

Proyecto Final
2012

Arq. Ana Lía Pietranera
Arq. Verónica Sersewitz
Mg. Arq. Betina Bonnín
Grecia Odiard

[PROYECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA]

Análisis para el Proyecto de Inversión Inmobiliaria "Local Comercial y Departamentos en esquina Cettour y 2 de Abril" en San José, Entre Ríos, Argentina.

Resumen Ejecutivo

Este trabajo se desarrolla considerando aspectos técnicos, económico-financieros, y legales, en el marco del uso para el cual se destina, comercial y habitacional.

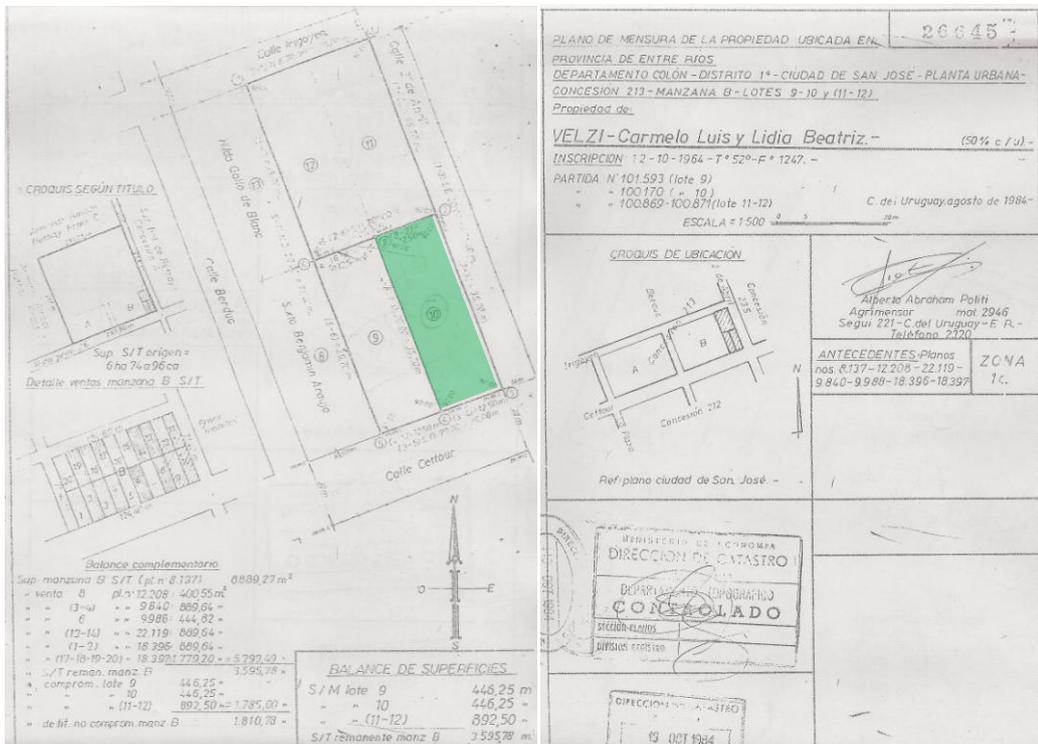
El fin es determinar cuan rentable sería su ejecución, y para ello se realizaron cálculos basados en datos obtenidos entre los meses de marzo y junio de 2012, donde se llegó a una aproximación de la factibilidad del emprendimiento.

Al final del mismo se estableció una Matiz FODA para realizar un diagnóstico del negocio.

Aspectos Técnicos

- Terreno**

Según Mensura, sus dimensiones son de 12,50 x 35,70 m., lo que determina una superficie de 446,25 m². Es llano y posee el mismo nivel que los lotes linderos, con una considerable elevación respecto a las calles que lo limitan.





Vista del terreno desde acceso a San José por Ruta N° 26 (Calle Cettour).



Vista del terreno desde intersección de calles Cettour y 2 de Abril.



Vista de frente al terreno desde calle Cettour.



Vista de frente al terreno desde vereda de calle Cettour.

