

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.

Tercer 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 | \$7,559.60 |
| | económico-media | \$8,961.88 |
| | media | \$10,364.15 |
| | media-buena | \$13,002.08 |
| | buena | \$15,640.01 |
| | buena-lujo | \$18,711.11 |
| | lujo | \$21,782.20 |
|  Departamentos y Condomi | económico | \$8,007.79 |
| | económico-medio | \$9,625.97 |
| | medio | \$11,244.15 |
| | medio-bueno | \$14,070.09 |
| | bueno | \$16,896.03 |
| | bueno-lujo | \$19,363.62 |
| | lujo | \$21,831.21 |
|  Comercios y Almacenes | económico | \$8,470.50 |
| | económico-medio | \$10,287.13 |
| | medio | \$12,103.77 |
| | medio-bueno | \$12,464.29 |
| | bueno | \$12,824.81 |
| | bueno-lujo | \$15,845.86 |
| | lujo | \$18,866.91 |

Vivir es increíble®
Te aseguramos para que lo siga siendo.

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 | \$9,372.21 |
| | económico-medio | \$9,760.29 |
| | medio | \$10,148.36 |
| | medio-bueno | \$11,595.05 |
| | bueno | \$13,041.73 |
| | bueno-lujo | \$16,257.12 |
| | lujo | \$19,472.51 |
| | lujo-inteligente | \$20,522.33 |
| | inteligente | \$21,572.15 |
|  Hospitales y Sanatorios | económico | \$8,775.12 |
| | económico-medio | \$9,912.27 |
| | medio | \$11,049.43 |
| | medio-bueno | \$13,300.79 |
| | bueno | \$15,552.16 |
| | bueno-lujo | \$16,035.95 |
| | lujo | \$16,519.74 |

VALORES DE EDIFICIOS NO INDUSTRIALES



VALORES EDIFICIOS NO INDUSTRIALES

| TIPO | ACABADO | COSTO POR m ² |
|---|-----------------|--------------------------|
| Hoteles  | económico | \$12,267.99 |
| | económico-medio | \$13,720.85 |
| | medio | \$15,173.71 |
| | medio-bueno | \$18,416.05 |
| | bueno | \$21,658.40 |
| | económico-lujo | \$23,038.58 |
| | lujo | \$24,418.76 |
| Estacionamientos  | | \$4,573.98 |

VALORES DE EDIFICIOS INDUSTRIALES

| GNP SEGUROS VALORES EDIFICIOS INDUSTRIALES | | |
|--|---|--|
| TIPO | ACABADO | COSTO POR m ² |
| Nave Industrial | Ligera | \$4,616.60 |
| Nave Industrial | Mediana | \$5,693.34 |
| Nave Industrial | Pesada | \$7,124.21 |
| 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, materiales 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.