


COSTOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN

Volumen II

Enero de 2017 (Edición “1701”)

Por el Ing. Leopoldo Varela Alonso¹

¹Director de Varela Ingeniería de Costos e InterCost. Ingeniero Civil de la Universidad Nacional de México. Especialista certificado por el Colegiado CICM como Perito Profesional. Miembro vitalicio del American Association of Cost Engineering –AACEI y la SMIEC. Con experiencia como Consultor para 12 países americanos y europeos. Autor de 10 publicaciones de la especialidad. Fue Director de Compuobras y Cámara de la Construcción.



Nuevo edificio del Senado de la República, proyectado por el Arq. Javier Muñoz M. (Bonch), presupuestado por Intercost y Varela Ingeniería de Costos.

Gran proyecto en el cual se aplicó la metodología de ensambles de costos en sus fases conceptuales y de anteproyecto, más adelante se calculó su importe cuantificando por conceptos de obra y precios unitarios.

PROLOGO EDICIÓN 1701

A la fecha, el autor ya tiene en su haber 10 publicaciones:

“COSTOS de: ...

- i. Construcción y Edificaciones(2 volúmenes)”
- ii. Construcción Pesada (3 volúmenes)”
- iii. Por Metro Cuadrado de Construcción(2 vol)”
- iv. Obra Industrial”
- v. Construcción para Arquitectos e Ingenieros”
- vi. Tubería de plástico Hidrosanitario”
- vii. Sistemas e instalación eléctrica”
- viii. Acondicionamiento de aire y tuberías metálicas”
- ix. “Legislación de Obra Pública para costos”
- x. “Verdaderos secretos de los costos de construcción”

y bases de datos de costos con Software propio:

Sistema **m2** para Antepresupuestos y Avalúos y libro electrónico con 305 modelos de construcciones.

Los títulos vi, vii, viii y el **m2**, fueron totalmente renovados por los cambios tecnológicos.

Información que en su mayoría proviene de los trabajos de consultoría que realiza la empresa en proyectos tales como el Senado de la República, Call Center y Centro de Convenciones de Querétaro, el Teatro y Escuela de Arte de León, Gto., 4 grandes museos, estaciones y cuarteles de Policía Federal, Embajada de Canadá, 980 condominios Zaha Hadid en MTY, Garden Sta. Fe, el tabulador de la SCT, las 2 torres BBVA y el aeropuerto de la cd. de México, entre otros.

Nos diferencia de otras publicaciones, el hecho de que en buena parte de ellas, “explicamos” la fórmula y cálculos para llegar a un rendimiento o cantidad en las matrices de costo unitario o bien diferenciamos los acabados en los distintos espacios en los presupuestos de modelos de construcciones.

Esta publicación, COSTOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN, tiene como propósito el ofrecer la mejor fuente de información para:

- Antepresupuestos
- Avalúos – Valores de Reposición o Físicos (VRN)

Presentando la más amplia, profunda y confiable herramienta de valoración de edificaciones, con un enfoque diferente a los que tradicionalmente se han publicado para costos unitarios, estos Estimados Paramétricos y por Ensamblados, son métodos de carácter aproximado que para ciertos casos exige la praxis.

En la aplicación de la metodología de ensamblados de costos, constituimos la publicación primigenia en México a partir de 1992.

Se enfatiza la naturaleza profundamente aleatoria de los costos de construcción, ya que hay que tomar en cuenta clima, disponibilidad de recursos, distancias de acarreo, diseño, mercado y otros elementos con alto grado de variabilidad.

Este ejemplar, continúa la obra que en su momento inició Compuobras y ahora Varela Ingeniería de Costos.

El Volumen I de ésta obra, contiene metodología, procedimientos, fórmulas, factores (número de pisos, ciudad, escala, sismo, suelo) y tablas.

