

## ***2. Valores Unitarios Básicos de Mejoras***

*Año 2015*

## ***2.1. Edificaciones y demás mejoras fijas y permanentes***

*Año 2015*

## VALOR UNITARIO DE EDIFICACION

**Grupo 1:** Casas de familia, hoteles, sanatorios, oficinas, bancos, negocios, asociaciones culturales, gremiales y deportivas, establecimientos educacionales, templos, salas de espectáculos, estaciones de servicio, bibliotecas, salones, museos, garage uso privado, depósitos familiares.

**Grupo 2:** Talleres, fábricas, depósitos, galpones, gimnasios, tinglados, garage uso público, bodegas, galpones de empaque, cámaras frigoríficas, semicubiertas de ampliación.

GRUPO 1		
Categoría (puntos)	Punto Base	Valor Unitario
21	14,4	301,9
22	14,4	316,3
23	14,4	330,7
24	14,4	345,2
25	14,4	359,7
26	14,4	374,2
27	14,4	388,8
28	14,4	403,5
29	14,4	418,2
30	14,4	433,0
31	14,4	447,8
32	14,5	462,8
33	14,5	477,8
34	14,5	492,9
35	14,5	508,0
36	14,5	523,3
37	14,6	538,7
38	14,6	554,1
39	14,6	569,7
40	14,6	585,3
41	14,7	601,1
42	14,7	617,0
43	14,7	633,0
44	14,8	649,2
45	14,8	665,4
46	14,8	681,8
47	14,9	698,4
48	14,9	715,1
49	14,9	731,9
50	15,0	748,9
51	15,0	766,0
52	15,1	783,3
53	15,1	800,8
54	15,2	818,4
55	15,2	836,2
56	15,3	854,1
57	15,3	872,3
58	15,4	890,6
59	15,4	909,2
60	15,5	927,9
61	15,5	946,8
62	15,6	965,9
63	15,6	985,2

GRUPO 2		
Categoría (puntos)	Punto Base	Valor Unitario
17	13,1	223,1
18	13,1	236,3
19	13,1	249,4
20	13,1	262,5
21	13,1	275,6
22	13,1	288,8
23	13,3	305,3
24	13,4	322,1
25	13,6	339,3
26	13,7	356,7
27	13,9	374,4
28	14,0	392,4
29	14,2	410,7
30	14,3	429,3
31	14,5	448,2
32	14,6	467,4
33	14,8	486,9
34	14,9	506,7
35	15,1	526,8
36	15,2	547,1
37	15,3	567,8
38	15,5	588,8
39	15,6	610,0
40	15,8	631,6
41	15,9	653,5
42	16,1	675,6
43	16,2	698,1
44	16,4	720,8
45	16,5	743,9
46	16,7	767,2
47	16,8	790,8
48	17,0	814,8
49	17,1	839,0
50	17,3	863,5
51	17,4	888,3
52	17,6	913,4
53	17,7	938,8
54	17,9	964,5
55	18,0	990,6
56	18,2	1.016,8
57	18,3	1.043,4
58	18,5	1.070,3
59	18,6	1.097,5

*Año 2015*

64	15,7	1.004,8
65	15,8	1.024,5
66	15,8	1.044,5
67	15,9	1.064,7
68	16,0	1.085,1
69	16,0	1.105,8
70	16,1	1.126,7
71	16,2	1.147,8
72	16,2	1.169,2
73	16,3	1.190,8
74	16,4	1.212,7
75	16,5	1.234,8
76	16,5	1.257,2
77	16,6	1.279,9
78	16,7	1.302,8
79	16,8	1.326,0
80	16,9	1.349,5
81	17,0	1.373,3
82	17,0	1.397,3
83	17,1	1.421,7
84	17,2	1.446,3
85	17,3	1.471,3
86	17,4	1.496,5
87	17,5	1.522,1
88	17,6	1.548,0
89	17,7	1.574,2
90	17,9	1.611,8
91	18,1	1.649,5
92	18,3	1.687,5
93	18,6	1.725,5
94	18,8	1.763,8
95	19,0	1.802,1
96	19,2	1.840,6
97	19,4	1.879,2
98	19,6	1.918,0
99	19,8	1.956,8
100	20,0	1.995,8
101	20,1	2.034,8
102	20,3	2.073,9
103	20,5	2.113,1
104	20,7	2.152,3
105	20,9	2.191,6
106	21,0	2.230,9
107	21,2	2.270,3
108	21,4	2.309,7
109	21,6	2.349,1
110	21,7	2.388,5
111	21,9	2.427,9
112	22,0	2.467,3
113	22,2	2.506,7
114	22,3	2.546,1
115	22,5	2.585,5
116	22,6	2.624,7
117	22,8	2.664,0
118	22,9	2.703,2
119	23,0	2.742,3

