

## El Método de Coste: Concepto

El **método del coste** para calcular el *Coste de Reposición* conduce a obtener el coste de la construcción, por tanto no valora el inmueble en su totalidad, suelo más construcción, sino solamente esta última.

En este Capítulo vamos a calcular el *Coste de Reposición* que se refiere **exclusivamente** a la **construcción**, para lo que se utiliza el *Método del Coste*.

Se define el *Coste de Reposición* de la construcción como el equivalente al valor que costaría reconstruir o reproducir el edificio, a **precios actuales** de los factores de producción (materiales, mano de obra, etc.), deduciendo de este valor la **depreciación** por su estado actual.

Cuando por su antigüedad no se pudiera reconstruir o reproducir un edificio idéntico se calculará el *Coste de Reemplazamiento* de un edificio que tuviera sus mismas características, utilidad similar y las mismas cualidades funcionales, pero construido con materiales y técnicas modernas, con precios actuales y de acuerdo con el Principio de *Equivalencia Funcional*.

El *Coste de Reposición de la Construcción* será, por tanto, la diferencia entre el valor actual de reproducción, reconstrucción o reemplazamiento a nuevo, menos el valor de la depreciación **D**.

Si llamamos al *Coste de Reposición Neto* **CRN**, y al *Coste de Reposición Bruto* **CRB** será:

$$CRN = CRB - D$$

El **CRB** será el coste de la construcción nueva y el **CRN** será el coste de la construcción depreciado.

Vamos a calcular separadamente ambos valores para obtener el Coste de Reposición de la construcción, haciendo la advertencia que en este Método se trabaja con Costes Unitarios por metro cuadrado construido, calculándose los Costes Totales multiplicando Coste Unitario en euros/m<sup>2</sup> por la superficie construida en m<sup>2</sup>.