Anexo I

VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA (VFH)

Metodología de Cálculo

Administración Gubernamental de Ingresos Públicos

Julio 2022

Página 1 de 40

Índice

I) INTRODUCCIÓN

II) METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL VFH de un inmueble (Anexo I)

a) Determinación del Valor Unitario por cuadra VUC-VFH

b) Determinación del Valor Real de Edificación VRE-VFH

b.1) Construcciones no sujetas al régimen de Propiedad Horizontal (o sin subdivisión horizontal).

b.2) Construcciones sujetas al régimen de Propiedad Horizontal (o con subdivisión horizontal).

c) Síntesis de alternativas o casos

d) Otros casos particulares

III) CATEGORIZACIÓN DE INMUEBLES

a) Introducción y Tablas de Valor Real de Edificación unitario (VRE-VFH) según Destino Constructivo

b) Puntuación y categorización de inmuebles

c) Topes

d) Tablas de Depreciación (Anexo II)

d.a) Todos los destinos menos Hoteles (10), Hospitales (16), Sanatorios (16) y Consultorios externos (17).
d.b) Hoteles (10), Hospitales (16), Sanatorios (16) y Consultorios externos (17).

e) Tablas de Valor Unitario de Cuadra (VUC-VFH) (Anexos III y IV)

I) INTRODUCCIÓN

Para realizar el cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) de los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se considera la siguiente información:

- *Datos de empadronamiento*[1], *del inmueble*

  Antigüedad, Categoría Destino Constructivo, Estado, Superficie y en los casos de propiedad horizontal, el porcentual fiscal individual de la unidad, etc.

- *Datos generales del terreno*
  Superficie, Ubicación, FOT, Coeficiente de Edificabilidad Volumétrica, Incidencia del Terreno, etc.

En función de dichos datos se elaboraron tablas con los siguientes valores:

- VRE-VFH: Valor Real de Edificación, llevado a VFH. Ver punto III.a
- CD: Coeficiente de Depreciación por antigüedad. Ver punto III.d.
- VUC-VFH: Valor Unitario de Cuadra correspondiente a la ubicación del terreno, llevado a VFH. Ver punto III.e (Publicados por Resolución 26 -AGIP-2022 (BO 6302) y cuya actualización se propone.

II) METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL VFH de un inmueble -Anexo I

La Valuación Fiscal Homogénea (VFH) de un inmueble se calcula según la fórmula establecida en el Art. 374 del Código Fiscal 2022, para aquellos lotes en los cuales el valor FOT sea de aplicación, según Código Urbanístico, la misma no podrá exceder del 20% del Valor de Mercado de las propiedades, tal como se contempla en el último párrafo del Art. 373 del Código Fiscal 2022.

Esto es, en símbolos:

$$VFH = [(\text{Incidencia del terreno x FOT del Distrito x Superficie del Terreno}) + (\text{Superficie Total Construida x VRE x Coeficiente de Depreciación})] \text{ x } 0{,}20 \quad (1)$$

Donde:

- Incidencia del terreno: Es el costo promedio de cada metro cuadrado del terreno según la edificabilidad de la zona.
- FOT del Distrito: Es el factor de ocupación total, es decir, es el número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.
- VRE: Es el Valor Real de Edificación, que surge de considerar el costo real de construcción para cada destino constructivo y categoría.

[1]Para determinar el empadronamiento del Inmueble se realiza el análisis de sus detalles de edificación, destino constructivo, equipamiento, distribución en planta, terminaciones, año de construcción, localización, estado, etc.

- Coeficiente de Depreciación: Es el factor que disminuye el VRE en función de la antigüedad y estado general de conservación del edificio.

Asimismo y para los lotes urbanos en los cuales la edificabilidad según Código Urbanístico no sea función del valor FOT será aplicable a los efectos de determinar el VUC, el coeficiente de edificabilidad volumétrica CEV.

Esto es, en símbolos:

$$VFH = [(\text{Incidencia del terreno x CEV x Superficie del Terreno}) + (\text{Superficie Total Construida x VRE x Coeficiente de Depreciación})] \text{ x } 0{,}20 \quad (1')$$

- CEV: Es el coeficiente de Edificabilidad Volumétrica, es un número resultante del cociente entre la superficie edificable estimada y la superficie de la parcela.

A continuación, se analizará la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea considerando cada una de las variables de la expresión (1)

a) Determinación del VUC-VFH

La ciudad de Buenos Aires está dividida en barrios y muchos de estos incluyen subzonas a las que pueden corresponder distintas edificabilidades y usos de acuerdo con el Código Urbanístico. Dicho Código establece las edificabilidades y usos en cada subzona o cada barrio.

Con el fin de determinar la incidencia del valor del terreno por metro cuadrado construible según la edificabilidad correspondiente a cada barrio, oportunamente se han efectuado relevamientos de terrenos, departamentos, casas, depósitos, galpones, cocheras, etc., a fin de verificar el valor comercial de los mismos en las diferentes capacidades edificables de cada una de las subzonas barriales.

En un mismo barrio se han verificado distintos valores según la capacidad constructiva del terreno y según la ubicación en determinadas subzonas. Existen algunas de estas con mayor desarrollo urbanístico donde se valorizan (o aprecian) las edificaciones y otras con localizaciones que influyen negativamente en la valuación del entorno y por ende se deprecian.

En base a dicho relevamiento se han elaborado tablas con valores de VUC-VFH (por Barrio, Sección y Manzana), siguiendo la fórmula expresada a continuación:

$$VUC^{VFH} = \text{Incidencia del terreno x FOT del Distrito x } 0{,}20 \quad (a)$$

Expresión que constituye el primer sumando de la fórmula (1)

$$VUC^{VFH} = \text{Incidencia del terreno x CEV del Distrito x } 0{,}20 \quad (a')$$

Expresión que constituye el primer sumando de la fórmula (1')

Página 4 de 40

b) Determinación del Valor Real de Edificación VRE-VFH

El Valor Real de Edificación (VRE) se encuentra establecido en la Tabla de Valores de Construcciones ($/m^2 o $/m^3), segmentado por Categoría y Destino Constructivo, detallados en el punto III.a de la presente metodología.

b.1) Construcciones no sujetas al régimen de Propiedad Horizontal (o sin subdivisión horizontal).

Como base de cálculo para el Destino Constructivo 02 (vivienda multifamiliar), se realizó oportunamente el cómputo y presupuesto del metro cuadrado de construcción de un departamento base, estándar, correspondiente a la categoría "D", es decir, se calculó un VRE para el tipo de edificio descripto, con un margen comercial adecuado. Esta metodología de cálculo fue corroborada con los resultados de los datos relevados ya mencionados. De manera similar se estudiaron los restantes Destinos Constructivos, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.

La expresión "Superficie Total Construida x VRE x Coeficiente de Depreciación", establecida en la fórmula del punto (1) es genérica y válida para una partida matriz solamente.

La metodología para la Valuación Real de Edificación consiste en calcular la sumatoria de todas las valuaciones reales parciales de las diferentes categorías y destinos constructivos que pueda tener la edificación total (sumatoria de la valuación de las superficies de cada uno los distintos ítems que componen la edificación).

En base a dicha metodología se ha elaborado la tabla con los valores de VRE-VFH, siguiendo la fórmula expresada a continuación:

$$VRE^{VFH} = \left\{ \sum_{i=1}^{n} VRE[DC_i(C_i)] x Superficie_i x CD[E]_i \right\} x 0{,}20 \quad (b)$$

Donde

- $\sum_{i=1}^{n} VRE[DC_i(C_i)]$**:** Es la sumatoria de todas valuaciones reales parciales de las diferentes categorías y destinos constructivos que tenga la edificación total.
- Superficie$_i$: Es la superficie involucrada en cada ítem que compone la edificación
- CD (E)$_i$: Es el Coeficiente de Depreciación del Edificio de cada ítem, acorde a su antigüedad y estado de conservación (E). (ver tablas en el punto III.d).

Ello significa que se puede valuar una edificación con superficies de diferente categoría que impliquen diferentes valuaciones parciales, pero que sumadas constituyen el Valor Real de la Edificación. Esto ocurre con mayor frecuencia en

Página 5 de 40

aquellos edificios de propiedad horizontal que tienen más de un Destino Constructivo o mucha superficie de uso común o amenidades.

En consecuencia, si en la expresión (1) se reemplaza por las expresiones (a) y (b); y a su vez, en la expresión (1') se reemplaza por las expresiones (a') y (b), queda determinada la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) total de la edificación o del inmueble de la siguiente manera:

$$\text{VFH} = (\text{Incid.Terreno x FOT x 0,20 x Sup. del Terreno}) + \left\{\sum_{i=1}^{n} VRE[DC_i(C_i)]xSuperficie_i xCD[E]_i\right\} x0{,}20 \quad (2)$$

$$\text{VFH} = (\text{Incid.Terreno x CEV x 0,20 x Sup. del Terreno}) + \left\{\sum_{i=1}^{n} VRE[DC_i(C_i)]xSuperficie_i xCD[E]_i\right\} x0{,}20 \quad (2')$$

b.2) ***Construcciones sujetas al régimen de Propiedad Horizontal (o con subdivisión horizontal).***

De tratarse de una propiedad bajo el Régimen de Propiedad horizontal contenido en el Código Civil y Comercial de la Nación, el VFH total (2) precitado se verá afectado no sólo por el Porcentaje Fiscal Individual de la Unidad (ó PIU), sino también por los adicionales de uso exclusivo que pueda tener la unidad obteniéndose el VFH de la unidad (VFHu), tal como lo determina el Código Fiscal vigente.

Esto es:

$$\text{VFHu} = VFH \text{ total del Inmueble x Piu}) + \text{Adicionales} \quad (3)$$

Aún cuando se trate de una propiedad no dividida, igual se puede aplicar la expresión (3) dándole al PIU un valor del 100% (por ejemplo una casa), donde todas las ampliaciones o adicionales le pertenecen en su totalidad a la misma unidad.

