A-406 PLANILLA RESUMEN DE COSTOS DE OBRA E INCIDENCIA DE RUBROS

1ª edición: 1979 / 2ª edición: 1984 / 3ª edición: 1993 / 4ª edición: 1996 / 5ª edición: 2003 / 6ª edición: 2010 / 7ª edición: 2014 / 8ª edición: 2018 / 9ª edición: 2023

El objeto de este documento es proponer un modelo de planilla o matriz para registrar información sobre costos de obra, para que el arquitecto pueda ir construyendo con ella un banco de datos.

Un extracto ordenado de los costos de los rubros de una obra permite registrar sus costo por m2 y/o sus porcentajes de incidencia dentro del monto total de la obra, datos que debidamente ponderados y ajustados, pueden ser de utilidad como referencia inicial para obras de similar tipología.

El modelo de planilla adjunta presenta un ordenamiento de rubros que se adapta con facilidad a las modalidades de contratación más usuales y a su izquierda presenta 4 campos que están dispuestos para incorporar:

- una reseña del destino y la tipología de la obra, por ejemplo: vivienda aislada, en tiras, duplex, colectiva, oficinas, escuelas, etc, aisladas, entre medianeras, en torre, cantidad de subsuelos, cantidad de pisos, etc.
- un reseña de los tratamientos y terminaciones exteriores: techos, paramentos, cerramientos, protecciones, materiales, etc.
- una reseña de los tratamientos y terminaciones interiores: tipos de particiones, de carpinterías, solados, revestimientos, etc
- forma de contratación de la obra, contratista único o contratos separados, coste y costas, trabajos ejecutados por administración.

A efectos de facilitar y normalizar el llenado de la planilla se efectúan las siguientes recomendaciones:

- calcular la superficie total de la obra computando los distintos tipos de superficie según el criterio expuesto en el documento A-409 “Presupuesto Global Estimativo – Medición de superficies”
- respetar dentro de lo posible el ordenamiento de rubros y dentro de ellos, los agrupamientos de subrubros que se ejemplifican más adelante.

Este documento incluye:

a) Planilla modelo útil como matriz

b) Varios ejemplos de uso de la planilla, con información real resultante de algunas obras terminadas hace varios años, que pueden resulta útiles como referencia para el llenado de las planillas por el/la arquitecto/a, dejando en claro que los precios y porcentajes de incidencia son valores históricos no vigentes.

Notas para el llenado de la matriz:

- Rubro 24: incluir instalaciones de FM, tensión normal, corriente débil y otras a fines Rubro 31:
- incluir ascensores, montacargas, escaleras mecánicas

- Rubro 33: incluir equipamientos específicos, p.ej. para oficinas, hoteles, hospitales, bancos, salas
- para espectáculos, estaciones de servicio, cocinas comerciales, etc
- Los espacios libres a partir del rubro 35 han sido dispuestos para agregar rubros no previstos en la
- planilla o para desagregar alguno de los incluidos en ella.

PLANILLA RESUMEN DE COSTOS E INCIDENCIA DE RUBROS						
Designación de la obra				Sup. cubierta		Costo
ARQS:		RUBROS DE LA OBRA				
FECHA TERMINACIÓN:			DESIGNACION	$/m2	% DE INCID	Observaciones
1 UOS Y TIPOLOGIA		1	Trabajos preliminares			
		2	Obrador, construcciones provisorias			
		3	Excavaciones y movimiento de suelos			
		4	Estructuras de hormigón			
		5	Estructuras metálicas			
		6	Estructuras de madera			
		7	Mampostería			
		8	Contrapisos y carpetas			
		9	Revoques y cielorrasos húmedos			
		10	Aislaciones hidrófugas			
		11	Techos y cubiertas			
2 TERMINACIONES EXTE RIORES		12	Yesería			
		13	Solados			
		14	Zócalos			
		15	Revestimientos			
		16	Terminaciones especiales			
		17	Marmolería			
		18	Carpinterías metálicas y herrerías			
		19	Carpinterías de aluminio			
		20	Carpinterías de madera			
		21	Vidrios y cristales			
		22	Cortinas de enrollar			
3 TERMINACIONES INTERIORES		23	Pintura			
		24	Instalaciones eléctricas			
		25	Instalaciones sanitarias			
		26	Instalaciones contra incendio			
		27	Instalaciones de gas			
		28	Instalaciones de calefacción			
		29	Instalaciones de aire acondicionado			
		30	Instalaciones de ventilación mecánica			
		31	Ascensores			
		32	Equipamiento sanitario			
		33	Provisiones varias			
4 FORMA DE CONTRATACIÓN		34	Jardinería			
		35	Ayuda gremios/derechos /seguros/etc			
		36				
		37				
		38				
		39				
		40				
		41				
		TOTALES				

PLANILLA RESUMEN DE COSTOS E INCIDENCIA DE RUBROS

Designación de la obra	Sup. cubierta	Costo
Vivienda individual en Pilar	200 m2	806 $/m2

