

Cómo analizar cuánto cuesta un edificio

Modelo de costes de funcionamiento de edificios JMB

Joan Miró Bedós
jmiro@tbk.cat

“Lo que no se mide, no se puede gestionar.”

atribuida a Peter Drucker

“Lo que no se define no se puede medir. Lo que no se mide, no se puede mejorar. Lo que no se mejora, se degrada siempre.”

William Thomson Kelvin, físico y matemático británico (1824 – 1907)

”Lo que se mide, si no se analiza -mediante un modelo- no se puede gestionar bien”

Joan Miró Bedós



**Cuánto cuesta
un edificio?**

Cuánto cuesta un edificio por año?

1.092.636,06
€/año

IVA?

1.092.636,06 €
sin IVA

1.322.089,63 €
con IVA

qué medimos

cómo desagregamos

El Modelo JMB desagrega los costes en base a 4 criterios

1. Gastos corrientes / Inversiones

2. Interior / Exterior

i. Interior { Aparcamiento
No aparcamiento

ii. Exterior { Aparcamiento
No aparcamiento

3. Ordinarios / Extraordinarios

4. Instalaciones / Elem. Constructivos / Equipamientos

El Modelo JMB segmenta los costes en 10 apartados

1. **Energía y suministros**
2. **Operación y Mantenimiento**
3. **Servicios operativos con RRHH**
4. **Servicios operativos sin RRHH**
5. **Gestión**
6. **Inspecciones**
7. **Asistencia técnica**
8. **Seguros y PRL**
9. **Impuestos**
10. **Alquiler**

El Modelo JMB combina 4 criterios de desagregación con 10 apartados de costes

1. Gastos corrientes / Inversiones

2. Interior / Exterior

- i. Interior {
Aparcamiento
No aparcamiento
- ii. Exterior {
Aparcamiento
No aparcamiento

