

Adecuación de la metodología de valuación de las edificaciones.

**REDEFINICION DE PROTOTIPOS EDIFICIOS Y VALORES BÁSICOS
PARA LA VALUACION GENERAL INMOBILIARIA**

1. Introducción

La metodología de valuación utilizada por la DPCT fue desarrollada en la década del '50, a partir de prototipos constructivos elaborados en esa fecha. Estos prototipos resultan hoy inadecuados, pues no representan las tipologías generales de la provincia utilizadas en cada categoría, razón por la cual fueron *REDESARROLLADOS*

La utilización de nuevos materiales, modos de construir, distribución de plantas, fachadas, y la utilización de nuevas tecnologías, han hecho necesaria la redefinición no solamente de los *valores básicos* sino también de los prototipos que los fundamentan.

El presente trabajo procede a redefinir los prototipos de vivienda utilizados para posteriormente determinar los *valores básicos* de las categorías *A; B; C; D; E*, así como los baños principales y secundarios correspondientes, utilizados para valorar las construcciones de los destinos que se incluyen en el formulario 903 de valuación.

La redefinición de los *valores básicos* ha sido realizada atendiendo a un criterio de continuidad, para proceder a valorar las construcciones a partir de los antecedentes catastrales acopiados.

Asimismo se han respetado los destinos vigentes y dentro de ellos sus diferentes categorías.

2. NUEVOS PROTOTIPOS EDIFICIOS A; B; C; D; E (F- 903).

Criterios generales.

Se han utilizado tipologías que representan las viviendas más características, seleccionadas como las más aptas para los fines perseguidos. Se ha tratado de representar la planificación y funcionalidad acordes con los criterios actuales, así como las características constructivas y materiales, de los edificios existentes y más representativos en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires. Ellos son los que más se aproximan a las clasificaciones según su destino, lo que se ha realizado a fines de la valoración para, a partir de allí, determinar costos y valores unitarios aplicables.

A los meros efectos de establecer una coherencia formal, la definición de los prototipos se encuadra en el desarrollo de una trama geométrica que relaciona las edificaciones de manera progresiva, desde el tipo *E* hasta el tipo *A*.

La construcción considerada en los prototipos no incluye las denominadas instalaciones especiales que se enumeran en el anverso del F- 903.

El resultado refleja *valores de reposición*, por lo que éstos incluyen, según cada caso: Costo de Mano de Obra y Materiales (Costo-Costo); Honorarios Profesionales, Tasas municipales, Transporte; Gastos Generales y Beneficio Industrial de empresa constructora (valor de subcontrata). No incluyen IVA.

Para la determinación de los presupuestos se ha tenido en cuenta la relación de costos-materiales y mano de obra para obras no mayores de 500 m², construidas en la Provincia de Buenos Aires y considerando las reglas comunes del arte de construir.

No obstante, se han tenido en cuenta para cada tipo ^{de} edificio, diferentes maneras de construcción: desde el tipo *E* realizado por autoconstrucción, hasta el tipo *A* realizado por una empresa constructora en su totalidad, con intervención de profesionales. En cada caso la

composición del presupuesto es diferente en cuanto a los valores de Mano de Obra y los porcentajes de Honorarios, Tasas, Gastos Generales y Beneficio de empresa.

2.1. PROTOTIPO A

2.1.1. Memoria descriptiva:

Características principales: Responde a un tipo de edificación que, por su complejidad, dimensiones y materiales, resulta asimilable a las de su clase y se encuentra muy difundida entre los propietarios de alto poder adquisitivo. Se trata de un volumen aislado conformado por planta baja y 1º piso, con frentes trabajados y cubiertas complejas, algunos sectores con doble altura como el hall de entrada y el estar. Los tres dormitorios tienen incorporado baño *en suite* y vestidor, y al dormitorio principal se le añade un sauna. En la planta baja se dispone un área de servicio que incluye garajes amplios para dos coches, sala de máquinas, lavadero y dormitorio y baño de servicio, separada de la zona de estar y comedor por medio del hall de acceso.

Superficie construida: 401,00 m2 cubiertos y 7,00 m2 semicubiertos.

Observaciones: Se considera esta obra realizada mediante contrato "Llave en mano" con una sola empresa constructora, bajo la Dirección de Obra de un profesional de la construcción.

2.1.2. Memoria constructiva

- Estructura portante: Bases, vigas de fundación, columnas, vigas de encadenado y escalera en Hormigón armado.
- Mampostería: Muros exteriores dobles de Ladrillo común 12 x 25 x 5 cm y Ladrillo hueco no portante de 18 x 18 x 33, y divisiones interiores de 8 x 18 x 33 cm.
- Revoques: Revoque exterior Super Iggam completo simil piedra. Cornisas, basamento y regresos de vanos exteriores en fachada. Revoques interiores grueso y fino a la cal (en locales de servicio) y enlucido de yeso, aristas con cantoneras de yeso en locales principales.
- Revestimiento: Porcellanato en cocina. Cerámico esmaltado en lavadero. Madera de viraró horneado en escalera y frente de hogar.
- Solados: Contrapiso sobre terreno natural de 0.12 m sobre carpeta de asiento hidrofuga con film. Contrapiso sobre losa de 0.08 m. Carpeta de asiento. Pisos y zócalos de viraró entarugado y seleccionado en P.A. Pisos y zócalos de madera de haya en P.B. Pisos y zócalos de cerámico esmaltado en lavadero. Pisos y zócalos de lajas naturales San Luis escuadradas en garaje.
- Cubierta-Techo: Cubierta de pizarra natural, tirantería en pino Brasil, machihembrado a la vista en pino Paraná y Aislación sobre el machihembre.
- Cielorrasos: Aplicado a la cal en garaje y sala de máquinas. Suspendido de yeso en PA y PB.
Molduras y gargantas de yeso.
- Pintura: Exterior protección para Super Iggam. Látex para muros interiores. Satinol para muros interiores. Satinol para cielorrasos. Lustre poliuretánico.
- Carpintería: Aberturas exteriores en PVC (polímeros con alma de acero y vidrio doble simil repartido) sin postigones. Portones y puertas exteriores de acceso en madera maciza, marco y hoja con terminación de encolado sintético en caliente, (marco de chapa en portones para sistema levadizo). Aberturas interiores: puertas placas con alma nido de abeja enchapado en cedro y encolado sintético en caliente. Muebles de cocina y lavadero en aliso macizo con lustre poliuretánico. Baranda de estilo en madera torneada en roble Eslavonia.
- Marmolería: Mesada en granito Sierra Chica con bacha doble de acero inoxidable.
- Instalación Sanitaria: Distribución de agua fría y caliente en hidrobonz. Distribución cloacal y pluvial en polipropileno. Grifería monocomando.
- Varios: Caimenea hogar con sistemas de doble envolvente metálica. Columnas decorativas prefabricadas de cemento.

2.1.3. Planos

Ver anexo adjunto.

