

## **Anexo 1 – Resolución N° 763-2013**

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

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

*Año 2014*

## 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			GRUPO 2		
Categoría (puntos)	Punto Base (\$/m <sup>2</sup> *ptos)	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )	Categoría (puntos)	Punto Base (\$/m <sup>2</sup> *ptos)	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )
21	11,5	241,5	17	10,5	178,5
22	11,5	253,0	18	10,5	189,0
23	11,5	264,6	19	10,5	199,5
24	11,5	276,1	20	10,5	210,0
25	11,5	287,7	21	10,5	220,5
26	11,5	299,4	22	10,5	231,0
27	11,5	311,1	23	10,6	244,2
28	11,5	322,8	24	10,7	257,7
29	11,5	334,6	25	10,9	271,4
30	11,5	346,4	26	11,0	285,3
31	11,6	358,3	27	11,1	299,5
32	11,6	370,2	28	11,2	313,9
33	11,6	382,2	29	11,3	328,6
34	11,6	394,3	30	11,4	343,4
35	11,6	406,4	31	11,6	358,6
36	11,6	418,6	32	11,7	373,9
37	11,6	430,9	33	11,8	389,5
38	11,7	443,3	34	11,9	405,3
39	11,7	455,7	35	12,0	421,4
40	11,7	468,3	36	12,2	437,7
41	11,7	480,9	37	12,3	454,2
42	11,8	493,6	38	12,4	471,0
43	11,8	506,4	39	12,5	488,0
44	11,8	519,3	40	12,6	505,3
45	11,8	532,4	41	12,8	522,8
46	11,9	545,5	42	12,9	540,5
47	11,9	558,7	43	13,0	558,4
48	11,9	572,1	44	13,1	576,6
49	11,9	585,5	45	13,2	595,1
50	12,0	599,1	46	13,3	613,8
51	12,0	612,8	47	13,5	632,7
52	12,1	626,6	48	13,6	651,8
53	12,1	640,6	49	13,7	671,2
54	12,1	654,7	50	13,8	690,8
55	12,2	668,9	51	13,9	710,7
56	12,2	683,3	52	14,1	730,7
57	12,2	697,8	53	14,2	751,1
58	12,3	712,5	54	14,3	771,6
59	12,3	727,3	55	14,4	792,4
60	12,4	742,3	56	14,5	813,5
61	12,4	757,4	57	14,6	834,8
62	12,5	772,7	58	14,8	856,3
63	12,5	788,2	59	14,9	878,0
64	12,6	803,8	60	15,0	900,0

*Año 2014*

65	12,6	819,6	61	15,0	915,0
66	12,7	835,6	62	15,0	930,0
67	12,7	851,7	63	15,0	945,0
68	12,8	868,1	64	15,0	960,0
69	12,8	884,6	65	15,0	975,0
70	12,9	901,3	66	15,0	990,0
71	12,9	918,2	67	15,0	1.005,0
72	13,0	935,3	68	15,0	1.020,0
73	13,0	952,6	69	15,0	1.035,0
74	13,1	970,1	70	15,0	1.050,0
75	13,2	987,8	71	15,0	1.065,0
76	13,2	1.005,8	72	15,0	1.080,0
77	13,3	1.023,9	73	15,0	1.095,0
78	13,4	1.042,2	74	15,0	1.110,0
79	13,4	1.060,8	75	15,0	1.125,0
80	13,5	1.079,6	76	15,0	1.140,0
81	13,6	1.098,6	77	15,0	1.155,0
82	13,6	1.117,9	78	15,0	1.170,0
83	13,7	1.137,3	79	15,0	1.185,0
84	13,8	1.157,1			
85	13,8	1.177,0			
86	13,9	1.197,2			
87	14,0	1.217,7			
88	14,1	1.238,4			
89	14,2	1.259,4			
90	14,3	1.289,4			
91	14,5	1.319,6			
92	14,7	1.350,0			
93	14,8	1.380,4			
94	15,0	1.411,0			
95	15,2	1.441,7			
96	15,3	1.472,5			
97	15,5	1.503,4			
98	15,7	1.534,4			
99	15,8	1.565,5			
100	16,0	1.596,6			
101	16,1	1.627,8			
102	16,3	1.659,1			
103	16,4	1.690,4			
104	16,6	1.721,8			
105	16,7	1.753,3			
106	16,8	1.784,7			
107	17,0	1.816,2			
108	17,1	1.847,7			
109	17,2	1.879,3			
110	17,4	1.910,8			
111	17,5	1.942,3			
112	17,6	1.973,9			
113	17,7	2.005,4			
114	17,9	2.036,9			
115	18,0	2.068,4			
116	18,1	2.099,8			
117	18,2	2.131,2			
118	18,3	2.162,5			
119	18,4	2.193,8			
120	18,5	2.225,0			