3. Ordinarios / Extraordinarios

4. Instalaciones / Elem. Constructivos / Equipamientos

1. Energía y suministros

2. Operación y Mantenimiento

3. Servicios operativos con RRHH

4. Servicios operativos sin RRHH

5. Gestión

6. Inspecciones

7. Asistencia técnica

8. Seguros y PRL

9. Impuestos

10. Alquiler

? medimos

Operación y Mantenimiento

Servicios operativos con RRHH

Energía

Servicios operativos sin RRHH

Gestión Técnica

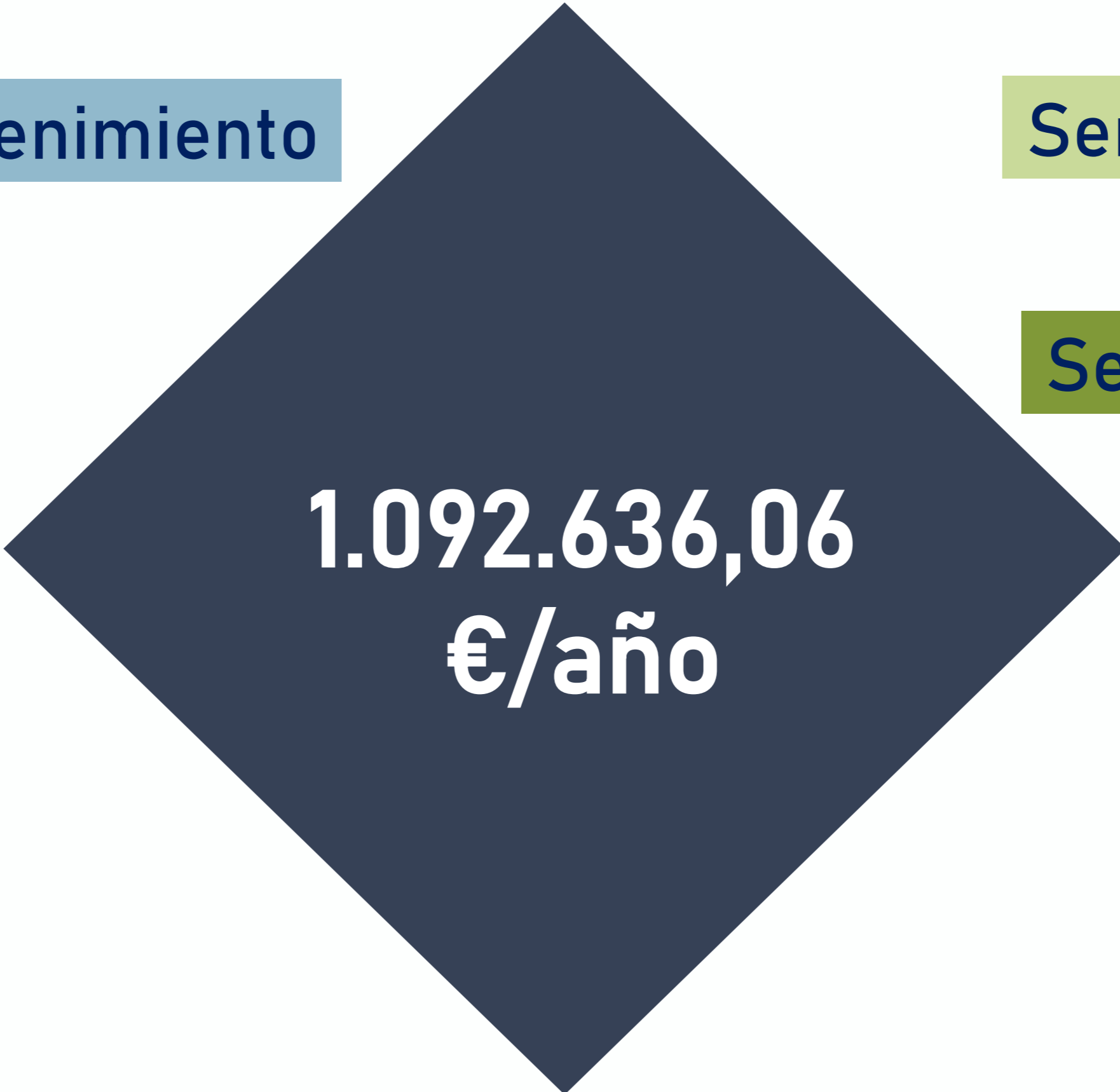
Impuestos

Inspecciones

Asistencia técnica

Seguros y PRL

Alquiler



**MODELO
JMB**

? desagregamos

TBK