2.1.4. Resumen de presupuesto

Fecha: 24/09/99

PROTOTIPO A

Div-S	Código	Descripción	Unid.	P.Un(1)	Cant(2)	(1)x(2)	%
I.01 TRAPREP		01-TRABAJOS PRELIMINARES					7882 2,48%
D1160	0000010	LIMPIEZA DE TERRENO	GL	1000,00	1,00	1000	
MS100	0000025	DESMONTE A MANO	M3	12,89	72,00	928	
MS100	0000011	APORTE DE SUELO SELECCIONADO (TERRAPLENAM)	M3	22,47	265,00	5954	
I.02 EXCAVAC		02- EXCAVACION PICIMIENTOS					3425 1,08%
EX100	0000020	EXCAVACION BASES A MANO	M3	27,31	87,10	2379	
EX100	0000009	EXCAVACION ZANJA A MANO	M3	27,31	38,30	1046	
I.03 ESTRUCT		03- ESTRUCTURA PORTANTE					34161 10,73%
HA100	0000010	BASES H.A.(Hor.Elab.S/servicio bomba)	M3	176,86	10,80	1910	
HA100	0000013	VIGA DE FUNDACION H.A.(Hor.Elaborado)	M3	300,39	23,39	7026	
HA100	0000031	VIGAS H.A.(Hor.Elab.180kg/m3 armadura)	M3	573,10	21,19	12144	
HA100	0000021	COLUMNA H.A.(Hor.Elab.85Kg/m3 armadura)	M3	404,58	15,24	6166	
HA100	0000041	LOSAS H.A.(Hor.Elab.80Kg/m3 armadura)	M3	343,81	16,03	5511	
HA100	0000061	ESCALERA H.A.(Hor.Elab. 65Kg/m3 armadura)	M3	338,15	1,10	372	
HA000	000000001	DIVTELES	M3	229,30	4,50	1032	
I.04 MAMPOST		04- MAMPOSTERIA					49638 15,59%
MA300	00000351	MAM. L.C. DOBLE E=0.30	M2	45,88	688,87	31609	
MA300	0000022	MAM. NO PORT. LH. 18x18x33	M2	16,17	60,96	986	
MA300	0000020	MAM. NO PORT. LH. 8x18x33	M2	11,75	359,13	4220	
RE100	0000000011	CORNISAS Y BASAMENTO	ML	31,26	256,68	8024	
RE900	0000000001	REGRUESOS EXT. EN VANOS	GL	4800,00	1,00	4800	
I.05 AISL		05- AISLACIONES					819 0,26%
A1000	00000012	CAPA AISLADORA HORIZONTAL	M2	7,00	117,00	819	
I.06 REV		06- REVOQUES					31419 9,87%
RE100	0000000001	SUPER IGGAM COMPLETO	M2	31,00	550,22	17054	
RE100	0000011	REV. INT. GR.Y FINO A LA CAL AL FIELTRO	M2	8,16	128,10	1046	
RE100	0000022	REV. GRUESO BIREVESTIMIENTOS SANITARIOS	M2	6,42	219,47	1410	
RE300	00000012	REV. INT. DE YESO	M2	12,90	871,00	11233	
RE100	0000017	ARISTAS CON CANTONERAS DE YESO	ML	5,50	123,00	677	
I.07 REV		07- REVESTIMIENTOS					3551 1,12%
RV100	00000165	REVESTIMIENTO PORCELANATO COCINA	M2	45,92	33,36	1532	
RV100	0000015	REVESTIMIENTO CERAMICO ESM. LAV.	M2	28,92	18,95	548	
DC000	000000001	REVESTIMIENTO HOGAR EN MADERA	GL	1471,00	1,00	1471	
I.08 SOL		08- SOLADOS					31187 9,80%
CP100	0000012	CONTRAP. S/FERR.NAT. 0.12 HORM. CASCOTE	M2	9,08	231,72	2104	
CP100	0000025	CONTRAP. S/LOSA 0.08 PERLITA EXPANDIDA	M2	8,78	190,02	1668	
CP200	0000110	CARPETA DE ASIENITO HIDROFUGA 0.03	M2	4,67	231,72	1081	
CP200	0000103	CARPETA (1:3) 0.03	M2	4,54	190,02	853	
CP200	000000001	CARPETA HIDROFUGA C/ FILM (1:3) 0.03	M2	6,48	231,72	1502	
SO300	0000210	PISO LAJAS TIPO SAN LUIS REGULARES	M2	28,17	35,68	1002	
SO100	0000198	PISO PORCELANATO COCINA	M2	47,62	22,61	1077	
SO100	0000205	PISO CERAMICO ESM. LAV.	M2	33,70	7,10	239	
07020	900003	PULIDO Y PLASTIFICADO DE PISOS DE MADERA	M2	14,00	207,39	2903	
SO500	00000011	PISO DE MADERA DE HAYA	M2	92,10	103,68	9549	
SO500	0000010	PISO VIRARO ENTARUGADO (Seleccionado)	M2	57,45	103,71	5958	
SO800	0000055	ZOCALO PORCELANATO COCINA 10 CM.	ML	8,23	42,20	347	
SO800	0000055	ZOCALO LAJAS TIPO SAN LUIS REGULARES h:10	ML	4,64	35,76	166	
SO800	0000025	ZOCALO DE VIRARO	ML	9,17	154,50	1417	
SO800	0000001	ZOCALO DE HAYA	ML	13,37	93,70	1253	
SO800	000000001	ZOCALO CERAMICO ESMALTADO LAV.	ML	3,91	14,50	57	
I.09 TECHOS		08- CUBIERTAS/TECHOS					31088 9,77%
CU000	0000205	CUBIERTA DE PIZARRA NATURAL	M2	122,08	254,00	31009	
A1000	000000001	TECHADO ASFALTICO 7 CAPAS	M2	14,20	5,54	79	
I.10 CIEL		10- CIELORRASOS					9094 2,86%
C1100	0000012	CIELORRASO SUSPENDIDO DE YESO	M2	24,28	229,00	5560	
C1200	0000009	CIELORRASO APLICADO A LA CAL	M2	8,63	44,83	387	
C1500	0000013	FAJEADO,MOLDURAS, GARGANTAS	ML	15,08	208,70	3147	
I.11 PINTURA		11- PINTURA					20587 6,47%
PI100	000000311	PINTURA PROTECTORA PARA IGGAM	M2	5,28	535,32	2826	
PI000	000000001	ENDUIDO MUROS INTERIORES	M2	4,07	1086,63	4420	
PI100	0000010	PINTURA SATINOL MUROS INTERIORES	M2	5,95	837,73	4986	
PI000	00000001	PINTURA LATEX MUROS INTERIORES	M2	4,34	108,99	473	
PI000	000000011	PINTURA LATEX CIELORRASOS	M2	13,40	273,83	3670	
PI100	0000210	PINTURA ESMALTE. SINT. S/SUP. METALICA	M2	7,03	150,00	1055	
PI100	0000000001	LUSTRE POLIURETANICO	M2	14,35	220,00	3157	
I-12 CARPINT		12- CARPINTERIAS					56742 17,83%
CA000	0000003	CARPINTERIAS S/PLANILLA (A)	GL	53305,00	1,00	53305	
17100	000000152	BARANDAS MADERA	ML	140,00	12,00	1680	
OC300	000000001	REVESTIMIENTO ESCALERA MADERA	M2	187,87	9,35	1757	
I-13 MARMOLE		13- MARMOLERIA					5222 1,64%
CP000	00001234	SOLIAS, UMBRALES, ALFEIZARES	ML	55,00	67,23	3698	
13030	000000001	MESADAS S/ PLANILLA (A)	GL	1524,74	1,00	1525	
I-14 INSTSAN		14- INSTALACION SANITARIA					12253 3,85%
IC200	0000502	DISTRIBUCION AGUA CALIENTE A	GL	2200,00	1,00	2200	
IC200	0000504	DISTRIBUCION AGUA FRIA A	GL	4500,00	1,00	4500	
IC300	0000203	DESAGUE CLOACAL (A)	GL	1250,00	1,00	1250	
01001	000000333	BRONCEIAS Y ACCESORIOS A	GL	1202,65	1,00	1203	
IC400	0000201	DESAGUE PLUVIAL A	GL	3100,00	1,00	3100	
I-15 INSTGAS		15- INSTALACION DE GAS					4900 1,54%
IC700	0000703	DISTRIBUCION DE GAS	GL	4900,00	1,00	4900	
I-16 INSTELEC		16- INSTALACION ELECTRICA					11536 3,62%
IC800	0000003	TABLEROS (Principal y Seccionales)	GL	766,50	1,00	767	

IC800	0000006	BOCA DE ELECTRICIDAD	BOCA	62,25	147,00	9151	
IC800	0000007	BOCA DE PORTERO ELECTRICO	BOCA	62,25	6,00	374	
IC800	0000009	BOCA DE TELEFONIA	BOCA	62,25	10,00	623	
IC800	0000011	BOCA DE TELEVISION	BOCA	62,25	10,00	623	
1.17 VARIOS		17- VARIOS					4800 1,51%
01001	000022222	ESTUFA HOGAR Y CHIMENEAS	GL	4200,00	1,00	4200	
DC000	0000000011	COLUMNAS DECORATIVAS PREFABRICADAS	UNID.	300,00	2,00	600	
TOTAL COSTO-COSTO						318304	

2.1.5. Valor básico por metro cuadrado

2.1.5.1. Cálculo del Valor de Reposición

$$VR = CC + \%(B+GG) + \%(H+T)$$

$$VR = \$318.304 + 20\% + 10\%$$

$$VR = \$412.080.-$$

VR: Valor de reposición

CC: Costo-Costo (Mano de Obra+Materiales)

B+GG: Beneficio y Gastos Generales de empresa/subcontrata= 20 %

H+T: Honorarios Profesionales y Tasas municipales, derechos, etc= 10%

2.1.5.2. Valor básico por metro cuadrado

VR Valor de reposición	Superficie	Total por metro cuadrado \$/m2
412.080 \$	404 m2	1020

2.2. PROTOTIPO B

2.2.1. Memoria descriptiva:

Características principales: Representa una edificación que, así como el prototipo A, tiene amplias dimensiones y buenas comodidades, pero a la cual se le han aplicado criterios de racionalización y economía tanto en el diseño como en la elección de los materiales. Está conformado por tres volúmenes articulados entre sí, de diseño simple y despejado que constan de planta baja y 1º/2º, y posee algunos sectores con doble altura como el hall de entrada y el estar. El dormitorio principal es el único que tiene incorporado baño *en suite* y vestidor. En la planta baja se dispone un área de servicio que incluye garaje amplio, y dormitorio y baño de servicio, un hall de acceso y la zona estar-comedor.

Superficie construida: 334.27 m2 cubiertos y 1.93 m2 semicubiertos.

Observaciones: Se considera realizada la obra mediante la dirección ejecutiva de un profesional de la construcción (administración y Dirección de Obra).

2.2.2. Memoria constructiva

- **Estructura Portante:** Bases, vigas de fundación, columnas, vigas de encadenado, losas y escaleras de Hormigón Armado.
- **Mampostería:** Muro exterior doble Ladrillo común visto de 12 x 25 x 5 cm. Ladrillo hueco no portante de 8 x 18 x 33 cm. Ladrillo hueco portante de 18 x 18 x 33 cm. Divisiones interiores de Ladrillo hueco no portante de 8 x 18 x 33 cm.
- **Revoques:** Revoque exterior Super Iggam. Toma de junta en ladrillo visto. Revoque interior de yeso. Aristas y cantoneras de yeso. Revoque grueso bajo revestimiento.
- **Revestimientos:** Cerámico esmaltado y porcellanato.

- **Solados:** Contrapiso sobre terreno natural de 0.12 m. Contrapiso sobre losa de 0.08 m. Contrapiso sobre losa de 0.18 m(en baño) Carpeta de 0,03 m, carpeta de asiento hidrófugo. Piso y zócalo de cerámico esmaltado, porcellanato, lajas tipo San Luis y viraró entarugado.
- **Cubierta – Techo:** Cubierta inclinada de tejas francesas esmaltadas, machihembrado a la vista de pino paraná, aislación y cabriadas de ciprés. Cubierta de losa de H°A° no accesible con contrapiso de 0.08 m y techado asfáltico con membrana aluminizada, accesible en terrazas con piso cerámico.
- **Cielorrasos:** Aplicado y suspendido de yeso.
- **Pintura:** Laca exterior para ladrillo visto. Pintura protectora para Super Iggam. Satinol para muros interiores. Satinol para cielorrasos. Esmalte sintético. Esmalte sintético para superficies metálicas. Barniz sintético para superficies de madera.
- **Carpintería:** Aberturas Exteriores; marco y hoja de madera, hoja con vidrio repartido, postigón de madera. Puerta principal de madera, con laterales en vidrio repartido y terminación en laca poliuretánica. Todo en madera maciza de cedro. Aberturas interiores; puertas placas enchapadas en cedro con marco de chapa, con acabado en lustre poliuretánico. Baranda de estilo torneadas en cedro. Frente de placard y hojas enchapadas en cedro y marco madera maciza con lustre poliuretánico. Muebles de cocina en roble macizo con lustre poliuretánico.
- **Marmolería:** Mesada en granito Sierra Chica con pileta doble de acero inoxidable.
- **Instalación Sanitaria:** Distribución agua fría y caliente en hidrobonz. Desagüe cloacal y pluvial en PVC. Grifería monocomando.
- **Instalación de gas:** Distribución en H°G°.
- **Instalación Eléctrica:** Distribución y cajas en PVC. Bocas de portero, TV, telefonía.
- **Varios:** Revestimiento de escalera en viraró. Chimenea hogar en ladrillo visto.

