



Docentes: Ing. Agrim. Martha Siniacoff – Ing. Agrim. Gianella Torres

Ejercicio 1.

Presentar el cálculo del Edificio de Propiedad Horizontal enviado oportunamente.

20 puntos

Ejercicio 2.

Te escribe un cliente desde España interesado en adquirir un apartamento en Ciudad Vieja de aproximadamente 60 metros cuadrados y te pide averiguar ofertas.

Encuentras tres apartamentos de 60 metros cuadrados pero de distinto precio: U\$S 150.000, U\$S 120.000 y U\$S 80.000

¿Cómo explicarías en forma detallada que factores pueden intervenir en la diferencia de precio, cuando todas las unidades tienen la misma superficie?

20 puntos

Ejercicio 3.

Tienes que avaluar el inmueble, ubicado en 8 de octubre y Estero Bellaco, cuya fachada de la construcción se muestra a continuación.

Se pretende realizar un informe de tasación detallado.

3.1.- En particular se solicita indicar a que estilo arquitectónico pertenece esa construcción y todas las características que recuerdes de ese estilo.

3.2.- ¿A qué se le denomina estilo ecléctico en la arquitectura?

3.3. - Da tu opinión de por qué crees importante conocer los estilos arquitectónicos para la ingeniería de la evaluación.

20 puntos



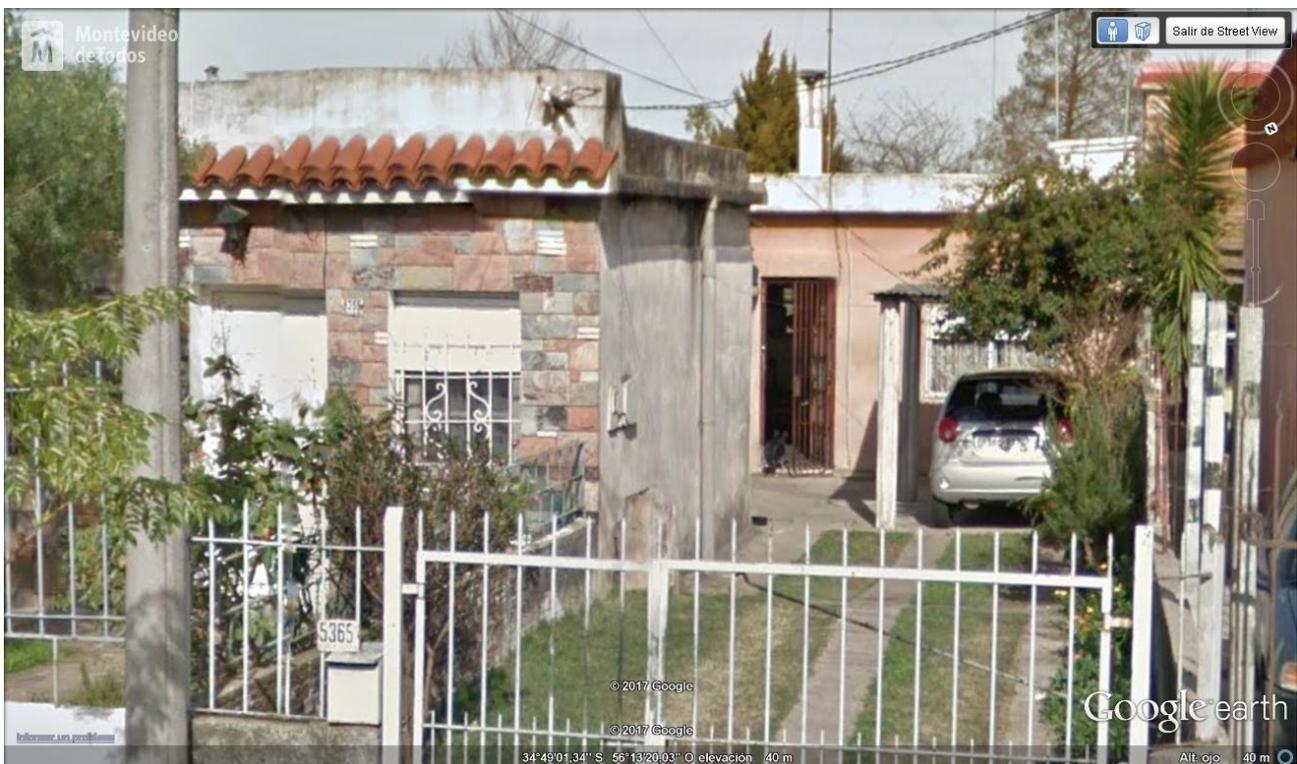
Ejercicio 4

Sobre un terreno de U\$S 100.000 se encuentran las siguientes construcciones en régimen de propiedad común:

Vivienda 1, al frente de 65 metros cuadrados construida en 1980 de estado de conservación bueno regular.

Vivienda 2 al fondo de 70 metros cuadrados construida en 1970. En el año 1980 cambiaron baño, cocina, eléctrica y sanitaria. En el año 2000 le realizan pintura integral. Su estado de conservación es bueno.

Al fondo, no visible, taller mediano, de estado de conservación regular, construido en 1990, 100 metros cuadrados. Se utiliza para confección textil.



Determinar el valor del inmueble, previa estimación de la categoría de la construcción por fachada. Considerar la vida técnica para la categoría.

25 puntos.

Ejercicio 5

¿Qué es y como afecta la funcionalidad al valor de un inmueble?

Define el problema y cita ejemplos.

15 puntos

COEFICIENTES Y FORMULACIONES:

$$\text{Depreciación edad} = [1 - 0,50 * (v/V + (v/V)^2)]$$

TABLA DE VIDA TÉCNICA SEGÚN CATEGORÍA Y DESTINO - URUGUAY					
Tipo de CONSTRUCCIÓN	CATEGORÍA/AÑOS				
	MUY ECON	ECONOMICA	MEDIANA	BUENA	MUY BUENA
VIVIENDA	40	75	80	95	100
COMERCIO		65	70	85	95
INDUSTRIA			60	75	85

Estado de conservación:	Coficiente:
MUY BUENO	1
BUENO	0.93
REGULAR	0.82
REGULAR - MALO	0.68
MALO	0.47
MUY MALO	0.28

REFORMA	% INCREMENTO DE VIDA
Pintura	2
Carpintería interior	9
Pisos (superficie)	3
Pisos + Entrepisos	8
Instalación eléctrica	10
Instalación sanitaria	10
Cocina general	8
Baño general	9
Aberturas exteriores	4
Arreglo azotea	8
Cambio global cubierta	20
Muros exteriores total	20
Muros exteriores parcial	12