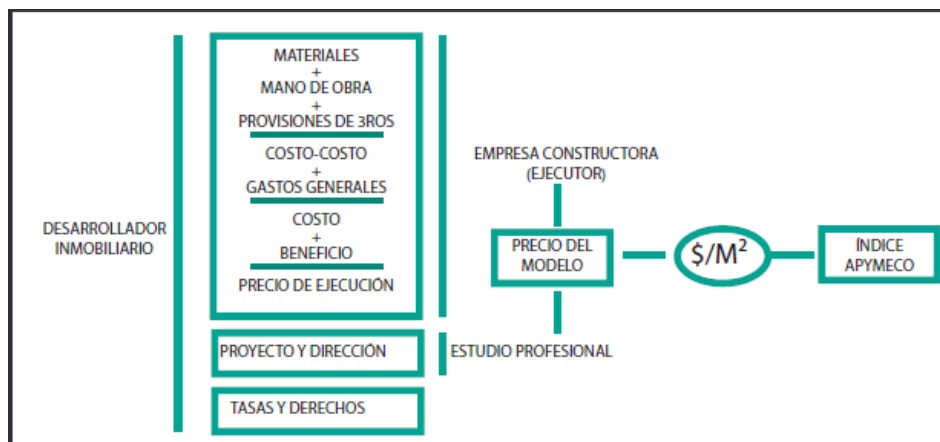


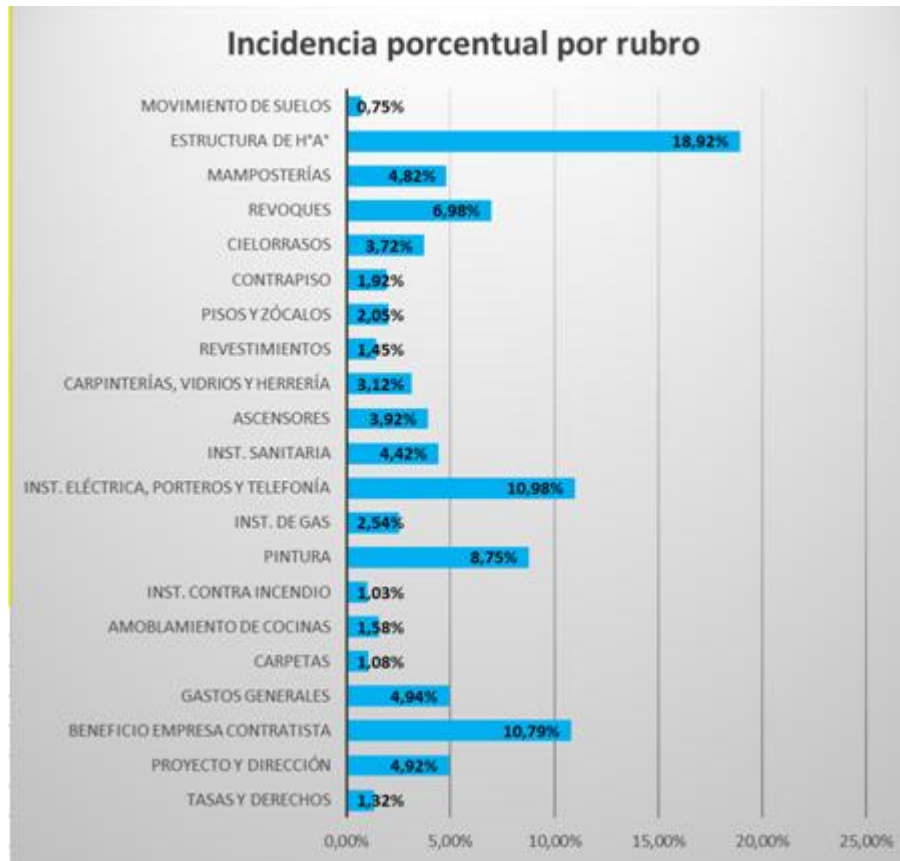
**Modelo de Desarrollo del Negocio**



**COSTOS NO INCLUIDOS:** IVA y otros impuestos – Beneficio del desarrollador – Compra del terreno y sus costos de escrituración – Costos legales según el esquema de la inversión

