

(documento)

**Método
para asignar
el precio por m²
a los edificios**

POR MANUEL SANTOS RUIZ
GRADUADO EN INGENIERÍA
DE LA EDIFICACIÓN
PERITO DE SEGUROS IRD
ASOCIADO APCAS
PERITO JUDICIAL APAJCM

documento)

1.- INTRODUCCIÓN

Todos los peritos conocemos el método "sintético" y lo aplicamos casi sin darnos cuenta a la hora de comprobar la preexistencia del continente. Sin embargo, a veces hay que "hilar fino", pues puede existir conflicto de intereses y, a lo peor, hasta un pleito en ciernes, por lo que los valores deben ir muy respaldados documentalmente. En estos casos, y también como método habitual de trabajo, puede aplicarse este método.

Recordemos que en esencia el método sintético compara el valor del edificio con otros de similares características y extrapola el valor de estos al edificio que queremos valorar. En la forma "sintética" de "euros por m²" de superficie construida. Una vez conocido el valor equivalente, el valor de nuestro edificio se reduce a aplicar la fórmula siguiente:

Valor del edificio objeto = valor edificio equivalente por m² x Superficie del edificio objeto

A este valor, dependiendo si se trata de un valor a nuevo o real, es decir con depreciación, no se le aplicaría o se le aplicaría la depreciación. Quedando en el caso de aplicársele, la fórmula anterior en:

Valor del edificio = (valor equivalente por m² x Superficie) – Depreciación

Ya sabemos todos lo que es la depreciación, aunque aquí no hablaremos más de ella (quizás en otro artículo incidamos a fondo en esta reducción de valor de las cosas).

Lo que suele pasar al igual que las comparaciones, "que son odiosas", es decir que no se compara bien y se extrapolan valores que no guardan relación alguna con la preexistencia que queremos valorar. Esto puede ser malo para el asegurado y para la aseguradora. Pero siempre lo es para el profesional "que la hace".

Por ello hay que hilar fino.

2.- EL VALOR PREEXISTENTE DE LOS EDIFICIOS O CONTINENTE

Ya sabemos que el continente hace referencia al conjunto del edificio destinado a vivienda y sus dependencias anexas, tales como garajes, plazas de aparcamiento, trasteros y similares. Recordemos que en este concepto se incluyen los siguientes elementos:

- Cimientos, muros, vigas, pilares, paredes, techos, suelos, cubiertas, fachadas, puertas y ventanas. • Armarios empotrados, chimeneas, cerramientos acristalados.
- Garajes, trasteros.
- Vallas, muros y cercas dependientes e independientes del edificio que sean de cerramiento o de contención de tierras.
- Instalaciones fijas de agua, gas, electricidad, telefonía,

calefacción, refrigeración, sanitarios y comunicaciones, y persianas y toldos.

- Elementos de ornato, incluidos falsos techos, adheridos permanentemente a las construcciones, pintura, papel, tela, moqueta y similares.

Por definición, incluye todo aquello que no se puede separar del edificio sin producir algún deterioro o sin el empleo de herramientas. Quizás con esta definición lo hayamos acotado casi todo.

¿Cómo lo podemos valorar, de dónde sale el precio a aplicar por m²?

Algunas formas de valoración están condicionadas a los recursos de la zona. Por ejemplo, yo vivo en Madrid, en otras regiones existirán diferencias recursos. Aunque cada vez más esto se va igualando, y ya existe mucha información que sirve igualmente para todo el ámbito nacional. Dejo a la imaginación del lector que, manteniendo el criterio mostrado, utilice los recursos disponibles en la región que habite.

Los criterios no varían entre unas zonas y otras, y los valores se pueden siempre ajustar con coeficientes.

Por ejemplo, si tomamos como referencia de comparación el IPC por regiones, sería este el coeficiente de homologación.

Lo importante que sacaremos de la lectura de este breve artículo es la palabra "orden de magnitud".