***Año 2014***

121	18,6	2.256,2
122	18,7	2.287,3
123	18,8	2.318,3
124	18,9	2.349,2
125	19,0	2.380,0
126	19,1	2.410,7
127	19,2	2.441,3
128	19,3	2.471,7
129	19,4	2.502,1
130	19,5	2.532,3
131	19,6	2.562,3
132	19,6	2.592,3
133	19,7	2.622,0

**Para puntajes mayores a 133 corresponde un valor de Punto base de 19,7**

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

*Año 2014*

### **2.2.1. Calefacción**

#### Losa Radiante

Superficie hasta 200 m <sup>2</sup>	$m_1 = 51,43 \text{ \$/ m}^2$	
Superficie de más de 200 m <sup>2</sup>	$m_2 = 45,07 \text{ \$/ m}^2$	$b = 1.272,11 \text{ \$}$

#### Radiadores

Superficie hasta 200 m <sup>2</sup>	$n_1 = 71,08 \text{ \$/m}^2$	
Superficie de más de 200 m <sup>2</sup>	$n_2 = 60,14 \text{ \$/ m}^2$	$b = 2.187 \text{ \$}$

#### Calefactor a gas

$$v = 1.057,05 \text{ \$/unidad}$$

#### Calefactor a kerosene

$$v = 1.321,31 \text{ \$/unidad}$$

#### Aire Caliente Central

$$w = 53,82 \text{ \$/m}^2$$

### **2.2.2. Agua Caliente Central**

Superficie hasta 200 m <sup>2</sup>	$a_1 = 45,96 \text{ \$/ m}^2$	
Superficie de más de 200 m <sup>2</sup>	$a_2 = 41,48 \text{ \$/ m}^2$	$b = 896,67 \text{ \$}$

### **2.2.3. Aire Acondicionado**

#### Equipos de Aire Acondicionado

Equipos de hasta 3500 frigorías/hora	$e_1 = 3.435,41 \text{ \$/unidad}$
Equipos de más de 3500 frigorías/hora	$e_2 = 5.112,11 \text{ \$/unidad}$

#### Aire Acondicionado Central

Superficie hasta 200 m <sup>2</sup>	$c_1 = 103,24 \text{ \$/ m}^2$	
Superficie de más de 200 m <sup>2</sup>	$c_2 = 98,09 \text{ \$/ m}^2$	$b = 515,77 \text{ \$}$

### **2.2.4. Cámara Frigorífica**

#### Sistema Tradicional

Capacidad hasta 1000 m<sup>3</sup>

$$t_1 = 72,57 \text{ \$/m}^3$$

Capacidad de más de 1000 m<sup>2</sup>

$$t_2 = 55,82 \text{ \$/m}^3$$

$$b = 16.748,78 \text{ \$}$$

#### Sistema Atmósfera Controlada

$$m = 68,11 \text{ \$/m}^3$$

### **2.2.5. Ascensores**

Hasta 2 paradas

$$s_1 = 34.627,50$$

Más de 2 paradas

$$s_2 = 2.460,38 \text{ \$/parada}$$

$$b = 34.627,50 \text{ \$}$$

### **2.2.6. Montacargas**

Hasta 2 paradas

$$g_1 = 20.120,40$$

Más de 2 paradas

$$g_2 = 1.804,28 \text{ \$/parada}$$

$$b = 20.120,40 \text{ \$}$$

### **2.2.7. Piletas de Natación**

Pileta Tipo A

$$p_A = 1.163,48 \text{ \$/m}^2$$

Pileta Tipo B

$$p_B = 768 \text{ \$/m}^2$$

Pileta Tipo C

$$p_C = 486,86 \text{ \$/m}^2$$

### **2.2.8. Pisos Pavimentados**

Rígido (hormigón)

