF02	ADECUACIÓN PARA OFICINA, DE LOCAL EXISTENTE EN ESTRUCTURA SIN FACHADA	530	
OF03	FORMANDO PARTE DE UNA O MÁS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	583	
OF04	EDIFICIOS EXCLUSIVOS	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	768
OF05		$s > 2.500 \text{ m}^2$	715
OF06	EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS DE GRAN IMPORTANCIA	$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	901
OF07		$s \leq 2.500 \text{ m}^2$	848

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	636	
	HO02	2 ESTRELLAS	715	
	HO03	1 ESTRELLA	689	
	HO04	2 ESTRELLAS	742	
HOTEL, APARTAHOTEL Y MOTEL	HO05	3 ESTRELLAS	1.060	
	HO06	4 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ²	1.166
	HO07		s > 2.500 m ²	1.060
	HO08	5 ESTRELLAS	s ≤ 2.500 m ²	1.457
	HO09		s > 2.500 m ²	1.351
RESIDENCIAL 3ª EDAD	HO10		742	
ALBERGUE	HO11		715	
BAR Y PUB	HO12		662	
COLEGIO MAYOR Y RESIDENCIA DE ESTUDIANTES	HO13		742	
SEMINARIO, CONVENTO Y MONASTERIO	HO14		742	
CAFETERÍA	HO15	1 TAZA	583	
	HO16	2 TAZAS	768	
	HO17	3 TAZAS	1.007	
RESTAURANTE	HO18	1 TENEDOR	689	
	HO19	2 TENEDORES	742	
	HO20	3 TENEDORES	1.060	
	HO21	4 TENEDORES	1.166	
	HO22	5 TENEDORES	1.457	
CAMPING (Sólo edificaciones)	HO23	1ª CATEGORÍA	583	
	HO24	2ª CATEGORÍA	530	
	HO25	3ª CATEGORÍA	477	

DO DOCENTE

Código	DENOMINACIÓN	euros/m ²	
DO01	GUARDERÍA Y JARDÍN DE INFANCIA	662	
DO02	COLEGIO, INSTITUTO Y CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL	715	
DO03	BIBLIOTECA	715	
DO04	CENTRO UNIVERSITARIO	s ≤ 2.500 m ²	768
DO05		s > 2.500 m ²	715
DO06	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	848	

DE DEPORTIVA

DENOMINACIÓN	Código	euros/m ²	
INSTALACIONES CERRADAS	DE01	VESTUARIO Y DUCHA	636
	DE02	GIMNASIO	689
	DE03	POLIDEPORTIVO	715
	DE04	PISCINA CUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	742
	DE05	PISCINA CUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	689
	DE06	PALACIO DE DEPORTES	954
	DE07	PISTA DE TERRIZA	79
	DE08	PISTA DE HORMIGÓN Y ASFALTO	106
	DE09	PISTA DE CÉSPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	185
INSTALACIONES AL AIRE LIBRE	DE10	GRADERÍO CUBIERTO	318
	DE11	GRADERÍO DESCUBIERTO	159
	DE12	PISCINA DESCUBIERTA HASTA 75 M ²	265
	DE13	PISCINA DESCUBIERTA ENTRE 75 M ² Y 150 M ²	318
	DE14	PISCINA DESCUBIERTA DE MÁS DE 150 M ²	397

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	48	53	58	63	69
UR02	1 < S ≤ 3	42	48	53	58	63
UR03	3 < S ≤ 15	37	42	48	53	58
UR04	15 < S ≤ 30	32	37	42	48	53
UR05	30 < S ≤ 45	32	32	37	42	48
UR06	45 < S ≤ 100	26	32	32	37	42
UR07	100 < S ≤ 300	26	26	32	32	37
UR08	S > 300	16	26	26	32	32
UR09	URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (Todos los servicios) ⁽²⁾					132
UR10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Sin elementos) ⁽³⁾					79
UR11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Con elementos) ⁽⁴⁾					106
UR12	TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO ⁽⁵⁾					58

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 **2.008, a partir del 1 de enero**, se fija en **530 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.