Distinguen a esta obra:

- Variedad de tipos de edificaciones y urbanización
- Variación de costo por número de niveles y superficies en condominios (en sistema **m2**)
- Profundidad en el detalle de cada modelo, Cantidad de Ensamblés
- Ajustarse a las Normas de Sociedad Hipotecaria Federal, Indaabin y CNBS
- Innovación continua, Nivel de aceptación en Avalúos y Antepresupuestos
- Experiencias de la Firma en grandes proyectos y Respaldo Profesional.

Novedades en esta Edición:

Nave industrial de alta calidad (solo en sistema **m2)**

Casas

» CASA CLASE 1 SHF MÍNIMA 36 M2, UNIFAMILIAR	3
» CASA CLASE 2 SHF ECONÓMICA 43 M2 UNIFAMILIAR	6
» CASA CLASE 3 SHF INTERÉS SOCIAL, 53 M2 UNIFAMILIAR	10
» CASA CLASE 4 SHF MEDIA 80 M2	14
» CASA CLASE 5 SHF SEMILUJO 108 M2 UNIFAMILIAR	17
» CASA CLASE 6 SHF RESIDENCIAL, 349 M2, UNIFAMILIAR	22
» CASA CLASE 7 SHF RESIDENCIAL-PLUS, 696 M2 UNIFAMILIAR	27

Departamentos

» DEPTO CLASE 2 SHF,ECONÓMICA,1-4 NIVS 43 M2	35
» DUPLEX CLASE 3 SHF, INTERÉS SOCIAL, 53 M2, 2 NIV	39
» DEPTO CLASE 4 SHF, 76 M2,1-4 NIV	43
» DEPTO CLASE 5 SHF, 1-4 NIV 91 M2	48
» DEPTO CLASE 5 SHF, 14-18 NIV 91 M2	53
» DEPTO CLASE 6 SHF, RESIDENCIAL, 209 M2, 1-4 NIV	57
» DEPTO CLASE 7 SHF RESIDENCIAL PLUS, 375 M2, 1-4 NIV	62

Hoteles

» HOTEL 1-2 ESTRELLAS CAT.ECO1460 M2	71
» HOTEL 3-4 ESTRELLAS MED 2920M2 72 CTOS	76
» HOTEL 5 ESTRELLAS LUJ 5187M2 68 CTOS+2ST	81
» HOTEL CAT.PLUS GRAN TURISMO 210 CTOS	87
» HOTEL CLASE NEGOCIOS 100 CTOS 5283M2	94
» HOTEL CLASE NEGOCIOS 100 CTOS INC.FF&E	103

Hospitales

» HOSPITAL 6 PISOS 7290M2 135CAMAS+15CUNAS	115
» HOSPITAL CAT.LUJ 7290M2 90 CAMAS	120

Oficinas

» EDIFICIO OFICINAS CAT.ECO 4860M2 1 ELEVA	129
» EDIFICIO OFICINA CAT.COM 4860M2 8 NIVS	134
» EDIFICIO OFICINAS 4860M2 CAT.MED	140
» EDIFICIO OFICINAS SEL 30540 M2 CUBIERTOS	145
» EDIFICIO OFICINAS CATLUJ 1936 M2	153
» EDIFICIO OFICINAS CIMENTACION DE PILOTES	158
» EDIFICIO OFICINAS 1080 M2 2 NIVELES MED	163

Comercios

» LOCAL COMERCIAL CAT.POPULAR 8 M2	171
» LOCAL COMERCIAL CAT.MED 98 M2	175

» LOCAL COMERCIAL CAT.SEL=SEMILUJO 162 M2	179
» TIENDA DEPARTAMENTAL 10000 M2 2 PISOS	183
» TIENDA AUTOSERVICIO 11,098M2 TOTALES	188
» CENTRO COMERCIAL 12272 M2 2 PISOS	194
» MERCADO TOPILEJO NAVE 6,913M2 310 LOCALE	200