$$r_1 = 69,91 \text{ \$/m}^2$$

Flexible (asfalto)

$$r_2 = 39,53 \text{ \$/m}^2$$

### **2.2.9. Tribuna Deportiva**

$$d = 377,26 \text{ \$/m}^2$$

### **2.2.10. Riego por Aspersión**

Superficie regada hasta 500 m<sup>2</sup>

$$\alpha_0 = 16,51 \text{ \$/ m}^2$$

Superficie regada de 500 a 1000 m<sup>2</sup>

$$\alpha_1 = 11,55 \text{ \$/ m}^2$$

$$\beta_1 = 2.478,60 \text{ \$}$$

Superficie regada de más de 1000 m<sup>2</sup>

$$\alpha_3 = 9,50 \text{ \$/ m}^2$$

$$\beta_1 = 2.478,60 \text{ \$}$$

### **2.2.11. Pileta Bodega**

$$p = 73,19 \text{ \$/m}^3$$



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

*Año 2014*

## COEFICIENTES DE MERCADO 2014

### Inmuebles urbanos y suburbanos edificados

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

\* Incluye Dina Huapi y Paraje Lago Gutierrez

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB \leq 17,0 \\ 3,571 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,389 & 17,0 < VUB \leq 73,0 \\ 6,159 \cdot 10^{-4} \cdot VUB + 0,605 & 73,0 < VUB \leq 690,0 \\ 4,709 \cdot 10^{-4} \cdot VUB + 0,705 & 690,0 < VUB \leq 1051,0 \\ 1,20 & VUB > 1051,0 \end{cases}$$

#### **GENERAL ROCA**

$$C_{fm} = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB < 58,0 \\ 9,565 \cdot 10^{-4} \cdot VUB + 0,395 & 58,0 \leq VUB < 633,0 \\ 1,00 & VUB \geq 633,0 \end{cases}$$

#### **LAS GRUTAS**

$$C_{fm} = f(VUB) = \begin{cases} 0,50 & VUB \leq 66,0 \\ 1,397 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,408 & 66,0 < VUB < 423,9 \\ 1,00 & VUB \geq 423,9 \end{cases}$$

#### **VIEDMA**

$$C_{fm} = f(VUB) = \begin{cases} 0,50 & VUB \leq 82,0 \\ 9,34 \cdot 10^{-4} \cdot VUB + 0,423 & 82,0 < VUB < 564,0 \\ 0,95 & VUB \geq 564,0 \end{cases}$$

#### **CIPOLLETTI**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB < 20,0 \\ 1,259 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,425 & 20,0 \leq VUB < 417,0 \\ 0,95 & VUB \geq 417,0 \end{cases}$$

#### **EL BOLSON**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,50 & VUB \leq 30,7 \\ 2,639 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,419 & 30,7 < VUB < 201,2 \\ 0,95 & VUB \geq 201,2 \end{cases}$$

***Año 2014***

### VILLA REGINA

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB < 28,8 \\ 0,422 + 9,723 \cdot 10^{-4} \cdot VUB & 28,8 \leq VUB < 440,2 \\ 0,85 & VUB \geq 440,2 \end{cases}$$

### ALLEN

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,39 & VUB < 64,0 \\ 2,25 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,246 & 64,0 \leq VUB \leq 224,0 \\ 0,75 & VUB > 224,0 \end{cases}$$

### CINCO SALTOS

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB \leq 46,8 \\ 0,339 + 2,377 \cdot 10^{-3} \cdot VUB & 46,8 < VUB < 173,0 \\ 0,75 & VUB \geq 173,0 \end{cases}$$

### SIERRA GRANDE

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB < 8,3 \\ 0,386 + 7,673 \cdot 10^{-3} \cdot VUB & 8,3 \leq VUB < 47,4 \\ 0,75 & VUB \geq 47,4 \end{cases}$$

### EL CONDOR

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,48 & VUB \leq 91,4 \\ 1,257 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,365 & 91,4 < VUB < 266,4 \\ 0,70 & VUB \geq 266,4 \end{cases}$$

### RIO COLORADO\*

\* Incluye Colonia Julia y Echarren

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,35 & VUB \leq 22,5 \\ 4,795 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,242 & 22,5 < VUB < 95,5 \\ 0,70 & VUB \geq 95,5 \end{cases}$$

