A-409 PRESUPUESTO GLOBAL ESTIMATIVO:MEDICION DE SUPERFICIES

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

Durante las etapas de croquis preliminares y anteproyecto el/la arquitecto/a debe proporcionar a su comitente estimaciones preliminares de costos. El método que utiliza con mayor frecuencia está basado en la aplicación de precios por unidades de superficie, que puede derivar en indeseadas distorsiones si se incurre en una excesiva simplificación de los parámetros en juego. Para evitarlo se deben tener en cuenta las siguientes premisas:

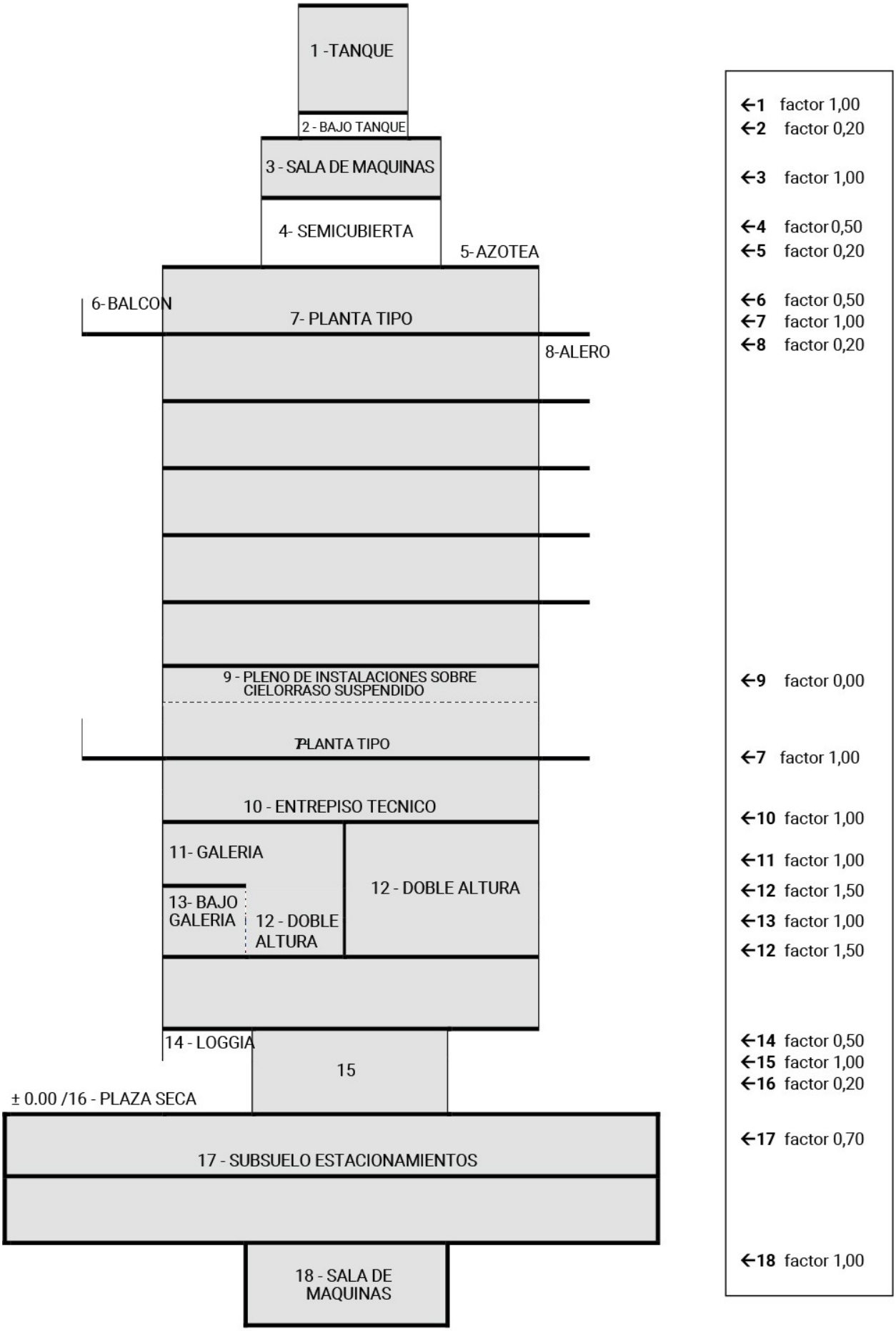
- Ponderar adecuadamente los distintos tipos de superficie comprendidos en el proyecto: no puede asignarse el mismo valor a una plaza seca de acceso de un edificio que a un auditorium con una altura significativa. Se recomienda aplicar un coeficiente o factor a los distintos tipos de superficie, para lo cual pueden ser de utilidad los que se indican en este documento.
- Adoptar precios unitarios correspondientes a edificios de similares características, siendo los principales: parámetros: envergadura, altura, tipos estructurales, instalaciones, cerramientos y terminaciones. Además de acudir a la propia experiencia, el/la arquitecto/a puede recurrir a los ejemplos que figuran en el documento “Planilla resumen de costos de obra, incidencia de rubros y gestión del estudio” (A-406).
- Aplicar criterio y experiencia para ajustar el precio unitario adoptado a especiales condiciones del proyecto y/o de la construcción: localización, condiciones especiales del clima, del terreno o del subsuelo, instalaciones o equipamientos especiales, disponibilidad de redes externas de servicios o condiciones de contratación de la obra.