Escuelas

» ESCUELA CAT.POPULAR 314 M2	207
» ESCUELA CAT.COMUN 561 M2	211
» ESCUELA 4409M2 2PISOS CAT.MEDIA	215

Servicios

» ESTACIONAMIENTO 10000M2 COLADO EN SITIO	223
» ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEO 11,250 M2	227
» RESTAURANT COMIDA RAPIDA 730M2 CATEG.MB	233
» RESTAURANT 730M2 CATEG.MEDIA 170CLIENTES	238
» TERMINAL DE TRANSPORTE 3962 M2	243
» GASOLINERA 835M2:520M2 EDIF+315M2 SERVIC	249
» 10 CINES 450 BUTACAS C/U 7700M2 TOTALES	256

Bodegas-Naves

» BODEGA ECONOM 1024M2 ARCO AUTOSOPORTANTE	263
» BODEGA-NAVE INDUSTRIAL 1760M2 LAMINA	267
» BODEGA-NAVE INDUSTRIAL CAT.MEDIA 1760M2	271
» NAVE INDUSTRIAL 3025M2 TECHO DIENTE SRRA	276
» NAVE INDUSTRIAL 3025 M2 TECHO LAMINA SAN	280
» NAVE INDUSTRIAL 3025M2 ESTRUCTURA MARCO	284

Deportivos

» GIMNASIO 1760M2 TECHO+726M2 GRADRIA	291
» GIMNASIO 1024 M2 TECHO ARCO AUTOSOPORTAN	296

Urbanización

» URBANIZACION 536 LOTES DUPLEX	303
» CALLE 10 M ANCHO-PRESUPTO/METRO LINEAL	308
» BOULEVARD 20M ANCHO-POR METRO LINEAL	312
» URBANIZACION P/1000 LOTES DE 70 M2	316
» URBANIZACIONDA28 TOMAS/HA LOTE 150-200	320
» URBANIZACIONDM10 LOTES/HA,500-550 M2	325
» URBANIZACDM10 LOTES/HA TERR.PENDTE.10%	330
» URBANIZACDA28 LOTES/HA TERRNO PEND 10%	335

Ensamblés

» ENSAMBLES PARA CIMENTACION	343
» SUBESTRUCTURA	349
» SUPERESTRUCTURA	352
» CUBIERTA EXTERIOR	363
» TECHOS	370
» CONSTRUCCION INTERIOR	373
» ELEVADORES Y MOVIMIENTO	382
» SISTEMAS MECANICOS	385
» SISTEMAS ELECTRICOS	392
» DIVISION 10 CONDICIONES GENERALES	397
» DIVISION 11 ESPECIALIDADES	400
» DIVISION 12 OBRA EXTERIOR	406

CASAS

CASA CLASE 6 SHF RESIDENCIAL, 349 M2, UNIFAMILIAR

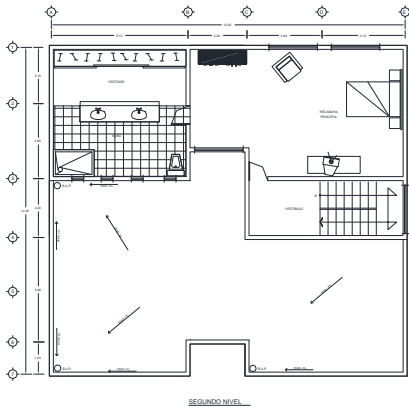
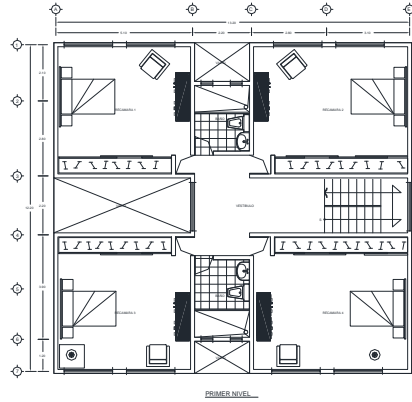
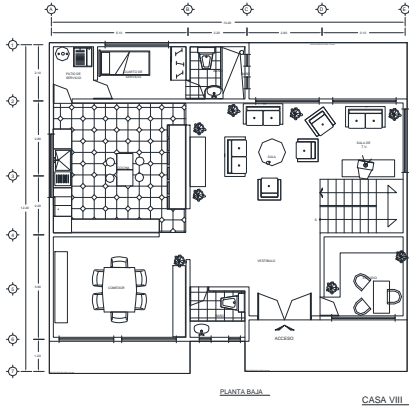
Importe estimado por partida