2.2.3. Planos

Ver anexo adjunto.

2.2.4. Resumen de presupuesto

Fecha : 28/09/99

Prototipo B

Div-S	Código	Descripción	Unid.	P.Un(1)	Can(2)	(1)x(2)		
I01TRAPREP		01- TRABAJOS PRELIMINARES					3347	1,72%
01160	0000011	LIMPIEZA DE TERRENO	GL	600,00	1,00	600		
MS100	0000025	DESMONTE A MANO	M3	12,89	50,00	644		
MS100	0000011	APORTE DE SUELO SELECCIONADO (TERRAPLENAM)	M3	22,47	93,60	2103		
I02EXCAVAC		02- EXCAVACION PICIMIENTOS					2967	1,52%
EX100	0000020	EXCAVACION BASES A MANO	M3	27,31	87,16	2380		
EX100	0000009	EXCAVACION ZANJA A MANO	M3	27,31	21,50	587		
I03ESTRUCT		03- ESTRUCTURA PORTANTE					19950	10,25%
HA100	0000010	BASES H.A.(Hor.Elabor.S/servicio bomba)	M3	176,86	7,50	1326		
HA100	0000013	VIGA DE FUNDACION H.A.(Hor.Elaborado)	M3	300,39	7,70	2313		
HA100	0000031	VIGAS H.A.(Hor.Elabor.180kg/m3 armadura)	M3	573,10	7,50	4298		
HA100	0000021	COLUMNA H.A.(Hor.Elabor.85kg/m3 armadura)	M3	404,58	12,20	4936		
HA100	0000041	LOSAS H.A.(Hor.Elabor.80kg/m3 armadura)	M3	343,81	19,50	6704		
HA100	0000061	ESCALERA H.A.(Hor.Elabor. 55Kg/m3 armadura)	M3	338,15	1,10	372		
I04MAMPOST		04- MAMPOSTERIA					31900	16,39%
MA300	00000635	MAM. L.C. VISTA DOBLE E=0,30	M2	50,91	410,00	20872		
MA300	0000061	MAM. ELEVACION L.C. 12x25x5,5 E=0,30	M3	177,16	43,75	7751		
MA300	0000022	MAM. NO PORT. LH. 18x18x33	M2	16,17	128,75	2082		
MA300	0000020	MAM. NO PORT. LH. 8x18x33	M2	11,75	101,70	1195		
I05AISLA		05- AISLACIONES					966	0,50%
AI000	00000012	CAPA AISLADORA HORIZONTAL	M2	7,00	138,00	966		
I06REVOQUE		06- REVOQUES					18391	9,45%
MA300	0000107	TOMA DE JUNTA P/LADRILLO VISTO	M2	12,70	351,00	4458		
RE100	0000022	REV. GRUESO B/REVESTIMIENTOS SANITARIOS	M2	6,42	128,10	823		
RE100	00000001	REVOQUE SUPER IGGAM	M2	15,25	190,00	2897		
RE300	0000012	REV. INT. DE YESO	M2	12,90	670,00	8640		
RE100	0000017	ARISTAS CON CANTONERAS DE YESO	ML	5,60	285,00	1573		
I07REVESTI		07- REVESTIMIENTOS					2665	1,37%
RV100	0000015	REVESTIMIENTO CERAMICO ESM. LAV.	M2	28,92	68,10	1970		
RV100	00000165	REVESTIMIENTO PORCELANATO COCINA	M2	45,92	15,15	696		
I08SOLADOS		08- SOLADOS					22200	11,41%
CP100	0000012	CONTRAP. S/TERR.NAT. 0.12 HORM. CASCOTE	M2	9,08	176,52	1603		
CP100	0000025	CONTRAP. S/LOSA 0.08 PERLITA EXPANDIDA	M2	8,78	172,45	1513		

CP100	0000195	CONTRAP. S/LOSA 0.18 PERLITA EXPANDIDA	M2	18,25	9,25	169	
CP200	0000103	CARPETA (1:3) 0.03	M2	4,54	172,45	783	
CP200	0000110	CARPETA DE ASIENTO HIDROFUGA 0.03	M2	4,67	176,52	824	
CP200	000000001	CARPETA HIDROFUGA C/ FILM (1:3) 0.03	M2	6,48	176,52	1145	
SO100	0000205	PISO CERAMICO ESM. LAV.	M2	33,70	9,26	312	
SO100	000000001	PISO CERAMICO SOBRE AZOTEA	M2	35,30	33,55	1184	
SO100	0000198	PISO PORCELANATO COCINA	M2	47,62	106,00	5048	
SO300	0000210	PISO LAJAS TIPO SAN LUIS REGULARES	M2	26,17	51,00	1437	
SO500	0000010	PISO VIRARO ENTARUGADO (Seleccionado)	M2	57,45	110,90	6371	
SO800	00000055	ZOCALO PORCELANATO COCINA 10 CM.	ML	8,23	77,65	639	
SO800	0000055	ZOCALO LAJAS TIPO SAN LUIS REGULARES h:10	ML	4,64	44,00	204	
SO800	0000025	ZOCALO DE VIRARO	ML	9,17	105,55	968	
I09TECHOS		09- CUBIERTAS/TECHOS				15704	8,07%
CU000	0000200	CUBIERTA DE TEJAS FRANCESAS	M2	75,70	152,00	11506	
EM100	0000015	CABRIADA DE MADERA L=(11 A 16)ML	ML	59,79	51,00	3049	
A1000	000000001	TECHADO ASFALTICO 7 CAPAS NO ACCESIBLE	M2	14,31	47,00	673	
A1000	000000002	TECHADO ASFALTICO 7 CAPAS ACCESIBLE	M2	14,20	33,55	476	
I10CIELORR		10- CIELORRASOS				4214	2,17%
C1100	0000009	CIELORRASO APLICADO DE YESO	M2	11,04	44,10	487	
C1100	0000012	CIELORRASO SUSPENDIDO DE YESO	M2	24,28	153,50	3727	
I11PINTURA		11- PINTURA				10882	5,59%
P1100	0000031	PINTURA LADRILLOS VISTOS EXTERIOR	M2	9,22	351,00	3236	
P1100	000000311	PINTURA PROTECTORA PARA IGGAM	M2	5,28	190,00	1803	
P1100	0000010	PINTURA SATINOL MUROS INTERIORES	M2	5,95	670,00	3988	
P1100	0000020	PINTURA SATINOL CIELORRASOS	M2	7,41	198,00	1468	
P1100	0000210	PINTURA ESMALTE. SINT. S/SUP. METALICA	M2	7,03	52,50	369	
P1400	0000049	BARNIZ SINTETICO APLICACION	M2	4,09	200,25	818	
I12CARPINT		12- CARPINTERIAS				39482	20,25%
CA000	0000001	CARPINTERIAS S/PLANILLA (B)	GL	35650,20	1,00	35650	
I7100	000000152	BARANDAS MADERA	ML	140,00	26,80	3752	
I13MARMOLE		13- MARMOLERIA				746	0,38%
I3030	0000003	MESADAS S/PLANILLA	GL	746,32	1,00	746	
I14INSTSAN		14- INSTALACION SANITARIA				6298	3,24%
IC200	0000500	DISTRIBUCION AGUA FRIA B	GL	2210,00	1,00	2210	
IC200	0000503	DISTRIBUCION AGUA CALIENTE B	GL	870,00	1,00	870	
IC300	0000500	DESAGUE CLOACAL	GL	645,00	1,00	645	
IC400	0000102	DESAGUE PLUVIAL B	GL	1650,00	1,00	1650	
IC900	0000700	BRONCERIA Y ACCESORIOS	GL	922,65	1,00	923	
I15INSTGAS		15- INSTALACION DE GAS				4900	2,52%
IC700	0000703	DISTRIBUCION DE GAS	GL	4900,00	1,00	4900	
I16INSTELE		16- INSTALACION ELECTRICA				8299	4,26%
IC800	0000003	TABLEROS (Principal y Seccionales)	GL	766,50	1,00	767	
IC800	0000005	BOCA DE ELECTRICIDAD	BOCA	62,25	103,00	6412	
IC800	0000007	BOCA DE PORTERO ELECTRICO	BOCA	62,25	4,00	249	
IC800	0000009	BOCA DE TELEFONIA	BOCA	62,25	8,00	498	
IC800	0000011	BOCA DE TELEVISION	BOCA	62,25	6,00	374	
I17VARIOS		17- VARIOS				1757	0,90%
DC300	000000001	REVESTIMIENTO ESCALERA MADERA	M2	187,87	9,35	1757	
TOTAL COSTO-COSTO						194588	

2.2.5. Valor básico por metro cuadrado

2.2.5.1. Cálculo del Valor de Reposición

$$VR = CC + \%(B+GG) + \%(H+T)$$

$$VR = \$194.588 + 11\% + 10\%$$

$$VR = \$235.200.-$$

VR: Valor de reposición

B+GG: Beneficio y Gastos Generales de empresa/subcontrata= 11 %

H+T: Honorarios Profesionales y Tasas municipales, derechos, etc= 10%

2.2.5.2. Valor básico por metro cuadrado

VR Valor de reposición	Superficie	Total por metro cuadrado \$/m2
235.200 \$	336 m2	700

2.3. PROTOTIPO C

2.3.1. Memoria descriptiva:

Características principales: Esta categoría de edificación representa a la mayoría de las construcciones de la Provincia, con una calidad media de construcción, es decir precios de materiales y mano de obra situados en bandas medias del ranking (standard). Incluye criterios de racionalización y economía tanto en el diseño como en la elección de los materiales, y tiene una apariencia simple, pero sólida. Está conformado por un volumen que consta de planta baja y primera, apoyado sobre una de las medianeras con tres fachadas libres. Consta de tres dormitorios que comparten un baño principal en planta alta y en la planta baja se disponen las funciones de estar-comedor, cocina-lavadero y cuenta con un toilette. Se le ha incorporado un sector de garaje semicubierto.