60	18,8	1.125,0
61	18,8	1.143,8
62	18,8	1.162,5
63	18,8	1.181,3
64	18,8	1.200,0
65	18,8	1.218,8
66	18,8	1.237,5
67	18,8	1.256,3
68	18,8	1.275,0
69	18,8	1.293,8
70	18,8	1.312,5
71	18,8	1.331,3
72	18,8	1.350,0
73	18,8	1.368,8
74	18,8	1.387,5
75	18,8	1.406,3
76	18,8	1.425,0
77	18,8	1.443,8
78	18,8	1.462,5
79	18,8	1.481,3

*Año 2015*

120	23,2	2.781,3
121	23,3	2.820,2
122	23,4	2.859,1
123	23,6	2.897,8
124	23,7	2.936,5
125	23,8	2.975,0
126	23,9	3.013,3
127	24,0	3.051,6
128	24,1	3.089,7
129	24,2	3.127,6
130	24,3	3.165,3
131	24,4	3.202,9
132	24,5	3.240,3
133	24,6	3.277,5

Notas:

El punto base se expresa en  $\$/(\text{m}^2 \cdot \text{puntos})$

El valor unitario se expresa en  $\$/\text{m}^2$

## ***2.2. Instalaciones Complementarias***

*Año 2015*

## CALEFACCION

<b>Losa Radiante</b>		
	m (\$/m2)	b (\$)
Superficie hasta 200 m2	64	
Superficie de más de 200 m2	56	1.590

  

<b>Radiadores</b>		
	n (\$/m2)	b (\$)
Superficie hasta 200 m2	89	
Superficie de más de 200 m2	75	2.734

  

<b>Calefactor a gas</b>		
	v (\$/unidad)	
	1.321	

  

<b>Calefactor a kerosene</b>		
	v (\$/unidad)	
	1.652	

  

<b>Aire Caliente Central</b>		
	w (\$/m2)	
	67	

## AGUA CALIENTE CENTRAL

	a (\$/m2)	b (\$)
Superficie hasta 200 m2	57	
Superficie de más de 200 m2	52	1.121

## AIRE ACONDICIONADO

<b>Equipos de Aire Acondicionado</b>		
	e (\$/uni)	
Equipos hasta 3500 frig/hora	4.294	
Equipos de más 3500 frig/hora	6.390	

  

<b>Aire Acondicionado Central</b>		
	c (\$/m2)	b (\$)
Superficie hasta 200 m2	129	
Superficie de más de 200 m2	123	645

## CAMARA FRIGORIFICA

<b>Sistema Tradicional</b>		
	t (\$/m3)	b (\$)
Capacidad hasta 1000 m3	91	
Capacidad de más de 1000 m3	70	20.936

  

<b>Sistema Atmósfera Controlada</b>		
	m (\$/m3)	
	85	

**ASCENSORES**

	s (\$)	b (\$)
Hasta 2 paradas	49.435	
Más de 2 paradas	3.075	43.284

**MONTACARGAS**

	g (\$)	b (\$)
Hasta 2 paradas	29.661	
Más de 2 paradas	2.255	25.151

**PILETAS DE NATACION**

	p (\$/m2)
Pileta Tipo A	1.454
Pileta Tipo B	960
Pileta Tipo C	612

**PISOS PAVIMENTADOS**

	r (\$/m2)
Rígidos (hormigón)	87
Flexibles (asfalto)	49

**TRIBUNA DEPORTIVA**

	d (\$/m2)
	472

**RIEGO POR ASPERSION**

	$\alpha$ (\$/m2)	$\beta$ (\$)
Superficie regada hasta 500 m2	21	
Sup. regada de 500 a 1000 m2	14	3.098
Sup. regada más de 1000 m2	12	3.098

**PILETA BODEGA**

	p (\$/m2)
	91

## ***2.3. Coeficientes de Mercado***

*Año 2015*

## **SAN CARLOS DE BARILOCHE \***

\* Incluye Paraje Lago Gutiérrez

$$C_{fm} = f(VUB) = \begin{cases} 0,48 & VUB < 21,5 \\ 1,587 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,416 & 21,5 \leq VUB < 273,5 \\ 4,56 \cdot 10^{-4} \cdot VUB + 0,725 & 273,5 \leq VUB < 1.150,0 \\ 1,25 & VUB \geq 1.150,0 \end{cases}$$

