

EJERCICIO DE TASACIÓN - PADRON No. 17784 - MELO - AVALUACIONES 2 - 11 DE SETIEMBRE DE 2018

Ubicación: Asociación Española 667
Área predio: 351 m²
Área edificada: 90 m²



Fachada Principal sobre calle Asociación Española



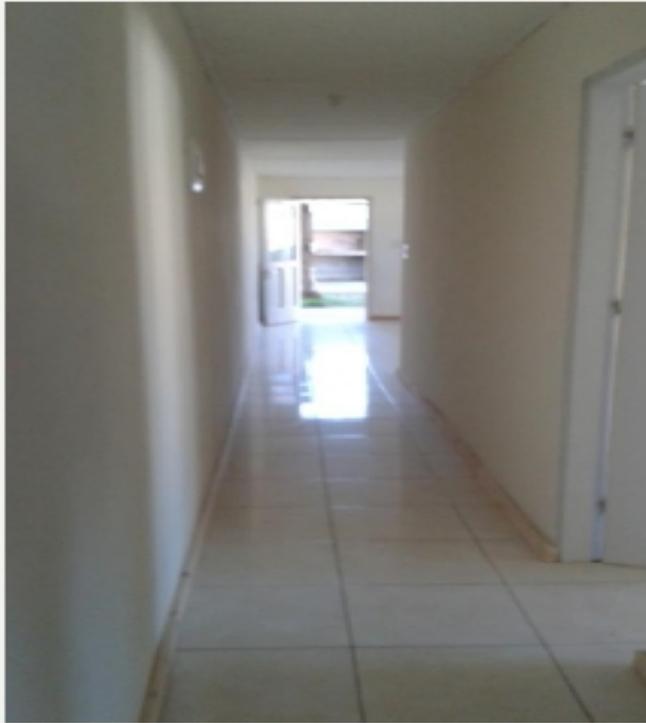
Fachada lateral y vista desde el fondo y entorno barrial



Fachada posterior (entrada de servicio por cocina)



Vista hacia el parrillero (fondo del predio)



Vista del corredor (desde estar hacia cocina)



Vista del dormitorio



Vista desde estar hacia puerta de entrada

Vistas del baño



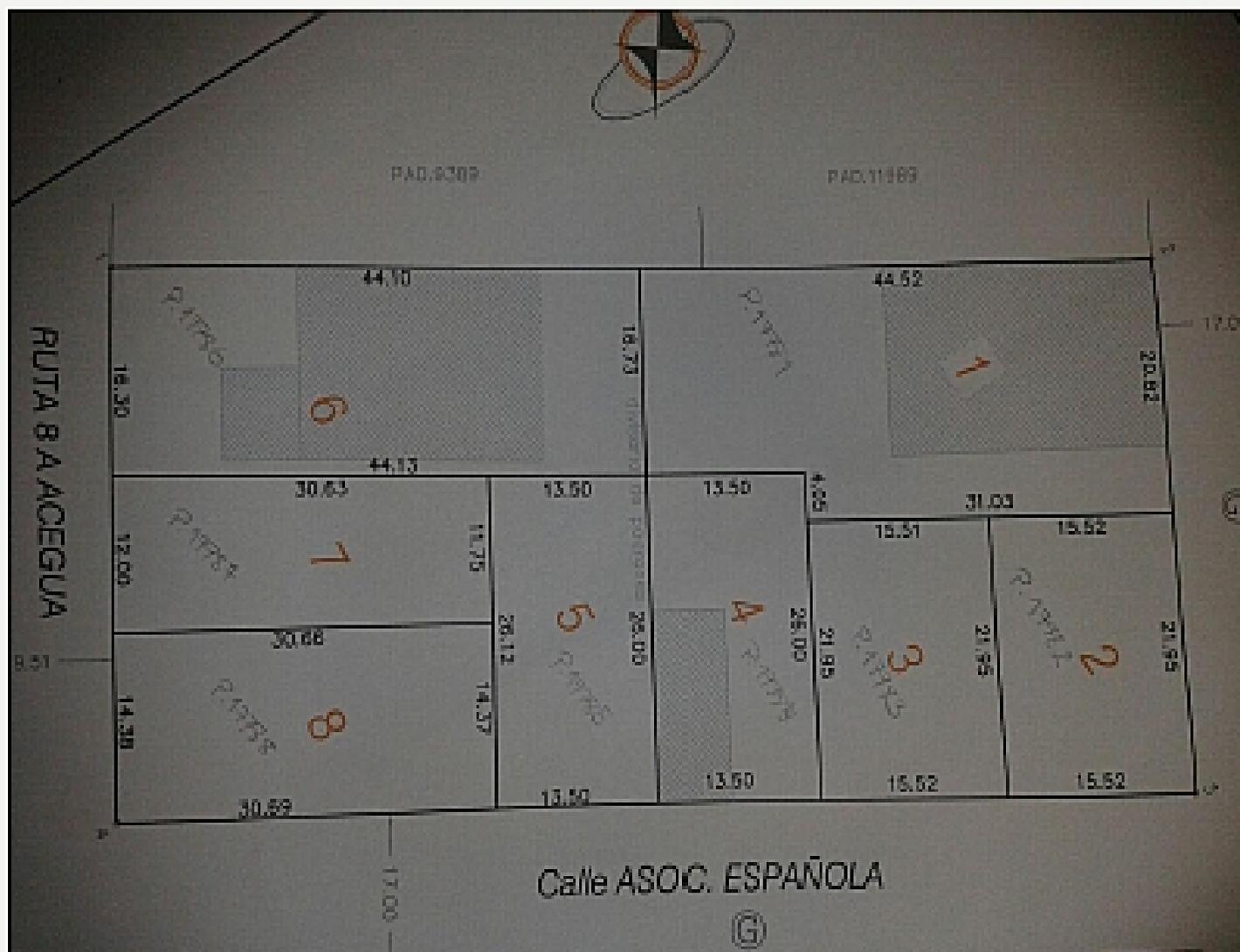
Vista de la cocina



Vista cielorraso y eléctrica embutida



Plano proyecto fraccionamiento y linderos (solar 4 corresponde al predio)



MEMORIA

DESCRIPTIVA

ENTORNO

El inmueble se encuentra ubicado en una zona periférica residencial baja, cercano a la Ruta Nacional N° 8 Brigadier General Juan Antonio Lavalleja, cuenta con infraestructura básica: transporte público urbano e interdepartamental, saneamiento, red de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público y a sus alrededores cuenta con centros religiosos y educativos públicos y privados, así como también comercios de ramos diversos y pequeñas industrias.