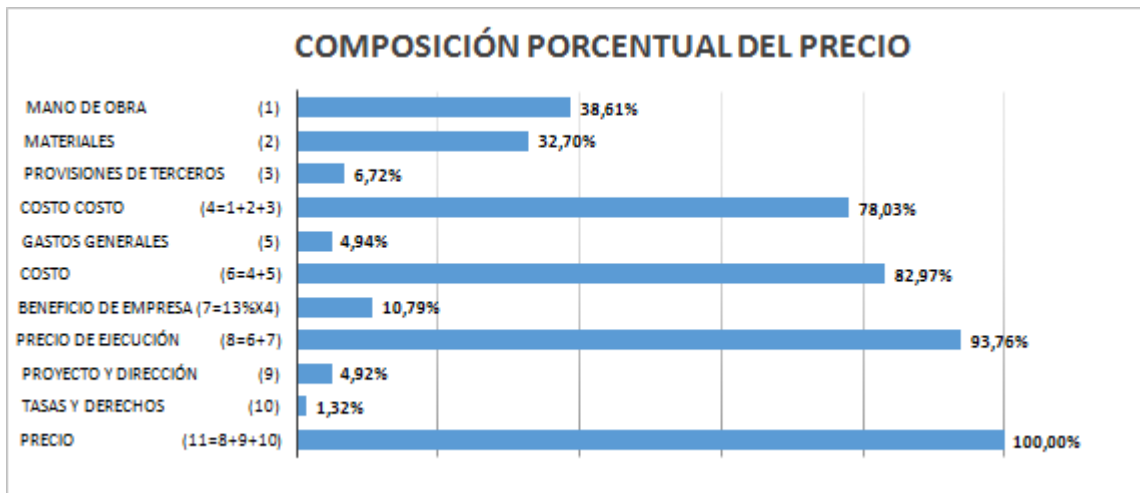
MES	\$/M2	INDICE DE LA CONSTRUCCION	VARIACION RESPECTO MES ANTERIOR %
may-17	\$ 24.742,40	163,45	1,89%
abr-17	\$ 24.283,86	160,42	7,13%
mar-17	\$ 22.667,34	149,74	0,60%
feb-17	\$ 22.531,34	148,85	0,43%
ene-17	\$ 22.434,44	148,21	2,09%
dic-16	\$ 21.976,22	145,18	4,41%
nov-16	\$ 21.047,87	139,04	-0,27%
oct-16	\$ 21.104,70	139,42	6,63%
set-16	\$ 19.793,88	130,76	0,91%
ago-16	\$ 19.614,17	129,58	0,27%
jul-16	\$ 19.562,25	129,23	0,93%
jun-16	\$ 19.382,66	128,04	1,58%
may-16	\$ 19.081,60	126,06	0,65%
abr-16	\$ 18.958,19	125,42	11,60%
mar-16	\$ 17.012,35	112,39	1,48%
feb-16	\$ 16.232,54	107,23	0,57%
ene-16	\$ 16.140,59	106,63	0,99%
dic-15	\$ 15.981,81	105,58	2,97%
nov-15	\$ 15.520,20	102,53	2,53%
oct-15	\$ 15.137,40	100	0%

MES	\$/M2	INDICE DE LA CONSTRUCCION	VARIACION RESPECTO MES ANTERIOR %
nov-18	\$ 37.202,47	245,77	5,02%
oct-18	\$ 35.424,72	234,02	1,62%
sep-18	\$ 34.858,89	230,28	8,04%
ago-18	\$ 32.264,35	213,14	7,63%
jul-18	\$ 29.978,28	198,04	4,44%
jun-18	\$ 28.704,30	189,63	1,69%
may-18	\$ 28.226,15	186,47	2,03%
abr-18	\$ 27.663,54	182,75	2,89%
mar-18	\$ 26.887,81	177,63	0,73%
feb-18	\$ 26.693,21	176,34	1,49%
ene-18	\$ 26.301,15	173,75	1,54%
dic-17	\$ 25.901,55	171,11	2,49%
nov-17	\$ 25.272,61	166,95	-7,20%
oct-17	\$ 27.234,68	179,92	0,68%
sep-17	\$ 27.049,61	178,69	1,26%
ago-17	\$ 26.713,70	176,47	0,46%
jul-17	\$ 26.590,34	175,66	6,36%
jun-17	\$ 25.000,71	165,16	1,04%