Y no la olviden, que es muy importante. En valoraciones, en lo referente a la preexistencia lo que cuenta más, es precisamente el **orden de magnitud**. No los valores con tres decimales, que siempre son falsos. Aquí y en cualquier otra actividad. El orden de magnitud nos permite aceptar o rechazar un acuerdo, o fijar la indemnización. Los tres decimales, por el contrario, producen malestar y enturbian las relaciones.

Cuesta trabajo entender que, en el ámbito de las valoraciones profesionales, no de seguros, que existan tantos valores distintos como finalidades tiene la valoración. Sabiendo esto, la idea de los números con muchos decimales, para mí dejó de ser necesaria.

En el seguro, prácticamente solo hay dos tipos:

1. Valor a nuevo
2. Valor a usado o valor real

Lo que simplifica mucho los criterios a utilizar, aunque no por ello haya que hacerlo sin rigor.

2.1.- Valoración de inmuebles según la Comunidad de Madrid

En la web <http://www.madrid.org/bdccm/utilidades/costesreferencia2012.htm>

Nos aparece esta una página que contiene un simulador para calcular valores de construcción por m². Estos valores provienen del producto de varios factores,

como son coste básico o de referencia; tipo de construcción; situación geográfica (dentro de la CAM) y acabados y rehabilitación.

La metodología es similar a otras que emplea el Catastro o los Ayuntamientos, partiendo de un valor “fijo, o básico para todos igual”, va añadiendo o restando competencias a dicho valor hasta llegar al más parecido que buscamos, mediante coeficientes. En resumen, el método nos da la siguiente expresión:

$$C_b \times T_c \times S_g \times R_h = \text{Valor de nuestra construcción por metro cuadrado}$$

Siendo:

C_b = Coste de referencia

T_c = Tipo de edificación

S_g = Situación geográfica

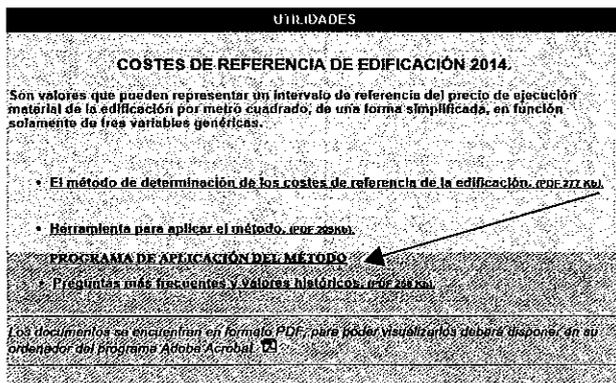
A_c = Acabados

R_h = Si es o no rehabilitación

Explicación:

El método parte de un valor típico de coeficiente 1, el más corriente, y lo corrige según sea el tipo de edificio; a esto le añade un coeficiente por su situación, que guarda mucha relación con el valor de la construcción, obviamente un mayor nivel de acabados sube el precio, como también lo hace, si es una obra de rehabilitación. Y las reparaciones siempre lo son.

Al acceder a la página vemos esta primera portada, que incluye distintos links informativos del método que conviene leerse al menos una vez.

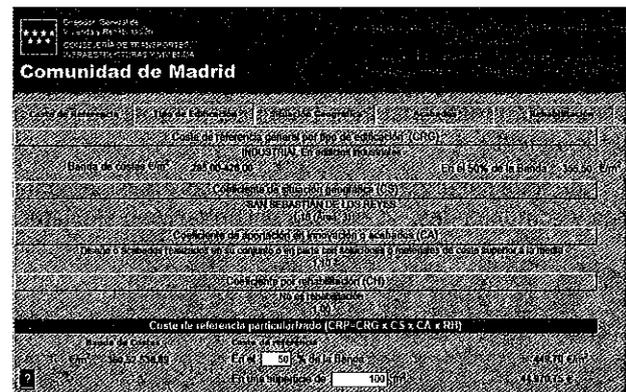


Si ahora accedemos ya directamente al PROGRAMA DE APLICACIÓN, en el mismo y aleatoriamente, hemos calculado el valor de “una nave industrial de calidad alta en San Sebastián de los Reyes. De Madrid”. Llegamos a los valores que mostramos abajo.