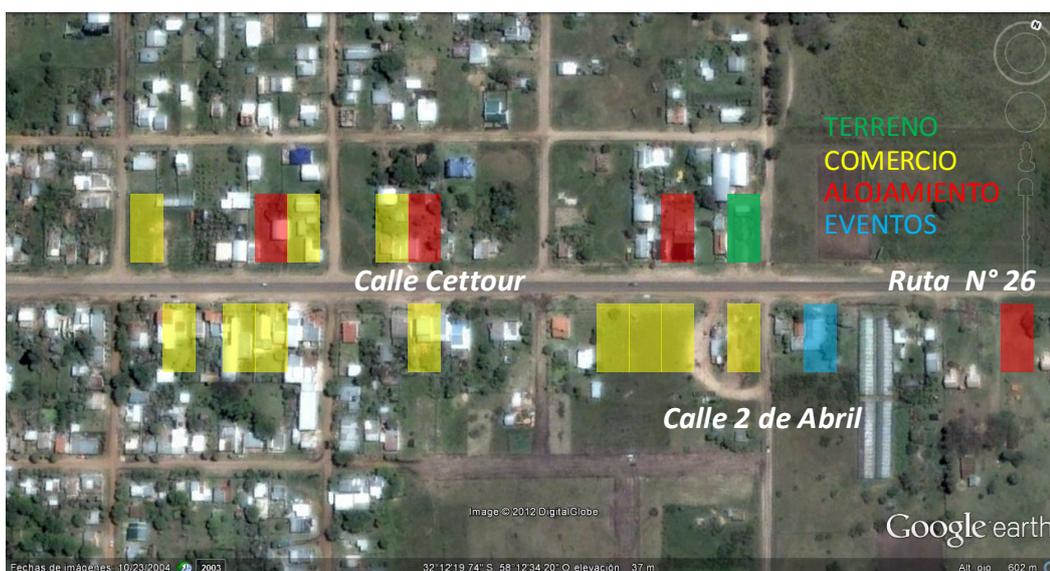
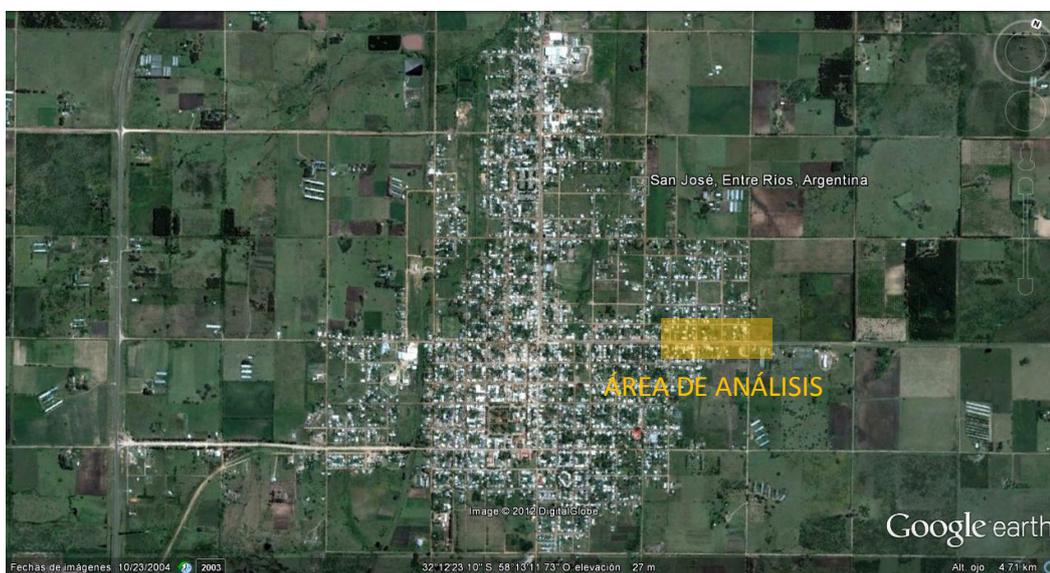
- **Implantación Urbana**

Se encuentra ubicado en una esquina, en la intersección de las calles Dr. Cettour y 2 de Abril, Manzana 759, Zona Urbanizada 2, de la localidad de San José, Entre Ríos.

Limita al sur con la calle Dr. Cettour, al este con la calle 2 de Abril, al norte con un lote en donde está emplazado un galpón depósito y al oeste con un lote donde se halla una vivienda unifamiliar. Estos tres lotes en cuestión son propiedad de la misma persona.

Por ser esta una de las zonas más transitadas de la ciudad, además de pertenecer al circuito turístico, se encuentran en ella numerosos comercios de gran escala como: supermercado, ferretería, corralón, automotora, vivero, gomería, metalúrgica, etc., así como también de viviendas, alojamiento para turistas, salón para eventos, etc.

Presenta como ventajas la accesibilidad, la orientación, los servicios y la infraestructura; y como desventajas la lejanía al centro comercial-administrativo, a instituciones educativas y a centros asistenciales.



- **Infraestructura y Servicios**

Actualmente cuenta con cloacas, agua, asfalto, alumbrado público, gas natural, energía eléctrica, cable y transporte. Necesita cordón cuneta.

- **Reglamentos**

En el Reglamento de Edificación vigente “Ordenanza N° 13/85”, no existen restricciones de FOS y FOT, pero si una recomendación que no se aplica ni es obligación cumplir, establecida en el “Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental 2009” que determina usos permitidos, alturas, FOS y FOT, y retiros para la Zona Urbanizada 2:

Sup. mínima	Lado mín.	Usos permitidos	FOS	FOT	Altura permitida	máx.	Retiro mínimo de LM.
300 m ²	10 m	Residencial Comercio minorista y mayorista Administrativo Educativo Servicios Sanidad Culto Cultura Esparcimiento Transporte (vehículos y tráfico) Depósitos y/o Pequeñas industrias hasta 500 m ²	0.4	0.6	Sobre Línea Municipal: 7 m	Total: 8 m.	3 m.

- **Partido**

De acuerdo a los usos anteriormente mencionados en la zona y a la necesidad de expansión de las áreas comercial y residencial de la ciudad, se propone un proyecto de inversión que contempla un local comercial de grandes dimensiones y departamentos para renta permanente.

Teniendo en cuenta que el lote limita con la vivienda del dueño de dicho proyecto y que éste no quiere que se vea alterada su privacidad ni su bienestar, se recurre a un partido en forma de “L” volcado hacia las calles, de manera tal que no arroje sombra sobre la casa, la aleje de ruidos y no afecte su privacidad. Asimismo se plantea para

cada depto. un amplio balcón con salida al frente para que sea ese el lugar elegido para la permanencia y que las circulaciones semicubiertas internas sean solo para circular. Por los mismos motivos se propone un escaso aventanamiento y un frondoso arbolado en el patio interior.