Partida	%	\$/m ²
CIMENTACION Y SUBESTRUCTURA	4.36	628.20
SUPERESTRUCTURA	12.78	1,840.26
CUBIERTA EXTERIOR	13.77	1,982.01
CONSTRUCCION INTERIOR	24.90	3,585.35
INSTALACION MECANICA	6.31	909.26
INSTALACION ELECTRICA	7.36	1,059.45
ESPECIALIDADES	2.16	311.34
CONDICIONES GENERALES	28.35	4,082.50
Total:		14,398.38

NOTA: La información de esta obra es para uso exclusivo de sus suscriptores. Su reproducción total o parcial está prohibida y penada por el artículo 386 del Código Penal.

Concepto	Cantidad		Costo	Importe
CIMENTACION Y SUBESTRUCTURA				
Zapata corrida 70 cm ancho 27 cm peralte	86.1	m	824.08	70,953.34
Contratrabe 70 x 27 cm	86.1	m	916.24	78,888.50
Firme concreto reforzado 16 cm sobrebase 28 m	136.85	m ²	507.14	69,401.53
			Subtotal:	219,243.36
SUPERESTRUCTURA				
Losa entrepiso 20 cm + relleno de tezontle 10 cm y firme reforzado 5 cm	349	m ²	1,254.36	437,772.40
Escaleras 1.2 - 1.6 m ancho tiro - entrepisos de 2.35 a 2.45 m de altura de concreto reforzado inc. pasamano	2	tiro	10,505.34	21,010.68
Castillo 20 x 205 cm reforzado	298.9	m	441.90	132,082.60
Escalera helicoidal concreto precolado	3	tiro	17,128.63	51,385.88
			Subtotal:	642,251.57
CUBIERTA EXTERIOR				
Muro block de concreto 20 x 20 x 40 cm c/ refno inc castillos y dalas	159.66	m ²	567.49	90,605.38
Mármol cat. m bco carrara o equivalente importado	100.31	m ²	406.48	40,774.49
Puerta 2.5 x 2.5 caoba c/ vitral emplomado y arco	1	pz	45,580.72	45,580.72
Puerta sencilla 1.83 x 2.14 m aluminio - vidr	2	pz	2,697.23	5,394.46
Ventana 90 x 90 cat. a pvc cristal dob 6 mm	4	pz	9,238.84	36,955.36
Ventana 120 x 90 cat. a pvc crist dob 6 mm	4	pz	10,379.84	41,519.38
Ventana 120 x 240 cat. a pvc crist dob 6 mm	9	pz	20,998.80	188,989.20
Impermeabilización cat. a a base d mantoprefabricado 4.5	161.04	m ²	308.28	49,644.99
Aplanado pulido 2 cm c/ mortero cemento arena 1:2 y pintado	219	m ²	310.99	68,107.73
Ventana 90 x 90 cat. ma alum laqdo nat 3" blanco cristal 6 mm	4	pz	2,689.43	10,757.73
Ventana 120 x 90 cat. ma alum laqdo nat 3" blanco cristal 6 mm	4	pz	3,881.93	15,527.73
Ventana 120 x 240 cat. ma alum laqdo nat 3" blanco cristal 6 mm	10	pz	9,786.52	97,865.16
			Subtotal:	691,722.33
CONSTRUCCION INTERIOR				
Muro block de concreto 20 x 20 x 40 cm c/ refno inc castillos y dalas » interiores + perimetrales al 50% equivaalt	307.64	m ²	567.49	174,582.49

(continúa)