ARQS:

FECHA TERMINACIÓN: 1997

RUBROS DE LA OBRA

			DESIGNACION	$/m2	% DE INCID	Observaciones
1 USOS Y TIPOLOGIA	Vivienda individual aislada, en 2 plantas, con mampostería de la drillo hueco portante	1	Trabajos preliminares	16,28	2,02	incluye perforación y bomba sumergida
		2	Obrador, construcciones provisorias	14.03	1,74	
		3	Excavaciones y movimiento de suelos	16,85	2,09	
		4	Estructuras de hormigón			losa, escalera, encadenados y bases en rubro 7
		5	Estructuras metálicas			
		6	Estructuras de madera			incluido en rubro 11
		7	Mampostería	146,5	18,17	incluye rubro 4
		8	Contrapisos y carpetas	35,63	4,42	
		9	Revoques y cielorrasos húmedos	64,80	8,04	
		10	Aislaciones hidrófugas	14,99	1,86	
		11	Techos y cubiertas	96,64	11,99	incluye rubro 6
2 TERMINACIONES EXTE RIORES	Entrepiso armado de viguetas y ladrillones. Escalera, encadena dos y pilotines de hormigón. Techo con estructura de madera y cubierta de tejas. Revoque fino exterior sobre aislación hidrófuga. Carpinterías de aluminio y postigos de madera.	12	Yesería			
		13	Solados	24,99	3,10	
		14	Zócalos	7,25	0,90	
		15	Revestimientos	13,94	1,73	
		16	Terminaciones especiales			
		17	Marmolería	5,64	0,70	mesadas baños y cocina
		18	Carpinterías metálicas y herrerías	12,73	1,58	portón auto, puertas depósitos, varios
		19	Carpinterías de aluminio	23,62	2,93	
		20	Carpinterías de madera	74,73	9,28	incluye herrajes
		21	Vidrios y cristales	11,53	1,43	
		22	Cortinas de enrollar			
3 TERMINACIONES INTERIORES	Tabiques de ladrillo hueco con enlucidos a la cal. Cielorrasos idem. Carpinterías de madera. Pisos cerámicos y de cemento pigmentado. Revestimientos cerámicos.	23	Pintura	40,22	4,99	
		24	Instalaciones eléctricas	29,50	3,66	
		25	Instalaciones sanitarias	46,35	5,75	
		26	Instalaciones contra incendio			
		27	Instalaciones de gas	9,67	1,20	
		28	Instalaciones de calefacción	40,22	4,99	contrapisos radiantes
		29	Instalaciones de aire acondicionado			
		30	Instalaciones de ventilación mecánica			
		31	Ascensores			
		32	Equipamiento sanitario	14,19	1,76	incluye además cocina y termtanque
		33	Provisiones varias	21,84	2,71	armarios de cocina
4 FORMA DE CONTRATACIÓN	Contratista único con provisión de carpinterías de madera y rubro 33 por el propietario. Los precios incluyen Iva.	34	Jardinería			
		35	Ayuda gremios/derechos/seguros/etc	23,86	2,96	
		36				
		37				
		38				
		39				
			TOTALES	**806 $/m2**	**100%**	

PLANILLA RESUMEN DE COSTOS E INCIDENCIA DE RUBROS

Designación de la obra	Sup. cubierta	Costo
Viviendas Duplex en Beccar	720 m2	680 $/m2

ARQS:

FECHA TERMINACIÓN: 1996

		RUBROS DE LA OBRA	DESIGNACION	$/m2	% DE INCID	Observaciones
1 USOS Y TIPOLOGIA	5 Viviendas apareadas de planta baja y dos pisos altos.	1	Trabajos preliminares	8,63	1,27	
		2	Obrador, construcciones provisorias	12,31	1,81	
		3	Excavaciones y movimiento de suelos	12,38	1,82	
		4	Estructuras de hormigón	93,57	13,76	entrepisos, escaleras, encadenados y pilotines
		5	Estructuras metálicas			
		6	Estructuras de madera			incluido en rubro 11
		7	Mampostería	61,27	9,01	
		8	Contrapisos y carpetas	32,37	4,76	
		9	Revoques y cielorrasos húmedos	66,71	9,81	
		10	Aislaciones hidrófugas	10,06	1,48	
		11	Techos y cubiertas	55,62	8,18	incluye rubro 6
2 TERMINACIONES EXTE RIORES	Muros exteriores de doble tabique con cámara de aire, ladrillo visto en exteriores. Techo con estructura de madera y cubierta de tejas. Marcos metálicos y carpinterías de madera standard con postigones.	12	Yesería			
		13	Solados	44,74	6,58	
		14	Zócalos	8,16	1,20	
		15	Revestimientos	12,58	1,85	
		16	Terminaciones especiales			
		17	Marmolería	6,53	0,96	
		18	Carpinterías metálicas y herrerías	39,98	5,88	
		19	Carpinterías de aluminio			
		20	Carpinterías de madera	50,32	7,40	incluye herrajes
		21	Vidrios y cristales	3,47	0,51	
		22	Cortinas de enrollar			
3 TERMINACIONES INTERIORES	Tabiques de ladrillo hueco con enlucidos a la cal. Cielorrasos de hormigón a la vista. Marcos metálicos, puertas y frentes de placard en cedro. Pisos y revestimientos cerámicos.	23	Pintura	19,8	2,92	
		24	Instalaciones eléctricas	14,28	2,10	
		25	Instalaciones sanitarias	41,68	6,13	
		26	Instalaciones contra incendio			
		27	Instalaciones de gas	12,58	1,85	
		28	Instalaciones de calefacción	10,20	1,50	calefactores TB
		29	Instalaciones de aire acondicionado			
		30	Instalaciones de ventilación mecánica			
		31	Ascensores			
		32	Equipamiento sanitario	12,10	1.78	incluye además cocinas y termotanques
		33	Provisiones varias	25,91	3,81	incluye armarios de cocina y arts de iluminación
4 FORMA DE CONTRATACIÓN	Contratos separados con un Contratista Principal a cargo de las obras generales y ayuda de gremios. Los precios incluyen Iva.	34	Jardinería	3,20	0,47	incluye nivelación terreno alambrados perimetrales
		35	Ayuda gremios/derechos/seguros/etc	21,49	3,16	
		36				
		37				
		38				
		39				
		40				
			TOTALES	680 $/m2	100%	

PLANILLA RESUMEN DE COSTOS E INCIDENCIA DE RUBROS

Designación de la obra	Sup. cubierta	Costo
Edificio de departamentos entre medianeras en la Ciudad de Bs As	2415 m2	612 $/m2

ARQS:

FECHA TERMINACIÓN: 1997

RUBROS DE LA OBRA

			DESIGNACION	$/m2	% DE INCID	Observaciones
1 UOS Y TIPOLOGIA	Edificio de planta baja y 10 pisos, con 2 departamentos por piso	1	Trabajos preliminares			incluido en rubro 2
		2	Obrador, construcciones provisorias	9,61	1,57	incluye rubro 1
		3	Excavaciones y movimiento de suelos	5,5	0,90	
		4	Estructuras de hormigón	111,6	18,21	
		5	Estructuras metálicas			
		6	Estructuras de madera			
		7	Mampostería	38,25	6,25	
		8	Contrapisos y carpetas	21,66	3,54	
		9	Revoques y cielorrasos húmedos	14,44	2,36	
		10	Aislaciones hidrófugas	10,16	1,66	
		11	Techos y cubiertas	9,24	1,51	
2 TERMINACIONES EXTE RIORES	Paredes exteriores de ladrillo hueco, terminación con revoque grueso bolseado. Marcos metálicos y hojas de aluminio, con cortinas de enrollar.	12	Yesería	36,79	6,01	
		13	Solados	45,59	7,45	
		14	Zócalos	5,51	0,90	
		15	Revestimientos	23,75	3,88	
		16	Terminaciones especiales	2,02	0,33	solado escalera
		17	Marmolería	12,36	2,02	mesadas y revestimiento hall de entrada
		18	Carpinterías metálicas y herrerías	33,42	5,46	
		19	Carpinterías de aluminio	25,09	4,10	
		20	Carpinterías de madera	17,14	2,80	
		21	Vidrios y cristales	11,02	1,80	
		22	Cortinas de enrollar	6,55	1,07	
3 TERMINACIONES INTERIORES	Tabiques ladrillo hueco enlucidos en yeso. Cielorrasos idem. Marcos metálicos, puertas y frentes de placards de madera para pintar. Pisos y revestimientos cerámicos en baños y cocinas. Parquet de eucaliptus en locales principales.	23	Pintura	24,66	4,03	
		24	Instalaciones eléctricas	32,25	5,27	
		25	Instalaciones sanitarias	42,85	7,00	incluye rubro 32
		26	Instalaciones contra incendio	8,57	1,40	
		27	Instalaciones de gas	26,57	4,34	incluye calefactores y artefactos a gas
		28	Instalaciones de calefacción			ver rubro 27
		29	Instalaciones de aire acondicionado			
		30	Instalaciones de ventilación mecánica	1,22	0,20	
		31	Ascensores	13,16	2,15	
		32	Equipamiento sanitario			incluido en rubro 25
		33	Provisiones varias	5,45	0,89	armarios de cocina
4 FORMA DE CONTRATACIÓN	Contratos separados con Contra-tista Principal a cargo de obras generales, instalaciones sanita- rias, gas y ayuda de gremios. Los precios incluyen Iva.	34	Jardinería			
		35	Ayuda gremios/derechos/seguros/etc	17,75	2,90	
		36				
		37				
		38				
		39				
		40				
			TOTALES	**612 $/m2**	**100%**	