



Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Provincia de Rio Negro

RESOLUCION N° 00003209-I-2025

VISTO: La Ordenanza N° 2733-CM-16 "Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana", Resoluciones N° 2336-I-2017, 3419-I-2019, 1264-I-2020, 3369-I-2022, 4594-I-2022, 949-I-2023, 1002-I-2023, 1963-I-2023, 3169-I-2023, 463-I-2024, 1181-I-2024, 1919-I-2024, 2647-I-2024, 590-I-2025, 1243-I-2025 y 2249-I-2025, y;

CONSIDERANDO:

- que el Art 12° de la citada Ordenanza, faculta al Departamento Ejecutivo a reglamentar los aspectos que resulten necesarios para hacer efectiva y eficaz la aplicación y el cumplimiento de lo establecido;
- que la Resolución N° 2336-I-2017 fijó el valor de base para el cálculo del valor del metro cuadrado de construcción en base a diciembre 2016;
- que las Resoluciones mencionadas en el visto se corresponden con las actualizaciones efectuadas sobre el valor del metro cuadrado de construcción;
- que mediante Resolución N° 2249-I-2025 se modificó el valor del metro cuadrado de construcción estipulado en el Artículo 2° de la Resolución 2336-I-2017 en pesos un millón doscientos veinticinco mil trescientos ochenta y tres con 89/100 (\$1.225.383,89);
- que resulta necesario actualizar el valor del metro cuadrado de construcción, dada la variación significativa en los precios relativos, comprendida en el rango temporal Abril 2020 a Noviembre 2025 que componen el metro de construcción, bajo el mismo criterio de aplicación en la Resolución N.º 2249-I-2025 de los índices publicados por la Cámara Argentina de la Construcción;
- que el último índice publicado data de Octubre 2025, siendo de 18534.90% y el cual relacionado contra Agosto 2025 de un valor de 17187,60%, determina una variación porcentual del 7,84%;
- que por ello y en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 51º de la Carta Orgánica Municipal;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE

RESUELVE

ARTICULADO:

1. **DEJAR SIN EFECTO:** la Resolución N° 2249-I-2025 de fecha 3 de octubre de 2025.
2. **MODIFICAR:** el valor del metro Cuadrado de Construcción estipulado en el Artículo 2º de la Resolución 2336-I-2017 en pesos un millón trescientos veintiún mil ciento cuarenta y seis con 79/100 (\$1.321.146,79) conforme el detalle que se especifica en el Anexo 1 de la presente.
3. **TOMAR CONOCIMIENTO:** la Subsecretaría de Proyectos Urbanos y las áreas intervinientes.
4. La presente Resolución será refrendada por el Secretario de Hacienda y Secretaria de Planeamiento Territorial.

5. Comuníquese. Publíquese. Tómese razón. Dese al Registro Oficial. Cumplido, Archívese.

SAN CARLOS DE BARILOCHE, 29 de diciembre de 2025.-

[;salto-pagina;](#)

ANEXO I

Formula de Cálculo Valor del Metro Cuadrado de Construcción

Objetivo:

El objetivo de la presente fórmula de cálculo es determinar el valor actual del m2 de construcción a los fines de aplicar el índice emitido por la Cámara Argentina de la Construcción en cada caso, considerando fundamentos técnicos, estadísticos, fijando la metodología de cálculo con el que se haya arribado al valor resultante. Posibilitando de tal forma la racionalización para el caso local/regional, y estableciendo pautas objetivas para el resto de los casos que se presenten en el futuro.

Todo ello resulta necesario atento que la Cámara Argentina de la Construcción no publica un valor de m2, ni dispone de él para informarlo, ésta solo publica variaciones con base diciembre 2014=100.

Ante lo cual se toma de base para el presente:

- la metodología de Cálculo usado por la CAC,
- la discriminación del Costo de la Construcción clasificado en Materiales y Mano de Obra
- la tipología de construcción referente
- listado de precios medios de los materiales más relevantes

Resultando que el último precio publicado por el INDEC de valor de la construcción en m2 corresponde a Octubre 2015, corresponde tomar el mismo.

En este orden de ideas, el valor publicado por INDEC para Octubre 2015 asciende a \$ 6.745.-, dicho valor refiere a Vivienda Multifamiliar o unifamiliar, pero cabe advertir que el mismo no incluye la licencia de construcción, los honorarios profesionales y el impuesto al valor agregado (IVA); ítems que deben ser considerados en el presente.

Por todo lo expuesto se determina que el cálculo del Valor del M2 de Construcción a los fines de la aplicación de la RDU, queda compuesto de la siguiente forma:

INDEC - Base Diciembre 2014: \$ 5.389,16

CAC - Variación NOVIEMBRE 2025: 18534,90% (base 100 dic 2014)

Valor m2 construcción AGOSTO 2025: \$998.875,42

IVA: 21%

Honorarios Profesionales: 9%

Licencia de construcción: \$3.730 \$/m2 (categoría B2)

Por aplicación de lo cual el Valor del Metro Cuadrado de la Construcción Final a los fines de la aplicación del RDU es de: \$1.321.146,79 (un millón trescientos veintiún mil ciento cuarenta y seis

con 79/100).