

# ESTRUCTURA DE COSTES DE LAS PROMOCIONES INMOBILIARIAS



[www.AnalisisInmobiliario.com](http://www.AnalisisInmobiliario.com)

[www.prayde.com/wordpress](http://www.prayde.com/wordpress)

[www.gestinmo.blogspot.com](http://www.gestinmo.blogspot.com)

CUADERNOS  
PRÁCTICOS  
DEL  
PROMOTOR Y  
GESTOR  
INMOBILIARIO

2015/II

Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro*

*Juan Fernández Caparros*

*(Prayde Gestión, SL)*

# INDICE

## II.1.- RELACIÓN DE COSTES

1.- ADQUISICIÓN de SOLAR	9
2.- ESTUDIOS TÉCNICOS INICIALES	13
3.- HONORARIOS TÉCNICOS de PROYECTOS	21
4.- LICENCIAS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN	27
5.- CONSTRUCCIÓN	30
6.- DIRECCIÓN FACULTATIVA de OBRAS	31
7.- TITULACIÓN de la PROMOCIÓN	34
8.- GASTOS de ENTREGA de la OBRA	35
9.- GASTOS del PROMOTOR	37
10.- GASTOS MANTENIMIENTO EDIFICIO	38
11.- GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	39
12.- IMPUESTOS ASOCIADOS CON LA VENTA	40
13.- AMORTIZACIÓN del EDIFICIO	42
14.- GASTOS FINANCIEROS	42
15.- IMPUESTOS	48
II.2.- ESTRUCTURAS MEDIAS DE COSTES	48

**ESTE CUADERNO COMPLETO CONSTA DE 55 PAGINAS**

Prayde Gestion, SL - Cuadernos Practicos

## II.- ESTRUCTURA DE COSTES Y GASTOS DE LAS PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE USO RESIDENCIAL

Se presenta una relación de costes que intervienen en una Promoción Inmobiliaria de uso residencial.

En dicho Cuadro de Costes hemos intentado **relacionar todos los existentes, con independencia de su mayor o menor incidencia económica** y de que, sea mas o menos difícil hacer una estimación, huyendo siempre de establecer un Capitulo de Imprevistos que, en nuestra opinión, ayuda poco a la gestión

Al contrario; **si un cierto coste se relaciona,** aunque presupuestariamente sea con una cifra muy equivocada, el simple hecho de relacionarlo **significa que existe una gestión a realizar por el promotor** y, esto siempre es una aviso que facilita la misma.

**Tampoco somos de la opinión de esconderlos dentro del epígrafe de Gastos Generales,** cajón de sastre en el que es una práctica habitual englobar algunos de ellos, o también en otros epígrafes mas generales, como sucede con el caso de **las acometidas de servicios a un edificio** (eléctricas, agua, gas, etc.) que algunos engloban dentro del capítulo de construcción.

**Esta práctica** con respecto al coste de construcción, muy habitual, por cierto, **tampoco la**

**compartimos, es mas, actuamos en sentido contrario,** desglosando el de aquellos elementos que la conforman, como pueden ser locales comerciales, plazas de garaje o trasteros, aun siendo conscientes de las dificultades que tiene la estimación de tales desgloses.

Pero cuando veamos temas de viabilidad, **comprenderemos la ayuda que nos prestan para calcular márgenes unitarios,** por tipos de productos inmobiliarios que es un elemento clave para aproximarnos a las decisiones de viabilidad de la promoción, aun siendo conscientes de las dificultades de imputación de costes que se presentan.

**Al Cuadro de Costes se le añade un breve comentario sobre su significado y se dan, también brevemente referencias y estimaciones para su aplicación.**

Por cada uno de esos costes habría que relacionar, para un caso concreto, y en una tabla "ad hoc" los siguientes ítems:

- su importe total previsto
- el % que representa sobre el total de costes, a fin de conocer su peso e importancia relativos
- la normativa legal aplicable a cada uno de ellos
- el IVA soportado, que no es un coste, pero que influye en los costes financieros puesto que hay que financiarlo desde su eventual devengo hasta su devolución posterior

## Autores

### **Antonio Caparrós Navarro.**



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GEMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

### **Juan Fernández Caparrós.**



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog “[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)“
- Blog “[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)“
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: Gestinmo, InmoSuelo, InmoExterior, InmoFase, etc., a través de Prayde Gestión, SL
- El libro “**Manual de Gestión Inmobiliaria**”, 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

## **SINOPSIS.-**

Se ofrece en este Cuaderno una relación global de la Estructura de Costes de una Promoción Inmobiliaria de Uso Residencial

Así pues se ofrece un esquema con toda la estructura de costes relacionada que se aplica a promociones de este uso, ya que para otros usos la estructura básica se mantiene pero difiere en los porcentajes medios de la influencia de cada capítulo en el total de los mismos.

En próximos Cuadernos nos centraremos en el Reparto temporal de estos costes, y en las peculiaridades de dicha estructura e otros tipos de Usos (Terciario, Oficinas, etc.) así como en otros Regímenes (Alquiler, cooperativa, rehabilitación, etc.)

Por último el Cuaderno se cierra con un desglose porcentual de costes para que sirva de referencia, comparándolas con las de antes del boom inmobiliario con la que habitualmente podemos considerar que existen en las promociones actuales todas ellas referidas, siempre a la adquisición de un solar por compraventa que es la hipótesis de partida de este Cuaderno

## **PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**12.- Viabilidad de una Promoción en Alquiler**

**13.- Reparto Temporal de los Costes de una Promoción**

**15.- Viabilidad de una Promoción en Cooperativa**

**25.- Tareas del Promotor Inmobiliario: Toma de Decisiones, Gestión y Coordinación**