Notas adicionales

- Adicionales por mayor o menor superficie

En el supuesto caso de tener una propiedad sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenido en el Código Civil y Comercial de la Nación(una unidad funcional o complementaria) que posea un porcentual fiscal que representa por ejemplo el 4% del valor total del inmueble y habiéndose realizado en el mismo alteraciones con respecto a la situación graficada en el Plano de Mensura Horizontal, como una ampliación de la superficie cubierta en una terraza (agregando más metros cuadrados cubiertos a su unidad), esos metros cuadrados se computarán (valorizados con el VRE-VFH correspondiente) agregados como *adicional* afectando solamente a la unidad que realizó la modificación y al VFH correspondiente a esa unidad (del 4%).

- En el caso de superficies precarias no computables graficadas en el Plano de Mensura Horizontal (Plano MH) pero no consideradas para el cálculo del porcentual fiscal, también se aplicará la figura de la valuación adicional.

Lo expuesto en los párrafos precedentes se efectuará en concordancia con los parámetros establecidos en el Artículo 385 del Código Fiscal 2022.

c) Síntesis de alternativas o casos

En síntesis y generalizando los casos para el cálculo de la expresión (3) se tomarán los siguientes porcentuales fiscales de la unidad (PIU), para los correspondientes cálculos:

Si no está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal:

- Caso 1: Terreno baldío: no se utiliza porcentaje. Es PIU = 1 (es el 100%)

- Caso 2: Terrenos con edificación sin asignación de Partidas Horizontales (mayormente casas): Porcentaje de la unidad (PIU) = 1 (es el 100%)

Si está sometida bajo el Régimen de Propiedad Horizontal:

- Caso 3: Terrenos con edificación y sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal (Contenido en el Código Civil y Comercial de la Nación) y con asignación de partidas horizontales a las unidades que integran el inmueble, el porcentual fiscal de la unidad funcional o complementaria estudiada es el porcentual fiscal que figura en la Planilla del plano característica MH ó el que fuera calculado oportunamente por la administración y figura en las Planillas de cálculo de Porcentuales por índices de bondad respectivas y se aplica a la Valuación total (terreno más edificación).

d) Casos particulares

- Para los casos de edificios divididos en propiedad horizontal destinados a vivienda de Planta Baja, hasta tres (3) pisos altos inclusive, hasta quince (15) unidades funcionales, y/o cocheras en subsuelo se ponderará el valor del VUC en función del grado de aprovechamiento del terreno.

III) CATEGORIZACIÓN DE INMUEBLES

a) Introducción y Tablas de Valor Real Edificación unitario según Destino Constructivo

A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 380 del Código Fiscal 2022, la valuación actualizada de los edificios se determina en base a los valores reales de edificación (VRE) unitarios que les corresponde por sus destinos constructivos, categorías, adicionales por instalaciones tecnológicas (domóticas, inmóticas, etc.) y/o fundaciones indirectas con significación económica, afectados por el coeficiente que resulte a la fecha en que los edificios estuvieran en condiciones de ser usados y

de su estado de conservación. Con ese objeto se discriminan a continuación dichos valores unitarios y se consignan diversas categorías que se obtienen mediante el uso de planillas de puntajes o de narraciones enumerativas, que en ningún caso deben considerarse como limitativas.

Dichas planillas y descripciones se refieren a programas arquitectónicos vigentes desde el año 1960.Los casos de construcciones de índole especial, por su programa arquitectónico o detalles constructivos excepcionales, pueden ser objeto de estudio particularizado para determinar su avalúo.

Para el tratamiento de las refacciones, se procede según el caso: a modificar el destino, la categoría de la construcción o actualizar el valor del edificio mediante la corrección del coeficiente de actualización, de tal manera que el nuevo avalúo resultante incluya el valor de las modificaciones introducidas.

A ese efecto, se tendrá en cuenta todo tipo de trabajos de refacción y/o conservación que prolonguen la vida útil del inmueble y disminuyan su coeficiente de depreciación que será determinado por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Cdr - (1 - Pu) + (Pu * Cd)$$

Siendo:

- Cdr: Coeficiente de depreciación resultante.
- Pu: Porcentaje utilizable de las construcciones existentes no refaccionadas.
- Cd: Coeficiente de depreciación del año de ejecución original de las obras, inserto en el punto III.d.

El coeficiente de depreciación resultante se aplicará a la totalidad de las obras existentes en el predio a la fecha del nuevo avalúo.

La determinación del porcentaje total de las construcciones refaccionadas se efectuará considerando los porcentuales particularizados de acuerdo a cada tarea, conforme los parámetros y pautas que al efecto dictará la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

En la hoja siguiente se muestra la Tabla de Valor Real de la Edificación en función del Destino Constructivo y de la categoría de la superficie del inmueble en estudio.

Tabla de Valor Real de Edificación (en $/m2) (VRE - VFH) para el año 2023 (segmentado por Categoría y Destino Constructivo)

Destino Constructivo		Categoría								
		A2	A1	A	B	C1	C	D	E	F
1	Vivienda Unifamiliar - Casas velatorias	49.696,70	47.330,28	45.076,22	37.380,00	36.131,82	33.948,31	28.188,19	14.976,29	-.-
2	Vivienda Multifamiliar	46.075,60	43.881,42	41.791,96	36.154,16	34.335,87	31.153,68	26.349,40	14.768,12	-.-
3	Material precario	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	7.855,79	6.103,36
4	Oficinas / Establecimientos educacionales (Colegios - Universidades)	-.-	55.385,89	52.748,53	45.958,67	-.-	33.580,54	25.786,04	15.160,24	-.-
5	Negocios - Centro de Compras - Galerías Comerciales - Veterinarias - Cajeros Automáticos - Salones - Entidades Financieras (sin Tesoro)	-.-	51.731,40	49.267,85	41.154,46	-.-	33.727,60	25.038,09	15.160,24	8.603,35
6	Cines - Teatros - Salas de Juegos de Azar - Centros Culturales	-.-	-.-	57.846,73	48.777,78	-.-	37.380,00	22.305,29	-.-	-.-
7	Edificios no comunes - Terminales de Transportes	-.-	-.-	47.478,61	41.362,86	-.-	30.222,74	-.-	-.-	-.-
8	Garajes - Guardacoches - Cocheras	-.-	-.-	24.146,19	20.889,34	-.-	17.997,64	15.224,24	7.116,26	5.122,18
9	Mercados - Supermercados	-.-	-.-	36.766,87	33.090,64	-.-	29.413,61	-.-	-.-	-.-
10	Hoteles - Hoteles Residenciales - Appart Hotel - Casas de Pensión - Albergues - Institutos Geriátricos	-.-	61.343,97	58.422,90	49.966,59	-.-	42.735,74	35.492,18	26.423,64	-.-
11	Templos	-.-	-.-	52.981,08	42.355,52	-.-	30.173,37	17.795,33	-.-	-.-
12	Clubes	-.-	-.-	39.218,21	34.928,78	-.-	29.413,61	24.511,34	18.383,78	-.-
13	Bancos	-.-	-.-	66.793,65	59.072,47	-.-	50.493,44	-.-	-.-	-.-
14	Industrias - Fábricas - Talleres	-.-	-.-	31.130,81	28.300,54	-.-	24.087,11	20.652,97	16.522,25	11.801,86
15	Depósitos	-.-	-.-	28.015,06	25.468,06	-.-	21.679,95	18.587,80	14.870,25	10.621,62
16	Hospitales -Sanatorios - Clínicas - Policlínicos - Institutos Médicos (con internación)	-.-	73.349,92	69.857,30	55.885,76	-.-	46.571,70	34.928,78	-.-	-.-
17	Consultorios Externos - Laboratorios de Análisis Clínicos - Laboratorios Radiológicos; o similares (sin internación)	-.-	-.-	42.821,21	35.516,91	-.-	32.256,90	26.778,47	-.-	-.-
18	Estaciones de Servicio	-.-	-.-	-.-	53.018,10	-.-	29.855,03	16.471,59	-.-	-.-

Página 9 de 40

Otros Destinos			
Categoría única		Unidades [$]	por
19	Natatorio terreno -alisado de cemento	9.007,47	m3
20	Natatorio en terreno con revestimiento	11.821,77	m3
21	Natatorio en terreno con climatización	14.073,63	m3
22	Tanques industriales	10.555,54	m3
23	Cámaras frigoríficas	8.118,94	m2
24	Graderías de madera	2.882,45	m
25	Graderías de HºAº	4.025,21	m
26a	Cocheras descubiertas con terreno no absorbente	3.771,81	m2
26b	Cocheras descubiertas con terreno absorbente	2.544,63	m2
27	Natatorio elevadas-alisado de cemento	9.637,88	m3
28	Natatorio elevadas con revestimiento	12.649,80	m3
29	Natatorio elevadas con climatización	15.059,02	m3
30	Sistema integrados de automatización	3,50	%
31a	Pilotes hasta 8 mts	3,00	%
31b	Pilotes hasta 20 mts	6,00	%
31c	Pilotes mas de 20 mts	9,00	%
32	Canchas deportivas descubiertas	405,33	m2

Nota: Los valores unitarios de las tablas precedentes corresponden a la reposición completa de inmuebles edificados, en el caso de valores de reposición de inmuebles no concluidos se adoptarán valores proporcionales a los primeros según su estado de avance.

Los ítems que se describen a continuación se aplican como ADICIONALES:

Ítem 30: los edificios que cuenten con sistemas integrados automatizados de las instalaciones con el objeto de aportar servicios optimizados de seguridad, comunicación y/o energía, adicionarán el porcentaje indicado sobre el Valor Unitario de Reposición que les corresponda según la Tabla descripta precedente.

Ítems 31a, 31b y 31c: los edificios que cuenten con fundaciones indirectas en razón de las condiciones del suelo en el que asientan, adicionarán el porcentaje indicado sobre el Valor Unitario de Reposición que les corresponda según la Tabla descripta precedente.

b) **Puntuación y categorización de inmuebles**

En la determinación de la valuación fiscal homogénea de las edificaciones y con respecto a las categorías y destinos constructivos -siendo los declarados en los planos registrados de Mensura Horizontal del edificio, y/o planos que acompañen la declaración Jurada de finalización de obra- a partir de los que se calcularán los tributos que recaen sobre los inmuebles, se aplicarán las pautas generales que se detallan en este artículo. También se utilizarán en las previsiones del Art. 380 del Código Fiscal 2022.