### CHOELE CHOEL

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,40 & VUB < 45,0 \\ 3,846 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,227 & 45,0 \leq VUB < 123,0 \\ 0,70 & VUB \geq 123,0 \end{cases}$$

### SAN ANTONIO OESTE

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,40 & VUB < 35,0 \\ 1,775 \cdot 10^{-3} \cdot VUB + 0,338 & 35,0 \leq VUB < 204,0 \\ 0,70 & VUB \geq 204,0 \end{cases}$$

**CATRIEL**

$$C_m = f(VUB) = \begin{cases} 0,45 & VUB \leq 44,4 \\ 0,396 + 1,215 \cdot 10^{-3} \cdot VUB & 44,4 < VUB < 250,2 \\ 0,70 & VUB \geq 250,2 \end{cases}$$

<b>FERNANDEZ ORO</b>	$C_m = f(VUB) = 0,70$
<b>PENINSULA RUCA CO</b>	$C_m = f(VUB) = 0,60$
<b>VILLA MASCARDI</b>	$C_m = f(VUB) = 0,60$
<b>INGENIERO JACOBACCI</b>	$C_m = f(VUB) = 0,60$
<b>LOBERIA</b>	$C_m = f(VUB) = 0,55$
<b>CERVANTES</b>	$C_m = f(VUB) = 0,55$
<b>CHICHINALES</b>	$C_m = f(VUB) = 0,55$
<b>CHIMPAY</b>	$C_m = f(VUB) = 0,55$
<b>GENERAL CONESA</b>	$C_m = f(VUB) = 0,55$
<b>INGENIERO HUERGO</b>	$C_m = f(VUB) = 0,55$
<b>LAMARQUE</b>	$C_m = f(VUB) = 0,55$
<b>LUIS BELTRAN</b>	$C_m = f(VUB) = 0,55$
<b>EL SALADO</b>	$C_m = f(VUB) = 0,55$
<b>GENERAL GODOY</b>	$C_m = f(VUB) = 0,53$
<b>VALCHETA</b>	$C_m = f(VUB) = 0,52$
<b>VILLA MANZANO</b>	$C_m = f(VUB) = 0,52$
<b>MAINQUE</b>	$C_m = f(VUB) = 0,52$
<b>POMONA</b>	$C_m = f(VUB) = 0,50$
<b>DARWIN</b>	$C_m = f(VUB) = 0,50$
<b>CHELFORO</b>	$C_m = f(VUB) = 0,50$
<b>CORONEL BELISLE</b>	$C_m = f(VUB) = 0,50$
<b>SAN JAVIER</b>	$C_m = f(VUB) = 0,50$
<b>GUARDIA MITRE</b>	$C_m = f(VUB) = 0,45$
<b>PUERTO SAN ANTONIO ESTE</b>	$C_m = f(VUB) = 0,45$
<b>CTE. CORDERO</b>	$C_m = f(VUB) = 0,45$
<b>SARGENTO VIDAL</b>	$C_m = f(VUB) = 0,45$
<b>BARDA DEL MEDIO</b>	$C_m = f(VUB) = 0,45$
<b>VILLA SAN ISIDRO</b>	$C_m = f(VUB) = 0,45$
<b>VILLA SAN EMILIO</b>	$C_m = f(VUB) = 0,45$

PARAJE LAS PERLAS	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,40$
VALLE AZUL	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,40$
LOS MENUCCOS	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,35$
MAQUINCHAO	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,35$
RAMOS MEXIA	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,25$
COMALLO	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,25$
PILCANIYEU	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,25$
SIERRA COLORADA	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,25$
VINTER	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
COMICO	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
EL CAIN	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
LOS BERROS	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
RIO CHICO	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
SIERRA PAILEMAN	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
ARROYO VENTANA	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
PEÑAS BLANCAS	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
VALLE VERDE	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
PARAJE CHIPAUQUIL	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
LUTECIA	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
AGUADA CECILIO	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
CONA NIYEU	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
PRAHUANIYEU	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
AGUADA DE GUERRA	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
EL CUY	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
AGUADA GUZMAN	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
LAS BAYAS	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
ÑORQUINCO	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
MENCUE	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
CLEMENTE ONELLI	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$
VILLA LLANQUIN	$C_m = f \left( \overline{UB} \right) = 0,18$