MODELO UNO

COSTO DE LA CONSTRUCCION POR M2 EN CAPITAL FEDERAL

$ 8.767,75

CRITERIO DE VERDAD

Debemos advertir que estos valores deberán usarse con la prudencia que exige la estadística. Todo edificio es un hecho particular. La verdad estadística sólo se halla en las grandes series numéricas.

Bajo ese concepto general, los valores publicados pueden ser utilizados tanto como expresión real del costo por metro cuadrado de superficie cubierta como con el carácter de números índices.

El Modelo Uno es un elemento de juicio; quizás una herramienta para juzgar con rapidez no sólo el costo de cada ítem, sino también para determinar el programa total de inversiones y las necesidades financieras de cada etapa de la construcción. Pero debemos prevenir que su uso está reservado a profesionales de la construcción, con experiencia. Sólo ellos podrán apreciar qué correcciones deben introducirse cuando las circunstancias específicas de cada obra la aparten de ese caso promedio, que hemos construido mediante la media estadística ponderada de una gran cantidad de casos particulares.

La evolución desigual de los costos parciales hace que la estructura de participación porcentual cambie mes a mes.

Se trata de un edificio destinado a viviendas, de 9.500 m², construido en esta ciudad de Buenos Aires. Sus características han sido cuidadosamente ponderadas a efectos de ofrecer un arquetipo aplicable al mayor número de casos.

Es un edificio para venta en propiedad horizontal con sótano, PB, 15 pisos altos y azotea. Tiene 100 unidades de vivienda, 26 cocheras y un local comercial. El proyecto está bien resuelto y la técnica constructiva convencional es desarrollada por una empresa constructora de primera línea, bajo la Dirección de Obra de un profesional que representa al comitente.

INCLUSIONES

El Modelo incluye los gastos generales que contemplan los gastos por financiación y el beneficio normal de la empresa constructora. Los mismos pueden ser modificados según las necesidades, pretenciones y circunstancias económicas del momento de la misma.

EXCLUSIONES

El Modelo excluye: a) alícuota del terreno, b) honorarios por proyecto y dirección, c) toda otra utilidad que no sea el beneficio habitual de la empresa constructora; d) impuestos, sellados, derechos municipales de construcción; e) gastos de venta, IVA de venta, etc., y a partir de la edición 414 (enero de 1997) excluye también el IVA en materiales y subcontratos.