Para los casos de destinos constructivos no especificados, se adopta el más semejante con arreglo a la categoría que le corresponde por su valor.

Todas las superficies cubiertas destinadas a albergar las máquinas o instalaciones necesarias para la prestación de los servicios centrales, como calefacción, agua caliente, aire acondicionado, sala de máquinas, etc., son empadronadas en el mismo destino y categoría de aquellas a las que sirven, independientemente del lugar de su emplazamiento y sea cuales fueren sus características constructivas.

VARIOS: La adjudicación de los destinos de los edificios que a continuación se detallan, se fundamenta en las programaciones arquitectónicas de los mismos, teniendo en cuenta que de ellas surgen los usos potencialmente factibles.

Las categorías son determinadas en algunos casos, mediante el uso de tablas de puntajes relativos y en otros por medio del cotejo con descripciones generales no taxativas, referidas a características constructivas, dimensiones, instalaciones, etc.

El encasillamiento que resulte de aplicar las tablas de puntajes y/o las descripciones del presente artículo, puede ser perfeccionado mediante Disposición fundada que contemple el estudio pormenorizado de materiales, sistemas constructivos, instalaciones y/o diseños especiales, etc., que por su marcada incidencia, alteren los costos unitarios promedios de edificación, como por ejemplo: costos de materiales en general, características especiales de sistemas constructivos, estructuras resistentes, fundaciones, solados, cielorrasos, revestimientos, carpinterías, herrerías, tratamientos de muros exteriores, vidrieras, aislaciones hidráulicas, térmicas y/o acústicas, calidad, cantidad y tamaño de locales sanitarios, instalaciones contra incendio, de calefacción o aire

acondicionado, densidad de las instalaciones eléctricas tanto de alta como baja tensión, escaleras mecánicas, rampas móviles, estructura para puentes grúa, aparejos o plumas, pinturas, etc.

Cuando las instalaciones o terminaciones constructivas incidan en la categorización de los destinos constructivos e involucren una superficie superior al quince por ciento (15%) de las superficies comunes ó complementarias del inmueble a considerar, se ponderarán afectando la categoría de la totalidad de la superficie del mismo.

Ante la existencia de sistemas de climatización central y/o individual central en parte de una unidad de uso, se ponderarán los mismos afectando la categoría de la totalidad de dicha unidad.

La base de referencia para la determinación de los valores unitarios promedio de reposición de las categorías de los destinos 01 - Viviendas Unifamiliares y 02 - Viviendas Multifamiliares está constituida por la categoría "D" de este último, siendo sus características más destacables las siguientes: Estructura resistente de HºAº, para un edificio entre medianeras, de un sótano, planta baja y 10 pisos altos; considerando la acción del viento en un solo sentido, con un espesor promedio de HºAº de 20 cm., cuantía de acero de 100 Kg/m3. y ejecutado con hormigones sin tratamientos a la vista; mampostería de ladrillos huecos de 0,15 m. en medianeras y de 0,10 m. en muros interiores; revoques exteriores en patios y medianeras a la cal y arena fina; frentes y contrafrentes terminados con enlucidos de materiales de frentes comunes y sencillos en sus formas y detalles carentes de revestimientos especiales; contrapisos de hormigón de cascotes con terminación de carpetas alisadas para la recepción de parquets de maderas o alfombras; en locales sanitarios y balcones, solados de baldosas cerámicas comunes, revestimientos de azulejos comunes con terminaciones en ángulo recto y muebles, mesadas, griferías, artefactos, accesorios y plomería gruesa y fina comunes; en carpintería exterior marcos y hojas de puertas y ventanas ejecutadas en chapa de hierro doblada; hojas de puertas interiores tipo placa enchapadas con maderas para pintar y herrajes comunes; placares en cantidad y superficies mínimas, con sus frentes con puertas tipo placa de madera para pintar e interior de los mismos con barral, cajonera y estantes mínimos; enlucidos de yeso en muros interiores y cielorrasos con terminaciones en ángulo recto, hasta dos circuitos eléctricos; portero eléctrico y toma de antena de TV o cable comunes; una toma de teléfono urbano; ascensores comunes; escalera reglamentaria con herrería común y sin calefacción, agua caliente ni aire acondicionado central.

Las amenidades complementarias consignadas dentro de la tabla de destinos afectarán la categorización de la totalidad de unidades que integran el edificio cuando se encuentren en sectores comunes de acuerdo a la modalidad que dispone la tabla respectiva a cada destino cuando así correspondiese.

A tal efecto se denomina ‘amenidades’ o ‘amenities’ a toda aquella construcción, instalación, conjunto de elementos o de servicios complementarios que reúnan cualidades para brindar comodidad, entretenimiento, seguridad y mayor confort; considerándose como tipos de Amenidades por ejemplo: Piletas / Natatorios, Baños: Sauna o de calor seco, Finlandés, Turco o de vapor, ducha

escocesa, etc.; Salón de usos Múltiples (SUM) / Salas de Reuniones, Conferencias, Fiestas, etc.; Locales con instalaciones aptas para prestar servicio de SPA; Local para Bodega; Canchas de Tenis, Squash o similar; Jaula de Golf; Lavadero o Laundry; Quincho; Cabinas de seguridad, control acceso edificio; Auditorio y/o Microcine; Gimnasio; Helipuerto, etc..

Sin perjuicio que se empadronarán como amenidades cualquier otro tipo de ambiente o elemento que reúna las cualidades mencionadas según la descripción que antecede cuando la misma no estuviese prevista para el puntaje de la categorización, y en dicho supuesto se asimilará con las mencionadas para cada destino, teniendo en cuenta los usos en cada una de ellas.

Acorde a los Destinos Constructivos mencionados en el punto III. a - Tabla de Valor Real Económico Unitario (VRE-VFH), se definen a continuación las diferentes características de cada uno de ellos, para determinar la Categoría de la unidad inmueble en estudio.

01-02 VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES Y CASAS VELATORIAS.

Se clasifican en categorías de acuerdo al puntaje que en cada caso se indica, que surge de la valorización de su programa arquitectónico y elementos constructivos, conforme se detalla en las siguientes tablas:

TABLA DE PUNTAJE

1	Características y cantidad de unidades sanitarias	
1.1	Una unidad sanitaria (*)	1
1.2	Dos unidades sanitarias (*)	2
1.3	Tres unidades sanitarias (*)	4
1.4	Cuatro unidades sanitarias (*)	6
1.5	Cinco o más unidades sanitarias (*)	8
	(*) Quedan excluidos los toilettes de recepción, los toilettes, WC y/o unidades sanitarias de servicio	
	Por cada baño compartimentado se adicionará al puntaje que le corresponda por unidad sanitaria abajo indicada.	
1.6	Hasta 6 m2	1
1.7	Mayor a 6 m2 compartimentado o no	2
1.8	Por instalación de bañeras con hidromasaje	1
1.9	Por instalación de ducha escocesa	1
1.10	Toilette de recepción	1
2	Áreas recepción/zonas de estar	
2.1	Sala de estar íntima y/o jardín de invierno	2
2.2	Sala de música y/o juegos	1
2.3	Escritorios y/o bibliotecas	1
2.4	Sala de estar o living (hasta 17 m2) (**)	1
2.5	Comedor (hasta 15 m2) (**)	1
2.6	Sala de estar o living (más de 17 m2) (**)	2

2.7	Comedor (más de 15 m2) (**)	2
	(**) Cuando constituyan local separado o se diferencien por desnivel, arcada, quiebre, etc.	
	Living-Comedor	
2.8	Hasta 35 m^2	1
2.9	Mayor de 35 m^2 hasta 60 m^2	2
2.10	Mayor de 60 m^2 hasta 80 m^2	3
2.11	Mayor de 80 m^2	4
3	Áreas de servicio	
3.1	Comedor diario y/u office	1
3.2	Cocina ante-comedor con superficie no discriminada (office) igual o mayor a 9 m2	1
3.3	Habitación de servicio y/o cuarto de planchar y/o depósito (que constituya local) de enseres o similar	1
3.4	Toilette, WC y/o unidad sanitaria de servicio	2
4	Área descanso.	
4.1	Dormitorio en suite, entendiéndose por tal al dormitorio que cuente como mínimo con una unidad sanitaria con uso exclusivo del mismo y/o cuarto de vestir o vestidor. Cada uno	1
5	Ambiente único (Departamento de 1 ambiente)	
5.1	Hasta 35 m^2	1
5.2	Mayor de 35 hasta 50 m^2	2
5.3	Mayor de 50 m^2	3
6	Locales usos complementarios y Amenidades	
6.1	Local para bodega (deberá contar con condiciones de temperatura y humedad controladas).	4
6.2	Sauna o similar	1
6.3	Otros locales (técnicamente equipados, como gimnasio, sauna, etc.) e independiente de su superficie. Cada uno	1
6.4	Salón de usos múltiples (vivienda multifamiliar solamente):	
	Hasta 50 m^2	2
	Mayor a 50 m^2	3
6.5	Auditorio y/o microcine	3
6.6	Quincho con parrilla hasta 15 m2	1
6.7	De 16 a 49 m2	2
6.8	50 m2 o más	3
6.9	Lavadero de uso común o laundry (vivienda multifamiliar solamente)	1
6.10	Cabina de seguridad para control de acceso con sistema de comunicación y/o salas de monitoreo sectores comunes con video cámaras de seguridad	1