El acceso es sencillo y solamente hay que cumplimentar y elegir lo que corresponda de cada pestaña del programa, empezando de izquierda a derecha. El mismo programa se encarga de ir guardando los datos y finalmente entrega los valores de la construcción por m², es decir el valor sintético de un edificio, que ha reducido a un único

valor. Ha sumado todos los capítulos del presupuesto de muchas obras de la comunidad y lo ha dividido por los m² de cada construcción, y en base a estos datos reales, ha confeccionado el programa.

Hay que tener en cuenta, que los valores que da son “valores PEM”, es decir de Presupuesto de la Ejecución Material.



Estos valores si los incrementamos con los Gastos Generales + el Bº Industrial, considerando estos ahora en un 20%, obtenemos:

Valor	Valor Máximo €/m ²	Valor Mínimo €/m ²	Valor medio €/m ²
Nave industrial, calidad alta	538	360	538,80
	G.G + Bº I = 1,2	G.G + Bº I = 1,2	
	645,6	432	

Vemos que la banda razonable de precios de coste de la construcción está comprendida entre: 360 – 538,89 euros/m². Sin incluir el valor del suelo, pero ya incluyendo los G.G y el Bº Industrial que inciden entre un 19 y un 25%, aproximadamente. Ojo, los constructores cuando dan presupuestos, ya lo llevan incluidos en los precios y pocos hacen este desglose.

Faltarían los denominados otros “Gastos necesarios”, que engloban los siguientes conceptos:

Gastos de Proyecto

1. Gastos de Dirección facultativa
2. Gastos de Seguridad
3. Licencias y Tasas



Téngase en cuenta que estos valores últimos están presentes solo parcialmente en los valores de reparación, ya que una reparación;

- No suele llevar gastos de proyecto, depende.
- No suele llevar Dirección Facultativa, depende
- No suele llevar, gastos de seguridad, depende
- Y quizás lleve o no lleve Licencia de obra.

documento)

Pero en valores de cálculo de la preexistencia sí los lleva.

Por consiguiente, la banda de valores que nos marca un orden de magnitud es:

$$432 \times 1,20 = 518,4 \text{ €/m}^2$$

$$645,6 \times 1,20 = 774,72 \text{ €/m}^2$$

Cualquier valor comprendido entre "518,4-774,72" €/m² sería un **valor aceptable**

Con un valor así explicado, se puede ir a juicio y ratificar un Informe pericial, con la mayor tranquilidad y la conciencia profesional bien tranquila, pues se ha hecho pericialmente.

Con toda seguridad, en las respectivas áreas geográficas y comunidades, se pueden encontrar web similares,

que den valores respaldados por estudios rigurosos y que además suelen ir avalados por "valores oficiales" que dan un respaldo a nuestra pericia.

Lo que creemos que debemos evitar es hablar de "precios de mercado a secas", sin avales, sin referencias. No nos parece ni serio, ni creíble, lo diga quien lo diga. **Siempre hay que citar y dar un desarrollo a las bases o fuentes de la valoración.**

A continuación, incluimos una tabla con un resumen de los valores por tipologías de edificios.

Como puede verse, es muy extensa y nos permite cubrir prácticamente todas las tipologías de edificios, desde una simple "vivienda en manzana cerrada", que es la edificación tipo, a una Iglesia.