Toda estimación debe incluir previsiones razonables para contemplar:

- Contingencias durante las etapas de proyecto. La experiencia aconseja adoptar un porcentaje de aproximadamente el 10% por este concepto, para compensar: a) posibles desajustes de las estimaciones iniciales, b) las incógnitas que puede deparar la complejidad de un proyecto y c) el grado de precisión de la información suministrada por el comitente. Las estimaciones que se realizan a medida que progresa el proyecto, permiten la reducción del porcentaje adoptado para este tipo de contingencias.
- Contingencias durante la construcción de la obra, que se pueden estimar en un 5%, destinadas a prever cambios o ajustes a condiciones o problemas imprevistos. Este porcentaje debe ser incrementado en obras de refacción.
- Variaciones en el precio de los materiales o mano de obra, contingencia menor en épocas de estabilidad, que puede adquirir relevancia en épocas de inflación.

CATEGORIZACION DE LAS SUPERFICIES

En el gráfico que sigue se esquematizan los distintos tipos de superficie que suelen estar comprendidos en la mayoría de los proyectos. Al costado del gráfico, que representa el esquema de corte de un edificio en torre, figuran los factores que la práctica recomienda utilizar para ajustar los distintos tipos de superficies al precio unitario adoptado. El criterio y la experiencia del/la proyectista le aconsejará, en cada caso, la aplicación de ajustes más sutiles.


1 -TANQUE
2 - BAJO TANQUE
3 - SALA DE MAQUINAS
4- SEMICUBIERTA
5- AZOTEA
6- BALCON
7- PLANTA TIPO
8-ALERO
9 - PLENO DE INSTALACIONES SOBRE CIELORRASO SUSPENDIDO
7-PLANTA TIPO
10 - ENTREPISO TECNICO
11- GALERIA
12 - DOBLE ALTURA
13- BAJO GALERIA
12 - DOBLE ALTURA
14 - LOGGIA
15
± 0.00 /16 - PLAZA SECA
17 - SUBSUELO ESTACIONAMIENTOS
18 - SALA DE MAQUINAS
←1 factor 1,00
←2 factor 0,20
←3 factor 1,00
←4 factor 0,50
←5 factor 0,20
←6 factor 0,50
←7 factor 1,00
←8 factor 0,20
←9 factor 0,00
←7 factor 1,00
←10 factor 1,00
←11 factor 1,00
←12 factor 1,50
←13 factor 1,00
←12 factor 1,50
←14 factor 0,50
←15 factor 1,00
←16 factor 0,20
←17 factor 0,70
←18 factor 1,00