7	Piletas / Natatorios o jacuzzis	
	Piletas o natatorios: Puntúan siempre, excepto para el Destino Constructivo 12, en el cual se valúa según sus características (ver Otros Destinos).	
7.1	Puntaje de Piletas o natatorios	
7.2	De 10 a 20 m3	1
7.3	De 21 a 40 m3	2
7.4	Más de 40 m3	3
7.5	NOTA: Por pileta climatizada, adicionar. Cada una	1
7.6	Jacuzzi (PVC no)	1
8	Canchas	
	Canchas de Tenis, Squash ó similar: Puntúa siempre salvo para el destino 12, en el cual se evalúa según sus características (ver Otros Destinos).	
8.1	Por cada cancha	3
8.2	Jaula de Golf	1
9	Detalles constructivos /terminaciones	
9.1	Carpinterías de doble vidrio.	1
9.2	Carpintería exterior de madera con tratamiento.	1
9.3	Revestimientos exteriores (se computará solo cuando involucren la totalidad de la fachada, no sólo la planta baja) Granitos, mármoles, Acero, piedras.	1
10	Cantidad de Unidades por planta (Pisos, semipisos)	
10.1	Una unidad de vivienda por planta (Piso multifamiliares únicamente) en superficies propias de unidades iguales ó mayores a 100 m2	2
10.2	Dos unidades de vivienda por planta (semipiso multifamiliares únicamente) en superficies propias de unidades iguales ó mayores a 80 m2	1
11	Ascensores, montacargas	
11.1	Ascensores en viviendas unifamiliares, cada uno	2
11.2	Ascensor palier privado (perfectamente diferenciado) en viviendas multifamiliares, cada ascensor	1
11.3	Ascensor de servicio (perfectamente diferenciado) en viviendas multifamiliares	3
11.4	Ascensor adicional de servicio (perfectamente diferenciado) en viviendas multifamiliares. Cada ascensor adicional	1
11.5	Ascensor automático en viviendas multifamiliares, por cada adicional se agregará 1 Punto	2
11.6	Ascensor semi automático en viviendas multifamiliares, por cada adicional se agregará 1 Punto	1
11.7	Montacargas. Cada uno	1

Página 15 de 40

11.8	El sistema hidráulico incrementa en cada caso los puntajes anteriores en	1
12	Sistemas de climatización	
12.1	Calefacción central y/o individual central (Aire caliente-losa radiante; convectores p/agua caliente, convectores para agua caliente o vapor; multisplits, VRV, VAV, losa radiante eléctrica).	4
12.2	Aire acondicionado central y/o individual central (Sistemas convectores y/o Fan-Coil, multisplits, VRV, VAV). Frío solamente	4
12.3	Aire acondicionado central y/o individual central (Sistemas convectores y/o Fan-Coil, multisplits, VRV, VAV, losa radiante eléctrica). Frío-calor	6
13	Estructura	
13.1	Estructura independiente de H°A°	1
13.2	Pozos romanos	1

NOTA: Las amenidades complementarias consignadas dentro de la precedente tabla afectarán la categorización de la totalidad de las unidades de uso de los edificios cuando se encuentren en sectores de uso común. Adicionándose además la puntuación que le pudiera corresponder a cada unidad funcional cuando las mismas se desarrollen dentro de superficies propias de cada unidad.

Velatorios (01) – Con ascensor y/o calefacción y montacargas – Categoría	B
Con ascensor y/o calefacción – Categoría	C
Casos restantes – Categoría	D

PUNTAJES TOPES DE CATEGORIAS

Menos de 3 puntos	Categoría E
De 3 a 6 puntos	Categoría D
De 7 a 13 puntos	Categoría C
De 14 a 17 puntos	Categoría C1
De 18 a 22 puntos	Categoría B
De 23 a 28 puntos	Categoría A
De 29 a 35 puntos	Categoría A1
36 o más puntos	Categoría A2

03 - <u>MATERIAL PRECARIO</u>

Para las construcciones comprendidas en este destino no es de aplicación ninguna tabla de puntaje y sí las descripciones que se detallan:

CATEGORIA: "E"

Corresponde en general al tipo de viviendas que por sus materiales, (maderas-chapas de asbestos, cemento-plásticas o metálicas, mampostería escasa) o sistemas de fabricación poseen una vida útil limitada, pueden poseer servicios sanitarios de material permanente.

CATEGORIA: "F"

Corresponde a viviendas de desarrollo constructivo mínimo ejecutadas con material precario.

04 – OFICINAS / ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES (COLEGIOS-UNIVERSIDADES)

Se encasillaran en este destino a todos los edificios o parte de ellos cuyos diseños son aptos en forma principal para el desarrollo de actividades administrativas y/o profesionales y/o dictado de clases, con apoyo de núcleos sanitarios diferenciados.

TABLA DE PUNTAJES

	Características y dimensiones de la Estructura	
1	Materiales	
	Mampostería portante	1
	Hormigón armado	3
	Mixtas	4
	De acero	6
1.1	Luces libres lado menor	
	Hasta 5,00 m	2
	De 5,01 a 9,00 m	4
	Mayor de 9,00 m	6
1.2	Alturas de las estructuras	
	Hasta 3,00 m	2
	De 3,01 a 4,00 m	4
	Mayor de 4,00 m	6
2	Frentes exclusivos de las oficinas	
2.1	Entre medianeras	2
2.2	En esquina y/o perímetro libre	4
2.3	Perímetro semi libre	3
3	Terminación frentes	
3.1	Lisos, comunes u hormigón común a la vista	2
3.2	Artesonados (pilares, molduras, cornisas).	4
3.3	Mármoles, granitos, piedras, acero inoxidable:	
	Parcial	4
	Total	6
3.4	Hormigón a la vista especial	6
3.5	Otros revestimientos de menor costo:	

	Parciales	3
	Totales	4
3.6	Fachada vidriada	4
3.7	Courtain Wall (muro cortina)	
	Parcial	6
	Total	9
3.8	Carpinterías integrales de acero, acero inoxidable, bronce, carpinterías de doble vidriado hermético.	3
4	Solados interiores	
4.1	Granítico reconstituido, flexiplast vinílicos, calcáreos, cerámicas comunes, alfombras, pisos flotantes.	1
4.2	Especiales, de gomas, maderas, mármoles, granito, mayólicas	3
5	Revestimientos paramentos internos	
5.1	Revoques comunes a la cal o yeso, venecita, vinílicos	1
5.2	Artesonados, molduras, maderas, telas, aluminio	3
5.3	Granitos, mármoles, piedras, acero inoxidable, cerámicas especiales	3
5.4	Otros revestimientos de menor costo	2
6	Cielorrasos	
6.1	A la cal, yeso, aglomerados acústicos	1
6.2	Artesonados (casetonados, molduras, cornisas)	2
6.3	Mixtos, especiales de madera, espejos, etc.	3
7	Servicios centrales para aclimatación	
7.1	Calefacción central y/o individual central (aire caliente, losa radiante, convectores para agua caliente, convectores para agua caliente o vapor, multisplits, VRV, VAV, losas radiantes eléctricas)	15
7.2	Aire acondicionado central y/o individual central (sistemas convectores y/o Fan-coil, multisplits, VRV, VAV). Frío solamente	30
7.3	Aire acondicionado central y/o individual central (sistemas convectores y/o Fan-coil, multisplits, VRV, VAV, losa radiante eléctrica). Frío/Calor	35
7.4	Instalación eléctrica para equipos individuales de aire acondicionado	3
8	Ascensores y montacargas	
8.1	Montacargas	1
8.2	Ascensor común, se agregará 1 punto por cada adicional	4
8.3	Ascensor semi automático (con memoria de parada), se agregará 1 punto por cada adicional	5
8.4	Ascensor automático (con memoria de parada, apertura y cierre automáticos de puertas), se agregará 1 punto por cada adicional	7
9	Otros Servicios	
9.1	Pisos Técnicos	3

10	Otros locales	
10.1	Otros locales técnicamente equipados, gimnasios, saunas, baños de vapor, ducha escocesa, etc. Cada uno	5
10.2	Auditorio y/o Microcine. Cada uno	8
10.3	Salón de usos múltiples (SUM) / Reuniones	
10.3.1	Hasta 50 m^2	4
10.3.2	Más de 50 m^2	8
10.4	Canchas de Tenis, Squash o similar. Cada una	3
10.5	Jaulas de Golf	1
10.6	Quincho con parrilla hasta 15 m2	1
	De 16 a 49 m2	2
	De 50 m2 o más	3
10.7	Cabina de seguridad para control de acceso con sistema de comunicación y/o salas de monitoreo sectores comunes con video cámaras de seguridad.	2
10.8	Apertura de puertas con tarjeta magnético y/o sistema biométrico en planta oficinas	1
10.9	Molinete control acceso con tarjeta magnética o sistema biométrico	2
11	Otras instalaciones	
11.1	Helipuerto	8
12	Piletas / Natatorios o jacuzzis	
12.1	Puntaje de piletas o natatorios de 10 m3 a 20 m3	1
12.2	De 21 m3 a 40 m3	2
12.3	Más de 40 m3	3
12.4	Pileta climatizada adiciona por cada una	1
12.5	Jacuzzi (PVC no)	1

PUNTAJES TOPES DE LAS CATEGORIAS

De 0 a 15 puntos	Categoría E
De 16 a 34 puntos	Categoría D
De 35 a 59 puntos	Categoría C
De 60 a 65 puntos	Categoría B
De 66 a 70 puntos	Categoría A
Más de 71 puntos	Categoría A1

05 - <u>NEGOCIOS - CENTROS DE COMPRAS - GALERIAS COMERCIALES- VETERINARIAS-CAJEROS AUTOMATICOS – SALONES - ENTIDADES FINANCIERAS (sin tesoro).</u>

Se denomina negocio a toda construcción cuyo diseño es apto para la venta y/o alquiler de distintos productos, así como la prestación de servicios con acceso directo desde la vía pública.

Se denomina Centro de Compras a toda edificación con destinos constructivos diversificados, que pueden incluir locales comerciales, para entretenimiento, gastronómicos, estacionamiento de vehículos y/o supermercado y que incluyen sanitarios para uso público.

Galería comercial es aquella construcción en la que se agrupan varios locales negocios con acceso desde la vía pública y áreas de circulación horizontal y/o vertical comunes a todos ellos.

Veterinarias son todos aquellos locales negocios cuyos diseños son aptos para el ejercicio de la profesión veterinaria y/o actividades anexas.

