



SANTA
FE

“SÍNTESIS METODOLÓGICA”

**Costo de la Construcción
Ciudad de Santa Fe**

santafe.gob.ar

**SANTAFE**

Sr. Gobernador de la Provincia de Santa Fe
Ing. Miguel Lifschitz

Ministro de Economía
Lic. Gonzalo Miguel Saglione

Secretario de Finanzas
CPN Pablo Andrés Olivares

**Director Provincial del Instituto Provincial
de Estadística y Censos**
Lic. Jorge Alejandro Moore

Equipo Responsable
Lic. Nélide Cavuto
Lic. Germán Rollandi
Arq. María Inés Lupis
CPN Juan Manuel Dell Elce
CPN Carolina Rubiolo
Sra. Vanesa Gras
Abogada María Cristina Saslavsky
Tec. Matías Pelayo
Sra. Magdalena Francia
Lic. Ester Forzani
Sr. Juan Pablo Trucco

Diseño y diagramación
Angelina Araiz

ÍNDICE

P.04	Introducción
P.04	Objetivos
P.04	Tipología de la vivienda
P.04	Estructura y organización de la construcción de la vivienda
P.05	Conceptos y definiciones
P.06	Estructura del indicador
P.06	Estructura de agregación del indicador
P.06	a. Estructura por capítulos
P.07	b. Estructura por ítem de obra
P.07	Ponderaciones
P.07	Relevamientos
P.07	a. Materiales
P.08	b. Mano de obra
P.08	c. Gastos Generales

Metodología Costo de la Construcción Ciudad de Santa Fe

Introducción:

El Instituto Provincial de Estadística y Censos (IPEC-Santa Fe) informa por medio de esta publicación, la metodología del "Costo de la Construcción de la Ciudad de Santa Fe (CC)".

Privilegiando políticas de fortalecimiento y actualización de las estadísticas sectoriales y en particular de los indicadores económicos de corto plazo, el IPEC se aboca al rediseño del CC, con el fin de adaptarlo a los actuales requerimientos.

Considerado como herramienta eficaz en la toma de decisiones tanto en el sector público como privado, en su reformulación se priorizó la actualización del modelo constructivo, teniendo en cuenta los cambios en las tipologías de obra y de materiales necesarios, y la posibilidad de mejorar el proceso de relevamiento.

Para la elaboración de la nueva metodología se consultaron, Organismos y Entidades, oficiales y privadas, provinciales y nacionales, con el fin de alcanzar eficacia y eficiencia en el cálculo del Indicador.

Objetivos:

Los objetivos de este indicador son: medir las variaciones mensuales que experimenta el costo de la construcción privada de una vivienda unifamiliar en la Ciudad de Santa Fe y, accesoriamente, establecer el valor promedio mensual del costo de la construcción por metro cuadrado de dicha vivienda.

Tipología de la vivienda:

El modelo de estudio fue elaborado por el Instituto Provincial de Estadística y Censos de Santa Fe.(IPEC)

Se trata de una Vivienda Unifamiliar, conformada por un porche, estar-comedor, tres dormitorios, cocina, baño y lavadero; siendo la superficie total 69.50 m² (cubierta 65.64 m², semi-cubierta 3.86 m²).

Estructura y organización de la construcción de la vivienda:

Supuestos generales del indicador

Los supuestos sobre los que se fundamenta la metodología son:

- **El ámbito de referencia es la Ciudad de Santa Fe.**
- Los materiales y técnicas utilizadas en la construcción del modelo, responden a las denominadas construcciones tradicionales, es decir, no industrializadas.
- La vivienda es construida por particulares y son ellos mismos quienes contratan de forma directa a un profesional que es quien diseña y dirige la obra, y la mano de obra.
- No se incluye el valor del terreno en el cálculo del indicador, ya que el mismo se encuentra por fuera del proceso constructivo.
- Se incluye el IVA, pues la vivienda es construida por un particular, que absorbe todo el impuesto como consumidor final.
- No se tienen en cuenta gastos de infraestructura, como ser demarcación de calles, redes cloacales, eléctricas, agua potable, y demás gastos vinculados al contexto en el que se edifica la vivienda.
- Se incluyen: Tasa de Otorgamiento de Derecho de Edificación y los Sellados municipales de la Ciudad de Santa Fe; Honorarios y Aportes Profesionales, establecidos por el C.A.P.S.F (Colegio de Arquitectos de la