Se evaluarán tres alternativas edilicias:

OPCIÓN 1: FOS: 0,84 - FOT: 1,81

Planta Baja: un local comercial (con baño y depósito), cochera para cuatro autos, escalera y patio.

Planta 1er. Piso: segundo nivel de local comercial (con kitchen y oficinas), dos departamentos, escalera y circulaciones.

Planta 2do. Piso: seis departamentos (cuatro sobre local comercial y dos sobre depts. de 1er. Piso), escalera y circulaciones.



OPCIÓN 2: FOS: 0,87 - FOT: 1,61

Planta Baja: un local comercial (con baño y depósito), cochera para cuatro autos, escalera y patio.

Planta 1er. Piso: segundo nivel de local comercial (con kitchen y oficinas), dos departamentos, escalera y circulaciones.

Planta 2do. Piso: dos departamentos (sobre depts. de 1er. Piso), escalera y circulaciones.

Planta 3er. Piso: dos departamentos (sobre depts. de 2do. Piso), escalera y circulaciones.



OPCIÓN 3: FOS: 0,87 - FOT: 1,36

Planta Baja: un local comercial (con baño y depósito), cochera para cuatro autos, escalera y patio.

Planta 1er. Piso: segundo nivel de local comercial (con kitchen y oficinas), dos departamentos, escalera y circulaciones.

Planta 2do. Piso: dos departamentos (sobre depts. de 1er. Piso), escalera y circulaciones.



- **Diseño y materiales**

Para el local comercial se prevé un diseño clásico de forma rectangular, que se adapta a la morfología del terreno y se vuelca hacia las partes más visibles y de mayor contacto con la calle Cettour. A fin de cubrir amplias luces y abarcar dos niveles, se propone una estructura reticulada con cubierta parabólica (tipo tingaldo) para las opciones 2 y 3; y para la opción 1, estructura de hormigón armado tradicional a fin de soportar la carga de los cuatro deptos. sobre el local. Cualquiera de estas alternativas estructurales serán revestidas con materiales atractivos como amplios paños de vidrio tipo “Blindex”, muros de ladrillos cerámicos huecos con revoques comunes en interiores y medianera, y con revoques tipo “Tarquini” y ladrillo común visto con tratamiento impermeabilizante en fachadas; aberturas de aluminio color negro y marquesinas de acero inoxidable.

Para el bloque de departamentos se propone un diseño moderno basado en una estructura de hormigón armado, con mampostería de ladrillos cerámicos huecos con revoques comunes en interiores, medianera y contrafachada, y con revoques tipo “Tarquini” en dos tonos, y ladrillo común visto con tratamiento impermeabilizante en la fachada; aberturas de aluminio negro, balcones de mampostería revocados, pisos de cerámica esmaltada, etc.

- **Modelos Tipológicos**

El local comercial corresponde a la tipología de “Galpón” que fija Clarín Arquitectura para edificios con las características antes mencionadas, mientras que los departamentos se ajustan a la tipología de “Vivienda Colectiva” que establece el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Entre Ríos para tales edificios.

Aspectos Económico-Financieros

- **Estudio de Mercado**

Entrevista con Inmobiliaria Pintos (Mat. 332 C.C.P.E.R.) realizada el 23/03/2012:

Acerca del alquiler de viviendas y locales comerciales en la localidad de San José:

Tipo de alquiler conveniente: la renta permanente. Este tipo de renta tiene demanda durante todo el año, mientras que la renta turística tiene auge en solo 105 días establecidos por estudios realizados. Si bien el desgaste por el uso es mayor en la renta permanente que en la turística, el turismo tiene la desventaja de demandar mayores servicios y atenciones, lo cual implica al propietario mayores gastos económicos en infraestructura, mobiliario y personal de mantenimiento y administración.

Tipo de vivienda más solicitada: la individual. Los habitantes de la ciudad tienen conciencia de tejido bajo, ambientes amplios y patios verdes, por lo cual prefieren las viviendas individuales por sobre las colectivas, pero si estas últimas ofrecen características similares a las individuales, no habrá competencia entre ambas.

Factores que influyen sobre la elección de viviendas colectivas: gas natural instalado, cocheras, instalaciones nuevas, patio privado (aunque sea mínimo), ambientes espaciosos (dos dormitorios y cocina comedor pequeño, o un dormitorio y cocina comedor amplios y separados), presencia de un consorcio administrador, ubicación céntrica o sobre vías principales.

Factores que influyen sobre la elección de locales comerciales: los de grandes dimensiones sobre vías principales, y los de pequeñas dimensiones en áreas céntricas.

Acerca de la competencia del emprendimiento de local comercial y viviendas agrupadas para alquiler permanente en calle Dr. Cettour esquina 2 de Abril:

Emplazamiento: inmejorable ubicación para local comercial de grandes dimensiones, por ser el primer edificio visible de la planta urbana y la por gran cantidad de gente que circula allí durante todo el día. Buena ubicación para viviendas agrupadas, por tratarse de un lugar atractivo, descongestionado, por contar con servicios de transporte, buena orientación y visuales, fácil accesibilidad.

Infraestructura: cuenta con cloacas, agua corriente, asfalto en calle Cettour, carece de cordón cuneta.

