

# El contexto en el análisis de costes de funcionamiento de edificios

Modelo de costes de funcionamiento de edificios JMB

Joan Miró Bedós  
[jmiro@tbk.cat](mailto:jmiro@tbk.cat)

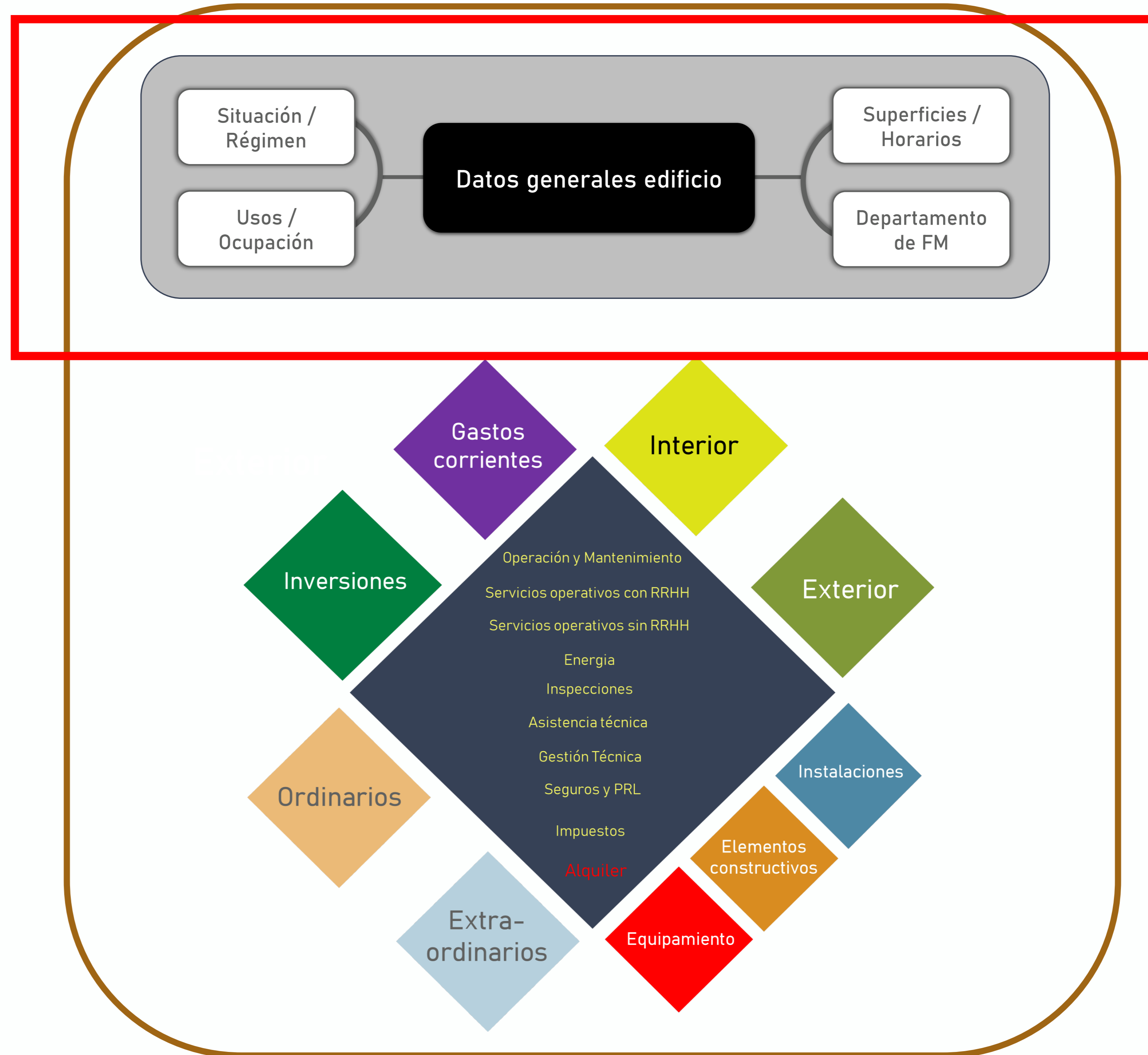
“Yo soy yo y mi circunstancia.”