Salones son aquellas construcciones con diseño apto para fiestas, reuniones, conferencias y/o propósitos afines, que no tienen plateas altas y/o palcos y/o con pendientes pronunciadas.

Entidades financieras: son aquellas construcciones destinadas para actividades bancarias y/o casas de cambios que cuentan con salón sector de cajas para atención público y terminales para autogestión de pagos, depósito y/o cajeros automáticos, etc., sin tesoro y/o cajas de seguridad en bunkers.

TABLA DE PUNTAJES

	Características y dimensiones de la Estructura	
1	Materiales	
	Mampostería portante	1
	Hormigón armado	3
	Mixtas	4
	De acero	6
1.1	Luces libres lado menor	
	Hasta 5,00 m	2
	De 5,01 a 9,00 m	4
	Mayor de 9,00 m	6
1.2	Alturas de las estructuras	
	Hasta 3,50 m	2
	De 3,51 a 5,00 m	4
	Mayor de 5,00 m	6
2.0	Frentes Exclusivos del Local Negocio	
2.1	Entre medianeras	2
2.2	En esquina y/o perímetro libre	4
2.3	Perímetro semilibre	3
3.0	Terminación frentes	
3.1	Lisos comunes y Hormigón común a la vista	2
3.2	Artesonados (pilares, molduras, cornisas)	4
3.3	Mármoles, granito, piedras, acero inoxidable	
	Parcial	4
	Total	6
3.4	Hormigón a la vista especial	6
3.5	Otros revestimiento de menor costo:	

	Parciales	3
	Totales	4
3.6	Fachada vidriada	4
3.7	Courtain wall:	
	Parcial	6
	Total	9
4.0	Solados interiores	
4.1	Granítico reconstituido, flexiplast, vinílicos	1
4.2	Especiales, de gomas, maderas, mármoles, granito, mayólicas	3
5.0	Revestimientos, paramentos internos	
5.1	Revoques comunes a la cal o yeso, venecita, vinílicos	1
5.2	Artesonados, molduras, maderas, telas, aluminio	3
5.3	Granitos, mármoles, piedras, acero inoxidable, cerámicas especiales	3
5.4	Otros revestimientos de menor costo	2
6.0	Cielorrasos	
6.1	A la cal, yeso, aglomerados, acústicos	1
6.2	Artesonados (casetonados, molduras, cornisas)	2
6.3	Integrales de aluminio común o acero, aluminio anodizado, acero inoxidable, bronce	3
6.4	Mixtos, especiales de madera, espejos, etc.	3
7.0	Servicios centrales para aclimatación	
7.1	Calefacción central y/o individual central, (aire caliente, losa radiante, convectores para agua caliente, convectores para agua caliente o vapor, multisplits, VRV, VAV, Losa radiante eléctrica.	15
7.2	Aire acondicionado central y/o individual central, (sistemas convectores y/o fan coil, multisplits, VRV, VAV,). Frio solamente	30
7.3	Aire acondicionado central y/o individual central, (sistemas convectores y/o fan coil, multisplits, VRV, VAV, Losa radiante eléctrica). Frio calor	35
7.4	Instalación eléctrica para equipos individuales de aire acondicionado	3
7.5	Cortina de aire (Protectora de aire acondicionado)	3
8.0	Ascensores y montacargas - Escaleras mecánicas - Rampas mecánicas	
8.1	Ascensores exclusivos para niveles de local	2
8.2	Ascensores compartidos con otros destinos y niveles	1
8.3	Ascensores comunes	3
8.4	Ascensores semi-automáticos (con memoria de parada)	4
8.5	Ascensores automáticos (con memoria de parada, apertura y cierre automático de puertas)	6

Página 21 de 40

8.6	Escaleras mecánicas, rampas o andenes mecánicos	12
9	Otros Servicios	
9.1	Pisos Técnicos	3

PUNTAJES TOPES DE CATEGORIAS

Categoría “F”: Construcciones ejecutadas con materiales precarios y de corta vida útil.

De 0 a 0 puntos	Categoría F
De 1 a 15 puntos	Categoría E
De 16 a 29 puntos	Categoría D
De 30 a 47 puntos	Categoría C
De 48 a 53 puntos	Categoría B
De 54 a 60 puntos	Categoría A
Mas de 60 puntos	Categoría A1

Son encasillados como mínimo en la categoría “C” los locales, negocios que por sus instalaciones y características constructivas resultan aptos para la elaboración de comidas, como restaurantes, bares, confiterías, etc.

06 - CINES - TEATROS - SALAS DE JUEGO DE AZAR - CENTROS CULTURALES - MUSEOS

CATEGORIA "D"

Estructura independiente o mixta de Hº Aº. Estructura de techos metálicos. Cubiertas de chapas de asbestos, cemento, metálicas o plásticas, ventilaciones permanentes, sin entrepisos o plateas altas o palcos. Cielorrasos suspendidos o aplicados con enlucidos de yeso sin gargantas. Núcleos sanitarios mínimos, tanto en cantidad como en materiales, sin servicios centrales.

CATEGORIA "C"

Ídem categoría anterior más calefacción central por losa radiante o por convectores o mediante aire caliente o por equipos compactos. Asimismo, en esta categoría se ubican todas las construcciones que poseen entrepisos y/o plateas altas y/o palcos y que carecen de servicio de calefacción central.

CATEGORIA "B"

Ídem categorías anteriores que además poseen entrepisos y/o plateas altas y/o palcos y que tienen servicio de calefacción central. Además son encuadradas aquí aquellas construcciones que no teniendo entrepisos y/o plateas altas y/o palcos, poseen aire acondicionado central, y/o frentes con grandes superficies vidriadas u otros tratamientos con costo equivalente.

Son encasilladas como mínimo en la categoría "B" las Salas que por sus servicios, características constructivas y urbanísticas resultan aptas para la instalación de una -o más- salas de Juegos de azar.

CATEGORIA "A"

Ídem categorías anteriores con entrepisos y/o plateas altas y/o palcos, que poseen además servicio de aire acondicionado central y/o cualquier sistema constructivo o tratamiento decorativo, que por sus costos supere la categoría anterior.

Incluye complejos de tres (3) o mas salas con servicios centrales, acondicionamiento acústico, acceso mediante escaleras (o rampas) mecánicas y/o ascensor.

07 - EDIFICIOS NO COMUNES - TERMINALES DE TRANSPORTE

Comprende aquellas construcciones que cuentan con un diseño arquitectónico y/o estructural, acompañado por técnicas constructivas e instalaciones que los hacen aptos para usos especiales no asimilables a ninguno de los restantes destinos contemplados en este ordenamiento, incluyéndose además edificios de alto valor patrimonial públicos o privados independientemente de si se encuentre o no catalogado, tales como Grandes Terminales para todo tipo de transportes de personas y/o cargas terrestres, aéreas y fluviales; estudios de Radio y Televisión, etc.

CATEGORIA "C"

Edificios o sectores de edificios sin servicios centrales, o centrales individuales.

CATEGORIA "B"

Ídem, Ídem anterior más calefacción central o central individual con ascensores o montacargas.

CATEGORIA "A"

Edificios o sectores de edificios con estructura resistente para grandes luces libres o grandes cargas o estructuras especiales, que poseen además servicios centrales o centrales individuales de aire acondicionado o ascensor/es, montacarga/s, escalera/s mecánica/s, etc.

08 - GARAJES - GUARDACOCHES - COCHERAS

Desígnase como garajes, guardacoches o cocheras a aquellos edificios o parte de ellos, que por sus características constructivas, tamaño, formas y medidas, instalaciones especiales, etc., son aptos en forma principal, para ser destinados a la guarda, custodia o tenencia temporaria o permanente de automóviles, ómnibus, motocicletas, bicicletas, lanchas, etc., exceptuando a los edificios de estas características que son utilizados como depósitos para el stock, con motivo de venta o fabricación de estos vehículos.

CATEGORIA "F"

Todas las construcciones comprendidas en la categoría "E" que tienen menos de dos cerramientos laterales.

CATEGORIA "E"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, con luces libres entre apoyos hasta 25m. y alturas hasta 4m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material o cubierta, con luces libres entre apoyos hasta 10m. y alturas hasta 4m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entrepisos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos hasta 6m. y altura hasta 4m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "D"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, para luces entre apoyos mayores de 25m. y/o alturas entre 4 y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos entre 10 y 17,50 m. y hasta 4m. de altura, con dos o más cerramientos laterales.

Estructura independiente y/o entrepisos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos entre 6 y 10m. y altura hasta 4m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "C"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 25m. y/o alturas mayores de 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material o cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50m y/o alturas comprendidas entre 4 y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras de techo autoportantes de cualquier material, para cualquier luz libre y/o altura, con o sin cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entrepisos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos entre 10 y 17,50 m. y/o alturas entre 4 y 6,50m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructura de hormigón pretensado o premoldeado para cualquier luz libre entre apoyos o alturas, con o sin cerramientos laterales.

CATEGORIA "B"

Estructura de techo tipo "Shed" o similar de cualquier material y cubierta, para cualquier luz libre y altura, con o sin cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50m. y/o alturas mayores de 6,50m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructura independiente y/o entrepisos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50 m. y/o alturas mayores de 6,50m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "A"

Se empadronan en esta categoría las cocheras que poseen máquinas electromecánicas de "puente grúa y ascensor de vehículos tipo “Pigeon Hole"; independientemente de los materiales constructivos, luces libres entre apoyos, alturas y/o cerramientos laterales.

Asimismo se empadronan también en esta categoría, todas las playas de estacionamiento subterráneas, bajo paseos, plazas o vías públicas; cualquiera fuera su característica constructiva.

NOTAS

1) Las construcciones que poseen uno o ningún cerramiento son empadronadas en la categoría inmediata inferior a la que correspondiera por las características restantes, salvo aquellas cuyas categorías sean independientes del cerramiento lateral.

2) Para los casos de edificios clasificados en las categorías “E” y “D” y que poseen ascensor o montacargas se empadronan en la categoría inmediata superior, exceptuando los niveles o pisos que no posean paradas y la planta baja.