all in facility management

1.092.636,06
€/año

**MODELO
JMB**

CD1



**Gastos
Corrientes**



Inversiones

**MODELO
JMB**

CD2



**Costes
Ordinarios**



**Costes
Extraordinarios**

**MODELO
JMB**

CD3



Instalaciones



**Elementos
Constructivos**



Equipamientos

**MODELO
JMB**

CD4



Interior



Exterior

MODELO
JMB

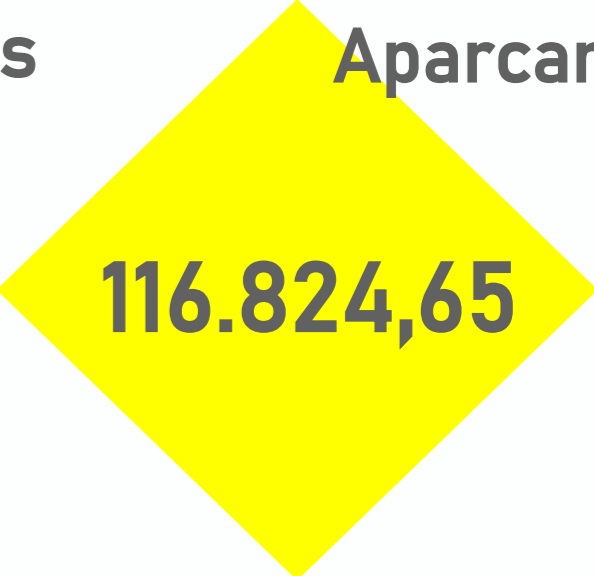
CD4i



Interior



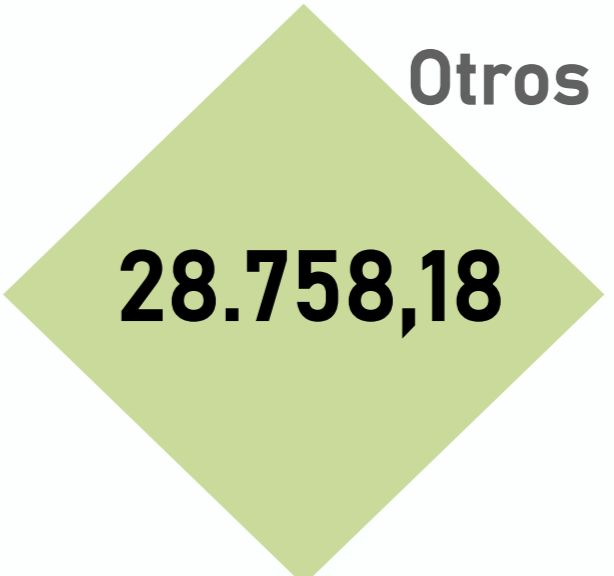
Otros Usos



Aparcamiento



Exterior



Otros Usos



Aparcamiento

**MODELO
JMB**

**MODELO
JMB**





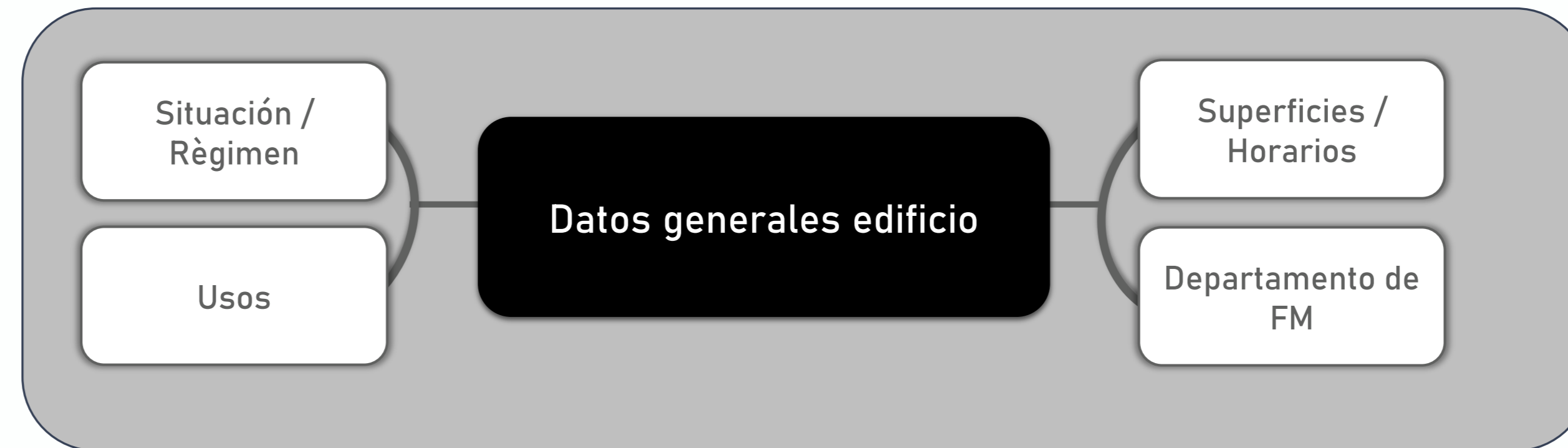
“Yo soy yo y mi circunstancia.”