Terreno considerado: 12,00 m de frente por 30,00 m de fondo. Responde al frente mínimo definido por la Ley de Uso de Suelo para establecer parcela mínima, y el fondo promedio considerado en la manzana.

Superficie construida: 134.47 m² cubiertos y 19.92 m² semicubiertos.

Observaciones: Se considera realizada la obra mediante subcontratos directos y con la asistencia de un profesional de la construcción.

2.3.2. Memoria constructiva

- Estructura Portante: Bases, vigas de fundación, columnas, vigas, losas y escalera de Hormigón Armado.
- Mampostería: Mampostería exterior de elevación de ladrillos comunes de 12 x 25 x 5 cm espesor: 0,30. Mampostería interior no portante de ladrillo hueco de 8 x 18 x 33 cm. Mampostería no portante de ladrillo hueco de 18 x 18 x 33 cm.
- Aislaciones: Capa aisladora doble unida.
- Revoques: Revoque exterior hidrófugo grueso y fino a la cal. Revoque interior grueso y fino a la cal. Revoque grueso bajo revestimiento.
- Revestimiento: Cerámica esmaltada.
- Solados: Contrapiso sobre terreno natural de 0.12 m y sobre losa de 0.08 m. Carpeta de 0.03 m. Piso y zócalo de cerámica esmaltada, parquet a bastón roto y lajas tipo San Luis. Zócalo de madera.
- Cubierta – Techo: Losa de H^ºA^º, contrapiso sobre losa de 0.08m. y membrana geotextil aluminizada.
- Cielorraso: Cielorraso aplicado a la cal. Cielorraso suspendido de yeso.
- Pintura: Látex muros exteriores. Látex muros interiores. Látex cielorrasos. Esmalte sintético para superficies metálicas. Barniz para madera.
- Carpinterías: Aberturas exteriores standard hojas de madera, vidrio repartido, marco de chapa con postigones de madera. Puertas placas enchapadas en cedro. Puerta principal en cedro. Puerta secundaria en chapa liviana. Baranda en madera. Frente de placard hojas enchapadas en cedro y marco de chapa. Mueble de cocina enchapado en melamina.
- Marmolería: Mesada en granito Sierra Chica con pileta doble de acero inoxidable.
- Instalación Sanitaria: Distribución agua fría y caliente en polipropileno (termofusión). Desagüe cloacal en PVC reforzado. Desagüe pluvial en PVC liviano. Grifería monocomando, pileta de cocina doble en gres cerámico. Tanque de reserva en poliuretano.
- Instalación De Gas: Distribución en H^ºG^º.
- Instalación Eléctrica: Distribución y cajas en PVC. Bocas de TV, Portero y Teléfono.

2.3.3. Planos

Ver anexo adjunto

2.3.4. Resumen de presupuesto

Prototipo C

Div-S	Código	Descripción	Unid.	P.Un(1)	Cant(2)	(1)x(2)		
I01TRAPREP		01- TRABAJOS PRELIMINARES					1545	2,31%
01160	0000010	UMPIEZA DE TERRENO	GL	447,50	1,00	448		
MS100	0000025	DESMONTE A MANO	M3	22,98	24,50	563		
MS100	0000011	APORTE DE SUELO SELECCIONADO (TERRAPLEN)	M3	21,82	24,50	535		
I02EXCAVAC		02- EXCAVACION PICIMIENTOS					1087	1,63%
EX100	0000020	EXCAVACION BASES A MANO	M3	23,72	37,80	897		
EX100	0000009	EXCAVACION ZANJAS A MANO	M3	18,04	10,57	191		
I03ESTRUCT		03- ESTRUCTURA PORTANTE					12007	17,96%
HA100	0000009	BASES H.A.	M3	138,37	3,50	484		
HA100	0000125	VIGA DE FUNDACION H.A.	M3	258,84	3,80	984		
HA100	0000020	COLUMNA H.A.	M3	351,36	3,80	1335		
HA100	0000030	VIGAS H.A.	M3	513,78	5,50	2826		
HA100	0000040	LOSAS H.A.	M3	294,36	19,50	5740		
HA100	0000060	ESCALERA H.A.	M3	290,11	2,20	638		
I04MAMPOST		04- MAMPOSTERIA					9957	14,89%
MA300	0000061	MAM. ELEVACION L.C. 12x25x5.5 E=0.30	M3	163,67	27,70	4534		
MA300	0000020	MAM. NO PORT. LH. 8x18x33	M2	12,37	38,34	474		
MA300	0000022	MAM. NO PORT. LH. 18x18x33	M2	17,87	277,00	4949		
I05AISLA		05- AISLACIONES					244	0,37%
A000	0000012	CAPA AISLADORA DOBLE UNIDA LATERALMENTE	M2	5,31	46,00	244		
I06REVOQUE		06- REVOQUES					7146	10,69%
RE100	0000019	REV. EXT. HID. GR. Y FI. CAL FIE. ALTURA	M2	13,03	335,00	4365		
RE100	0000011	REV. INT. GR. Y FINO A LA CAL AL FIELTRO	M2	7,90	293,00	2316		
RE100	0000022	REV. GRUESO B/REVESTIMIENTOS SANITARIOS	M2	7,26	64,00	465		
I07REVESTI		07- REVESTIMIENTOS					1593	2,38%
RV100	0000015	REVESTIMIENTO CERAMICO	M2	24,90	64,00	1593		
I08SOLIDOS		08- SOLADOS					8958	13,40%
CP100	0000012	CONTRAP. S/TERR.NAT. 0.12 HORM. CASCOTE	M2	10,71	90,00	964		
CP100	000000001	CONTRAP. SILOSA 0.18 PERLITA EXPANDIDA	M2	17,09	90,50	1547		
CP100	0000019	CONTRAP. SILOSA 0.08 HORM. CASCOTE	M2	9,47	54,85	520		
CP200	0000103	CARPETA (1:3) 0.03(HIDROFUGA)	M2	7,94	108,00	858		
CP000	00000001	CARPETA (1:3) 0.03	M2	7,55	66,70	503		
SO100	0000100	PISO CERAMICO ESMALTADO	M2	19,08	73,50	1402		
SO500	00002325	PISO PARQUET BASTON ROTO (PEGADO)	M2	36,16	37,80	1367		
SO300	0000210	PISO LAJAS TIPO SAN LUIS	M2	33,45	35,80	1197		
SO800	0000005	ZOCALO CERAMICO ESMALTADO	ML	5,31	76,10	404		
SO800	0000025	ZOCALO DE MADERA	ML	4,64	42,00	195		
I09TECHOS		09- CUBIERTAS/TECHOS					489	0,73%
A000	0000101	MEMBRANA GEOTEXTIL ALUMINIO COLOCACION	M2	8,16	60,00	489		
I10CIELORR		10- CIELORRASOS					1822	2,73%
CI200	0000009	CIELORRASO APLICADO A LA CAL	M2	17,55	19,00	333		
CI100	0000009	CIELORRASO APLICADO DE YESO	M2	13,29	112,00	1488		
I11PINTURA		11- PINTURA					8208	12,28%
PI100	0000030	PINTURA LATEX MUROS EXTERIORES	M2	7,54	335,00	2525		
PI100	0000010	PINTURA LATEX MUROS INTERIORES	M2	8,00	293,00	2344		
PI100	0000020	PINTURA LATEX CIELORRASOS	M2	5,17	131,00	678		
PI100	0000210	ESMALTE SINTETICO S/SUPERFICIE METALICA	M2	8,90	175,00	1558		
PI400	0000050	BARNIZ MARINO APLICACION	M2	6,57	168,00	1103		
I12CARPINT		12- CARPINTERIAS					6294	9,41%
CA000	0000001	CARPINTERIAS S/PLANILLA	GL	6170,00	1,00	6170		
17100	0000005	BARANDAS S/PLANILLA	ML	19,36	6,40	124		
I13MARMOLE		13- MARMOLERIA					563	0,84%
13010	0000003	MESADA S/PLANILLA	GL	563,34	1,00	563		
I14INSTSAN		14- INSTALACION SANITARIA					2343	3,50%
IC200	0000500	DISTRIBUCION AGUA FRIA	GL	1200,00	1,00	1200		
IC200	0000503	DISTRIBUCION AGUA CALIENTE	GL	299,50	1,00	300		
IC300	0000500	DESAGUE CLOACAL	GL	429,00	1,00	429		
IC900	0000700	BRONCERIA Y ACCESORIOS	GL	414,65	1,00	415		
I15INSTGAS		15- INSTALACION DE GAS					1800	2,69%
IC700	0000703	DISTRIBUCION DE GAS	GL	1800,00	1,00	1800		
I16INSTE		16- INSTALACION ELECTRICA					2797	4,18%
IC800	0000003	TABLEROS (Principal y Seccionales)	GL	174,80	3,00	524		
IC800	0000005	BOCA DE ELECTRICIDAD	BOCA	43,70	43,00	1879		
IC800	0000007	BOCA DE PORTERO ELECTRICO	BOCA	43,70	2,00	87		
IC800	0000009	BOCA DE TELEFONIA	BOCA	43,70	2,00	87		
IC800	0000011	BOCA DE TELEVISION	BOCA	43,70	5,00	219		
TOTAL COSTO-COSTO						66854		

