



Calculado al 17 OCT 2022

VALOR DE MUROS PARA EL CALCULO DE LIQUIDACION DE MEDIANERIA

Para realizar un cálculo de Liquidación de Medianería, y en base a la Lista de Precios de Items que publicamos periódicamente, ofrecemos un modelo de estimación de costos, para la Liquidación de Medianería, para los casos en que no se tengan datos fehacientes de la composición constructiva del muro a liquidar.

Tomamos como base, un caso hipotético, según croquis adjunto, en donde se deben realizar dos tipos distintos de cálculo:

- A) Excavación y Fundación: Comprende la excavación de zanjas; banquina de Hormigón Pobre; Mampostería de cemento de ladrillos comunes y aislación hidrófuga horizontal y vertical (cajón). Este punto se calcula por METRO LINEAL DE MURO RELEVADO.
- B) Mampostería en elevación: Comprende la mampostería propiamente dicha de ladrillos comunes; revoque exterior completo (tres procesos) y revoque interior (grueso y fino). Este punto debe calcularse por METRO CUADRADO DE MURO RELEVADO.

IMPORTANTE: Para simplificar los cálculos, se publican los PRECIOS FINALES A APLICAR en las valorizaciones de Muros NUEVOS Medianeros a liquidar.

Item A: EXCAVACION Y CIMIENTOS PARA MUROS NUEVOS (metro lineal)	\$ Unitario (*)	Incidencia	\$ por m l
Item 1-1: EXCAVACION DE ZANJAS A MANO	5.281,23	\$/m3 x 0,60	m3/m = \$ 3.168,74
Item 2-1: HORMIGON POBRE ZAPATAS CONTINUAS (BANQUINA)	34.796,39	\$/m3 x 0,21	m3/m = \$ 7.307,24
Item 2-2: MAMPOSTERIA DE CIMIENTOS LADRILLOS COMUNES	42.748,34	\$/m3 x 0,33	m3/m = \$ 13.914,59
Item 5-1: CAPA AISLADORA DOBLE HORIZONTAL	2.573,48	\$/m2 x 1,00	m2/m = \$ 2.573,48
Precio : \$/m			26.964,05

Item B: MURO EN ELEVACION NUEVO COMPLETO (metro cuadrado)	\$ Unitario (*)	Incidencia	\$ por m2
Item 4-1: MAMPOSTERIA EN ELEVACION LAD. COMUNES Esp. 0,30 m	50.708,86	\$/m3 x 0,30	m3/m2 = \$ 15.212,66
Item 6-4: REVOQUE EXTERIOR COMPLETO A LA CAL	5.531,46	\$/m2 x 1,00	m2/m2 = \$ 5.531,46
Item 6-7: JAHARRO A LA CAL	2.329,37	\$/m2 x 1,00	m2/m2 = \$ 2.329,37
Item 6-8: ENLUCIDO A LA CAL	1.664,85	\$/m2 x 1,00	m2/m2 = \$ 1.664,85
Precio : \$/m2			24.738,34

(*) PRECIOS DE INSUMOS PARA ALBAÑILERIA DE FEMACO SRL

Estos datos son referenciales, pudiendose modificar en cada caso y según la construcción empleada (ejemplo: falta de revoques finos), aclarando que normalmente no se incluyen encadenados, refuerzos u otro tipo de construcción en los muros medianeros a liquidar.

Del relevamiento realizado para la Liquidación, se debe multiplicar el **ITEM A por el largo total de muro** y el **ITEM B por la superficie total relevada**, luego se suman ambos resultados, obteniendo el **valor actual total** de un muro **NUEVO** medianero, al que luego se le aplicarán los descuentos. Para realizar una valuación de muro medianero divisorio existente, se utilizan solo los precios unitarios y se los afecta con descuentos que se aplican de acuerdo a la vida útil de cada ítem.

Recordar que el muro medianero a liquidar, con una antigüedad mayor a 1 año, se deben aplicar las condiciones del Nuevo Código Civil y ver consideraciones de altura, cerco obligatorio y aplicar la DEPRECIACION que corresponda, según su antigüedad y estado de conservación, **a cada uno de los items** que componen la liquidación y para cada porción según la edad del muro a liquidar.