

VALORES DE CONSTRUCCIÓN

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades. The buildings are set against a clear, bright blue sky. The perspective creates a sense of height and scale.

2do trimestre 2019

Área: Subdirección de ingeniería de riesgos

VALORES DE CONSTRUCCIÓN

OBJETIVO

Establecer un valor estimado de reposición a nuevo de un bien inmueble de acuerdo a sus características de construcción y de diseño.

ALCANCE

Los valores establecidos a continuación son una herramienta para suscriptores, agentes y asesores de seguros del ramo de daños, con la finalidad de tener una estimación de valor reposición de un bien inmueble, tomando en cuenta conceptos de construcción tales como: estructura, fachadas, techados, acabados, obras exteriores, instalaciones hidráulicas y sanitarias, instalaciones eléctricas, especiales y mano de obra. No se contempla el valor de la cimentación.

VALORES DE EDIFICIOS NO INDUSTRIALES



VALORES EDIFICIOS NO INDUSTRIALES

TIPO	ACABADO	COSTO POR m ²
Casa Habitación 	económico	\$7,530.35
	económico-media	\$8,930.21
	media	\$10,330.07
	media-buena	\$12,945.58
	buena	\$15,561.09
	buena-lujo	\$18,611.95
	lujo	\$21,662.81
Departamentos y Condomi 	económico	\$7,985.91
	económico-medio	\$9,596.19
	medio	\$11,206.48
	medio-bueno	\$14,017.18
	bueno	\$16,827.89
	bueno-lujo	\$19,283.20
	lujo	\$21,738.50
Comercios y Almacenes 	económico	\$8,430.36
	económico-medio	\$10,238.14
	medio	\$12,045.93
	medio-bueno	\$12,389.91
	bueno	\$12,733.90
	bueno-lujo	\$15,759.55
	lujo	\$18,785.20

LOS VALORES PRESENTADOS NO CONTEMPLAN VALORES DEL TERRENO NI PLUSVALIA DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

VALORES DE EDIFICIOS NO INDUSTRIALES



VALORES EDIFICIOS NO INDUSTRIALES

TIPO	ACABADO	COSTO POR m ²
Oficinas y Escuelas 	económico	\$9,328.36
	económico-medio	\$9,737.28
	medio	\$10,146.20
	medio-bueno	\$11,588.12
	bueno	\$13,030.03
	bueno-lujo	\$16,205.93
	lujo	\$19,381.83
	lujo-inteligente	\$20,422.72
inteligente	\$21,463.62	
Hospitales y Sanatorios 	económico	\$8,740.86
	económico-medio	\$9,870.98
	medio	\$11,001.10
	medio-bueno	\$13,279.19
	bueno	\$15,557.28
	bueno-lujo	\$16,040.01
	lujo	\$16,522.73

VALORES DE EDIFICIOS NO INDUSTRIALES



VALORES EDIFICIOS NO INDUSTRIALES

TIPO	ACABADO	COSTO POR m ²
	económico	\$12,220.71
	económico-medio	\$13,663.87
	medio	\$15,107.04
	medio-bueno	\$18,323.95
	bueno	\$21,540.87
	económico-lujo	\$22,915.52
	lujo	\$24,290.17
Estacionamientos 		\$4,565.75

VALORES DE EDIFICIOS INDUSTRIALES

 VALORES EDIFICIOS INDUSTRIALES		
TIPO	ACABADO	COSTO POR m ²
Nave Industrial	Ligera	\$4,611.06
Nave Industrial	Mediana	\$5,687.15
Nave Industrial	Pesada	\$7,121.49
LIGERA	MEDIANA	PESADA
		