Tabla resumen. Costes de referencia general por tipo de edificación (C.R.G.) desde el origen del método

AÑO		2010	2011	2012	2013	2014
COSTES DE REFERENCIA GENERAL		Coste de ejecución material [1] (€/m ² construido)	Coste de ejecución material [1] (€/m ² construido)	Coste de ejecución material [1] (€/m ² construido)	Coste de ejecución material [1] (€/m ² construido)	Coste de ejecución material [1] (€/m ² construido)
RESIDENCIAL	Unifamiliares	Aisladas	437 - 508	439 - 511	448 - 521	450 - 524
		Adosadas o pareadas	361 - 461	353 - 463	401 - 493	403 - 495
	Colectivas	De protección oficial	369 - 430	371 - 432	378 - 441	380 - 443
		De protección privada	411 - 581	413 - 584	421 - 514	423 - 617
	Dependencias	Viviendas en sótano y trajo cubierta	378 - 452	380 - 454	389 - 463	390 - 466
		No viviendas en sótano y trajo cubierta	322 - 411	324 - 413	330 - 421	332 - 424
OFICINAS	Formando parte de un edificio	322 - 411	324 - 413	330 - 421	332 - 424	
	En edificio aislado, naves...	303 - 455	304 - 457	310 - 466	312 - 468	
INDUSTRIAL	En edificios industriales	278 - 411	278 - 413	281 - 421	283 - 424	
	En naves industriales	186 - 322	187 - 324	191 - 330	192 - 332	
COMERCIAL	Locales comerciales en edificios	231 - 369	233 - 371	236 - 378	239 - 380	
	Grandes centros comerciales	608 - 693	611 - 688	621 - 698	624 - 691	
GARAJE	En Planta Baja	186 - 227	187 - 228	191 - 233	192 - 234	
	En Planta Sotano o primer sótano	210 - 276	211 - 276	216 - 284	218 - 283	
	En resto de plantas de sótano	262 - 369	263 - 371	268 - 378	269 - 380	
INSTALACIONES DEPORTIVAS	Al aire libre	Pistas y pavimentos especiales	29 - 60	29 - 70	30 - 71	30 - 72
		Piscinas	322 - 411	324 - 413	330 - 421	332 - 424
		Servicios	414 - 459	413 - 461	421 - 470	424 - 473
		Con graderías	90 - 186	90 - 187	92 - 191	92 - 192
		Con graderías cubiertas	186 - 322	187 - 324	191 - 330	192 - 332
	Cubiertas	Pólideportivos	561 - 734	553 - 737	664 - 752	667 - 750
		Piscinas	697 - 780	690 - 784	612 - 690	615 - 694
			628 - 697	631 - 690	642 - 612	645 - 615
			698 - 920	699 - 924	704 - 942	708 - 948
			459 - 644	461 - 647	470 - 660	473 - 664
ESPECTÁCULOS Y OCIO	Discotecas, Salas de Juego, Cines...	628 - 697	631 - 690	642 - 612	645 - 615	
	698 - 920	699 - 924	704 - 942	708 - 948		
EDIFICIOS RELIGIOSOS	Integrados en residencial	459 - 644	461 - 647	470 - 660	473 - 664	
	En edificio exento	734 - 1099	737 - 1013	762 - 1033	766 - 1039	
EDIFICIOS DOCENTES	Guarderías, Colegios, Institutos...	608 - 844	611 - 847	621 - 660	624 - 664	
	Universidades, Centros de Investigación, Museos...	920 - 1142	924 - 1147	942 - 1170	948 - 1176	
EDIFICIOS SANITARIOS	Consultorios, Dispensarios...	459 - 697	461 - 690	470 - 612	473 - 615	
	Centros de Salud, Ambulatorios...	608 - 688	611 - 690	621 - 704	624 - 709	
	Hospitales, Laboratorios...	1056 - 1184	1060 - 1189	1081 - 1223	1087 - 1230	
	Hoteles, Dinerías, Residencia de ancianos...	697 - 876	690 - 881	612 - 699	616 - 803	
HOSTELERÍA	Hoteles, Pensiones...	608 - 697	611 - 690	621 - 612	624 - 615	
	Restaurantes	664 - 773	663 - 777	664 - 792	667 - 797	
	Cafeterías	459 - 644	461 - 647	470 - 660	473 - 664	

[1] Comprende gasto de ejecución + costes indirectos. No incluye beneficio industrial ni gastos generales de la coordinación de los diferentes oficios.