#### EJEMPLO DE CÁLCULO DEL PRECIO DE UN RUBRO:

SUPERFICIE COMPUTABLE para el Precio del Modelo = 1.948 m<sup>2</sup>  
 Precio del Rubro XX= \$/m<sup>2</sup> x 1948 m<sup>2</sup> x incidencia porcentual del Rubro XX



	MANO DE OBRA	MATERIALES	PROVISIÓN DE TERCEROS	COSTO-COSTO	GASTOS GENERALES	COSTO
oct-15	\$ 12.834.011,21	\$ 7.849.636,71	\$ 1.872.127,12	\$ 22.555.775,05	\$ 2.091.132,02	\$ 24.646.907,07
nov-15	\$ 12.834.011,21	\$ 8.304.319,66	\$ 1.948.786,13	\$ 23.087.117,01	\$ 2.096.612,18	\$ 25.183.729,18
dic-15	\$ 12.834.011,21	\$ 8.879.416,93	\$ 2.194.890,62	\$ 23.908.318,82	\$ 2.073.456,53	\$ 25.981.775,35
ene-16	\$ 12.834.011,21	\$ 9.112.536,31	\$ 2.235.467,56	\$ 24.182.015,09	\$ 2.073.456,53	\$ 26.255.471,61
feb-16	\$ 12.834.011,21	\$ 10.143.963,80	\$ 2.276.715,37	\$ 25.254.630,39	\$ 2.073.456,53	\$ 27.328.146,91
mar-16	\$ 12.834.011,21	\$ 10.356.403,17	\$ 2.286.917,56	\$ 25.477.331,95	\$ 2.132.741,61	\$ 27.610.073,56
abr-16	\$ 15.859.492,02	\$ 10.486.272,92	\$ 2.342.144,07	\$ 28.687.909,01	\$ 2.323.174,10	\$ 31.011.083,10
may-16	\$ 15.859.492,02	\$ 10.604.976,52	\$ 2.386.385,20	\$ 28.850.853,74	\$ 2.323.174,10	\$ 31.174.027,84
jun-16	\$ 15.859.492,02	\$ 10.735.304,93	\$ 2.415.210,21	\$ 29.010.007,16	\$ 2.263.889,02	\$ 31.273.896,18
jul-16	\$ 15.860.972,41	\$ 11.004.791,15	\$ 2.439.224,32	\$ 29.324.988,48	\$ 2.262.025,49	\$ 31.587.013,98
ago-16	\$ 15.860.972,41	\$ 11.077.489,48	\$ 2.457.022,92	\$ 29.415.484,82	\$ 2.262.036,91	\$ 31.677.521,73
sep-16	\$ 15.860.972,41	\$ 11.271.750,68	\$ 2.504.779,26	\$ 29.657.502,36	\$ 2.269.974,26	\$ 31.927.476,61
oct-16	\$ 17.545.226,84	\$ 11.189.123,88	\$ 2.518.604,26	\$ 31.252.954,39	\$ 2.405.918,81	\$ 33.658.873,80
nov-16	\$ 17.545.226,84	\$ 11.064.613,66	\$ 2.544.301,24	\$ 31.154.141,74	\$ 2.405.918,81	\$ 33.560.060,55
dic-16	\$ 17.545.226,84	\$ 12.672.012,96	\$ 2.545.224,34	\$ 32.762.464,15	\$ 2.405.918,81	\$ 35.168.382,95
ene-17	\$ 18.154.867,09	\$ 12.811.143,88	\$ 2.568.941,56	\$ 33.534.952,54	\$ 2.425.571,17	\$ 35.960.523,71
feb-17	\$ 18.154.867,09	\$ 12.881.863,45	\$ 2.645.081,87	\$ 33.681.812,41	\$ 2.445.950,68	\$ 36.127.763,09
mar-17	\$ 18.154.867,09	\$ 13.103.305,97	\$ 2.658.327,87	\$ 33.916.500,94	\$ 2.445.950,68	\$ 36.362.451,61
