

El primer encargo de Laura Lita

y cómo Presto le ayudó a ponerlo en marcha

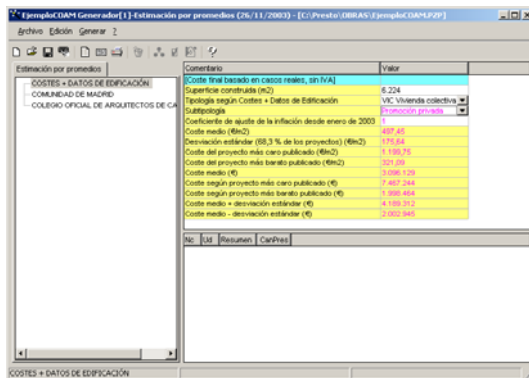
Laura Lita acaba de recibir el primer encargo de su carrera profesional. Por suerte, también acaba de instalar Presto y ha ido practicando y aprendiendo sus diferentes opciones.

El coste de edificación por promedios

Hoy espera por primera vez a su cliente, Enrique Cimiento. Antes de recibirle, y sabiendo que desea un edificio de vivienda colectiva en altura, se ha preguntado por su coste probable, ya que sabe que el cliente le preguntará este dato.

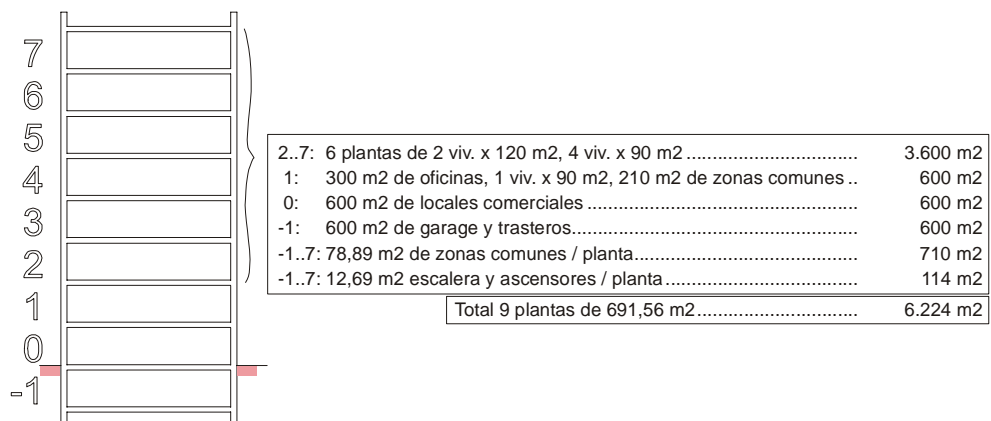
Desafortunadamente, en la escuela no ha aprendido mucho sobre costes, por lo que abre Presto y se dirige al generador, seleccionando "Estimación por promedios". Lo despliega por "COSTES + DATOS DE EDIFICACIÓN" y elige "Vivienda colectiva: Promoción privada", obteniendo un coste medio de 497,45 euros por metro cuadrado. También lee la desviación estándar de 175,64 euros por metro cuadrado (un 35%). No recuerda bien el significado de la desviación estándar, por lo que hace una breve consulta en Internet usando Google: "Hoy es mi día de suerte". Efectivamente, la primera página que aparece explica que el 68,3 % de los casos de una estimación se encuentran entre la media y más menos la desviación estándar. Es decir, la mayoría de las viviendas colectivas de promoción privada reales cuestan entre 322 y 673 euros por metro cuadrado.

Laura sabe que estos datos han sido obtenidos a partir de casos reales, por lo que utilizará el valor medio con su cliente, sin considerar de momento los valores propuestos por los Colegios y otras instituciones.



Costes medios de proyectos reales

Con su cliente delante, el plano del solar y una breve descripción de la normativa urbanística, Laura calcula por encima los metros cuadrados edificables.