Servicios: gas natural, energía eléctrica, transporte.

COMPARACIÓN DE PRECIOS DE ALQUILER DE VIVIENDAS Y LOCALES EN SAN JOSÉ:	
Departamento nuevo, cocina comedor amplio, un dormitorio. Sin gas natural, sin amoblar, solo instalaciones. Zona céntrica.	\$ 1500
Vivienda añeja, cocina comedor amplio, dos dormitorios, cochera. Sin gas natural, sin amoblar, solo instalaciones. Barrio Loma Hermosa.	\$ 1800
Local comercial mediano, sobre calle Lavalle (zona céntrica)	\$ 3000
Local comercial amplio, sobre calle Dr. Cettour (entre Mitre y 2 de Abril)	\$ 5000

PRECIOS DEL M2 DE TERRENO EN SAN JOSÉ:



Pintos
PROPIEDADES & SERVICIOS
 CASAS - CAMPOS - LOTES - ALQUILERES

① RADIO UNO - U\$ 180.
 ② VILLA MARÍA - U\$ 55
 ③ SANTA ROSA - U\$ 55
 ④ LOMA YSA - U\$ 55
 ⑤ U\$ 40.
 ⑥ U\$ 40
 ⑦ U\$ 55
 ⑧ U\$ 43

Mitre 1398 - San José, Entre Ríos
 Tel/Fax: 03447-471790
 E-mail: osvaldojintos@hotmail.com www.pintospropiedades.com.ar

⑨ U\$ 160 -
 ⑩ U\$ 60
 ⑪ SOBRE CETTOUR U\$ 120.
 ⑫ SOBRE RUTILE U\$ 100 -

Mitre 1398 - San José, Entre Ríos
 Tel/Fax: 03447-471790
 E-mail: osvaldojintos@hotmail.com www.pintospropiedades.com.ar

- **Inversor al que se ofrece**

Intermedio, recién comienza a hacer inversiones inmobiliarias con fondos provenientes de su trabajo como productor agropecuario activo.

Dispone de \$ 50.000 mensuales para la ejecución del proyecto.

- **Costo de la Inversión**

Se calculan los costos de mayor importancia que determinarán el costo de la inversión para cada una de las opciones:

Costo del Terreno: para calcular el valor del terreno se toman como datos la superficie del mismo y el valor del m2 de tierra según datos de la inmobiliaria: 120 U\$S/m2 sobre calle Cettour:

VALOR DEL TERRENO			
Sup. (m2)	Costo (u\$S/m2)	Total (U\$S)	Total (\$) (x 4,45)
446,25	120,00	53.550,00	\$ 238.297,50

Costo de la Construcción: para calcular este costo se toman como datos la superficie cubierta (al 100%) y semicubierta (al 50%) de cada opción y el costo para el mes de Marzo de 2012 de la Construcción en Entre Ríos según el CAPER: 4675,15 \$/m2 para Vivienda Colectiva y según CLARÍN ARQUITECTURA adaptado a Entre Ríos: 2683,22 \$/m2 para Galpones:

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN							
		Sup. Cub. (m2)	Sup. Semic. (m2)	Sup. Total (m2)	Costo (\$/m2)	Totales (\$)	Total (\$)
Opción 1	Local	305,99		305,99	\$ 3.679,19	\$ 1.125.793,90	\$
	Deptos.	364,52	137,85	502,37	\$ 4.675,15	\$ 2.348.655,11	3.474.449,00
Opción 2	Local	333,26		333,26	\$ 2.683,22	\$ 894.210,07	\$
	Deptos.	290,85	95,26	386,11	\$ 4.675,15	\$ 1.805.098,79	2.699.308,86
Opción 3	Local	333,26		333,26	\$ 2.683,22	\$ 894.210,07	\$
	Deptos.	193,90	83,69	277,59	\$ 4.675,15	\$ 1.297.774,89	2.191.984,96

Nota: para la Opción 1 se toma un promedio entre el costo de del m2 de Vivienda Colectiva y el m2 de Galpón (\$ 3.679,19) para determinar el valor del Local comercial, ya que en este caso se utiliza una estructura más compleja.

Honorarios del Arquitecto: se calculan sobre el Valor del Proyecto según lo establecido por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Entre Ríos en la Resolución N° 986 del 29/06/2010 “Actualización de Honorarios Profesionales”, donde se determinan los Honorarios Indicativos, Mínimos Y Éticos para trabajos de 1° CATEGORÍA correspondientes a Obras de Arquitectura en General, considerando solo las etapas de Proyecto y Dirección de Obra:

CÁLCULO DE HONORARIOS ARQUITECTO				
	Valor Proyecto	H° de Proyecto y D.O. para Obras de Arq. en gral.		Total Honorarios
Opción 1	\$ 3.474.449,00	9% hasta \$ 360.000	\$ 32.400,00	\$ 234.922,45
		7% desde \$ 360.000 hasta \$ 2.700.000	\$ 163.800,00	
		5% excedente de \$ 2.700.000	\$ 38.722,45	
Opción 2	\$ 2.699.308,86	9% hasta \$ 360.000	\$ 32.400,00	\$ 196.151,62
		7% desde \$ 360.000 hasta \$ 2.700.000	\$ 163.751,62	
		5% excedente de \$ 2.700.000	\$ -	
Opción 3	\$ 2.191.984,96	9% hasta \$ 360.000	\$ 32.400,00	\$ 160.638,95
		7% desde \$ 360.000 hasta \$ 2.700.000	\$ 128.238,95	
		5% excedente de \$ 2.700.000	\$ -	