3) En los edificios que poseen uno o más entrepisos se debe asignar a cada uno de ellos la categoría que corresponda. Aquellas construcciones que posean rampa móvil y tengan o no complemento de disco giratorio se empadronarán en la categoría inmediatamente superior, a la que resulte de sus características estructurales, exceptuando los niveles o pisos que no poseen paradas y la planta baja.

4) En caso que en una misma planta, por sus características constructivas, se puedan diferenciar distintas categorías, se procede a clasificar cada sector con su correspondiente categoría.

5) Para modificar las categorías contempladas se puede tener en cuenta además de otras instalaciones, sistemas ó mecanismos que signifiquen un incremento de costos unitarios como por ejemplo: ventilación forzada, cielorrasos, revestimientos o solados especiales; fosas para inspección de vehículos, instalaciones hídricas contra incendio (en planta baja donde dicha instalación no es obligatoria), instalación para lavar vehículos, etc.; encuadrándose como mínimo en categoría “C” los garajes que posean monta autos.

6) Son empadronadas dentro de este destino, aquellas superficies cubiertas, accesorias pero necesarias, como medios de salida o de ingreso, tales como

corredores, pasillos, pasajes, rampas, etc., los cuales se empadronaran en la misma categoría del sector que sirven.

7) Los edificios destinados exclusivamente a garaje cuyas estructuras de Hº Aº están conformadas con pórticos o losas casetonadas deben reflejar en sus valuaciones la incidencia de las mismas.

09 - MERCADOS - SUPERMERCADOS

Estos destinos se concretan en construcciones de características similares a las de industrias, garajes y depósitos diferenciándose de aquéllas por la aplicación de cielorrasos, revestimientos especiales y servicios sanitarios y Cámaras Frigoríficas (fijas).

En consecuencia para las categorías "C" a "A" sirven las mismas descripciones.

Las categorías “D”, “E” y “F”, se asimilan a la categoría inmediata superior, “C”.

CATEGORIA "A"

Ídem categoría "B" con el agregado de servicio central para el tratamiento ambiental.

10 - HOTELES - HOTELES RESIDENCIALES - APPART HOTEL - CASAS DE PENSION - ALBERGUES - INSTITUTOS GERIATRICOS

Desígnase con los destinos precedentes, a aquellos edificios o parte de ellos, que por sus características constructivas y programas arquitectónicos, son aptos en forma principal para el alojamiento o albergue de personas de manera permanente o transitoria. Estos establecimientos suministran a los huéspedes: moblaje, ropa de cama y de tocador, y pueden estar capacitados para proporcionar comidas, bebidas y otros servicios.

TABLA DE PUNTAJES

1.	Estructura resistente	
1.1.	Apoyada en muro de mampostería	0
1.2.	Independiente metálica	3
1.3.	Independiente de hormigón armado	2
1.4.	Independiente mixta	2
2.	Estructura de hormigón armado (Se suma al puntaje del hormigón armado indicado en el inc.1)	
2.1.	Espesor promedio hasta 22 cm	2
2.2.	Espesor promedio de 23 a 29 cm	3

2.3.	Espesor promedio mayor de 29 cm	4
3.	Fachadas	
3.1.	Edificios entre medianeras	1
3.2.	Edificios en esquina, torre o similares (más de una fachada)	2
4.	Características de fachada y/o contrafrentes (se suma al puntaje indicado en el inc. 3)	
4.1.	Revoques comunes de frentes	2
4.2.	De estilos artesanados	4
4.3.	Revestimientos especiales parciales	3
4.4.	Revestimientos especiales totales	4
4.5.	Frentes integrales (tipo Courtain Wall) parcial o piel de vidrio	6
4.6.	Frentes integrales (tipo Courtain Wall) total o sistema Frame	9
4.7	Carpinterías de acero inoxidable, bronce, carpinterías de doble vidriado hermético	3
5.	Baños	
5.1.	Habitaciones sin baño privado	1
5.2.	Habitaciones con baño privado sin bañera	2
5.3.	Habitaciones con baño privado completo	4
5.4.	Ídem anterior, compartimentado (o superficie superior a 6m2 y/o bañera romana y/o jacuzzi)	6
6.	Ascensores	
6.1.	Ascensores principales comunes	3
6.2.	Ídem anterior semi-automáticos (con memoria de parada)	4
6.3.	Ídem anterior automáticos (Maniobras y puertas exteriores automáticas con memoria de parada, apertura y cierre automático de puertas)	6
6.4.	Ascensores de servicio comunes	2
6.5.	Ídem anterior semi-automáticas (con memoria de parada)	3
6.6	Más de dos ascensores principales un punto por cada ascensor adicional	1
7.	Servicios de climatización	
7.1.	Calefacción central y/o individual central (aire caliente, losa radiante, convectores para agua caliente, convectores para agua caliente o vapor, multisplits, VRV, VAV, losa radiante eléctrica)	10
7.2.	Aire acondicionado central y/o individual central (sistemas convectores y/o Fan-coil, multisplits, VRV, VAV). Frio solamente	20
7.3.	Aire acondicionado central y/o individual central (sistemas convectores y/o Fan-coil, multisplits, VRV, VAV, losa radiante eléctrica). Frio calor	25
7.4	Aire acondicionado individual tipo splits en habitaciones	3

8	Otras dependencias	
8.1.	Office por piso	1
8.2.	Cafetería – Desayuno – Bar – Confitería (cada uno)	2
8.3.	Restaurante (cada uno)	8
8.4.	Hall – Conserjería - Sala de Estar, con área sumada mayor de 100 m2	5
8.5.	Salas de conferencias, convenciones, reuniones, fiestas, auditorium (cada uno)	6
8.6	Sala de juegos de azar (electrónicos, ruleta, etc.)	20
9	Conjunto de locales con instalaciones aptas para prestar Servicios de SPA.	
9.1	Baño Sauna o de calor seco	3
9.2	Baño finlandés, turco o de vapor	1
9.3	Ducha escocesa o con distintas presiones	1
9.4	Bañera con hidromasaje y/u ozono para uso colectivo	3
9.5	Pediluvio o receptáculo de piso con piedras calientes.	1
10	Otros Servicios	
10.1	Pisos Técnicos	3
10.2	Helipuerto	8
10.3	Sistema central de monitoreo de sectores comunes con video Cámaras de seguridad	2
10.4	Apertura de puertas mediante tarjeta magnética	1
11	Puntaje de Piletas o natatorios	
	De 10 a 20 m3	1
	De 21 a 40 m3	2
	Más de 40 m3	3
	NOTA: Por pileta climatizada, adicionar. Cada una	1
12	Canchas de Tenis, Squash ó similar: Puntúa siempre salvo para el destino 12, en el cual se evalúa según sus características (ver Otros Destinos).	
	Por cada cancha	3
13	Jaula de Golf	1
14	Quincho con parrilla hasta 15 m2	1
	De 16 a 49 m2	2
	50 m2 o más	3
15	Otras amenidades	
15.1	Gimnasio	3
15.2	Microcine	3

NOTA: Las amenidades complementarias consignadas en la precedente tabla afectarán la categorización de la totalidad de las unidades de uso de los edificios cuando se encuentren en sectores de uso común. Adicionándose además la puntuación que le pudiera corresponder a cada unidad funcional cuando las mismas se desarrollen dentro de superficies propias de cada unidad.

PUNTAJES TOPES DE CATEGORIAS

De 0 a 13 puntos	Categoría E
De 14 a 25 puntos	Categoría D
De 26 a 43 puntos	Categoría C
De 44 a 65 puntos	Categoría B
De 66 a 70 puntos	Categoría A
Más de 70 puntos	Categoría A1

11 - TEMPLOS

Se denomina templo a aquellos edificios que tienen por finalidad la celebración de un culto, aptos para albergar a los fieles, con altares construidos para la celebración de los diversos ritos, sacristía y/o sectores de apoyo propios a las necesidades para las ceremonias de práctica en las diversas religiones. No se encuadraran en este destino galpones y/o otras construcciones que sin modificar sus características arquitectónicas constructivas se usen ocasionalmente para la práctica de algún culto.

NOTA: Atendiendo a la diversidad de los diseños arquitectónicos, que poseen estos tipos de edificios, la asignación de sus categorías se realiza de acuerdo a sus características constructivas. Para asignar categoría (A, B, C ó D) se tendrá en cuenta los diferentes tipos de estructuras: bóvedas de cañón, cúpulas, estructura del tipo lamina, grandes paños vidriados, ponderando luces y alturas de los distintos tipos estructurales, equipos de sonido, instalaciones, terminaciones, ornamentos, puertas externas, fachadas, etc.).

12 - CLUBES

Atendiendo a la diversidad de los diseños arquitectónicos que poseen estos tipos de edificios, la asignación de sus categorías se realiza de acuerdo a sus características constructivas por sectores, toda vez que los mismos albergan en un mismo predio construcciones claramente diferenciables a saber:

- Se categorizará por su similitud con el destino DEPÓSITO a canchas, pistas y piletas cubiertas, etc.
- LOCAL COMERCIAL: sectores de confitería, y
- OFICINAS: sectores administrativos, utilizando a tal fin los parámetros para categorizar cada uno de los destinos detallados precedentemente.

Se adicionarán además los metrajes de canchas / piletas / pistas / graderías, etc. y sean estas cubiertas o descubiertas.

13 - BANCOS

Son empadronados como bancos, aquellos edificios o parte de ellos, proyectados para ese fin o aquellos que -provenientes de reformas- resulten aptos para la misma finalidad y que poseen como mínimo una caja de tesoro y/o cajas de seguridad para el público con bunker y horario de apertura de seguridad programada

Las categorías de estos edificios son determinadas mediante el auxilio de la siguiente tabla de puntajes y/o aplicación de lo expuesto en el punto III.b, párrafo VARIOS.