Provincia de Santa Fe); así como también las tareas realizadas por el electricista matriculado inscripto en el C.P.T (Colegio Profesional de Maestros Mayores de Obra y Técnicos de la Arquitectura, Industria e Ingeniería de la Provincia de Santa Fe).

- Son consideradas también las conexiones a servicios necesarios para el proceso de construcción como agua corriente y energía eléctrica. (consumo durante el mes de referencia).
- Se establece la condición de que la obra comienza y termina en el mismo mes de referencia, no obstante teniendo en cuenta que, en tiempos reales, la misma construcción tiene una duración estimada de 6 meses, lo que influye en la estructura de costos finales, reduciéndolo a un lapso mensual para obtener el resultado buscado, por otro lado no se tienen en cuenta las implicancias en materia de costos financieros.

Conceptos y Definiciones:

Materiales:

La selección de los tipos de materiales surge de distintas especificaciones técnicas, fijándose un nivel de calidad de los mismos acorde al tipo de vivienda a construir.

La cantidad necesaria de cada insumo se determina a través de las estructuras de ítems. Teniendo en cuenta sus rendimientos y otras consideraciones técnicas usuales.

También se contempla la incidencia porcentual de cada uno sobre el total de la obra.

Mano de Obra:

Como la vivienda es construida por un particular, la cantidad de mano de obra necesaria por tipo de ocupación fue determinada luego del estudio de costos para cada tarea (ítem de obra).

Las categorías requeridas, son las siguientes:

- Ayudante
- Oficial
- Oficial especializado
- Sereno
- Ayudante Electricista; Oficial Electricista y Oficial Especializado Electricista

Dicha mano de obra es calculada, considerando jornales básicos más las incidencias de las cargas sociales y los conceptos que reglamentariamente correspondan según Convenio Colectivo de Trabajo 76/75 de la Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina (UOCRA)

- Asistencia
- Fondo de Cese Laboral (FCL)
- Fondo para el Desarrollo de la Construcción (FODECO)
- Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC)
- Aporte Sindical
- ART

- SAC
- Licencias ordinarias
- Feriados pagos
- Licencias Especiales
- Ausencias por enfermedad
- CONTRIBUCIONES:
- Jubilación (SIPA)
- Ley 19032 (INSSJP)
- Asig. Familiares (RNAF)
- Fondo Nac. de Empleo
- Reg. Dif. Ley 26494 (Construcción)

Gastos Generales:

Son los gastos implicados en la construcción de la vivienda que no están incluidos en los dos capítulos anteriores.

A saber:

- Electricista matriculado
- Honorarios profesionales (Aportes Colegiales y Jubilatorios)
- Sellados
- Alquiler (Andamios, Casilla obrador, Hormigonera, Contenedor, Fletes, Baño Químico)
- Energía eléctrica de obra
- Gas oil
- Agua de construcción
- Cartel de obra
- Derechos municipales

Estructura del indicador:

Estructura de agregación del indicador:

El Costo de la Construcción tiene dos estructuras de agregación alternativas, una ordenada por capítulos y la otra por ítem de obra. Ambas arrojan el mismo resultado.

a. Estructura por capítulos:

Nivel General

- Materiales
- Mano de obra
- Gastos Generales

b. Estructura por ítem de obra:*Nivel General*

- Trabajos Preliminares
- Movimiento de tierra
- Estructuras
- Mamposterías
- Capas Aisladoras
- Cubiertas
- Revoques
- Contrapisos
- Cielorrasos
- Revestimientos
- Pisos
- Zócalos
- Carpinterías
- Pinturas
- Instalaciones eléctricas
- Instalaciones sanitarias
- Instalación de gas
- Equipamiento
- Varios (Otros trabajos y gastos)

La misma está compuesta por 202 elementos para Materiales, 7 elementos para mano de obra, y en Gastos Generales son 17 elementos los considerados, arrojando un total de 226 elementos.