abr-17	\$ 20.124.750,53	\$ 13.495.584,31	\$ 2.675.604,87	\$ 36.295.939,72	\$ 2.640.585,69	\$ 38.936.525,41
may-17	\$ 20.147.661,00	\$ 13.764.071,95	\$ 2.725.243,95	\$ 36.636.976,91	\$ 2.815.211,03	\$ 39.452.187,94
jun-17	\$ 20.156.550,60	\$ 13.769.759,90	\$ 2.725.243,95	\$ 36.651.554,46	\$ 2.930.393,87	\$ 39.581.948,33
jul-17	\$ 22.167.078,95	\$ 14.033.669,62	\$ 2.965.075,08	\$ 39.165.823,65	\$ 3.155.980,01	\$ 42.321.803,66
ago-17	\$ 22.247.686,75	\$ 14.037.193,72	\$ 2.977.709,41	\$ 39.262.589,87	\$ 3.264.461,69	\$ 42.527.051,56
sep-17	\$ 22.247.686,75	\$ 14.471.991,50	\$ 3.125.016,81	\$ 39.844.695,06	\$ 3.264.461,69	\$ 43.109.156,75
oct-17	\$ 22.247.686,75	\$ 14.601.351,79	\$ 3.046.658,06	\$ 39.895.696,60	\$ 3.264.461,69	\$ 43.160.158,29
nov-17	\$ 19.401.725,49	\$ 15.008.119,40	\$ 3.066.288,26	\$ 37.476.133,14	\$ 2.353.653,77	\$ 39.829.786,91
dic-17	\$ 19.401.725,49	\$ 15.218.856,51	\$ 3.163.891,33	\$ 37.784.473,32	\$ 3.078.446,94	\$ 40.862.920,26
ene-18	\$ 19.401.725,49	\$ 15.809.536,87	\$ 3.266.110,42	\$ 38.477.372,77	\$ 3.078.446,94	\$ 41.555.819,71
feb-18	\$ 19.574.384,58	\$ 16.350.876,68	\$ 3.231.268,64	\$ 39.156.529,90	\$ 3.078.922,14	\$ 42.235.452,04
mar-18	\$ 19.842.234,30	\$ 16.478.745,52	\$ 3.152.559,67	\$ 39.473.539,48	\$ 3.097.809,79	\$ 42.571.349,27
abr-18	\$ 21.784.582,80	\$ 16.626.159,23	\$ 3.113.859,67	\$ 41.524.601,70	\$ 2.440.152,50	\$ 43.964.754,20
may-18	\$ 21.784.582,80	\$ 17.269.229,73	\$ 3.446.502,42	\$ 42.500.314,94	\$ 2.438.152,50	\$ 44.938.467,44
jun-18	\$ 21.784.582,80	\$ 17.749.142,25	\$ 3.602.509,82	\$ 43.136.234,87	\$ 2.620.203,70	\$ 45.756.438,57
jul-18	\$ 22.454.729,32	\$ 18.789.389,65	\$ 3.928.208,99	\$ 45.172.327,96	\$ 2.740.413,81	\$ 47.912.741,76
ago-18	\$ 24.239.896,62	\$ 20.018.750,67	\$ 4.395.997,94	\$ 48.654.645,23	\$ 3.184.256,93	\$ 51.838.902,15
sep-18	\$ 25.295.530,15	\$ 22.878.010,79	\$ 4.831.075,88	\$ 53.004.616,81	\$ 3.314.204,30	\$ 56.318.821,12
oct-18	\$ 25.304.211,70	\$ 23.502.961,88	\$ 4.848.068,08	\$ 53.655.241,65	\$ 3.410.629,45	\$ 57.065.871,10
nov-18	\$ 27.978.671,76	\$ 23.697.257,26	\$ 4.871.484,08	\$ 56.547.413,10	\$ 3.582.994,16	\$ 60.130.407,26