José Ortega y Gasset (1883 – 1955)

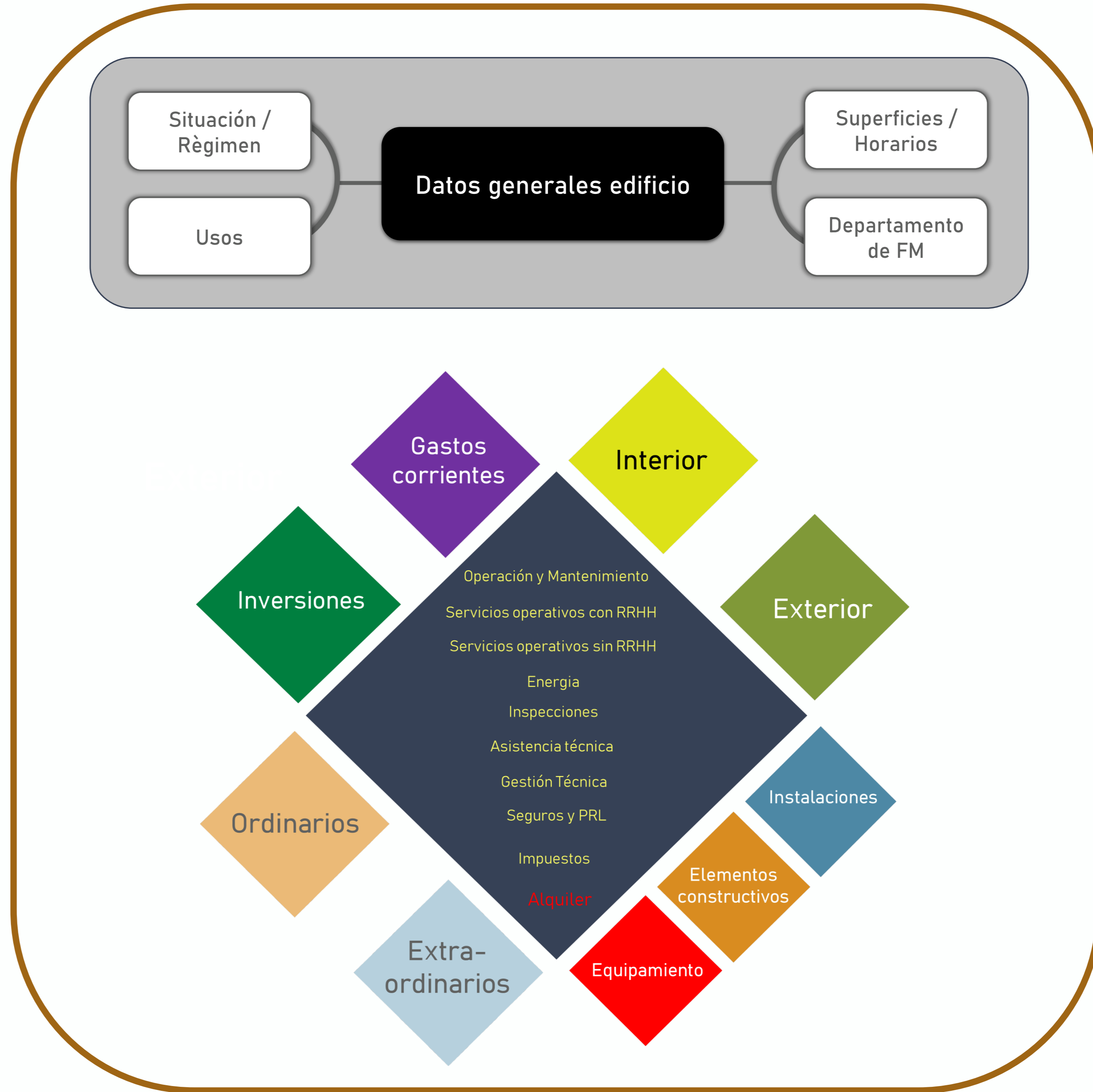
“El edificio es el edificio y su circunstancia. Los costes sin la circunstancia o contexto no se pueden interpretar.”