Los lotes en la zona en su mayoría oscilan entre 300 m² y 500 m², presentando la característica de fondo libre y construcciones al frente.

TERRENO

Predio de forma rectangular con dimensiones de 13.5 metros de frente y 26 metros de fondo y un área de 351 metros cuadrados, en cuanto a su topografía el mismo no presenta irregularidades de nivel en toda su extensión, encontrándose también a nivel con respecto a la vereda.

El predio en el Plan Director de Melo aprobado en el año 2007, corresponde a la Zona G4U Periferia, donde se exigen retiro frontal obligatorio de 4 metros y un retiro lateral obligatorio de 3 metros con frente entre 13 y 15 metros cuando el predio cuenta con saneamiento.

La altura máxima es de 2 niveles o 6 metros de altura y un F.O.S. (factor de ocupación del suelo) de 70% cuando éste cuenta con saneamiento. También para nuevos fraccionamientos plantea para predios con saneamiento un frente mínimo de 13 metros, un área mínima de 400 m².

Para el cálculo del valor de la tierra se tomaron en cuenta datos recogidos de varias Inmobiliarias importantes del medio, donde se consultó el valor del m² de tierra para la zona donde está inserto el predio, resultando un promedio de valor unitario de tierra de 90 U\$/m²

CONSTRUCCIÓN

La construcción a evaluar es una vivienda de categoría ?????? de 90m², consta de 2 dormitorios, un baño completo, cocina comedor y estar. La tipología responde a una planta rectangular, un corredor longitudinal oficia como nexo de los ambientes.

La construcción está ubicada sobre una de las medianeras.

Cuenta con una cubierta liviana de zinc sin cielorraso de 11m² en la entrada de servicio (cocina), y una cubierta con techo liviano de zinc con cielorraso y luminarias desde el frente hasta el fondo de la vivienda siguiendo su longitud de 23m².

Las medianeras son de bloque de hormigón y tienen una altura de 3.00 m, al fondo existe un parrillero con mesada y pileta de cocina. Cuenta con un área para estacionamiento sin techar. Al frente posee rejas y portón de hierro para la entrada vehicular.

Realizada originalmente en 1990 con destino de depósito, en el año 2014 sufrió una reforma manteniendo su área original, el cerramiento superior es de chapa de zinc y cielorraso de lambriz, sus paramentos son de muro simple de bloque con terminación exterior de revoque fino y pintura al agua y balai y en su interior de revoque fino pintado. Los zócalos de todos los locales habitables son de madera.

Los pisos son de cerámica de 40 cm x 40 cm en todos los ambientes, incluidos baño y cocina, los muros interiores del baño están revestidos con cerámicos de las mismas dimensiones del piso hasta 1.60 de altura y revestimiento cerámico sobre la línea de mesada de 60 cm. Las aberturas son de madera, tanto puertas como ventanas y su terminación es barniz. Todos los locales cuentan con ventilación e iluminación natural.

La instalación eléctrica es embutida realizada con la normativa exigida por UTE y la instalación sanitaria tanto de desagüe como abastecimiento de agua potable cumplen con la normativa vigente. Tanto el baño como la cocina cuentan con conexión para agua

Año construcción: ORIGINAL= 1990 (CUBIERTA Y PAREDES EXTERIORES)
RECICLAJE Y REFORMA= 2014

TASACION:

ANEXOS

Observaciones:

Cabe agregar que esta construcción se encuentra invadiendo el retiro y no está regularizada en Intendencia, generando un costo de honorarios y timbres profesionales y tasas a la hora de su regularización a sabiendas que la solución no será definitiva ya que para regularizar la invasión de retiro se estudiará caso a caso, hasta el momento no existen tolerancias en reformas, reciclajes, obra nueva o ampliación contemplada dentro del Plan Director (previa aprobación de la junta departamental).

También hay que regularizar en la Dirección de Catastro, aunque la caracterización está vigente, fue realizada de manera previa a la reforma efectuada

Aranceles SAU Cerro Largo (Sociedad de Arquitectos del Uruguay)

Regularización ante ICL (Intendencia de Cerro Largo)

- Vivienda económica: Albañilería = 300 \$U/m² (pesos uruguayos)
- $300 \times 90 = 27.000$ \$U (pesos uruguayos)
- Sanitaria (1 baño) = 9000 \$U (pesos uruguayos)
- Total = $27.000 + 9.000 = 36.000$ \$U (pesos uruguayos)
- Timbres profesionales: 5 timbres de 140 pesos uruguayos = 700 pesos uruguayos.
- Tasas de regularización en ICL sanitaria y albañilería dependen de cada vivienda (en particular suponer para esa vivienda 6.000 pesos uruguayos en total)
- Declaración jurada de caracterización urbana = 3.000 \$U (según aranceles SAU Cerro Largo).
- Costo total para regularizar en ICL y DNC: $36000 + 700 + 6000 + 3000 = 45.700$ \$U