Ponderaciones:

Las cantidades necesarias de cada elemento utilizado en el desarrollo de la obra, se determinaron a partir del análisis de los requerimientos de insumos para cada tarea particular, considerando la vivienda, modelo de referencia.

Relevamientos:*a. Relevamiento de Materiales:*

Se realiza a partir de un directorio de locales de venta al por menor de materiales para la construcción, en la Ciudad de Santa Fe.

Mensualmente, el encuestador visita al informante y éste declara los precios en formularios pre-impresos, que cuentan con las características precisas de los materiales e insumos.

El precio que se recoge en cada negocio es el que en ese momento debe pagar el consumidor por una compra al contado de la variedad buscada. El producto debe encontrarse a la venta al momento de la entrevista y disponible para su entrega. No se toman ofertas de ningún tipo.

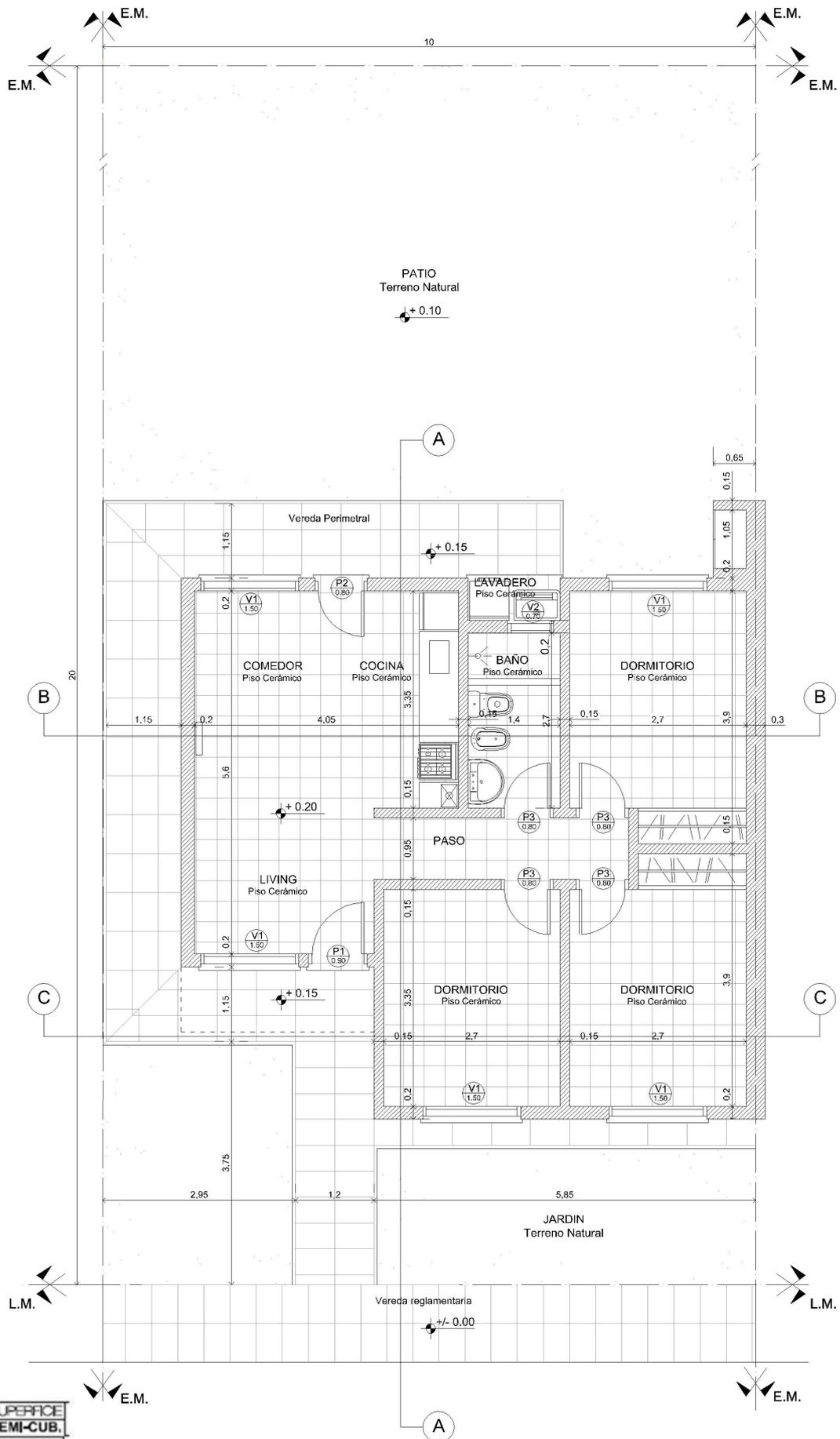
b. Relevamiento de la Mano de obra:

Mediante la consulta mensual a la Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina (UOCRA), Colegios Profesionales y demás instituciones relacionadas, se obtiene el valor hora y adicionales correspondientes.(Convenio Colectivo de Trabajo 76/75).

c. Relevamiento de los Gastos Generales:

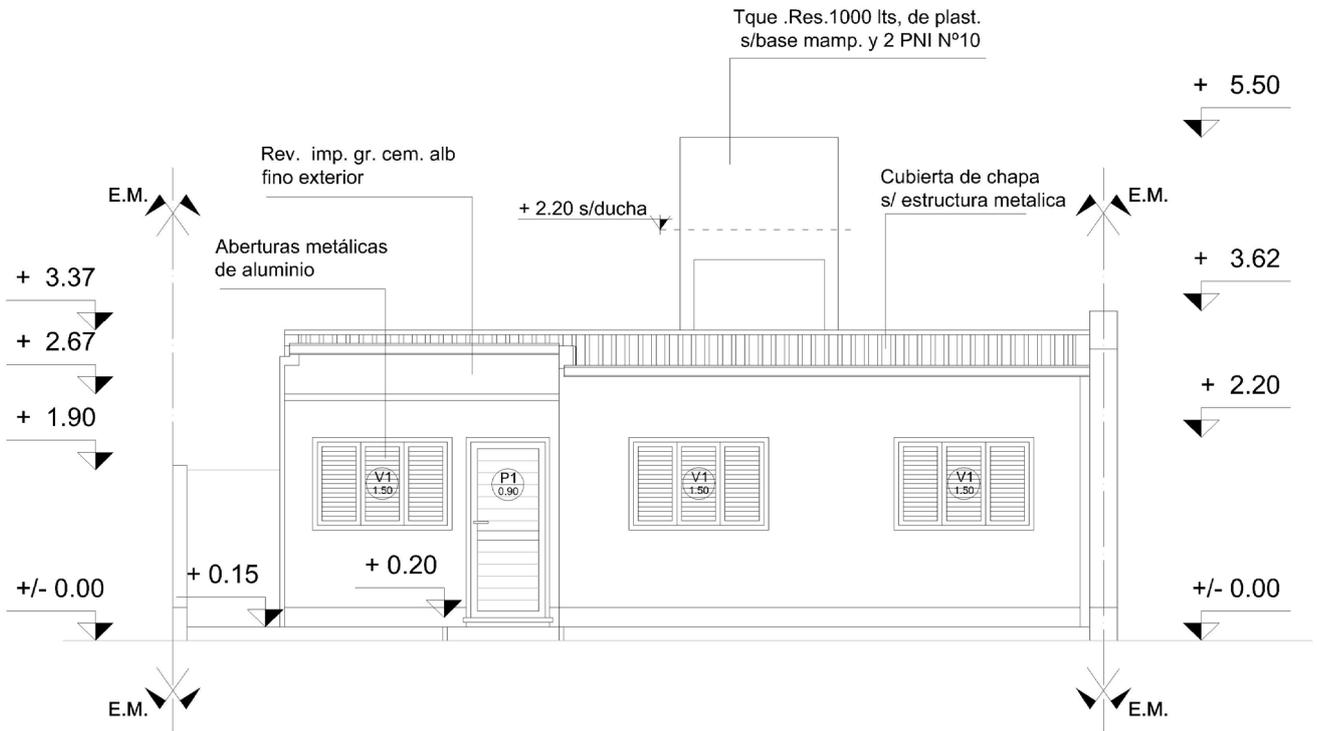
Los mismos son relevados siguiendo igual modalidad que para el relevamiento de los materiales, siendo provistos tanto por locales comerciales como por los organismos correspondientes (Colegios Profesionales, Municipalidad, Aguas Santafesinas SA, Empresa Provincial de la Energía, etc.).