## **GENERAL ROCA**

$$C_{fm} = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB < 23,0 \\ 8,59 \cdot 10^{-4} \cdot VUB + 0,430 & 23,0 \leq VUB < 780,0 \\ 1,10 & VUB \geq 780,0 \end{cases}$$

## **LAS GRUTAS**

$$C_{fm} = f(VUB) = \begin{cases} 0,50 & VUB \leq 69,0 \\ 1,14 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,421 & 69,0 < VUB < 595,7 \\ 1,10 & VUB \geq 595,7 \end{cases}$$

## **VIEDMA**

$$C_{fm} = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB \leq 20,1 \\ 7,86 \cdot 10^{-4} \cdot VUB + 0,434 & 20,1 < VUB < 783,5 \\ 1,05 & VUB \geq 783,5 \end{cases}$$

## **CIPOLLETTI**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB < 28,0 \\ 1,17 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,417 & 28,0 \leq VUB < 540,5 \\ 1,05 & VUB \geq 540,5 \end{cases}$$

## **EL BOLSON**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,50 & VUB \leq 45,5 \\ 2,55 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,384 & 45,5 < VUB < 261,1 \\ 1,05 & VUB \geq 261,1 \end{cases}$$

## **VILLA REGINA**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB \leq 36,0 \\ 1,13 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,409 & 36,0 < VUB < 480,0 \\ 0,95 & VUB \geq 480,0 \end{cases}$$

### **ALLEN**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,40 & VUB < 40,0 \\ 2,14 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,314 & 40,0 \leq VUB \leq 250,0 \\ 0,85 & VUB > 250,0 \end{cases}$$

### **CINCO SALTOS**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB \leq 47,0 \\ 3,54 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,284 & 47,0 < VUB < 160,0 \\ 0,85 & VUB \geq 160,0 \end{cases}$$

### **SIERRA GRANDE**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB < 10,8 \\ 6,89 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,376 & 10,8 \leq VUB < 61,6 \\ 0,80 & VUB \geq 61,6 \end{cases}$$

### **EL CONDOR**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB \leq 60,0 \\ 1,52 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,359 & 60,0 < VUB < 290,0 \\ 0,80 & VUB \geq 290,0 \end{cases}$$

### **RIO COLORADO\***

\* Incluye Colonia Julia y Echarren

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,40 & VUB \leq 30,0 \\ 4,44 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,267 & 30,0 < VUB < 120,0 \\ 0,80 & VUB \geq 120,0 \end{cases}$$

### **CHOELE CHOEL**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,40 & VUB < 16,6 \\ 2,606 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,357 & 16,6 \leq VUB < 170,1 \\ 0,80 & VUB \geq 170,1 \end{cases}$$

### **SAN ANTONIO OESTE**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,40 & VUB < 30,1 \\ 2,3 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,331 & 30,1 \leq VUB < 205,1 \\ 0,80 & VUB \geq 205,1 \end{cases}$$

**CATRIEL**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB \leq 38,7 \\ 2,67 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,347 & 38,7 < VUB < 170,0 \\ 0,80 & VUB \geq 170,0 \end{cases}$$

**DINA HUAPI**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB \leq 25,0 \\ 4 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,35 & 25,0 < VUB < 100,0 \\ 0,75 & VUB \geq 100,0 \end{cases}$$

**FERNANDEZ ORO**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB \leq 30,5 \\ 6,99 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,237 & 30,5 < VUB < 80,6 \\ 0,80 & VUB \geq 80,6 \end{cases}$$

**PENINSULA RUCA CO**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,40 & VUB \leq 25,4 \\ 6,5 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,235 & 25,4 < VUB < 71,6 \\ 0,70 & VUB \geq 71,6 \end{cases}$$

**VILLA MASCARDI**

$$C_m = f(VUB) = 0,70$$

**INGENIERO JACOBACCI**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,40 & VUB \leq 15,2 \\ 3,3 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,35 & 15,2 < VUB < 90,7 \\ 0,65 & VUB \geq 90,7 \end{cases}$$

**CERVANTES**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,40 & VUB \leq 5,2 \\ 6 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,369 & 5,2 < VUB < 38,5 \\ 0,60 & VUB \geq 38,5 \end{cases}$$

***Año 2015***

## CHICHINALES

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,40 & VUB \leq 5,2 \\ 5,9 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,369 & 5,2 < VUB < 39,0 \\ 0,60 & VUB \geq 39,0 \end{cases}$$