Cuando el cliente le pregunta sobre el coste probable, Laura ya sabe cómo responderle. Ha obtenido 6.224 metros cuadrados de superficie construida, por lo que le dice el coste por metro cuadrado que ha obtenido hace un momento y un presupuesto total a ojo de 3.100.000 euros, si bien le hace saber que puede ser hasta un 35% más barato o más caro dependiendo de los acabados y las instalaciones.

El cliente le solicita un presupuesto más detallado y una propuesta de honorarios para la siguiente reunión, incluso antes de realizar ningún dibujo.

Predimensionado por partidas

Una vez que Enrique se ha ido, Laura retoma Presto. Esta vez abre el generador seleccionando "Predimensionador" y va contestando las preguntas que definen el encargo. En total ha introducido catorce valores de dimensiones y veinticuatro datos de acabados, los que no coinciden con los ofrecidos por defecto. En diez minutos obtiene la lista de las unidades de obra necesarias, con sus cantidades.

Definición de la obra	Cantidad	Unidad
Número de plantas sobre rasante (uf)	1	uf
Número de plantas bajo rasante (uf)	1	uf
Partes semicirculares	0	uf
Partes bajo cubierta	0	uf
Número total de plantas (uf)	2	uf
Superficie total planta tipo (m2)	601,36	m2
Área total planta tipo (m2)	1.750,00	m2
Número de viviendas por planta (uf)	1	uf
Superficie planta sótano tipo (m2)	401,36	m2
Área planta sótano tipo (m2)	1.150,00	m2
Número de viviendas por planta (uf)	1	uf
Superficie de planta general, sala mayor sala menor (m2)	2	m2
Área total planta general (m2)	2.350,40	m2
Superficie total sobre rasante (m2)	391,36	m2
Superficie total bajo rasante (m2)	1.150,00	m2

Introducción de superficies y acabados y partidas generadas

Laura dispone también del cuadro de precios del COAAT Guadalajara, por lo que obtiene inmediatamente un presupuesto por capítulos.

Presupuesto	Código	Descripción	Cantidad	Precio	Importe
2.554.247,73		Viviendas colectivas para el ejemplo del COAAT	2.554.247,73		2.554.247,73
131	M2	MOMENTO DE TIERRAS	1	2.554,25	2.554,25
132	M2	RECONSTRUCCIÓN DE SANEAMIENTO	1	820,00	820,00
133	M2	CERRAMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
134	M2	ESTRUCTURAS	1	1.710,00	1.710,00
135	M2	CERRAMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
136	M2	ESTRUCTURAS	1	1.710,00	1.710,00
137	M2	CUBIERTAS	1	1.710,00	1.710,00
138	M2	ADILANTOS	1	1.710,00	1.710,00
139	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
140	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
141	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
142	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
143	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
144	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
145	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
146	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
147	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
148	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
149	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
150	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
151	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
152	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
153	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
154	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
155	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
156	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
157	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
158	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
159	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
160	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
161	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
162	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
163	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
164	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
165	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
166	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
167	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
168	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
169	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
170	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
171	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
172	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
173	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
174	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
175	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
176	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
177	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
178	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
179	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
180	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
181	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
182	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
183	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
184	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
185	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
186	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
187	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
188	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
189	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
190	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
191	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
192	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
193	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
194	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
195	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
196	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
197	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
198	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
199	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
200	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
201	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
202	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
203	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
204	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
205	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
206	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
207	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
208	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
209	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
210	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
211	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
212	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
213	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
214	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
215	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
216	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
217	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
218	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
219	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
220	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
221	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
222	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
223	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
224	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
225	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
226	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
227	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
228	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
229	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
230	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
231	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
232	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
233	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
234	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
235	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
236	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
237	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
238	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
239	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
240	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
241	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
242	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
243	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
244	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
245	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
246	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
247	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
248	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
249	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00
250	M2	REVESTIMIENTOS	1	1.710,00	1.710,00

Los capítulos del presupuesto automático, con sus importes y partidas

Los 2.554.247 euros de este presupuesto le parecen un poco bajos respecto a los que ha ofrecido al cliente. Ahora, cuando imprime el resumen del presupuesto, entiende la diferencia.

CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE
1	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
2	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
3	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
4	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
5	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
6	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
7	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
8	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
9	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
10	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
11	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
12	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
13	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
14	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
15	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
16	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
17	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
18	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
19	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
20	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
21	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
22	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
23	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
24	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
25	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
26	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
27	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
28	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
29	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
30	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
31	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
32	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
33	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
34	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
35	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
36	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
37	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
38	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
39	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
40	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
41	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
42	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
43	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
44	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
45	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
46	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
47	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
48	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
49	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
50	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
51	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
52	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
53	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,73
54	RESUMEN DE PRESUPUESTO	2.554.247,7

Tareas que se pueden realizar con Presto

Curioseando con Presto y las tarifas del colegio, Laura ha hecho una tabla con las tareas del proyecto en que Presto puede ayudarle, y ha anotado el porcentaje que representa cada uno sobre los honorarios totales.

Documento	Fase	Honorarios	Comentarios
Estimación de costes	Estudios previos	10% s/ 5% = 1.006,94	Estimación por promedios
Valoración	Anteproyecto	10% s/ 20% = 4.027,78	Predimensionado detallado
	Proyecto básico	10% s/ 15% = 3.020,83	
Mediciones	Proyecto de ejecución	12% s/ 30% = 7.250,00	Puede ayudarse con Presto CAD
Presupuesto	Proyecto de ejecución	13% s/ 30% = 7.854,17	Requiere cuadro de precios
Pliego de condiciones	Proyecto de ejecución	10% s/ 30% = 6.041,67	Requiere cuadro de precios
Certificaciones de obra	Dirección de obra	33% s/ 25% = 16.614,58	
Estado económico y final de obra	Recepción y liquidación	85% s/ 5% = 8.559,03	

Desglose de tareas incluidas en los honorarios presentados al cliente

Documento	Fase	Honorarios	Comentarios
Manual de uso y mantenimiento	Proyecto de ejecución	4% = 8.055,56	
Normas de actuación en caso de siniestros	Proyecto de ejecución	2% = 4.027,78	
Libro del Edificio	Libro del Edificio	8% = 16.111,11	
Comparación de presupuestos		ht-n-K	
Control de costes	Programación, planeamiento y seguimiento de las obras		Presto Control
Elaboración del programa de obra	Programación, planeamiento y seguimiento de las obras		Presto Tiempos
Evaluación del cumplimiento del programa de obra	Programación, planeamiento y seguimiento de las obras		Presto Seguimiento
Comparativo de ofertas	Programación, planeamiento y seguimiento de las obras		Presto Compras
Estudio	Seguridad y salud	4,2% = 8.458,33	Presto Seguridad + Salud

Otras tareas de gestión complementarias, no incluidas en los honorarios presentados al cliente

Laura suma los honorarios y observa que pueden ascender a 91.000 euros, de los cuales 54.000 son parte de los honorarios ya calculados (el 27%) y 37.000 son trabajos no incluidos, pero necesarios, y que facturará aparte, como el Libro del Edificio y el estudio de seguridad y salud.

Se da cuenta también de que puede realizar la mayoría de los trabajos de la tabla con su Presto Presupuestos, que incluye todo lo que ha necesitado hasta ahora, como predimensionado, mediciones, presupuesto y certificaciones, y que sólo le ha costado 570 euros.

La llamada del cliente

Enrique Cimiento saluda a Laura y le confirma que va a seguir adelante con el proyecto: "Ojalá seas tan buena dibujando como con los números". Laura se alegra de haber aprendido a usar Presto y piensa que realizar las mediciones va a ser más sencillo y entretenido de lo que había imaginado.

Basado en la Propuesta de baremos orientativos del COAM, 20 de noviembre de 2003
Copyright Soft S.A. Enero 2004



Soft S.A.
Santísima Trinidad 32, 5º
28010 Madrid
Tel. [34] 914 483 540
Fax [34] 914 484 050
soft@soft.es
www.soft.es