	BENEFICIO DE EMPRESA	PRECIO DE EJECUCIÓN	PROYECTO Y DIRECCIÓN	TASAS Y DERECHOS	PRECIO	\$/M'
oct-15	\$ 3.204.097,92	\$ 27.851.004,99	\$ 1.128.700,00	\$ 644.801,10	\$ 29.624.506,09	\$ 15.137,40
nov-15	\$ 3.273.884,79	\$ 28.457.613,98	\$ 1.128.700,00	\$ 647.301,10	\$ 30.233.615,08	\$ 15.520,18
dic-15	\$ 3.377.630,80	\$ 29.359.406,15	\$ 1.128.700,00	\$ 644.801,10	\$ 31.132.907,25	\$ 15.981,82
ene-16	\$ 3.413.211,31	\$ 29.668.682,92	\$ 1.128.700,00	\$ 644.801,10	\$ 31.442.184,02	\$ 16.140,59
feb-16	\$ 3.552.659,10	\$ 30.880.806,01	\$ 1.128.700,00	\$ 648.901,10	\$ 32.658.407,11	\$ 16.232,54
mar-16	\$ 3.589.309,56	\$ 31.199.383,12	\$ 1.292.108,50	\$ 648.901,10	\$ 33.140.392,72	\$ 17.012,35
abr-16	\$ 4.031.440,80	\$ 35.042.523,91	\$ 1.292.108,50	\$ 648.901,10	\$ 36.383.533,51	\$ 18.596,19
may-16	\$ 4.052.623,62	\$ 35.226.651,46	\$ 1.292.108,50	\$ 652.586,80	\$ 37.171.346,76	\$ 19.081,60
jun-16	\$ 4.065.606,50	\$ 35.339.502,63	\$ 1.773.501,10	\$ 644.801,10	\$ 37.757.804,89	\$ 19.382,66
jul-16	\$ 4.106.311,82	\$ 35.693.325,80	\$ 1.770.591,69	\$ 643.743,31	\$ 38.107.660,79	\$ 19.562,25
ago-16	\$ 4.118.077,83	\$ 35.795.599,56	\$ 1.770.600,62	\$ 643.746,56	\$ 38.209.346,74	\$ 19.614,76
sep-16	\$ 4.150.571,96	\$ 36.078.048,57	\$ 2.428.111,26	\$ 643.746,56	\$ 39.149.906,39	\$ 20.097,28
oct-16	\$ 4.375.653,59	\$ 38.034.527,39	\$ 2.433.056,02	\$ 644.801,10	\$ 41.112.384,51	\$ 21.074,70
nov-16	\$ 4.362.807,87	\$ 37.922.868,42	\$ 2.433.607,63	\$ 644.801,10	\$ 41.001.277,16	\$ 21.047,67
dic-16	\$ 4.571.889,78	\$ 39.740.272,74	\$ 2.425.043,07	\$ 644.801,10	\$ 42.810.116,91	\$ 21.976,22
ene-17	\$ 4.674.868,08	\$ 40.635.391,79	\$ 2.422.545,41	\$ 644.801,10	\$ 43.702.738,31	\$ 22.434,44
feb-17	\$ 4.696.609,20	\$ 40.824.372,29	\$ 2.423.199,86	\$ 644.801,10	\$ 43.892.373,25	\$ 22.531,79
mar-17	\$ 4.727.118,71	\$ 41.089.570,32	\$ 2.422.064,64	\$ 644.801,10	\$ 44.156.436,07	\$ 22.667,34
abr-17	\$ 5.061.748,30	\$ 43.998.273,72	\$ 2.656.471,22	\$ 650.701,10	\$ 47.305.446,04	\$ 24.283,86