2.3.5. Valor básico por metro cuadrado

2.3.5.1. Cálculo del Valor de Reposición

$$VR = CC + \%(B+GG) + \%(H+T)$$

$$VR = \$66.854 + 3\% + 5\%$$

$$VR = \$72.201.-$$

VR: Valor de reposición

CC: Costo-Costo (Mano de Obra+Materiales)

B+GG: Beneficio y Gastos Generales de empresa/subcontrata= 3 %

H+T: Honorarios Profesionales y Tasas municipales, derechos, etc= 5%

2.3.5.2. Valor básico por metro cuadrado

VR Valor de reposición	Superficie	Total por metro cuadrado \$/m2
72.201 \$	144,40 m2	500

2.4. PROTOTIPO D

2.4.1. Memoria descriptiva:

Características principales: Se trata de una construcción simple, con utilización de materiales económicos. Representa el tipo de construcción periférica, de los barrios obreros, y tiene regulares condiciones de confort y alto mantenimiento, por lo que suele tener un regular aspecto al paso del tiempo. Está conformado por un volumen de una sola planta, apoyado sobre una de las medianeras con tres fachadas libres. Consta de dos dormitorios que comparten un baño principal, estar-comedor, cocina y lavadero exterior.

Terreno considerado: 12,00 m de frente por 30,00 m de fondo.

Superficie construida: 71,60 m2 cubiertos y 4,15 m2 semicubiertos.

Observaciones: Los valores de mano de obra utilizados en el presupuesto representan un 20% menos que los utilizados en la categoría C. Esta categoría se ha considerado como construida sin la asistencia de profesionales.

2.4.2. Memoria constructiva:

- Cimientos: Zapata corrida de H° A°
- Mampostería: Muros exteriores portantes de elevación de ladrillo común de 12 x 25 x 5 espesor 0,15 m. Divisiones interiores no portante de ladrillo hueco de 8 x 18 x 25 cm
- Revoques: Exterior hidrófugo grueso y fino a la cal. Interior grueso y fino a la cal.
- Revestimientos: Azulejos comunes de 15 x 15 cm.
- Solados: Contrapiso sobre terreno natural de 0.12 m. Carpeta en interiores de 0.03m. Cerámico esmaltado. Alfombra (en dormitorios). Cemento alisado (vereda perimetral y patios). Zócalos en madera y cerámico.
- Cubierta Techos: Chapa ondulada de H° G°, cabios y entablonado en madera común y aislación sobre entablonado.
- Cielorraso: Suspendido a la cal (en todos los locales).
- Pintura: Látex en muros exteriores, interiores y cielorrasos. Esmalte sintético para superficies metálicas y de madera.

- **Carpintería:** Aberturas exteriores en chapa doblada liviana, con herrajes y vidrios comunes con postigo en chapa liviana. Aberturas interiores puerta placa común enchapado en pino.
- **Marmolería:** Mesada de escalla de mármol con pileta simple de acero inoxidable.
- **Instalación Sanitaria:** Distribución de agua fría y caliente en PVC simple Desagüe cloacal y pluvial en PVC simple. Grifería común y pileta enlosada común. Tanque de reserva de F° C°
- **Instalación De Gas:** Distribución cañerías de H°G°.
- **Instalación Eléctrica:** Distribución en caño corrugado y cajas de PVC. Boca para TV.

2.4.3. Planos

Ver anexo adjunto.

2.4.4. Resumen de presupuesto

Prototipo D

Div-S	Código	Descripción	Unid.	P.Un(1)	Cant(2)	(1)x(2)		
I01TRAP		01- TRABAJOS PRELIMINARES					831	3,99%
REP								
D1160	0000010	LIMPIEZA DE TERRENO	GL	140,00	1,00	140		
MS100	0000025	DESMONTE A MANO	M3	9,34	17,00	159		
MS100	0000011	APORTE DE SUELO SELECCIONADO (TERRAPLEN.)	M3	19,59	27,20	533		
I02EXCAVAC		02- EXCAVACION PICIPIENTOS					155	0,74%
EX100	0000009	EXCAVACION ZANJAS A MANO	M3	13,46	11,50	155		
I03ESTRUCT		03- ESTRUCTURA PORTANTE					279	1,34%
HA100	00000145	ZAPATA CORRIDA H.A.	M3	139,41	2,00	279		
I04MAMPOST		04- MAMPOSTERIA					4125	19,77%
MA300	0000060	MAM. ELEVACION L.C. 12x25x5.5 E=0.15	M3	149,06	26,30	3920		
MA300	0000010	MAM. NO PORT. L.H. 8x18x25	M2	8,21	25,00	205		
I05AISL		05- AISLACIONES					131	0,63%
ACI								
AI000	0000010	CAPA AISLADORA HORIZONTAL DE CONCRETO	M2	3,53	37,10	131		
I06REVOQUE		06- REVOQUES					1467	7,03%
RE100	0000025	REV. EXT. HID. GR. Y FI. CAL FRATAZADO	M2	8,93	1,00	9		
RE100	0000010	REV. INT. GR.Y FINO A LA CAL FRATAZADO	M2	7,52	181,10	1361		
RE100	0000022	REV. GRUESO B/REVESTIMIENTOS SANITARIOS	M2	4,60	21,00	97		
I07REVESTI		07- REVESTIMIENTOS					54	0,26%
RV100	0000005	REVEST. AZULEJOS 15x15	M2	10,77	5,00	54		
I08SOLADOS		08- SOLADOS					2775	13,30%
CP101	0000013	CONTRAP. S/TERR.NAT. 0.12 HORM. CASCOTE	M3	9,07	72,70	660		
CP200	0000103	CARPETA HIDROFUGA (1:3) 0.03	M2	8,05	72,70	585		
SO100	0000100	PISO CERAMICO ESMALTADO	M2	13,32	45,40	605		
SO400	0000011	ALFOMBRA	M2	17,47	27,30	477		
SO600	0000250	PISO DE CEMENTO ALISADO	M2	5,42	7,75	42		
SO800	0000025	ZOCALO DE MADERA	ML	2,82	31,00	87		
SO800	0000005	ZOCALO CERAMICO ESMALTADO	ML	4,15	77,00	319		
I09TECHOS		09- CUBIERTAS/TECHOS					2823	13,53%
TE200	00000305	CHAPA ONDULADA H°G°	M2	35,46	79,60	2823		
I10CIELORR		10- CIELORRASOS					1047	5,02%
CI100	0000012	CIELORRASO SUSPENDIDO DE YESO	M2	16,11	65,00	1047		
I11PINTURA		11- PINTURA					1592	7,63%
PI100	0000210	ESMALTE SINTETICO S/SUPERFICIE METALICA	M2	4,47	59,00	264		
PI100	0000200	ESMALTE SINTETICO S/SUPERFICIE DE MADERA	M2	3,96	19,00	75		
PI100	0000030	PINTURA LATEX MUROS EXTERIORES	M2	3,09	174,00	523		
PI100	0000020	PINTURA LATEX CIELORRASOS	M2	3,37	65,00	219		
PI100	0000010	PINTURA LATEX MUROS INTERIORES	M2	2,94	174,00	512		
I12CARPINT		12- CARPINTERIAS					1591	7,63%
CA000	00000105	CARPINTERIAS S/PLANILLA	GL	1591,20	1,00	1591		
I13MARMOLE		13- MARMOLERIA					257	1,23%
13010	0000003	MESADA S/PLANILLA	GL	171,64	1,50	257		
I14INSTSAN		14- INSTALACION SANITARIA					1318	6,32%
IC200	0000500	DISTRIBUCION AGUA FRIA	GL	450,00	1,00	450		
IC200	0000603	DISTRIBUCION AGUA CALIENTE	GL	220,33	1,00	220		
IC300	0000500	DESAGUE CLOACAL	GL	280,00	1,00	280		
IC400	0000201	DESAGUE PLUVIAL	GL	150,00	1,00	150		
IC900	0000700	BRONCERIA Y ACCESORIOS	GL	217,95	1,00	218		
I15INSTGAS		15- INSTALACION DE GAS					1580	7,57%
IC700	0000703	DISTRIBUCION DE GAS	GL	1580,00	1,00	1580		
I16INST		16- INSTALACION ELECTRICA					836	4,01%
ELE								
IC800	0000003	TABLERO PRINCIPAL	GL	85,85	1,00	86		
IC800	0000005	BOCA DE ELECTRICIDAD	BOCA	41,70	17,00	709		
IC800	0000007	BOCA DE TELEVISION	BOCA	41,70	1,00	42		
TOTAL COSTO-COSTO						20863		

2.4.5. Valor básico por metro cuadrado

2.4.5.1. Cálculo del valor de reposición

$$VR = CC + \%(B+GG)$$

$$VR = \$20.863 + 1\%$$

$$VR = \$21.090.-$$

VR: Valor de reposición

CC: Costo-Costo (Mano de Obra+Materiales)

B+GG: Beneficio y Gastos Generales de empresa/subcontrata= 1 %

2.4.5.2. Valor básico por metro cuadrado

VR Valor de reposición	Superficie	Total por metro cuadrado \$/m2
21.090 \$	74 m2	285

2.5. PROTOTIPO E

2.5.1. Memoria descriptiva:

Características principales: Se trata de la construcción más simple, con utilización de materiales baratos. Representa el tipo de construcción periférica, de los barrios obreros, pero con deficientes condiciones de confort y regular aspecto, en general sin terminar. Se considera realizada por autoconstrucción en la mayoría de sus ítems. Está conformado por un volumen de una sola planta, apoyado sobre una de las medianeras con tres fachadas libres. Consta de dos dormitorios que comparten un baño principal, estar-comedor, cocina y lavadero exterior.