Honorarios del Escribano: tratándose de un bien inmueble destinado al alquiler permanente, estos Honorarios se calculan considerando un 5% del valor del terreno:

CÁLCULO DE HONORARIOS ESCRIBANO		
Valor del terreno	Porcentaje	Total Honorarios
\$ 238.297,50	5%	\$ 11.914,88

COSTO DE LA INVERSIÓN PARA CADA PROPUESTA					
	Terreno	Construcción	H° Arquitecto	H° Escribano	Total Inversión
Opción 1	\$ 238.297,50	\$ 3.474.449,00	\$ 234.922,45	\$ 11.914,88	\$ 3.959.583,83
Opción 2	\$ 238.297,50	\$ 2.699.308,86	\$ 196.151,62	\$ 11.914,88	\$ 3.145.672,86
Opción 3	\$ 238.297,50	\$ 2.191.984,96	\$ 160.638,95	\$ 11.914,88	\$ 2.602.836,28

- **Evaluación de las Propuestas**

Para determinar que opción llevar a cabo, se relaciona el costo total de cada propuesta con los ingresos y el recupero, de acuerdo a los montos estimados para la renta.

Ingresos: los montos se estiman sobre una renta mensual permanente. Como margen de seguridad se asignan valores de renta inferiores a los que se tomarían hoy en la realidad:

- Local Comercial: \$ 7500
- Departamento sin cochera: \$ 1300
- Departamento con cochera: \$ 1500

<i>OPCIÓN 1 - Ingreso mensual</i>			
	Valor Renta (\$)	Cantidad	Ingreso (\$)
Local	\$ 7.500,00	1	\$ 7.500,00
Depto. c/cochera	\$ 1.500,00	4	\$ 6.000,00
Depto. s/cochera	\$ 1.300,00	4	\$ 5.200,00
			\$ 18.700,00
Gastos de administración y mantenimiento (8%)			\$ 1.496,00
			\$ 17.204,00

<i>OPCIÓN 2 - Ingreso mensual</i>			
	Valor Renta (\$)	Cantidad	Ingreso (\$)
Local	\$ 7.500,00	1	\$ 7.500,00
Depto. c/cochera	\$ 1.500,00	4	\$ 6.000,00
Depto. s/cochera	\$ 1.300,00	2	\$ 2.600,00
			\$ 16.100,00
Gastos de administración y mantenimiento (8%)			\$ 1.288,00
			\$ 14.812,00

<i>OPCIÓN 3 - Ingreso mensual</i>			
	Valor Renta (\$)	Cantidad	Ingreso (\$)
Local	\$ 7.500,00	1	\$ 7.500,00
Depto. c/cochera	\$ 1.500,00	4	\$ 6.000,00
			\$ 13.500,00
Gastos de administración y mantenimiento (8%)			\$ 1.080,00
			\$ 12.420,00

Recupero: los valores se calculan anualmente:

<i>RECUPERO - En años</i>			
	Mensual (\$)	Anual (\$)	Recupero (años)
Opción 1	\$ 17.204,00	\$ 206.448,00	19,2
Opción 2	\$ 14.812,00	\$ 177.744,00	17,7
Opción 3	\$ 12.420,00	\$ 149.040,00	17,5

Cabe mencionar que existen otros gastos que, si bien no se detallan, incidirán en el tiempo de recupero de la inversión, algunos de ellos son:

- Gastos de presentación municipal
- Gastos de publicidad
- Honorarios de Abogado
- Honorarios de Contador
- Impuestos: a las ganancias, municipales (TGI y OS), provinciales (ATER).
- Administración y Mantenimiento (ya considerados en un 8% del ingreso mensual) en ellos se encuadran expensas, encargado y consorcio.

- **Elección de la Propuesta a realizar**

De acuerdo a este análisis se concluye en que la opción más adecuada es la Opción 3, debido a que la inversión es menos costosa y se recupera en menos tiempo.

Se calculan y adicionan los montos de los Derechos de Construcción, obtenidos de la Planilla de Avalúo que provee la Municipalidad (Anexo 1).

COSTO TOTAL DE LA INVERSIÓN PARA LA OPCIÓN 3					
Terreno	Proyecto	H° Arquitecto	H° Escribano	Derechos Constr.	Total Inversión
\$ 238.297,50	\$ 2.191.984,96	\$ 160.638,95	\$ 11.914,88	\$ 1.014,40	\$ 2.603.850,68

- **Estimación del Tiempo de Obra**

Se relacionan el costo total de la inversión con el desembolso mensual que puede realizar el inversor de acuerdo a sus ingresos. Se estima que con un desembolso mensual de \$ 50.000 la ejecución de la obra demandará 52 meses, es decir 4 años y 4 meses.

TIEMPO DE OBRA - En meses y años				
Total Inversión	Desembolso mensual	Desembolso anual	Meses	Años
\$ 2.603.850,68	\$ 50.000,00	\$ 600.000,00	52,08	4,34

- **Estimación del Costo de cada Rubro**

Se establecen los porcentajes de incidencia de cada parte de la obra en el valor de la construcción, según lo determina el CAPER para Vivienda Colectiva, con el fin de planificar el cronograma de avance de la obra.