TABLA DE PUNTAJES

	Características y dimensiones de la Estructura	
1	Materiales	
	Mampostería portante	1
	Hormigón armado	3
	Mixtas	4
	De acero	6
1.1	Luces libres lado menor	
	Hasta 5,00 m	2
	De 5,01 a 9,00 m	4
	Mayor de 9,00 m	6
1.2	Alturas de las estructuras	
	Hasta 3,50 m	2
	De 3,51 a 5,00 m	4
	Mayor de 5,00 m	6
2	Frentes exclusivos del local Banco	
2.1	Entre medianeras	2
2.2	En esquina o perímetro libre	4
3	Terminación frentes	
3.1	Lisos comunes u hormigón común a la vista	2
3.2	Artesonados (pilares, molduras, cornisas)	4
3.3	Mármoles, granitos, piedras, acero inoxidable:	
	Parcial	4
	Total	6
3.4	Hormigón a la vista especial	6
3.5	Otros revestimientos de menor costo:	
	Parciales	3
	Totales	4
3.6	Fachada vidriada	4
3.7	Courtain wall: muro cortina	
	Parcial	6
	Total	9
4	Puertas externas	
4.1	Tambor, giratorias	2
4.2	Corredizas, levadizas, neumáticas de seguridad	3

4.3	Grandes hojas de abrir, metales o maderas labradas, portales	3
5	Solados Interiores	
5.1	Granítico reconstituido, flexiplast, vinílicos, calcáreos, cerámicas comunes, alfombras	1
5.2	Especiales, de gomas, maderas, mármoles, granitos, mayólicas	3
6.	Revestimientos, paramentos internos	
6.1	Revoques comunes a la cal o yeso, venecitas, vinílicos	1
6.2	Artesonados, molduras, maderas, telas, aluminio, granitos, mármoles, piedras, acero inoxidable, cerámicas especiales	3
6.3	Otros revestimientos de menor costo	2
7	Cielorrasos	
7.1	A la cal, yeso, aglomerados acústicos	1
7.2	Artesonados (casetonados, molduras, cornisas)	2
7.3	Integrales de aluminio común o acero, aluminio anodizado, acero inoxidable, bronce	3
7.4	Mixtos especiales de maderas, espejos, etc.	3
8	Servicios centrales para climatización	
8.1	Calefacción Central y/o individual central (aire caliente, losa radiante, convectores para agua caliente, convectores para agua caliente o vapor, multisplits, VRV, VAV, losa radiante eléctrica)	15
8.2	Aire acondicionado central y/o individual central (sistemas convectores, y/o Fan-coil, multisplits, VRV, VAV). Frío solamente	30
8.3	Aire acondicionado central y/o individual central (sistemas convectores, y/o Fan-coil, multisplits, VRV, VAV, losa radiante eléctrica). Frío/calor	35
8.4	Aire acondicionado con equipos individuales por locales	3
8.5	Cortina de aire (protectora de aire acondicionado)	3
9	Ascensores y montacargas - escaleras mecánicas	
9.1	Ascensores exclusivos para niveles del Banco	2
9.2	Ascensores compartidos con otros destinos y niveles	1
9.3	Ascensores comunes	3
9.4	Ascensores semi-automáticos (con memoria de parada)	4
9.5	Ascensores automáticos (con memoria de parada, apertura y cierre automático de puertas)	6
9.6	Monta autos y camiones	12
9.7	Escaleras mecánicas	12
10	Locales para cajas de seguridad del público	
10.1	Independientemente de su tamaño pero albergadas en bunker	3
11	Otros Servicios	
11.1	Pisos Técnicos	3

11.2	Sistemas electrónicos de seguridad (Video cámaras, alarmas etc).	3
12	Otras instalaciones	
12.1	Helipuerto	8

PUNTAJES TOPES DE LAS CATEGORIAS

De 0 a 54 puntos	Categoría C
De 55 a 64 puntos	Categoría B
Más de 64 puntos	Categoría A

14 - INDUSTRIAS - FÁBRICAS – TALLERES

Se denomina industria, fábrica o taller, a todo edificio o parte de él, que por sus características constructivas, programas arquitectónicos, instalaciones, etc. es apto para destinarlo, principalmente, a la ejecución de tareas manuales y/o electromecánicas necesarias para la reparación, transformación, armado o elaboración de materias primarias, intermedias o finales.

CATEGORIA “A”

Se empadronan en esta categoría los talleres que poseen máquinas electromecánicas denominadas “puente grúa”.

CATEGORIA "B"

Estructura de techo tipo Shed o similar de cualquier material y cubierta, para cualquier luz libre y altura, con o sin cerramiento.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50 m. y/o alturas mayores de 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entrepisos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50 m. y/o alturas mayores de 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras independientes de hormigón armado con pórticos, o losas casetonadas, para cualquier luz libre o altura, con o sin cerramientos.

CATEGORIA "C"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 25 m. y/o alturas mayores de 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50 m. y/o alturas comprendidas entre 4 y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras de techo autoportantes de cualquier material, para cualquier luz libre y/o altura, con o sin cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entrepisos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos entre 10 m. y 17,50 m. y/o alturas entre 4 y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "D"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, para luces entre apoyos mayores de 25 m. y/o alturas entre 4 y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos entre 10 y 17,50 m. y hasta 4 m. de altura, con dos o más cerramientos laterales.

Estructura independiente y/o entrepisos de hormigón armado, bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos entre 6 y 10 m. y alturas hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "E"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, con luces libres entre apoyos hasta 25 m. y alturas hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos hasta 10 m. y altura hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entrepisos de hormigón armado y bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos hasta 6 m. y alturas hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "F"

Todas las construcciones comprendidas en la categoría "E" que tienen menos de dos cerramientos laterales.

NOTAS

1) Las construcciones que poseen uno o ningún cerramiento lateral, son empadronadas en la categoría inmediata inferior a la que correspondiera por las características restantes, salvo aquellas cuyas categorías son independientes del cerramiento lateral.

2) Para los casos de edificios clasificados en las categorías "E" y "D" y que poseen ascensor o montacargas, se empadronan en la categoría inmediata superior, exceptuando los niveles o pisos que no poseen parada.

3) En los edificios que poseen uno o más entrepisos se debe asignar a cada uno de ellos la categoría que le corresponda.

4) En caso que en una misma planta, por sus características constructivas, se puedan diferenciar distintas categorías, se procede a clasificar cada sector con su correspondiente categoría.

5) Para modificar las categorías contempladas se pueden tener en cuenta además otras instalaciones, sistemas o mecanismos que signifiquen un incremento de costos unitarios como por ejemplo: ventilación forzada, instalaciones sanitarias especiales, cielorrasos, revestimientos, solados

especiales, fosas para inspección de vehículos, planta de tratamiento de líquidos cloacales, etc.

En caso de contar con calefacción y/o aire acondicionado central, subirá una categoría sobre la que le correspondería por la clasificación conforme a sus demás características y se empadronaran como mínimo en categoría “C”.

15 –DEPÓSITOS

Se designan como depósitos a aquellos edificios o parte de ellos, que por sus características constructivas, instalaciones, etc., son aptos para ser destinados en forma principal, a la guarda transitoria o permanente; de todo aquello que sea pasible de almacenamiento o depósito, excepto aquellos indicados en el rubro GARAJES GUARDACOCHES.- COCHERAS.

CATEGORIA “A”

Se empadronan en esta categoría los talleres que poseen máquinas electromecánicas denominadas “puente grúa”.

CATEGORIA "B"

Estructura de tipo "Shed" o similar de cualquier material y cubierta, para cualquier luz libre y altura, con o sin cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50 m. y/o alturas mayores de 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entrepisos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50 m. y/o alturas mayores de 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras independientes de hormigón armado con pórticos, o losas casetonadas, para cualquier luz libre o altura, con o sin cerramientos.

CATEGORIA "C"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 25 m. y/o alturas mayores de 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50 m. y/o alturas comprendidas entre 4 y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructura de techos autoportantes de cualquier material, para cualquier luz libre y/o altura, con o sin cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entrepisos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos entre 10 m. y 17,50 m. y/o alturas entre 4 m y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructura de hormigón pretensado o premoldeado, para cualquier luz libre entre apoyos o alturas, con o sin cerramientos laterales.

CATEGORIA "D"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta para luces entre apoyos, mayores de 25 m. y/o alturas entre 4 m. y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos entre 10 y 17,50 m. y hasta 4 m. de altura, con dos o más cerramientos laterales.

Estructura independiente y/o entrepisos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos entre 6 m. y 10 m. y alturas hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "E"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, con luces libres entre apoyos hasta 25 m. y alturas hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos hasta 10 m. y alturas hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entrepisos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos hasta 6 m. y alturas hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "F"

Todas las construcciones comprendidas en la categoría "E" que tienen menos de dos cerramientos laterales.

NOTAS:

1) Las construcciones que poseen uno o ningún cerramiento lateral son empadronadas en la categoría inmediata inferior a la que correspondiera por las características restantes, salvo aquellas cuyas categorías son independientes del cerramiento lateral.

2) Para los casos de edificios clasificados en las categorías "E" y "D" y que poseen ascensor o montacargas, se empadronan en la categoría inmediata superior, exceptuando los niveles o pisos que no posean parada.

3) En los edificios que poseen uno o más entrepisos se debe asignar a cada uno de ellos la categoría que le corresponda.

4) En caso que en una misma planta, por sus características constructivas, se puedan diferenciar distintas categorías, se procede a clasificar cada sector con su correspondiente categoría.

5) Para modificar las categorías contempladas se pueden tener en cuenta además otras instalaciones, sistemas o mecanismos que signifiquen un incremento de costos unitarios como por ejemplo: ventilación forzada, instalaciones sanitarias especiales, cielorrasos, revestimientos, solados especiales, fosas para inspección de vehículos, planta de tratamiento de líquidos cloacales, etc.

En caso de contar con calefacción y/o aire acondicionado central, subirá una categoría sobre la que le correspondería por la clasificación conforme a sus demás características. Se empadronaran como mínimo en categoría “C”.

6) Son empadronados dentro de este destino, aquellas superficies cubiertas, accesorias pero necesarias, como medio de salida o de ingreso tales como corredores, pasillos, pasajes, rampas, etc.