may-17	\$ 5.128.784,43	\$ 44.580.972,37	\$ 2.836.882,79	\$ 780.841,32	\$ 48.198.696,48	\$ 24.742,40
jun-17	\$ 5.145.653,28	\$ 44.727.601,62	\$ 3.037.271,69	\$ 937.009,58	\$ 48.701.882,89	\$ 25.000,71
jul-17	\$ 5.501.834,48	\$ 47.823.638,13	\$ 3.039.035,53	\$ 937.009,58	\$ 51.799.683,25	\$ 26.590,94
ago-17	\$ 5.528.516,70	\$ 48.055.568,27	\$ 3.046.247,63	\$ 937.009,58	\$ 52.038.825,48	\$ 26.713,70
sep-17	\$ 5.604.190,38	\$ 48.713.347,12	\$ 3.042.831,43	\$ 937.009,58	\$ 52.693.188,14	\$ 27.049,61
oct-17	\$ 5.610.820,58	\$ 48.770.978,86	\$ 3.345.711,24	\$ 937.009,58	\$ 53.053.699,69	\$ 27.234,68
nov-17	\$ 5.177.872,30	\$ 45.007.659,21	\$ 3.286.886,36	\$ 937.009,58	\$ 49.231.555,15	\$ 25.272,61
dic-17	\$ 5.312.179,63	\$ 46.175.099,90	\$ 3.344.625,58	\$ 937.009,58	\$ 50.456.735,06	\$ 25.901,55
ene-18	\$ 5.402.256,56	\$ 46.958.076,28	\$ 3.340.088,10	\$ 937.009,58	\$ 51.235.173,96	\$ 26.301,15
feb-18	\$ 5.490.608,77	\$ 47.726.060,81	\$ 3.335.833,99	\$ 937.009,58	\$ 51.998.904,38	\$ 26.693,21
mar-18	\$ 5.534.275,41	\$ 48.105.624,68	\$ 3.335.360,83	\$ 937.009,58	\$ 52.377.995,09	\$ 26.887,81
abr-18	\$ 5.715.418,05	\$ 49.680.172,24	\$ 3.273.056,68	\$ 935.893,58	\$ 53.889.122,51	\$ 27.663,54
may-18	\$ 5.842.000,77	\$ 50.780.468,21	\$ 3.268.740,63	\$ 935.893,58	\$ 54.985.102,43	\$ 28.226,15
jun-18	\$ 5.948.337,01	\$ 51.704.775,58	\$ 3.277.375,06	\$ 934.393,58	\$ 55.916.544,22	\$ 28.704,30
jul-18	\$ 6.228.656,43	\$ 54.141.398,19	\$ 3.303.161,83	\$ 953.730,38	\$ 58.398.290,40	\$ 29.978,28
ago-18	\$ 6.739.057,28	\$ 58.577.959,43	\$ 3.319.908,31	\$ 953.730,38	\$ 62.851.598,12	\$ 32.264,35
sep-18	\$ 7.321.446,74	\$ 63.640.267,86	\$ 3.311.357,88	\$ 954.185,42	\$ 67.905.811,17	\$ 34.858,89
oct-18	\$ 7.418.563,24	\$ 64.484.434,35	\$ 3.566.709,62	\$ 956.920,46	\$ 69.008.064,43	\$ 35.424,72
nov-18	\$ 7.816.952,94	\$ 67.947.360,20	\$ 3.566.882,57	\$ 956.920,46	\$ 72.471.163,23	\$ 37.202,47