Fe de erratas

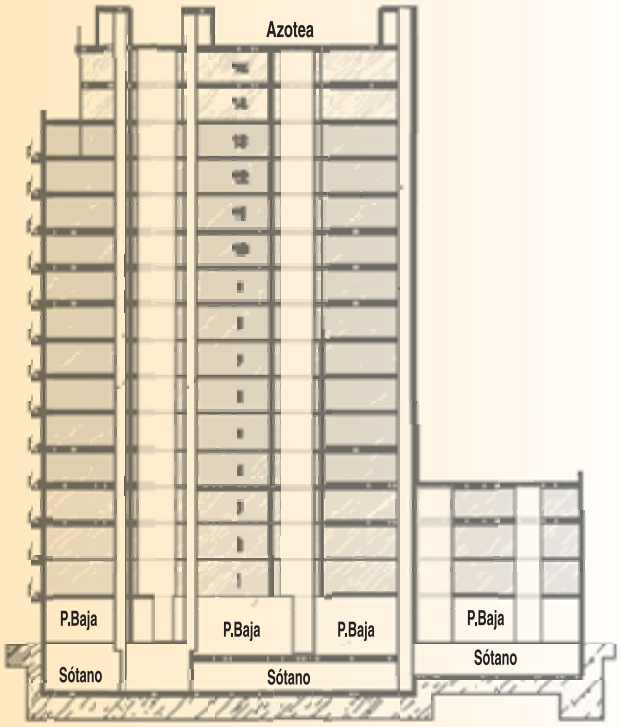
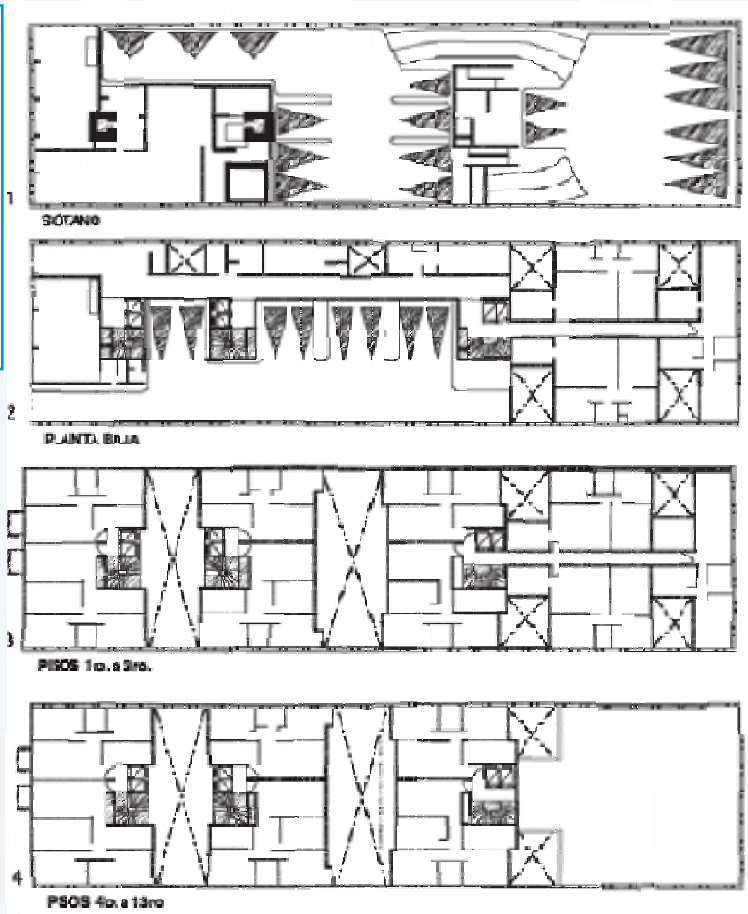
Estimados lectores, tomar como válido esta variación del Modelo Uno (1,04 %) de la edición 630 de Enero 2015. Pedimos disculpas por el error cometido.

Norberto Ascariz
Revista Vivienda - Departamento de Costos
4381-1813 (Int. 125) de 8:30 a 15 hs.
norberto@revistavivienda.com.ar
www.facebook.com/revistavivienda
Twitter @revistavivienda

MODELO UNO

1- Obrador y trabajos preparatorios	0,0438
2- Movimientos de tierra	1,8811
3- Estructura resistente de H˚A˚	17,1165
4- Mampostería y aislaciones	11,6933
5- Conductos de ventilación	0,4608
6- Revoques	13,2945
7- Cielorrasos	3,2846
8- Contrapisos	1,8793
9- Pisos y zócalos	8,3175
10- Techado de azotea	0,1250
11- Revestimientos y mármoles	1,7748
12- Carpintería, vidrios y herrería	5,7090
13- Ascensores	5,2127
14- Instalación sanitaria	8,5644
15- Inst. eléctrica, porteros y teléfonos	11,2394
16- Instalación de gas	5,0016
17- Pintura	3,9306
18- Matafuegos	0,1923
19- Amoblamientos de cocinas	0,2788
TOTAL	100 %

PARTICIPACION PORCENTUAL EDICION 630



La sección de Costos se compone de: Modelo Uno, nuestro indicador del m² de construcción; Indicadores, diversos índices de organismos públicos y privados; C-1 Rubros de Obra; C-2 Construcción Industrializada; C-3 Materiales; C-4 Mano de Obra; C-5 Infraestructura; C-6 Canasta Nacional de Costos; C-7 Mantenimiento y C-8 Costos Rurales