16 - HOSPITALES - SANATORIOS - CLINICAS - POLICLINICOS - INSTITUTOS MEDICOS (con internación)

Se adjudica estos destinos a los edificios o parte de ellos, que por sus programaciones arquitectónicas y características constructivas resultan fundamentalmente aptos para el ejercicio de la medicina, así como el de sus ramas auxiliares en general.

TABLA DE PUNTAJES

1	Estructura resistente	
1.1	Apoyada en muros de mampostería	0
1.2	Independiente metálica	3
1.3	Independiente de hormigón armado	2
1.4	Independiente mixta	2
2	Estructura de hormigón armado	
2.1	Espesor promedio hasta 22 cm	2
2.2	Espesor promedio de 23 a 29 cm	3
2.3	Espesor promedio mayor de 29 cm	4
3	Fachadas	
3.1	Revoques comunes de frente	1
3.2	De estilos artesanados	2
3.3	Revestimientos especiales parciales	2
3.4	Revestimientos especiales totales	3
3.5	Frentes integrales (tipo Courtain Wall) parciales	3
3.6	Frentes integrales totales	6
3.7	Carpinterías de acero inoxidable, bronce, carpinterías de doble vidriado hermético	3
4	Baños	
4.1	Habitaciones sin baño privado o salas generales	0
4.2	Habitaciones con baño privado	6
5	Ascensores-Montacargas-Montaplatos	
5.1	Ascensores comunes	3
5.2	Ascensores semi-automáticos (con memoria de parada)	4
5.3	Ascensores automáticos (con memoria de parada, apertura y cierre automático de puertas)	6
5.4	Montacargas y/o montaplatos comunes	2
5.5	Montacargas semi-automáticos	3

6	Servicios	
6.1	Calefacción Central y/o individual central (Aire caliente, losa radiante, convectores para agua caliente, convectores para agua caliente o vapor, multisplits, VRV, VACV) losa radiante eléctrica	10
6.2	Aire acondicionado con equipo individual en habitaciones	3
6.3	Aire acondicionado central frío	20
6.4	Aire acondicionado central frío/calor	25
7	Otras dependencias y servicios	
7.1	Office de mucamas por piso	1
7.2	Office de enfermería por piso	1
7.3	Salas de diálisis renal, bomba de cobalto, rayos gamma, o similares, por cada una de las especialidades, independiente de la cantidad de salas que tenga, cada especialidad	2
7.4	Servicios de aire comprimido central, oxígeno central, aspiración central, o similares, por cada uno de ellos	2
7.5	Bar, Cafetería. Cada uno	4
7.6	Restaurante	8
7.7	Sala de Conferencias / Microcine. Cada uno	6
8	Otras instalaciones	
8.1	Helipuerto	8
9	Otros Servicios	
9.1	Pisos Técnicos	3
9.2	Sistemas electrónicos de seguridad (Video cámaras, alarmas etc.).	3

PUNTAJES TOPES DE CATEGORIAS

Menos de 24 puntos	Categoría D
De 24 a 37 puntos	Categoría C
De 38 a 50 puntos	Categoría B
De 51 a 57 puntos	Categoría A
58 puntos o más	Categoría A1

17 - CONSULTORIOS EXTERNOS - LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS - LABORATORIOS RADIOLOGICOS - o similares (sin internación)

Desígnase con los destinos precedentes a aquellos edificios o parte de ellos que por sus características constructivas, y programas arquitectónicos son aptos en forma principal para la consulta, prevención, diagnóstico o terapéutica médica, sin internación de los pacientes.

TABLA DE PUNTAJES

1	Estructura resistente	
1.1	Apoyo en muros de mampostería	0
1.2	Independiente (Metálica)	3
1.3	(Hormigón armado)	2
1.4	Mixta (Acero y Hormigón armado)	2
2	Estructura de hormigón armado (Espesor promedio)	
2.1	Hasta 22 cm	2
2.2	de 23 a 29 cm	3
2.3	Mayor de 29 cm	4
3	Fachadas	
3.1	Edificio entre medianeras	1
3.2	Edificio en esquina, en torre de perímetro libre o semilibre	2
4	Característica de fachada	
4.1	Revoque común de frente	2
4.2	De estilo artesanado	4
4.3	Revestimientos parciales especiales	3
4.4	Revestimientos totales	4
4.5	Fachada tipo Courtain Wall (parcial) Cortina de vidrio	6
4.6	Fachada tipo Courtain Wall (Total)	9
5	Consultorios	
5.1	Consultorios con baño privado	3
6	Ascensores (cuando el o los ascensores sirvan únicamente al destino arriba mencionado)	
6.1	Comunes	3
6.2	Semi-automáticos (con memoria de parada)	4
6.3	Automáticos (con memoria de parada, apertura y cierre automático de puertas)	6
7	Servicios	
7.1	Calefacción Central y/o individual central (aire caliente, losa radiante, convectores para agua caliente, convectores para agua caliente o vapor, multisplits, VRV, VAV) losa radiante eléctrica	10
7.2	Aire acondicionado central frío	20
7.3	Aire acondicionado central frío/calor	25
8	Locales adecuados para servicios especiales.	
8.1	Locales de radiología, mamografía, densitometría o similares (por cada una de las especialidades e independientemente de la cantidad de salas que tenga la especialidad).	5
8.2	Laboratorios (cualquiera sea su cantidad)	2
8.3	Locales para diálisis (cualquiera sea su cantidad)	3
8.4	Locales para bomba de cobalto, cámara gamma, acelerador lineal o similares, por cada una de las especialidades e independientemente de la cantidad de salas que tenga la especialidad	7
8.5	Local para tomografía computada o similares	5

	Local para resonancia magnética	7
9	Otros Servicios	
9.1	Pisos Técnicos	3
9.2	Sistemas electrónicos de seguridad (Video cámaras, alarmas etc.).	3

PUNTAJES TOPES DE CATEGORIA

Menos de 21 puntos	Categoría D
De 21 a 40 puntos	Categoría C
De 41 a 60 puntos	Categoría B
61 puntos o más	Categoría A

18 - ESTACIONES DE SERVICIO

Desígnase como estaciones de servicio a aquellos edificios o partes de ellos que por sus características constructivas y de diseño, son principalmente aptos para la venta de combustibles para vehículos automotores, pudiendo estar dotados de servicios complementarios como ser lavado, engrase, gomería, etc.

CATEGORIA "B"

Estructuras independientes de H° A°, con luces entre columnas o apoyos mayores de 5,00 m. y/o alturas de apoyos de vigas mayores de 5,00 m.

También pertenecen a esta categoría los edificios resueltos mediante estructuras especiales, como ser losas casetonadas, pórticos, etc.

CATEGORIA “C”

Estructuras de H° A°, con luces libres entre columnas, desde 4,00 a 5,00 m. y/o alturas entre 3,50 y 5,00 m.

Además todas las cubiertas estructurales autoportantes, de cualquier material, con excepción del Hormigón Armado y aquellas estaciones de servicio que cuenten con bunker de HºAº para protección de cilindros de gas natural comprimido (GNC).

CATEGORIA “D”

Estructuras de Hº Aº, con luces libres entre apoyos menores de 4,00 m. y/o alturas menores de 3,50 m. y/o voladizos que no superan los 0,90 m. Se empadronan en esta categoría todas las superficies cubiertas constituidas por techos parabólicos o similares

c) **Topes**

Para los tributos que recaen sobre los inmuebles radicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Título IV del Código Fiscal 2022), se aplicarán los incrementos de aumento de acuerdo a lo que la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires determine.

Los topes en los tributos no se aplican a los inmuebles baldíos.

d) **Tablas de Depreciación – Anexo II**

En el Anexo II de la presente se adjuntan las Tablas con los coeficientes de Depreciación.

Cuando un edificio, por causas externas y ajenas a la obsolescencia, no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, el propietario podrá solicitar a la Administración que le considere, previa evaluación técnica, valor cero a la edificación.

Estado de conservación

El estado de conservación del inmueble será considerado BUENO aún si el mismo careciera de mantenimiento adecuado. Esto implica que no se modifica el estado de conservación cuando exista por ejemplo deterioro de pintura y/o revestimientos de pared, faltantes de sectores de revoques o cielorrasos no significativos y causados no por obsolescencia natural sino por mal uso, así como faltante de artefactos en baño y/o cocina o todo aquello que no signifique un deterioro que afecte la habitabilidad del inmueble.

El estado REGULAR será asignado a aquellos inmuebles en donde se observe afectada la habitabilidad del inmueble por ejemplo: caídas significativas de revoques y cielorrasos, faltante de revestimientos en paredes o pisos de locales sanitarios y cocinas, rajaduras que no impliquen riesgo estructural, faltantes parciales de vidrios y/o deterioro de carpinterías exteriores, filtraciones manifiestas en muros, techos y cimientos, etc.

Cuando un inmueble presente un grado de deterioro que implique un riesgo para terceros (por ejemplo: inmuebles con daños estructurales que pongan en peligro la estabilidad de las construcciones) el mismo se considerará en forma transitoria como baldío hasta tanto se proceda a su demolición total o en su defecto se disponga la puesta en valor de las construcciones existentes, momento en el cual se determinará el empadronamiento correspondiente.

e) **Tablas de Valor Unitario de Cuadra (VUC-VFH) – Anexos III y IV**

En el Anexo III de la presente se adjuntan los VUC-VFH segmentados por Barrio, Sección y Manzana y en el Anexo IV los VUC-VFH correspondientes a Casos Particulares (por rangos de calles).

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S
"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número: IF-2022-46310619-GCABA-AGIP

Buenos Aires, Martes 13 de Diciembre de 2022

Referencia: EX-2022-43025135- -GCABA-DGR Anexo I - Metodologia VFH 2023

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 40 pagina/s.

Digitally signed by Andres Gustavo Ballotta
Date: 2022.12.13 13:39:45 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ANDRES GUSTAVO BALLOTTA
Administrador Gubernamental de Ingresos Publicos
ADMINISTRACION GUBERNAMENTAL DE INGRESOS PUBLICOS
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2022.12.13 13:40:21 -03'00'