## Memoria descriptiva MODELO ED-01

## ***Edificio para el cálculo del Índice de la Construcción en La Plata***

Se trata de un edificio de viviendas multifamiliar ubicado en la zona U/C1, sobre un terreno de 10m de frente por 30m de fondo.

En cota -1.35m y +1,50m se desarrollan las cocheras; 7 cubiertas y 5 descubiertas.

En planta baja se encuentra el hall de entrada y la vivienda del portero (2 dormitorios)

En las 9 plantas tipo se disponen 3 U.F. de 1 dormitorio cada una.

Cuenta con una terraza accesible por escalera, sin llegada de ascensor.

**Estructura y Mampostería:** La estructura es de hormigón armado independiente según calculo estructural, los muros exteriores son de ladrillo hueco cerámico de 18 cm. con revoque impermeable, grueso y terminación revestimiento impermeable plástico en frente y contrafrente tipo Miksa. Los muros interiores son de ladrillo hueco cerámico de 8 y de 12 cm. con revoque grueso y enduido. En espacios comunes los muros llevaran revoque grueso y enduido plástico.

**Pisos:** El hall de acceso en planta baja y los palieres son de porcelanato 45X45 . En las unidades, son de porcelanato 30x30. Las aéreas de servicios cocinas y baños tienen piso cerámico con zócalos ídem piso. La escalera es de cemento alisado con nariz metálica y pintura Epoxi como terminación. Los balcones tienen Cerámico esmaltado. Lajas de H° A° lavadas en azotea y vereda lateral de acceso a cocheras. H° A° terminado con cemento alisado en cocheras.

**Carpinterías:** Las puertas de acceso a los departamentos son de madera maciza, con herrajes completos y cerradura de seguridad. Las interiores serán tipo placa, doble contacto, marcos de chapa, hojas en terciado 4mm con bastidores macizos y estructura tipo nido de abeja, los herrajes serán tipo sanatorio.

La carpintería exterior como ventanas y puertas ventanas son en aluminio pintado línea Módena. Barandas de balcones y terrazas, ciegas en mampostería, con pasamano superior.

**Mobiliario fijo:** Frentes de placard, de piso a techo con sistema de herrajes Haffele, mueble bajo mesada con divisiones de aglomerado melaminico, con detalles en aluminio anodizado.

**Revestimientos:** En baños y cocinas de cerámico blanco satinado 0.20 x 0.30 metros marca San Lorenzo o similar. Con guarda decorativa en todo su perímetro.

**Mesadas:** De granito natural gris mara con bacha doble de acero inoxidable marca "Mi Pileta Mod. 305" (o similar).

**Artefacto de baño:** Bañadera de chapa enlozada de color blanco y artefactos marca "Ferrum línea Barí blanco".

**Calefacción:** Se instalaran los conductos necesarios para el funcionamiento de equipos individuales tipo Split.

**Equipamiento:** El ascensor será de puertas automáticas tanto en el coche como en los palieres, llegando hasta el último nivel de viviendas

El sistema de presurización de escalera de incendio será con puertas anti fuego y cierre hermético.

El sistema de cañerías de incendio estará presurizado de acuerdo a la normativa vigente y tendrá sistema de detección de humos.

**Instalación eléctrica:** Cumplirá con toda la norma vigente y se realizara en conductoras normalizados, embutidos y con bocas de iluminación, teléfono, TV-video cable y portero eléctrico.

Las instalaciones eléctricas, se realizarán bajo normas y reglamentos vigentes que indican: EDELAP y LA ASOCIACIÓN ELECTROTÉCNICA ARGENTINA para instalaciones eléctricas en inmuebles, se emplearan caños y cajas semipesados con conectores metálicos. Los cables serán del tipo antillama de secciones acorde a las demandas actuales y su posible crecimiento en el tiempo. Los sistemas (bastidores, módulos y tapas) serán de primera calidad tipo SXXI ó equivalente.

Entradas para televisión por cable e Internet y de telefonía en los ambientes principales y tomas de usos especiales para la futura instalación de equipos de A.Ac.

Toda la instalación tendrá la puesta a tierra reglamentaria y sistema de pararrayos.

Tablero Seccional por cada unidad funcional con térmica y Disyuntor.

**Instalaciones sanitarias y de gas:** Será realizada reglamentariamente y con materiales de primera calidad, marcas reconocidas en el mercado. Instalación de agua fría y caliente con sistemas de cañerías de termo-fusión del tipo Hidro3. ó equivalente de similar calidad, las secciones serán las necesarias, de modo de garantizar buen caudal y presión en todos las griferías y artefactos.