DEPARTAMENTOS

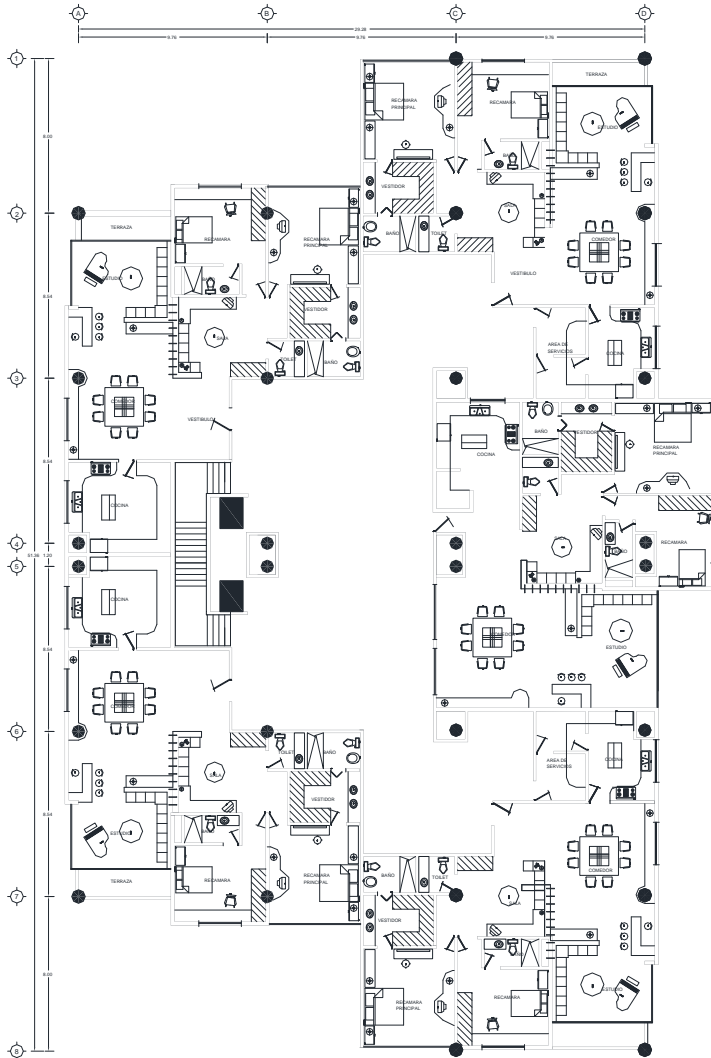
DEPTO CLASE 4 SHF, 76 M2, 1-4 NIV

DEPTO CLASE 4 SHF, 76 M2, 1-4 NIVELES PLURIFAMILIAR

Importe estimado por partida

Partida	%	\$/m ²
CIMENTACIÓN	3.37	269.00
SUPERESTRUCTURA	16.74	1,334.60
CUBIERTA EXTERIOR	13.42	1,069.73
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	22.06	1,759.30
SISTEMA MECÁNICO	6.67	531.61
SISTEMA ELÉCTRICO	11.55	921.10
ESPECIALIDADES	9.07	723.18
CONDICIONES GENERALES	17.12	1,365.47
Total:		7,973.99

NOTA: La información de esta obra es para uso exclusivo de sus suscriptores. Su reproducción total o parcial está prohibida y penada por el artículo 386 del Código Penal.