Terreno considerado: 12,00 m de frente por 30,00 m de fondo.

Superficie construida: 59,54 m2 cubiertos y 5,60 m2 semicubiertos.

Observaciones: Prácticamente no han sido considerados en el presupuesto valores de mano de obra por considerarse autoconstruídas.

2.5.2. Memoria constructiva

- Cimientos: Zapata corrida de H°A°.
- Mampostería: Bloque de cemento y conchilla.
- Revoques: Exterior hidrófugo grueso y fino a la cal. Interior grueso y fino a la cal. Interior grueso bajo revestimiento con azotado hidrófugo.
- Revestimientos: Revestimiento fino cementicio alisado en baño y cocina.
- Solados: Contrapiso sobre terreno natural de 0.12m. Piso cemento alisado.
- Cubierta – Techo: Chapa rural de fibrocemento cabios, entablonado y aislación sobre entablonado.
- Pintura: Pintura exterior e interior a la cal. Esmalte sintético y barniz para carpintería.
- Carpintería: Aberturas exteriores en chapa doblada liviana con herrajes y vidrios comunes. Aberturas interiores puertas placa común enchapado en pino.
- Instalación Sanitaria: Distribución de agua fría en PVC simple. Desagüe cloacal en PVC simple. En cocina grifería y pileta común. Tanque de F° C°.
- Instalación Eléctrica: Distribución en caño corrugado y cajas de PVC.

2.5.3. Planos

2.5.4. Resumen de presupuesto

Prototipo E

Div-S	Código	Descripción	Unid.	P.Un(1)	Cant(2)	(1)x(2)		
I01TRAP	01-	TRABAJOS PRELIMINARES						
REP							137	1,50%
01160	0000010	LIMPIEZA DE TERRENO	GL	90,00	1,00	90		
MS100	0000025	DESMONTE A MANO	M3	3,12	15,00	47		
I02EXCAVAC		02- EXCAVACION P/CIMENTOS					35	0,38%
EX100	0000009	EXCAVACION ZANJAS A MANO	M3	4,41	7,90	35		
I03CIMIENT		03- CIMENTOS					280	3,07%
HA100	00000145	ZAPATA CORRIDA H.A.	M3	107,42	2,61	280		
I04MAMPOST		04- MAMPOSTERIA					3147	34,45%
MA300	0000045	MAM. BLOQUE CEMENTO Y CONCHILLA	M2	16,04	196,17	3147		
I05AISL		05- AISLACIONES					87	0,95%
ACI								
AI000	0000010	CAPA AISLADORA HORIZONTAL DE CONCRETO	M2	2,19	39,50	87		
I06REVOQUE		06- REVOQUES					1531	16,76%
RE100	0000025	REV. EXT. HID. GR. Y FI. CAL FRATAZADO	M2	5,23	151,50	792		
RE100	0000010	REV. INT. GR.Y FINO A LA CAL FRATAZADO	M2	4,42	153,50	678		
RE100	0000022	REV. GRUESO B/REVESTIMIENTOS SANITARIOS	M2	3,84	15,90	61		
I07REVESTI		07- REVESTIMIENTOS					28	0,30%
RE300	0000023	REV. FINO CEMENTICIO ALISADO	M2	1,75	15,90	28		
I08SOLADOS		08- SOLADOS					601	6,58%
CP100	0000012	CONTRAP. S/TERR.NAT. 0.12 HORM. CASCOTE	M2	6,21	64,10	398		
SO600	0000250	PISO DE CEMENTO ALISADO	M2	3,17	64,10	203		
I09TECHOS		09- CUBIERTAS/TECHOS					1011	11,07%
TE200	0000030	CHAPA RURAL F°C°	M2	16,58	61,00	1011		
I10PINTURA		10- PINTURA					493	5,40%
07010	00000105	BLANQUEO DE PARAMENTOS A LA CAL	M2	1,48	304,60	450		
P1100	0000210	ESMALTE SINTETICO S/SUPERFICIE METALICA	M2	1,91	23,80	43		
I11CARPINT		11- CARPINTERIAS					966	10,57%
CA000	00000105	CARPINTERIAS S/PLANILLA	GL	965,70	1,00	966		
I12INSTSAN		12- INSTALACION SANITARIA					443	4,85%
IC200	0000500	DISTRIBUCION AGUA FRIA	GL	148,50	1,00	149		
IC300	0000500	DESAGUE CLOACAL	GL	170,60	1,00	171		
IC900	0000700	BRONCERIA Y ACCESORIOS	GL	124,30	1,00	124		
I13INST		13- INSTALACION ELECTRICA					375	4,11%
ELE								
IC800	0000003	TABLERO PRINCIPAL	GL	41,70	1,00	42		
IC800	0000005	BOCA ELECTRICIDAD	BOCA	33,35	10,00	334		
TOTAL COSTO-COSTO						9135		

2.5.5. Valor básico por metro cuadrado

2.5.5.1. Cálculo del Valor de Reposición

VR = CC

VR = \$9.135.-

VR: Valor de reposición

CC: Costo-Costo (Mano de Obra + Materiales)

2.5.5.2. Valor básico por metro cuadrado

VR Valor de reposición	Superficie (cub+50% semicub)	Total por metro cuadrado \$/m2
9.135 \$	63 m2	145

2.6. Cuadro resumen de valores básicos

Categ.	VR Valor de reposición	Superficie (cub+50% semicub)	Total por metro cuadrado \$/m2
A	412.080 \$	404 m2	1020
B	235.200 \$	336 m2	700
C	72.201 \$	144,40 m2	500
D	21.090 \$	74 m2	285
E	9.135 \$	63 m2	145

3. Instalaciones complementarias: BAÑOS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS

3.1.1. Memoria descriptiva:

Características principales: Los baños principales y secundarios han sido considerados según se indican en el art.32 de la Circ. N° 6 DRC del 30/11/94, clasificados según cantidad de artefactos. El cómputo de materiales se ha realizado a partir del revestimiento y del solado (incluidos) hacia su interior, contando la instalación de provisión de agua y desagüe individual del local, es decir, la parte que se encuentra dentro de sus límites. El resto de los materiales (artefactos, grifería, espejos, etc.) se ha considerado a la manera tradicional.

Los valores obtenidos se componen según los mismos criterios definidos para cada categoría edilicia.

Tipo	Superficie- Medidas	Características-Materiales	Valor Básico (\$)
<u>Baño Principal A</u>	S=10,88 m ² 3,20x3,40m	Baño de cinco artefactos con doble lavabo c/mesada de mármol travertino. Revest. y solado De mármol blanco carrara, con listeles. Muebles bajomesada y armarios en MDF laqueados. Artefactos y griferías de líneas superiores.	8.500
<u>Baño Principal B</u>	S=5,50 m ² 2,50x2,20m	Baño de cuatro artefactos compartimentado, con lavabo c/mesada de mármol travertino. Revest. y solado de porcellanato. Muebles b/mesada y armario en madera laminada. Artefactos y griferías de líneas superiores.	5.200
<u>Baño Principal C</u>	S=4,72 m ² 2,25x2,10 m	Baño de cuatro artefactos con placard. Revest. 20x40 y solado 30x30 cerámica esmaltada con guardas. Frente de placard en p/placa de pino pintada con esmalte sintético. Artefactos y griferías de líneas medias.	3.000
<u>Baño Principal D</u>	S=4,72 m ² 2,25x2,10 m	Baño de tres artefactos, con espacio para ducha hecho insilu. Solado 20x20 cerámico común y revest. azulejo 15x15 blanco. Artefactos y grifería línea económica.	1.100
<u>Baño Principal E</u>	S=2,16 m ² 1,20x1,80m	Baño de dos artefactos con solado y revestimiento de cemento alisado. Artefactos y grifería línea económica.	400
<u>Baño Secundario A</u>	S=3,36 m ² 2,10x1,60m	Baño de tres artefactos con mueble vanitory en MDF laqueado con mesada de mármol travertino. Revest. y solado en mármol blanco carrara. Artefactos y griferías de líneas superiores.	2.600
<u>Baño Secundario B</u>	S=2,16 m ² 1,80x1,20m	Baño de dos artefactos. Revestimiento 20x40 y solado 30x30 de cerámica esmaltada con guardas. Artefactos y griferías de línea superior.	1.900
<u>Baño Secundario C</u>	S=2,16 m ² 1,80x1,20m	Baño de dos artefactos. Revestimiento 20x40 y solado 30x30 de cerámica esmaltada. Artefactos y griferías de línea standard.	1.250
<u>Baño Secundario D</u>	S=2,16 m ² 1,80x1,20m	Baño de dos artefactos. Revestimiento azulejos 15x15 y solado 20x20 de cerámica común. Artefactos y griferías de línea económica.	570
<u>Baño Secundario E</u>	S=10,88 m ² 3,20x3,40m	Baño de un artefacto (inod.) con revestimiento y solado de cemento alisado. Artefacto de línea económica.	355