## CHIMPAY

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,40 & VUB \leq 9,8 \\ 1,05 \cdot 10^{-2} \cdot VUB + 0,297 & 9,8 < VUB < 28,9 \\ 0,60 & VUB \geq 28,9 \end{cases}$$

$$C_m = f(VUB) = 0,55$$

## GENERAL CONESA

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,40 & VUB \leq 8,5 \\ 2,88 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,376 & 8,5 < VUB < 78,0 \\ 0,60 & VUB \geq 78,0 \end{cases}$$

## INGENIERO HUERGO

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,40 & VUB \leq 11,5 \\ 8,03 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,308 & 11,5 < VUB < 36,4 \\ 0,60 & VUB \geq 36,4 \end{cases}$$

## LAMARQUE

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,40 & VUB \leq 4,6 \\ 6,6 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,37 & 4,6 < VUB < 35,1 \\ 0,60 & VUB \geq 35,1 \end{cases}$$

## LUIS BELTRAN

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,40 & VUB \leq 6,0 \\ 4,35 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,374 & 6,0 < VUB < 52,0 \\ 0,60 & VUB \geq 52,0 \end{cases}$$

## EL SALADO

$$C_m = f(VUB) = 0,60$$

## LOBERIA

$$C_m = f(VUB) = 0,60$$

## GENERAL GODOY

$$C_m = f(VUB) = 0,55$$

VALCHETA	$C_m = f(VUB) = 0,55$
VILLA MANZANO	$C_m = f(VUB) = 0,55$
MAINQUE	$C_m = f(VUB) = 0,55$
POMONA	$C_m = f(VUB) = 0,55$
DARWIN	$C_m = f(VUB) = 0,55$
CHELFORO	$C_m = f(VUB) = 0,55$
CORONEL BELISLE	$C_m = f(VUB) = 0,55$
SAN JAVIER	$C_m = f(VUB) = 0,55$
GUARDIA MITRE	$C_m = f(VUB) = 0,50$
PUERTO SAN ANTONIO ESTE	$C_m = f(VUB) = 0,50$
CTE. CORDERO	$C_m = f(VUB) = 0,50$
SARGENTO VIDAL	$C_m = f(VUB) = 0,50$
BARDA DEL MEDIO	$C_m = f(VUB) = 0,50$
VILLA SAN ISIDRO	$C_m = f(VUB) = 0,50$
VILLA SAN EMILIO	$C_m = f(VUB) = 0,50$
PARAJE LAS PERLAS	$C_m = f(VUB) = 0,45$
VALLE AZUL	$C_m = f(VUB) = 0,45$
LOS MENUCCOS	$C_m = f(VUB) = 0,40$
MAQUINCHAO	$C_m = f(VUB) = 0,40$
RAMOS MEXIA	$C_m = f(VUB) = 0,30$
COMALLO	$C_m = f(VUB) = 0,30$
PILCANIYEU	$C_m = f(VUB) = 0,30$
SIERRA COLORADA	$C_m = f(VUB) = 0,30$
VINTER	$C_m = f(VUB) = 0,20$
COMICO	$C_m = f(VUB) = 0,20$
EL CAIN	$C_m = f(VUB) = 0,20$
LOS BERROS	$C_m = f(VUB) = 0,20$
RIO CHICO	$C_m = f(VUB) = 0,20$
SIERRA PAILEMAN	$C_m = f(VUB) = 0,20$
ARROYO VENTANA	$C_m = f(VUB) = 0,20$
PEÑAS BLANCAS	$C_m = f(VUB) = 0,20$
VALLE VERDE	$C_m = f(VUB) = 0,20$
PARAJE CHIPAUQUIL	$C_m = f(VUB) = 0,20$
LUTECIA	$C_m = f(VUB) = 0,20$
AGUADA CECILIO	$C_m = f(VUB) = 0,20$
CONA NIYEU	$C_m = f(VUB) = 0,20$
PRAHUANIYEU	$C_m = f(VUB) = 0,20$
AGUADA DE GUERRA	$C_m = f(VUB) = 0,20$
EL CUY	$C_m = f(VUB) = 0,20$

**AGUADA GUZMAN**

$$C_m = f(VUB) = 0,20$$

**LAS BAYAS**

$$C_m = f(VUB) = 0,20$$

**ÑORQUINCO**

$$C_m = f(VUB) = 0,20$$

**MENCUE**

$$C_m = f(VUB) = 0,20$$

**CLEMENTE ONELLI**

$$C_m = f(VUB) = 0,20$$

**VILLA LLANQUIN**

$$C_m = f(VUB) = 0,20$$