PLANTA TIPO

DEPARTAMENTO IV

HOTELES

HOTEL 3-4 ESTRELLAS MED 2920M2 72 CTOS

HOTEL 3 ESTRELLAS 2920 M2 72 CUARTOS 5 PISOS SIN ESTACIONAMIENTO

Importe estimado por partida

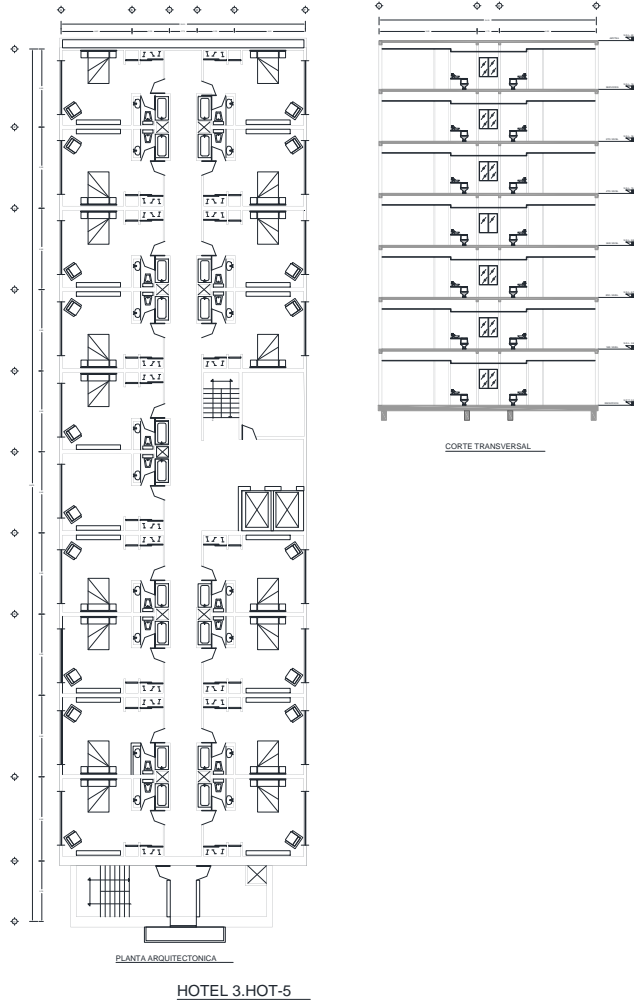
Partida	%	\$/m ²	\$/Cuarto
CIMENTACION	1.97	248.05	10,059.92
SUBESTRUCTURA	0.52	65.52	2,657.23
SUPERESTRUCTURA	15.37	1,937.91	78,593.06
CUBIERTA EXTERIOR	6.05	763.63	30,969.54
TECHO	0.89	112.33	4,555.74
CONSTRUCCION INTERIOR	22.34	2,817.01	114,245.55
TRANSPORTACION	7.75	977.87	39,658.00
SISTEMA MECANICO	5.81	732.33	29,699.87
SISTEMA ELECTRICO	10.66	1,344.78	54,538.24
ESPECIALIDADES	0.26	33.37	1,353.18
CONDICIONES GENERALES	28.38	3,578.96	145,146.56
Total:		12,611.76	511,476.87

NOTA: La información de esta obra es para uso exclusivo de sus suscriptores. Su reproducción total o parcial está prohibida y penada por el artículo 386 del Código Penal.