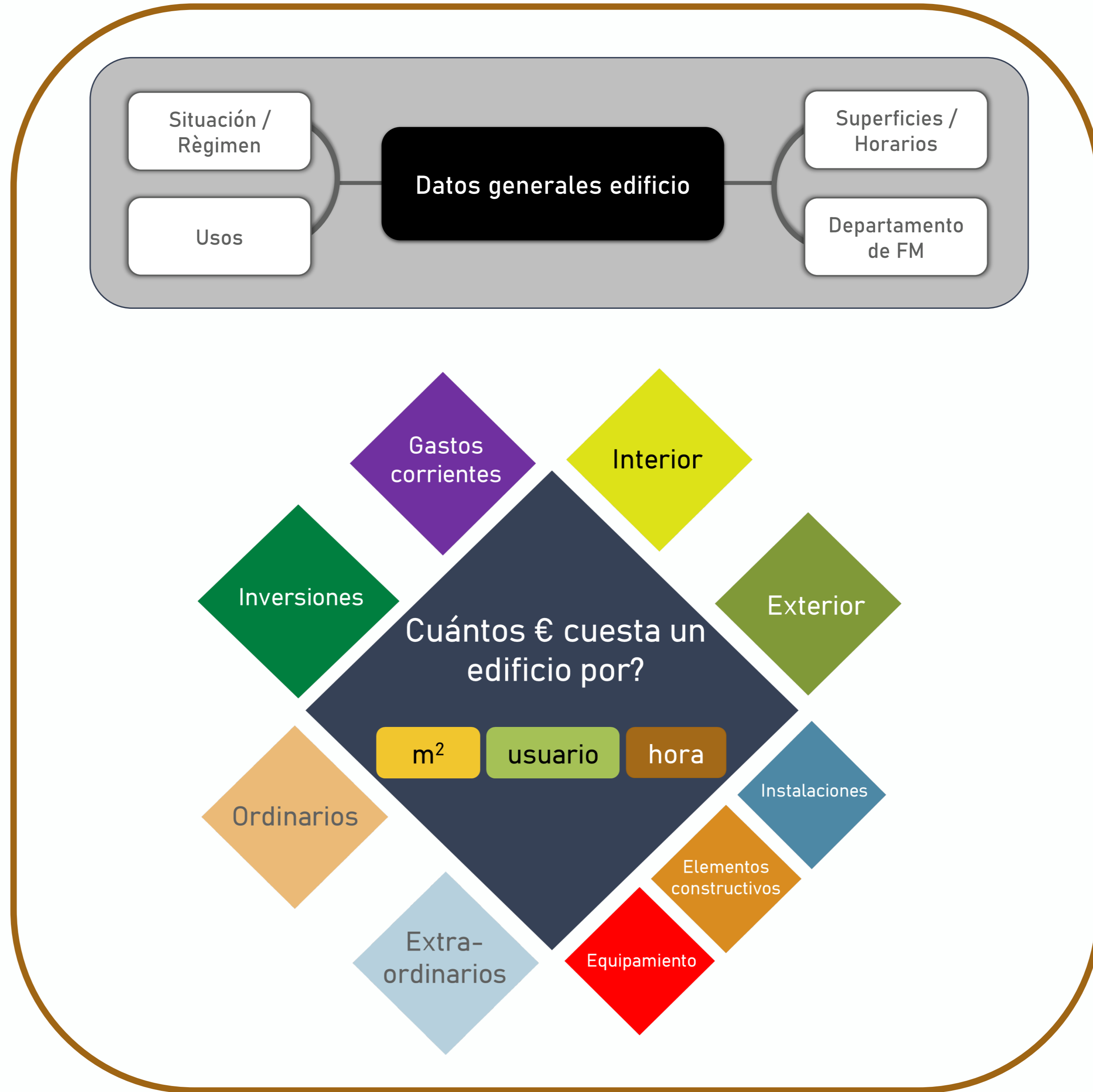
Joan Miró Bedós

El contexto del edificio



1. **Situación / Régimen:** centro, zona periférica,... / propiedad, alquiler....
2. **Usos:** oficinas, hotel, hospital, universidad, ... / aparcamiento
3. **Superficies / Horarios**
4. **Departamento FM:** estructura, interno/externo, herramientas....





El modelo JMB de costes de funcionamiento de edificios ha sido diseñado por Joan Miró Bedós

Puede utilizarse libremente siempre que se mencione la fuente:

Joan Miró Bedós
jmiro@tbk.cat