PLANTA

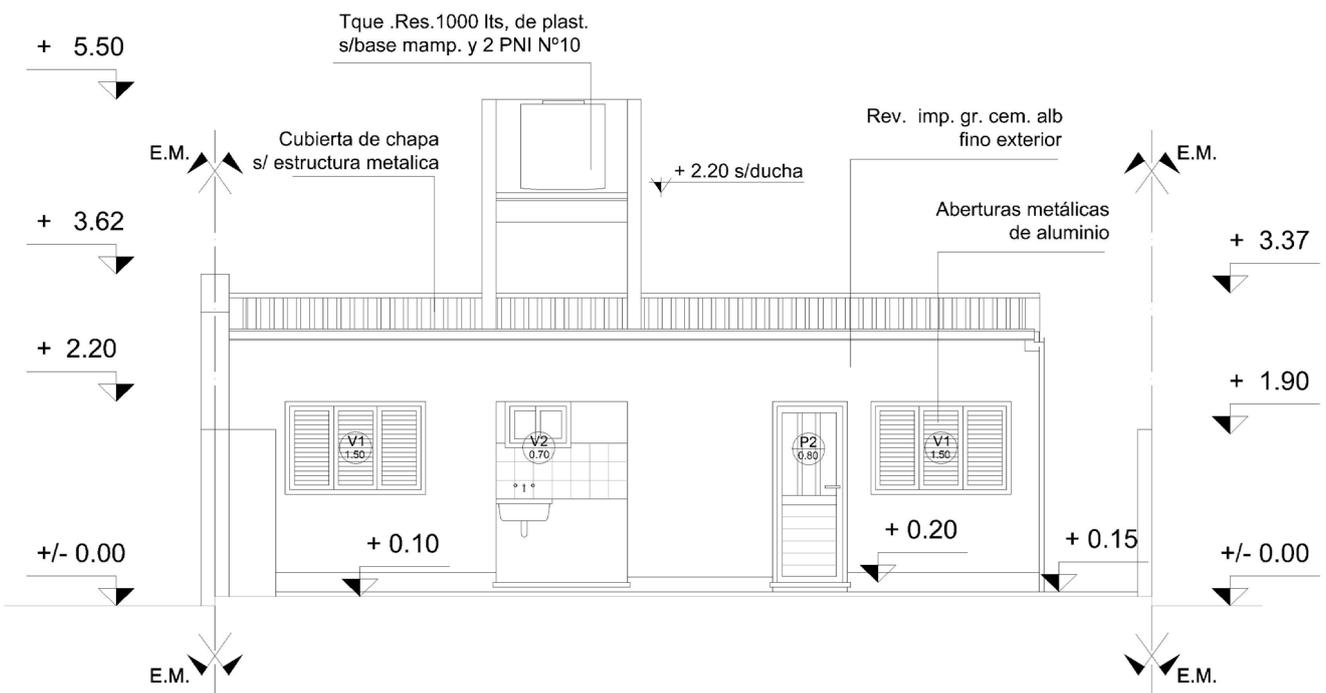


SUPERFICIE CUBIERTA	SUPERFICIE SEMI-CUB.
65.640	3.860

VISTA FRENTE



VISTA CONTRAFRENTE



VISTA LATERAL