Concepto	Cantidad		Costo	Importe
CIMENTACION				
Sistema - cimentación zapates p/5 nivelescrujías 4.5 a 6.5 m suelo 30 ton/ m 2 » 'incluye zapatas,dados y contra-trabes'	584	m ²	1,240.26	724,314.32
			Subtotal:	724,314.32
SUBESTRUCTURA				
Piso de concreto reforzado 0.10 m sobrebase 0.15 m	584	m ²	327.60	191,320.46
			Subtotal:	191,320.46
SUPERESTRUCTURA				
Columnas concreto 45 x 45 cm	439.2	m	2,353.62	1,033,710.29
Losa y trabes concreto 2 sentidos p/ claro+/- 8 m	2336	m ²	1,502.67	3,510,236.26
Losa de techo y trabes concreto reforzad 2 sentidos claros +/- 8 m	584	m ²	1,084.36	633,267.07
Escaleras por tiro/ entrepiso de 3.66 mancho 1.5 m	5	tiro	21,031.54	105,157.71
Escalera emergencia 1.5 m acero yrejilla	5	tiro	75,265.77	376,328.86
			Subtotal:	5,658,700.18
CUBIERTA EXTERIOR				
Muro block de concreto 20 x 20 x 40 cm c/ refinco castillos y dalas	1070	m ²	963.28	1,030,708.50
Puerta doble 1.83 x 3.05 m aluminio - vidrio	2	pz	4,796.27	9,592.54
Puerta sencilla 1.83 x 2.14 m aluminio - vidr	1	pz	2,697.23	2,697.23
Ventana aluminio 1.7 - 1.5 m x 3 m	90	pz	6,968.93	627,204.10
Repisón de concreto precolado ancho .36 m	171	m	410.02	70,113.88
Ventana aluminio 1.7 - 1.5 m x 3 m	10	pz	6,968.93	69,689.34
Ventana aluminio 1.7 - 1.5 m x 3 m » <i>emergencia</i>	5	pz	6,968.93	34,844.67
Aplanado pulido 2 cm c/ mortero cementoarena 1:2 y pintado	1070	m ²	310.99	332,763.77
Mármol cat. m bco carrara o equivalenteimportado	128.4	m ²	406.48	52,192.65
			Subtotal:	2,229,806.68
TECHO				
Impermeabilización techo 4 capass/ enladrillado, incluye chaflán 1 m@20 m 2	584	m ²	534.64	312,231.47
Domo - escotilla acrílico - aluminio 0.76 x 1.37 m	4	pz	3,945.37	15,781.46
			Subtotal:	328,012.94
CONSTRUCCION INTERIOR				

(continúa)

Concepto	Cantidad		Costo	Importe
Indirectos y utilidad de contratista	19	%	26,375,782.65	5,011,398.70
			Subtotal:	10,450,552.13
			Total:	36,826,334.79



OFICINAS

EDIFICIO OFICINAS CAT.ECO 4860M2 1 ELEVA

EDIFICIO OFICINAS CAT.ECO 4860 M2 1 ELEVADOR 8 PISOS+SOTANO S/ACABADOS INTERIORES INC. 1000 M2 ESTACIONAMIENTO

Importe estimado por partida

Partida	%	\$/m ²
CIMENTACION	2.43	190.21
SUBESTRUCTURA	2.43	190.42
SUPERESTRUCTURA	23.94	1,872.47
CUBIERTA EXTERIOR	9.69	757.79
TECHO	0.79	61.70
CONSTRUCCION INTERIOR	8.32	650.50
TRANSPORTACION	5.65	441.64
SISTEMA MECANICO	2.55	199.28
ELECTRICO	13.07	1,022.20
ESPECIALIDADES	1.72	134.38
CONDICIONES GENERALES	29.43	2,302.48
Total:		7,823.08

NOTA: La información de esta obra es para uso exclusivo de sus suscriptores. Su reproducción total o parcial está prohibida y penada por el artículo 386 del Código Penal.

Concepto	Cantidad		Costo	Importe
CIMENTACION				
Zapata 2.4 x 2.4 m	4	pz	10,484.08	41,936.30
Zapata 2.7 x 2.7 m	12	pz	13,268.43	159,221.12
Zapata 3.5 x 3.5 m	8	pz	21,832.65	174,661.19
Dado cimentación 7500 - 8500 cm 2	36	m	3,581.97	128,951.09
Trabe de liga 1.2 x 0.4 m cimentación	154.77	m	2,711.32	419,629.11
			Subtotal:	924,398.82

SUBESTRUCTURA				
Piso de concreto reforzado 0.10 m sobrebase 0.15 m	540	m ²	327.60	176,905.91
Muro cimentación altura 3.5 a 4 m x 0.3 manch	81	m	5,861.63	474,792.33
Impermeabilización de muro 3.5 a 4 m alt	81	m	488.57	39,573.89
Excavación 3.5 a 4 m de profundidad, incarreos y relleno	540	m ²	433.68	234,184.61
			Subtotal:	925,456.74