4. Anexo: Planos

PROTOTIPO

Sup. Cubierta: 401,00m²
Sup. Semicubierta: 7,00m²
Sup. Total: 408,00m²

A

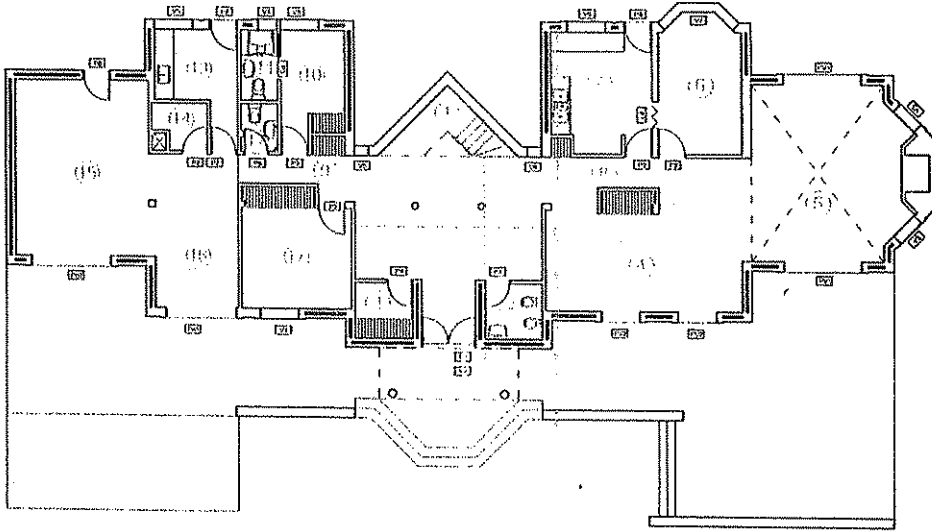
Secretaría de Ingresos Públicos
Dirección Provincial de Catastro Territorial
Dirección de Catastro Económico
Departamento Estudios Valuatórios



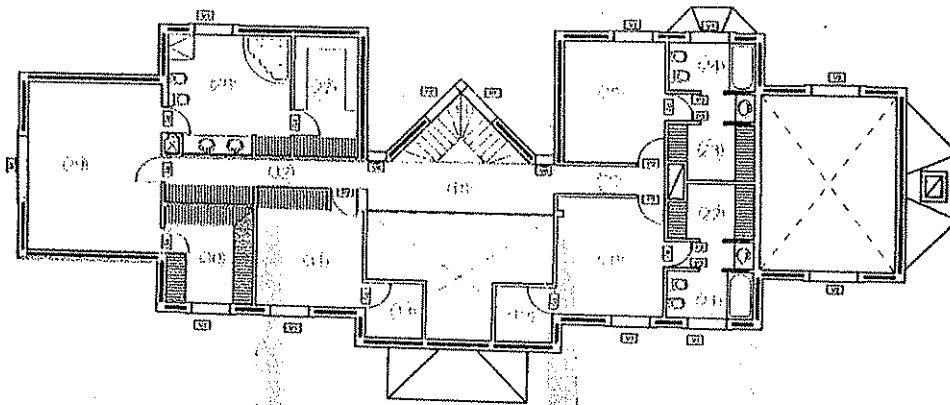
2.1.3- Planos y perspectivas

REFERENCIAS

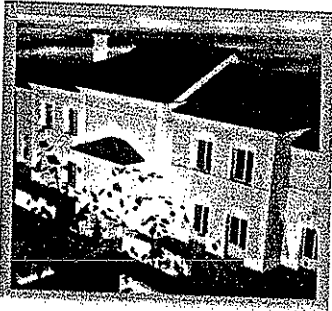
- | | | | |
|------------------|-----------------------|------------|--------------------------|
| 1 Hall Recepción | 11 Escalera Principal | 17 Comedor | 20 Dependencia Principal |
| 2 Baño | 12 Sala | 18 Baño | 21 Suelo |
| 3 Comedor | 13 Vestíbulo | 19 Sala | 22 Fachada |
| 4 Comedor | 14 Sala de Espera | 23 Sala | 23 Fachada |
| 5 Sala | 15 Sala | 24 Comedor | 24 Baño |
| 6 Comedor | 16 Comedor | 25 Sala | 25 Baño |
| 7 Comedor | 17 Baño | 26 Sala | 26 Suelo |
| 8 Baño | 18 Baño | 27 Sala | |



Escalera Principal
Escalera Secundaria
Escalera Tercera
Escalera Cuarta
Escalera Quinta
Escalera Sexta
Escalera Séptima
Escalera Octava
Escalera Novena
Escalera Décima
Escalera Undécima
Escalera Duodécima
Escalera Trece
Escalera Catorce
Escalera Quince
Escalera Dieciséis
Escalera Diecisiete
Escalera Dieciocho
Escalera Diecinueve
Escalera Veinte
Escalera Veintiuno
Escalera Veintidós
Escalera Veintitrés
Escalera Veinticuatro
Escalera Veinticinco
Escalera Veintiseis
Escalera Veintisiete
Escalera Veintiocho
Escalera Veintinueve
Escalera Treinta
Escalera Treinta y uno
Escalera Treinta y dos
Escalera Treinta y tres
Escalera Treinta y cuatro
Escalera Treinta y cinco
Escalera Treinta y seis
Escalera Treinta y siete
Escalera Treinta y ocho
Escalera Treinta y nueve
Escalera Cuarenta
Escalera Cuarenta y uno
Escalera Cuarenta y dos
Escalera Cuarenta y tres
Escalera Cuarenta y cuatro
Escalera Cuarenta y cinco
Escalera Cuarenta y seis
Escalera Cuarenta y siete
Escalera Cuarenta y ocho
Escalera Cuarenta y nueve
Escalera Cincuenta
Escalera Cincuenta y uno
Escalera Cincuenta y dos
Escalera Cincuenta y tres
Escalera Cincuenta y cuatro
Escalera Cincuenta y cinco
Escalera Cincuenta y seis
Escalera Cincuenta y siete
Escalera Cincuenta y ocho
Escalera Cincuenta y nueve
Escalera Sesenta
Escalera Sesenta y uno
Escalera Sesenta y dos
Escalera Sesenta y tres
Escalera Sesenta y cuatro
Escalera Sesenta y cinco
Escalera Sesenta y seis
Escalera Sesenta y siete
Escalera Sesenta y ocho
Escalera Sesenta y nueve
Escalera Setenta
Escalera Setenta y uno
Escalera Setenta y dos
Escalera Setenta y tres
Escalera Setenta y cuatro
Escalera Setenta y cinco
Escalera Setenta y seis
Escalera Setenta y siete
Escalera Setenta y ocho
Escalera Setenta y nueve
Escalera Ochenta
Escalera Ochenta y uno
Escalera Ochenta y dos
Escalera Ochenta y tres
Escalera Ochenta y cuatro
Escalera Ochenta y cinco
Escalera Ochenta y seis
Escalera Ochenta y siete
Escalera Ochenta y ocho
Escalera Ochenta y nueve
Escalera Noventa
Escalera Noventa y uno
Escalera Noventa y dos
Escalera Noventa y tres
Escalera Noventa y cuatro
Escalera Noventa y cinco
Escalera Noventa y seis
Escalera Noventa y siete
Escalera Noventa y ocho
Escalera Noventa y nueve
Escalera Cien



Escalera Principal
Escalera Secundaria
Escalera Tercera
Escalera Cuarta
Escalera Quinta
Escalera Sexta
Escalera Séptima
Escalera Octava
Escalera Novena
Escalera Décima
Escalera Undécima
Escalera Duodécima
Escalera Trece
Escalera Catorce
Escalera Quince
Escalera Dieciséis
Escalera Diecisiete
Escalera Dieciocho
Escalera Diecinueve
Escalera Veinte
Escalera Veintiuno
Escalera Veintidós
Escalera Veintitrés
Escalera Veinticuatro
Escalera Veinticinco
Escalera Veintiseis
Escalera Veintisiete
Escalera Veintiocho
Escalera Veintinueve
Escalera Treinta
Escalera Treinta y uno
Escalera Treinta y dos
Escalera Treinta y tres
Escalera Treinta y cuatro
Escalera Treinta y cinco
Escalera Treinta y seis
Escalera Treinta y siete
Escalera Treinta y ocho
Escalera Treinta y nueve
Escalera Cuarenta
Escalera Cuarenta y uno
Escalera Cuarenta y dos
Escalera Cuarenta y tres
Escalera Cuarenta y cuatro
Escalera Cuarenta y cinco
Escalera Cuarenta y seis
Escalera Cuarenta y siete
Escalera Cuarenta y ocho
Escalera Cuarenta y nueve
Escalera Cincuenta
Escalera Cincuenta y uno
Escalera Cincuenta y dos
Escalera Cincuenta y tres
Escalera Cincuenta y cuatro
Escalera Cincuenta y cinco
Escalera Cincuenta y seis
Escalera Cincuenta y siete
Escalera Cincuenta y ocho
Escalera Cincuenta y nueve
Escalera Sesenta
Escalera Sesenta y uno
Escalera Sesenta y dos
Escalera Sesenta y tres
Escalera Sesenta y cuatro
Escalera Sesenta y cinco
Escalera Sesenta y seis
Escalera Sesenta y siete
Escalera Sesenta y ocho
Escalera Sesenta y nueve
Escalera Setenta
Escalera Setenta y uno
Escalera Setenta y dos
Escalera Setenta y tres
Escalera Setenta y cuatro
Escalera Setenta y cinco
Escalera Setenta y seis
Escalera Setenta y siete
Escalera Setenta y ocho
Escalera Setenta y nueve
Escalera Ochenta
Escalera Ochenta y uno
Escalera Ochenta y dos
Escalera Ochenta y tres
Escalera Ochenta y cuatro
Escalera Ochenta y cinco
Escalera Ochenta y seis
Escalera Ochenta y siete
Escalera Ochenta y ocho
Escalera Ochenta y nueve
Escalera Noventa
Escalera Noventa y uno
Escalera Noventa y dos
Escalera Noventa y tres
Escalera Noventa y cuatro
Escalera Noventa y cinco
Escalera Noventa y seis
Escalera Noventa y siete
Escalera Noventa y ocho
Escalera Noventa y nueve
Escalera Cien