RUBRO	TOTAL (\$)	INC. (%)
TRABAJOS PRELIMINARES	\$ 50.415,65	2,30%
MOVIMIENTO DE TIERRA	\$ 39.894,13	1,82%
ESTRUCTURAS	\$ 418.011,53	19,07%
MAMPOSTERIAS	\$ 316.522,63	14,44%
CAPAS AISLADORAS	\$ 5.699,16	0,26%
CUBIERTAS	\$ 55.457,22	2,53%
REVOQUES	\$ 189.825,90	8,66%
CONTRAPISOS	\$ 72.335,50	3,30%
CIELORRASOS	\$ 113.764,02	5,19%
REVESTIMIENTOS	\$ 28.495,80	1,30%
PISOS	\$ 219.198,50	10,00%
ZOCALOS	\$ 32.441,38	1,48%
CARPINTERÍAS	\$ 143.794,21	6,56%
VIDRIOS	\$ 11.836,72	0,54%
PINTURAS	\$ 170.974,83	7,80%
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 99.296,92	4,53%
INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 136.779,86	6,24%
INSTALACIONES DE GAS	\$ 65.759,55	3,00%
EQUIPAMIENTO	\$ -	0,00%
VARIOS	\$ 21.481,45	0,98%
PRECIO FINAL	\$ 2.191.984,96	100,00%

Aspectos Legales

Se confeccionan los Contratos que encuadrarán el emprendimiento en todas las etapas:

- Proyecto (Arquitecto): **Orden de Trabajo** (Anexo 2).
- Construcción (Empresa Constructora / Director de Obra / Representante Técnico): **Contrato de Obra** (Anexo 3).
- Funcionamiento (Comercializador /Administrador): **Contrato de Servicio**
- Alquiler (Usuario / Inquilino): **Contrato de Alquiler**

Matriz FODA

Fortalezas:

- Fácil accesibilidad y rápida visualización, por estar sobre una de las calles principales y de acceso a la ciudad.
- Adecuada orientación, ya que el frente recibirá asoleamiento del este y el contrafrente del oeste, brindando una agradable morada.
- Infraestructura completa, cuenta con agua corriente, cloacas, asfaltado sobre calle Cettour, alumbrado público, etc.
- Servicios aceptables, energía eléctrica, gas natural, recolección de residuos, cable televisión, teléfono, internet, transporte, etc.

Oportunidades:

- Escasez de locales comerciales de grandes dimensiones en la zona y de viviendas compactas para familias pequeñas.
- Afluencia turística que genera mayor movimiento comercial y demanda de alojamiento.
- Bicisenda proyectada por Ruta 26, desde calle 2 de Abril hasta acceso al Balneario San José, pendiente de realizar durante la gestión de gobierno 2011 – 2015.
- Boulevard proyectado para la calle Cettour, desde calle 2 de Abril hasta Mitre.
- Falta de reglamentaciones que limiten la ocupación del terreno y los niveles a edificar.

Debilidades:

- Sector no consolidado para viviendas agrupadas.
- Lejanía al centro comercial-administrativo, a instituciones educativas y a centros asistenciales.
- Ruidos molestos provenientes del agitado tránsito de la calle Cettour.

Amenazas:

- Altas tasas de inflación.
- Escasez temporaria de algunos materiales para la construcción.
- Falta de presupuesto o decisión del propietario.

Resultados

El hecho de que el terreno ya sea propiedad del inversor es un punto a favor en la toma de la decisión, pero de todas formas la ubicación y las dimensiones permiten que este proyecto se adapte perfectamente al uso para el cual es diseñado.

El resultado es una inversión segura, el tiempo de recupero se encuadra en parámetros aceptables, y el cronograma de desembolso permite que la obra comience a dar sus frutos en un mediano plazo.

En una zona de permanente desarrollo y crecimiento, donde la demanda de la sociedad y el consumo contribuyen a la revalorización de suelos e inmuebles, es que se hace factible y conveniente la inversión en este proyecto.