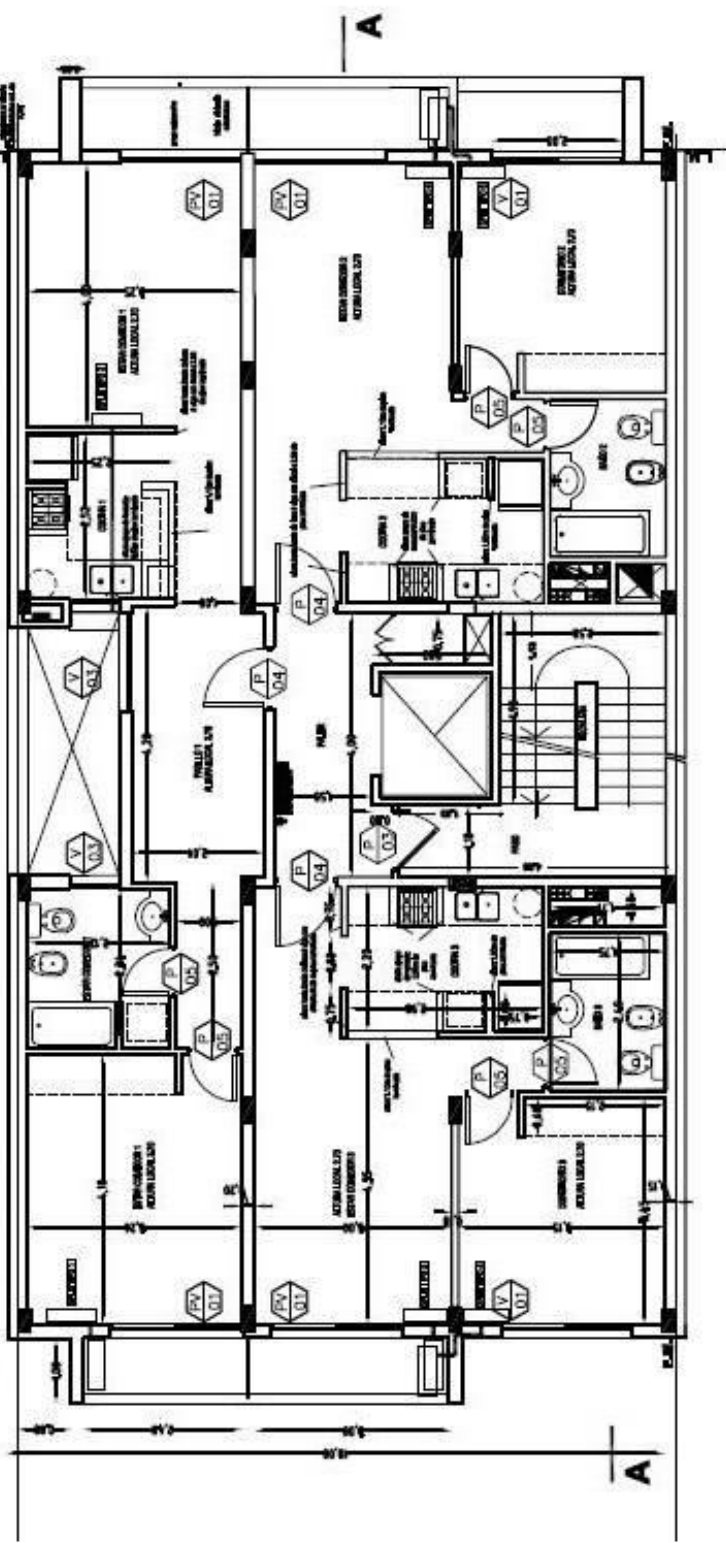
Desagües cloacales y Pluviales con cañerías de PPP con junta elástica (aro de goma) del tipo Duratop.

La red de gas se efectuará con termofusión SIGAS, ó con caño EPOXY según las secciones disponibles en el mercado. Empleándose cañerías de diámetros adecuados según el tramo del recorrido garantizando la presión necesaria en cada hogar.

**Terraza, TRA y sala de máquinas:** La terraza está destinada netamente a espacios comunes, en la misma se ubican: palier, acceso a TRA y sala de máquinas.

## Planta

# UBICACION DE SPLITS - 9 PLANIAS IGUALES SANTA TPO



CORTE