SUPERESTRUCTURA				
Columnas de concreto 0.50 x 0.50 m	405	m	2,855.44	1,156,454.56
Losa y trabes concreto 2 sentidos p/ claro +/- 8 m	4320	m ²	1,502.67	6,491,532.81
Losa de techo y trabes concreto reforzad 2 sentidos claros +/- 8 m	540	m ²	1,084.36	585,555.17
Escaleras por tiro/ entrepiso de 3.66 mancho 1.5 m	9	tiro	21,031.54	189,283.87
Escalera emergencia 1.5 m acero yrejilla	9	tiro	75,265.77	677,391.94
			Subtotal:	9,100,218.35

CUBIERTA EXTERIOR				
Muro block de concreto 20 x 20 x 40 cm c/ refinc castillos y dalas	1382.4	m ²	963.28	1,331,636.85
Muro block d concreto 10 x 20 x 40 cm c/ refzinc castillos y dalas	921.6	m ²	498.59	459,505.02
Puerta doble 1.83 x 3.05 m aluminio - vidrio	2	pz	4,796.27	9,592.54
Puerta sencilla 1.83 x 2.14 m aluminio - vidr	1	pz	2,697.23	2,697.23
Ventana de alumino 0,92 x 1.93 m	325	pz	3,200.98	1,040,319.37
Repisón de concreto precolado ancho .36 m	299	m	410.02	122,596.78
Aplanado pulido 2 cm c/ mortero cementoarena 1:2 y pintado	2304	m ²	310.99	716,530.59
			Subtotal:	3,682,878.38

TECHO				
Enladrillado aislante y entortadoazotea	540	m ²	176.30	95,201.44

(continúa)

Concepto	Unidad	Costo
Pergolado de madera de pino de 1 a. inclpies derechos	m ²	1,351.20
Pergolado de concreto incluye columnasredondas martelinadas	m ²	3,465.01
Arbol fresno altura 5 m bola 140 cm	pz	2,396.28
Arbol laurel altura 5 m bola 140 cm	pz	2,006.53
Arbol ficus altura 5 m bola 140 cm	pz	2,034.92
Arbol ciprés de california altura 5 mbola 140 cm	pz	2,915.64
Techo verde incluye losa adicional	m ²	2,457.42

BARDAS Y CERCADO

Barda muro block 2.3 a 2.5 m alto s/ acab	m	1,934.90
Barda de piedra braza 3.5 m altura 0.4 m	m	3,312.74
Muro panel concreto precolado inc colocpretecsa	m ²	4,903.11
Cercado de electroforjado galvanizadomate solera carga 4.8 x 19 mm irving c - 12	m ²	946.94

EQUIPAMIENTO URBANO

Caseta vigilancia 4.5 a 5.5 m 2 c/ wc	lote	39,274.13
Cuarto de medidores de 3.5 a 4.5 m 2 compuerta de aluminio	lote	18,456.94
Cuarto acopio de basura 3.5 a 4.5 m 2 conreja acero	lote	13,645.26
Casa de máquinas	m ²	4,960.26

CANALES Y CANALONES

Canalón secc. ext.12 a 13 m 2 espesor 31 cmincl. excavación y plantilla	m	18,270.61
Canalón secc. ext. 3 a 4 m 2 espesor 31 cmincl. excavación y plantilla	m	7,110.20
Canalón' l' secc. int.31 x 31 cm espesor 20 cmincl. rejilla acero + excavación + plantilla	m	868.39
Canalón secc. ext. 6 a 8 m 2 espesor 31 cmincl. excavación y plantilla	m	13,946.84

DEMOLICIONES Y CONSERVACION

Demolición acabados, instalaciones yestructura: concreto reforzado c/ máquina cualquier resistencia, espesor, contenido de varilla y función - firme, trabe, muro, columna, cimentacion, estructura, etc.	m ²	142.13
Carga, acarreo y disposición d materialproducto de demolición/ desmantelamientoen tiraderos autorizados por gdf o emex	m ³	170.02
Conservación de fachada representativade polanco	m ²	362.04
Estructura soporte permanente d fachadarestaurada	m ²	1,246.09