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

**MODELO  
JMB**



# El contexto del edificio

**TBK**  
all in facility management

Situación /  
Régimen

Usos / Ocupación

Datos generales edificio

Superficies /  
Horarios

Departamento de  
FM

**MODELO  
JMB**

# Datos generales del edificio / Situación

Año de construcción	
Coste de construcción m <sup>2</sup>	
Sector económico actividad principal	
Administración Pública / Sector privado	

Localización:	<i>centro urbano, zona urbana periférica, zona periférica</i>		
Población (habitantes):	<i>&gt;50.000; 50.000 - 100.000; 100.000 - 250.000; &lt; 250.000</i>		
Régimen:	<i>propiedad, alquiler</i>		
Es una Sede central ?	<i>SI/NO</i>		
La entidad tiene más edificios ?	<i>SI/NO</i>	Cuántos?	

# Datos generales del edificio

	Aparcamiento interior	Aparcamiento exterior	Otros usos interior	Otros usos exterior	Total
No de plantas sobre rasante					
No de sótanos					
No fachadas					
Plazas Aparcamiento automóviles					
Plazas Aparcamiento moto/bicicletas					
No de ascensores / montacargas edificio					
No de ascensores / montacargas solo aparcamiento					
Suma ascensores x plantas (6)					
No escaleras mecánicas					
No Góndolas					

(6) Si por ejemplo hay 3 ascensores que se detienen en 8 plantas y 1 que se detiene en 4, sería necesario poner  $3 \times 8 + 1 \times 4 = 28$

# Superficies / Usos

	m2 Otros usos	m2 Aparcamiento	Total	% calefaccionada	% refrigerada
Superficie construida (2)	15.000,00	2.000,00	17.000,00	88,00%	88,00%
Superficie neta (3)	13.000,00	56,00	13.056,00		
Superficie útil (4)	9.500,00	45,00	9.545,00		
Superficie Zonas comunes	2.250,00	2.000,00	4.250,00		
Superficie del solar			2.000,00		
Superficie exterior (5)	1.250,00		1.250,00		
Superficie fachada/s			1.500,00		
Superficie construida planta tipo			750,00		
Superficie construida cubierta			600,00		
<b>RATIO SUP. UTIL / CONSTRUIDA (RSUC)</b>		<b>56,15%</b>			

(2) Superficie total construida incluyendo el espesor de las paredes

(3) Sup. construida menos: espesor paredes, atrios interiores, espacio para escaleras, ascensores, aseos, conductos verticales para instalaciones o salas técnicas

(4) Superficie neta menos circulación primaria (corredores principales y rutas de evacuación)

(5) Superficie solar menos superficie planta baja edificio. No alberga ninguna edificación

	m2		%
Superficie construida Uso principal		% sobre total	
Superficie construida Uso secundario		% sobre total	
Superficie construida Otro Uso 1		% sobre total	
Superficie construida Otro Uso 2		% sobre total	
Superficie construida Otro Uso 3		% sobre total	

# Horarios

Horas de funcionamiento de Lunes a Viernes	10	Total Horas año	2.607
Horas de funcionamiento en Sábado	4	Total Horas año	209
Horas de funcionamiento en Domingo	1	Total Horas año	52
Horas de funcionamiento en festivos	2	Total Horas año	28
Días al año sin actividad	14		
Total Horas de funcionamiento al año	2.896		
<b>VALOR MEDIO EN HORAS DE USO</b>	<b>2.700</b>		
<b>FACTOR DE USO EQUIVALENTE (FUE)</b>	<b>1,0726</b>		



# Ocupación

	Número	m <sup>2</sup>	Observaciones
Puestos de trabajo fijos o asignados (7)	250	4.500,00	
Puestos de trabajo no asignados o de libre elección	50	360,00	
<b>Puestos de trabajo totales</b>	<b>300</b>	<b>4.860,00</b>	
Ocupantes / usuarios totales	400		
Despachos / Habitaciones / Aulas	60	780,00	
Salas de reuniones	15	480,00	
Espacios comunes (8)	6	1.200,00	
Visitas externas mensuales			
Otro ratio o cifra relativa a la ocupación			

(7) Puestos de trabajo individuales

(8) Cafetería, comedor, salas de presentación, aulas de formación, enfermería, CPD, etc.

# Departamento FM

%Interno / %Externo	
Número total FTE (1)	
Años de implantación	

(1) FTE FULL TIME EQUIVALENT: 1.800 horas año

Herramientas informáticas	Marca comercial	Años de implantación	% de implantación

Auditorias	Periodicidad
Estado de conservación / Vida útil residual	
Energéticas / Medioambientales	
Calidad de servicio	
Económicas	
Otras	

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](mailto:jmiro@tbk.cat)