Anexos

- Anexo 1: Planilla de Avalúo

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN JOSE - E. R.							
Planilla:							
Ubicación del Inmueble:			FECHA: / /				
Propietario:			Constructor:				
1 a 15 tachar cuando que correspond, cada tabla vale 10mo punto. 16 a 19 tachar cuando que correspond, cada tachar vale 5 (cinco) puntos	Nº	CARACTERÍSTICAS	(A)	(B)	(C)	(D)	
	1	FACHADAS	Trazados especiales (interiores, No. Visto, alambres acanalados, etc)	Emplazamiento comunes	Revoque común	Sin revoque	
	2	PAREDES	Muros dobles o especiales	Paredes comunes	Taliquas comunes	Taliquas, plizas o ladrillos, permitiendo ventilación	
	3	TECHOS	Replacas (cable, aluminio, pintura, etc)	Lamas de FFA y tejas	Chapas comunes (cable, aluminio)	Chapas raras (P.C. cables aluminados o otros tipo especiales)	
	4	CIELORRASOS	Adornados de yeso, especiales	Metal empalado o aplomado, a la usd	Placas aglomeradas económicas	Cables pintados, más económicos, o sin colores	
	5	PISOS	Mármol, gres o granitos, especiales, alambres	Cerámicos, parquet (muebles, cerámicos comunes)	Mármol ordinario plizas raras	Cemento alado o ladrillo 1", más económico	
	6	REVOQUES	Replacas, yeso, recubiertos	Cemento al dobles	Cemento	Sin revoque	
	7	ESCALERAS	Revestimientos de maderas y laminas especiales	Revestimientos de maderas y laminas comunes	Replacas de cemento alado, laminas comunes	Sin maderas	
	8	CARPINT	MADERA	A medida, recubiertas y laminas	A medida especiales o estándar de 1" calidad	Replacas para postes	Replacas de calidad inferior
			METALICA	A medida ordinaria y especiales o alambres acanalados	A medida, alambres como estándar y chapas dobles	Replacas	Herraje
	10	BAÑOS	Aseo especiales	Aseo Comunes de 1" calidad	Aseo estándar económico	Incompletos	
	11	COCINA	Equipamiento a medida	Equipamiento estándar de 1" calidad	Equipamiento estándar económico	El equipamiento incompletos	
	12	REVESTIMIENTOS	Mármol, maderas finas, comas, alamb. Acabado, otros	Maderas comunes laminas económicas o estándar de 1" calidad	Acabado 2", o maderas o laminas	Replacas o/ comatecidos	
	13	OBRAS ACCES.	Cl instalaciones especiales y estándares	Cl instalaciones especiales no locales (parqueos)	Cl agua acrílica baldes y otros	Cl instalaciones especiales	
	14	COMPUEN	PLACARES	Dobles laminas, recubiertas, etc	Placas laminas de medida	Placas estándar y pintadas	Sin placares
			ACCESORIOS	Herrajes, locentes y laminas fijadas de calidad	Herrajes y locentes estándar de 1" calidad	Idem común (2")	Cemento
	16	FUNCIONALES	1 DORMIT.	1 dormitorio y sin límite de superficie (total)	1 dorm. Sup. 70 - 100 m ² (total)	1 dorm. Sup. 30 - 70 m ² (total)	1 dorm. Sup. Máx. 35 m ² (total)
			2 DORMIT.	2 dormitorios y sin límite de superficie (total)	2 dorm. Sup. 90 - 130 m ² (total)	2 dorm. Sup. 30 - 90 m ² (total)	2 dorm. Sup. Máx. 30 m ² (total)
			3 DORMIT.	3 dormitorios y sin límite de superficie (total)	3 dorm. Sup. 120 - 150 m ² (total)	3 dorm. Sup. 70 - 120 m ² (total)	3 dorm. Sup. Máx. 70 m ² (total)
4 DORMIT. O MAS			4 dormitorios y sin límite de superficie (total)	4 dorm. Sup. 180 - 230 m ² (total)	4 dorm. Sup. 90 - 180 m ² (total)	4 dorm. Sup. Máx. 90 m ² (total)	

DETERMINACIÓN DE VALOR UNITARIO

TIPO DEL EDIFICIO	(1) CANTIDAD DE CUADROS TACHADOS	(2) VALOR BASICO POR m ²	(3) CANT. DE CUADROS TACHADOS POR VALOR BASICO (Col 1 por Col 2)	SHS/VALOR UNITARIO POR m ²
A	1	750	750	Total columna (3) dividido por total columna (1)
B	10	600	6000	
C	3	490	1470	
D	5	418	2090	
TOTALES	19		10310	\$ 542,63

Sup. Cubierta: 527,16 M2 x \$ 542,63 = \$ 286.052,83		
Sup. Semi Cubierta: 167,30 M2 / 2 = 83,69 M2 x \$ 542,63 = 45.412,70		
Valuación Total: \$ 331.465,53		
Propietario 37/oo: \$ 994,40	Relevamiento 10%0=5	
Conexión Agua: -----	Conexión Cloacas: -----	
sub. - Total: \$ 994,40	Sellado: \$ 20.-	TOTAL: \$ 1014,40

REVERSO HOJA ORDEN DE TRABAJO

ARTÍCULO 2: Para cumplimentar el visado previo, los profesionales obligados deberán presentar en la Secretaría Técnica de cada Regional donde se realiza la obra, como mínimo, la siguiente documentación:

- a) ORDEN DE TRABAJO, debidamente conformada por las partes, la que deberá explicitar, como mínimo: Fecha, Nombre y Apellido, Número de Documento de Identidad y domicilio Legal en la Provincia del Comitente; Nombre y Apellido y Número de Matrícula del Profesional; Detalle Técnico Descriptivo de la Encomienda; Plazo de Ejecución y Monto del Honorario Profesional pactado o convenido.
- b) PLANILLA DE GASTOS EXTRAORDINARIOS; OBLIGACIONES PREVISIONALES Y TRIBUTARIAS Y HONORARIOS, debidamente conformada por el profesional, la que deberá contener como mínimo: Fecha, Nombre y Apellido, ubicación de la obra, valor base \$/m² de la construcción, valores de visados, gastos municipales, sellados, gastos copias, aportes jubilatorios, honorarios.
- c) DOCUMENTACION PARA VISADO: en la presentación de proyectos consistirá en la documentación requerida por organismos técnicos, municipales, provinciales o nacionales donde deban presentarse, o su equivalente en contenido. A los efectos de dejar constancia de haber cumplido con los trabajos profesionales encomendados y según sea el servicio prestado, el profesional podrá requerir a Secretaría Técnica, el visado de la documentación necesaria para dicho servicio, según conste en su ORDEN DE TRABAJO. El profesional asume la responsabilidad civil que le pudiera corresponder por la tarea realizada.
- d) DERECHO DE VISADO, el que se acreditará con el pago en la secretaría técnica de la Regional correspondiente, y por el monto que corresponda según los Derechos de Visado que fija.
- e) APORTE JUBILATORIO OBLIGATORIO DEL ART. 24 DEL DECRETO LEY N° 1.030/62, en virtud de lo dispuesto por el artículo 26 de dicho texto legal, el profesional responsable deberá presentar "Copia para ser presentada ante la Caja" de la Boleta de Depósito que acredite haber realizado en la cuenta bancaria de la Caja de Previsión Social para Profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos en depósito del 10 % de los honorarios percibidos por tales trabajos deducidos gastos ordinarios fijados en un 10 %. Esto tendrá relación con las condiciones contractuales de libre convenio para la forma de pago por parte del Comitente de acuerdo a la factura o recibo correspondiente.