EDIFICIOS INDUSTRIALES

VIDA ÚTIL

Tipo de Construcción	Muros	Estructura	Armadura	Cubierta	Metros entre columnas	Vida útil (años)
Ligero	block o tabique con refuerzos de concreto	columna de fierro angulo	varilla y/o fierro angulo de sección no mayor de 1"	lámina galvanizada o de asbesto	A: hasta 6 B: más de 6	30
Mediano	block o tabique con refuerzos de concreto	columna de concreto armado o acero	acero estructural de sección de mayo de 1"	lámina galvanizada o de asbesto	A: hasta 7 B: más de 7	35
Mediano	lámina galvanizada pintro o cintro	columna de acero	de acero tipo angar	lámina printo o zintro	A: hasta 12 B: más de 12	35
Mediano	block o tabique con refuerzos de concreto	columnas de concreto armado o acero	fierro angulo de sección mayor de 1"	lámina galvanizada o de asbesto en diente de sierra	A: hasta 10 B: más de 10	45
Pesado	block o tabique con refuerzos de concreto	columnas de concreto armado o acero		losa de concreto en diente de sierra	A: hasta 10 B: más de 10	40
Pesado	block o tabique con refuerzos de concreto	pórticos butler		lámina printo o zintro	A: hasta 12 B: más de 12	40
Pesado	block o tabique con refuerzos de concreto	columnas y trabes de concreto armado		losa de planta de concreto	A: hasta 7 B: más de 7	45
Pesado	block o tabique con refuerzos de concreto	columnas de concreto armado o acero		concreto armado paraguas invertido	A: hasta 12 B: más de 12	45
Pesado	tabique de 14 cm con refuerzos de concreto	columnas y trabes de concreto armado		bóveda de cañon de concreto armado	A: hasta 6 B: más de 6	40

EDIFICIOS NO INDUSTRIALES

VIDA ÚTIL

TIPO CONSTRUCTIVO	ACABADOS			
	ECONÓMICO	MEDIANO	BUENO	LUJO
CASA-HABITACIÓN	40	50	55	65
DEPARTAMENTOS Y CONDOMINIOS	40	45	50	60
COMERCIOS Y ALMACENES	40	45	55	60
OFICINAS Y ESCUELAS	45	50	55	65
HOSPITALES Y SANATORIOS	40	45	50	55
HOTELES	35	45	50	55

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS GENERALES

ELEMENTOS	ACABADOS			
	ECONÓMICO	MEDIANO	BUENO	LUJO
FACHADA	Aplanado de mortero, pintura vinílica	Pasta, tabique aparente	De pasta fina tabique aparente, aplanados especiales, mateales petreos	De cantera o mármol de buena calidad, cristales o aluminio importado
PISOS INTERIORES	Mosaico, loseta vinílica	Granito, linoleum, losera vinílica	Parquet, alfombra de media calidad, terrazo, losetas de barro	Marmól, losetas especiales o de cerámica, duela, alfombra de buena calidad
RECUBRIMIENTO DE MUROS	Aplanado de mortero y yeso, pintura vinílica	Yeso y pintura vinílica, papel tapiz, tirol chino	Papel tapiz, tirol planchado, pasta acústica, resinas de mediana calidad	Maderas finas, epóxicos marmoleados y resinosos finos
VENTANERIA	Perfiles estructurales ligeros y vidrios sencillos	Herrería tubular, aluminio anonizado natural, vidrio medio doble	Aluminio nacional, anonizado de buena calidad, cristal flotado	Aluminio importado, cristal flotado especial
CARPINTERIA	Puertas de bastidor con triplay de pino de 3mm	Puertas de bastidor con triplay de pino de 6 mm, acabado común	Puertas de maderas finas laqueadas, closets de buena calidad, completos	Puertas de madera fina labradas, closets de diseño especial
CERRAJERIA	Común nacional	Nacional	De buena calidad, nacional o importada	Fina importada
BAÑOS	Muebles blancos mínimos, de tipo común sin acabados, mosaico veneciano corriente	Muebles blancos de mediana calidad, mosaico veneciano corriente	Muebles de color de buena calidad, azulejos y cubierta de mármol	Amplios con muebles finos, losetas de primera y accesorios de primera
ELEMENTOS DECORATIVOS			Tragaluces, jardineras y plafones sencillos	Domos y plafones especiales, pérgolas, fuentes interiores, vitrales, bóvedas de ladrillo, etc

Notas:

- Quando el inmueble por evaluar no quede claramente dentro de las características constructivas de una sola calidad, se podrán promediar 2 calidades.
- Las bardas, pisos exteriores, albercas, jardines y equipos especiales no forman parte de la suma asegurada, salvo que exista convenio expreso al respecto y hayan valuado.

NOTAS:

- a) Los costos que incluyen el I.V.A. son únicamente los edificios habitacionales como: casas, departamentos y condominios.
- b) El cálculo de los costos se hace de acuerdo a los valores que se establecen en el manual de costos paramétricos actualizados trimestralmente.
- c) En todos los casos no se incluye el costo de cimentación.
- d) Los valores unitarios están calculados para edificios con altura de hasta 5 niveles (incluyendo sótanos), por lo que habrá un incremento del 1% por cada piso a partir del 5to nivel .
- e) De ninguna manera está información pretende sustituir o remplazar cualquier avalúo realizado por un dictamen técnico.