PROTOTIPO

Sup. Cubierta: 334.27m²
 Sup. Semicubierta: 1.93m²
 Sup. Total: 336.20m²

B

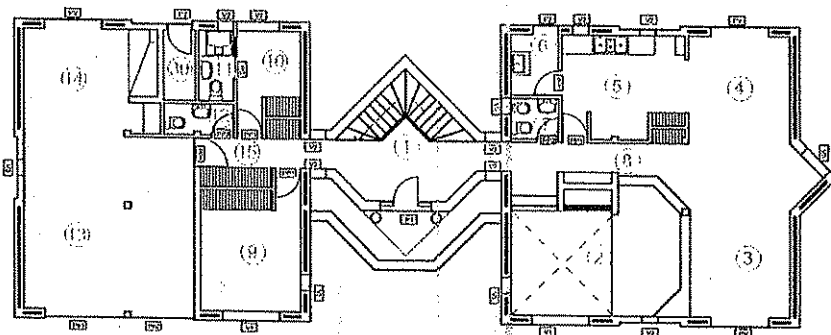
Secretaría de Ingresos Públicos
 Dirección Provincial de Catastro Territorial
 Dirección de Catastro Económico
 Departamento Estudios Valuatores

Edificio
 2000
 2000

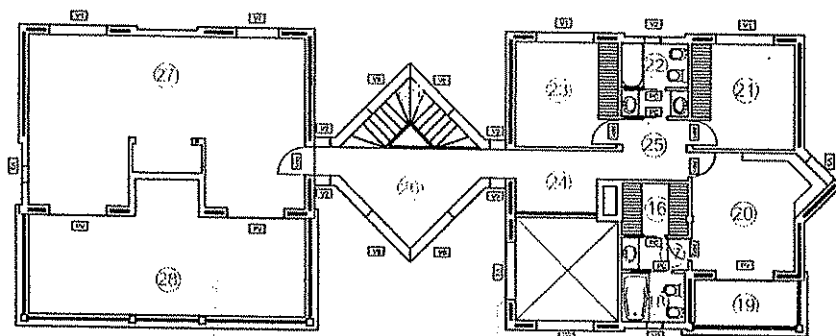
2.2.3- Planos y Perspectivas

REFERENCIAS

- | | | | |
|-----------------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| 1-Hall Acceso | 9-Cuadro | 19-Hall Principal | 25-26-Paso |
| 2-Exter | 10-Desplazado Sillas | 21-Exter | 27-Sala de Juegos |
| 3-Comedor | 11-12-Barr | 22-Deposito Principal | 28-Terraza |
| 4-Comedor Niños | 13-Cuadro | 23-Deposito | 29-Escalera |
| 5-Cocina | 14-Cuadro | 24-Exter | 30-Sala de Máquinas |
| 6-Lavadero | 15-Paso | 25-Exter | |
| 7-Baño | 16-Vestido | 26-Exter | |
| 8-Paso | 17-Autoclave | 27-Paso | |



Planta Baja



Planta Alta



PROTOTIPO

Sup. Cubierta: 134.47m²
Sup. Semicubierta: 19.92m²
Sup. Total: 154.39m²

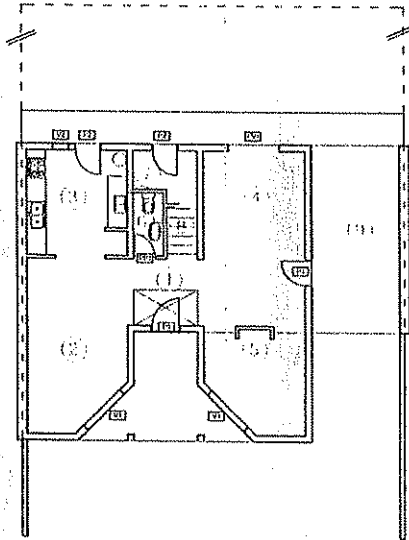
C

Secretaría de Ingresos Públicos
Dirección Provincial de Catastro Territorial
Dirección de Catastro Económico
Departamento Estudios Valuadores

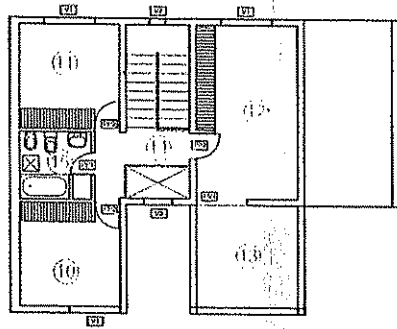
2.3.3- Planos y Perspectivas

REFERENCIAS

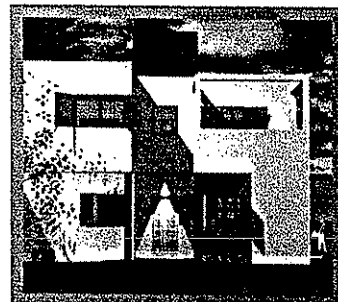
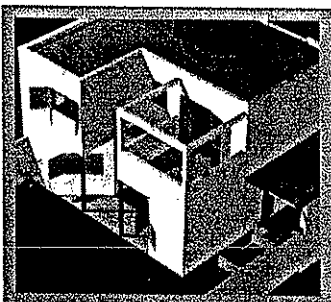
- | | | |
|-------------------|---------------|-------------------------|
| 1-Ángulo | 6-Puerta | 12-Habitación Principal |
| 2-Corredor | 7-Deposito | 13-Terraza |
| 3-Cocina Lavadero | 8-Parqueo | 14-Paseo |
| 4-Estufa | 9-Parqueo | 15-Baño |
| 5-Estadio | 10-11-Parqueo | |



Planta Baja



Planta Alta



PROTOTIPO

Sup. Cubierta: 71.68m²
Sup. Semicubierta: 4.15m²
Sup. Total: 75.81m²

D

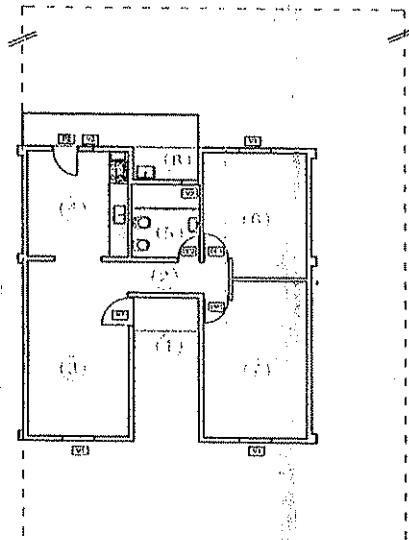
Secretaría de Ingresos Públicos
Dirección Provincial de Catastro Territorial
Dirección de Catastro Económico
Departamento Estudios Valuatórios



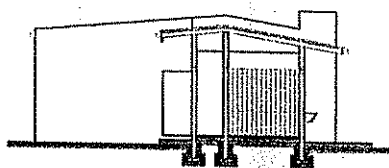
2.4.3- Planos y Perspectivas

REFERENCIAS:

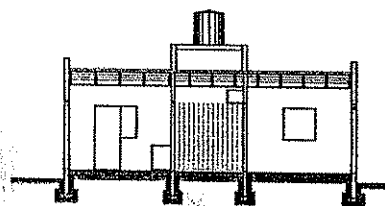
- 1. Avance
- 2. Pisos
- 3. Cochera
- 4. Ester Comedor
- 5. Baño
- 6. Dormitorio
- 7. Jardín



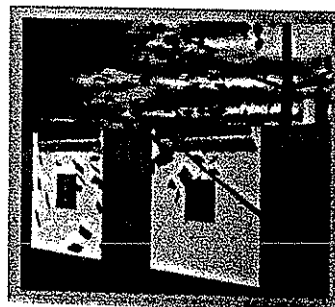
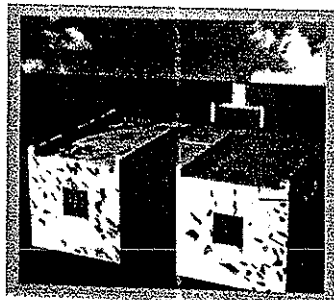
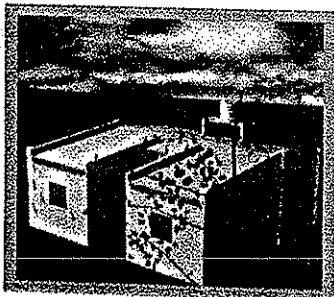
Punto Base



Corte A-A



Corte B-B



PROTOTIPO

Sup. Cubierta: 59.54m²
Sup. Semicubierta: 5.60m²
Sup. Total: 65.14m²

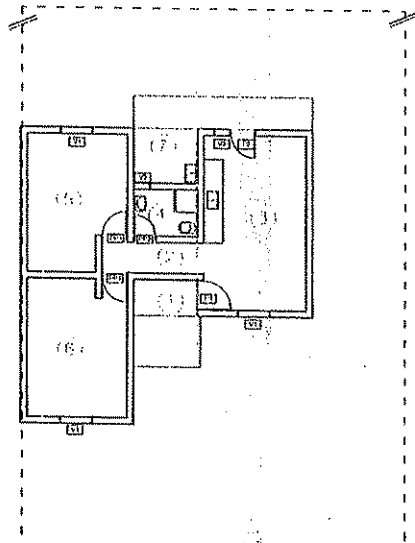
E

Secretaría de Ingresos Públicos
Dirección Provincial de Catastro Territorial
Dirección de Catastro Económico
Departamento Estudios Valuatórios

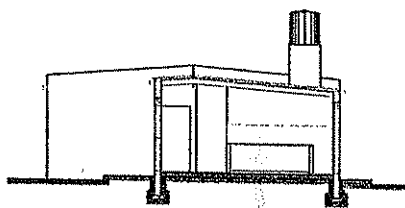
2.5.3- Planos y Perspectivas

REFERENCIA :

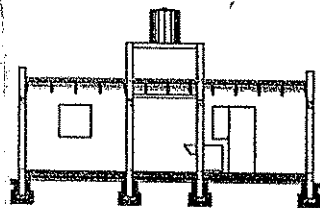
- 1. Almacén
- 2. Cocina
- 3. Cocina Casado
- 4. Baño
- 5. B. Usualote
- 6. Lavadero



Planta Baja



Corte A-A



Corte B-B