ARTÍCULO 3: Establécese el Derecho de Visado en los siguientes montos y modalidades para su determinación, él que estará a cargo del comitente:

ARTICULO 4: Establécese, que el tiempo de realizar el visado es anterior al inicio de la obra, caso contrario, y desde el momento de su constatación, se aplicaran multas cuyos montos y modalidades para su determinación se detallan:

- hasta los 30 días corridos de la fecha de constatación el derecho de visado se multiplicara por 2 (dos) del valor de la tabla.
- hasta los 60 días corridos de la fecha de constatación el derecho de visado se multiplicara por 3 (tres) del valor de la tabla.
- hasta los 90 días corridos de la fecha de constatación el derecho de visado se multiplicara por 4 (cuatro) del valor de la tabla.
- Vencidos estos plazos se sumaran los intereses punitivos y compensatorios aplicados desde la fecha de la fecha de la constatación, sin perjuicio de las acciones sumarias que correspondan a la ética profesional.

ARTÍCULO 5: Será condición imprescindible para la gestión de Visado Previo que el profesional tenga regularizada su situación con el Colegio, en particular haya abonado y se encuentre al día con sus obligaciones por los derechos de matrícula correspondientes y cualquier otro cargo que el Colegio le hubiere formulado.

ARTÍCULO 6: Deróguese la Resolución de Directorio N° 204/94, atento al Artículo 2 de la presente en referencia al lugar de presentación de la documentación para visado estipulado en la Regional donde se realizaría la obra.

ARTÍCULO 7: Registrar, comunicar y cumplido, archivar.

- Anexo 3: Contrato de Obra

CONTRATO DE OBRA

Entre el Sr. ODIARD, Humberto Miguel, DNI N° 12.950.469, con domicilio en calle Cettour N° 2683, San José, Provincia de Entre Ríos, Argentina, y el Sr., DNI N°, con domicilio en calle N°,, Provincia de Entre Ríos, Argentina, se contrata la construcción de un edificio compuesto por un local comercial y cuatro departamentos, conforme a las cláusulas enunciadas.

- 1- El primero, en adelante denominado "EL COMITENTE", encarga al segundo, en adelante denominado "EL CONTRATISTA", los Trabajos de Mano de Obra.
- 2- Trabajos que comprenden tareas de:
 - Limpieza de terreno y movimiento de tierra
 - Ejecución de la Estructura
 - Ejecución de la Obra Gruesa
 - Terminación y Limpieza de la obra
- 3- Ubicación de la Obra: calle Cettour, esquina 2 de Abril, San José, Provincia de Entre Ríos, Argentina, terreno propiedad de EL COMITENTE.
- 4- EL COMITENTE podrá inspeccionar la obra, todas las veces que desee, a los efectos de constatar el cumplimiento de las obligaciones de EL CONTRATISTA, personalmente o por medio de su representante, para lo cual designa como Director de Obra al Arq., DNI N°, Matr. N°
- 5- EL CONTRATISTA designa como Representante Técnico al Arq., DNI N°, Matr. N°
- 6- Los materiales e insumos serán provistos y puestos en obra por EL COMITENTE, y será este quien se haga cargo de todos los gastos de servicio que origine la obra.
- 7- Todas las obligaciones relacionadas con el personal que trabaja en la obra, como sueldos, jubilaciones, seguros, cargas sociales, accidentes de trabajo, etc. serán a cargo de EL CONTRATISTA.
- 8- Nómina de Obreros que ejecutarán las tareas a cargo de EL CONTRATISTA:
 - Nombre:, DNI N°, domicilio
 - Nombre:, DNI N°, domicilio
 - Nombre:, DNI N°, domicilio
- 9- Los trabajos comenzarán el 7 de Enero de 2013, debiendo culminar con la obra terminada al cabo de 52 meses, el 19 de Mayo de 2017, pudiendo postergarse por cuestiones de fuerza mayor debidamente aceptadas por las partes.
- 10- El precio fijado por la ejecución de los Trabajos de Mano de Obra asciende a la suma de \$, el cual será abonado por EL COMITENTE de la siguiente manera:
 - Anticipo quincenal, por monto fijo.
 - Saldo mensual, por avance de obra a determinar a través de la Certificación de Obra.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de San José, Provincia de Entre Ríos, Argentina, a los 12 días del mes de Diciembre del año 2012.-

COMITENTE

CONTRATISTA