

**FACULTAD DE INGENIERIA  
INSTITUTO DE AGRIMENSURA – DEPARTAMENTO TÉCNICO LEGAL  
2º. Parcial – Avaluaciones 2 – 21/11/2016**

$$\text{Depr. inadecuación norma} = 1 - [ ((\text{FOT}-\text{fot}) / \text{FOT}) * ((V - v) / V) ]$$

Donde:

FOT = factor de ocupación total que permite la norma

Fot = factor de ocupación total real del edificio

v = tiempo que lleva en pie la construcción.

V = vida técnica para la categoría y el destino.

### **EJERCICIO 1.-**

#### **parte 1) Padron 2653**

La normativa edilicia de este inmueble es: 11 metros de altura para la edificación, sin retiros.

El área del terreno tiene 298 metros cuadrados.

La Comisión de Preservación del Patrimonio de Ciudad Vieja determinó que tiene grado de protección 2 por pertenecer a un “tramo significativo” donde se mantiene la alineación de las fachadas.



Como no se puede demoler y cuenta con 2 niveles con un 100% de ocupación del terreno se produce una depreciación por inadecuación normativa.

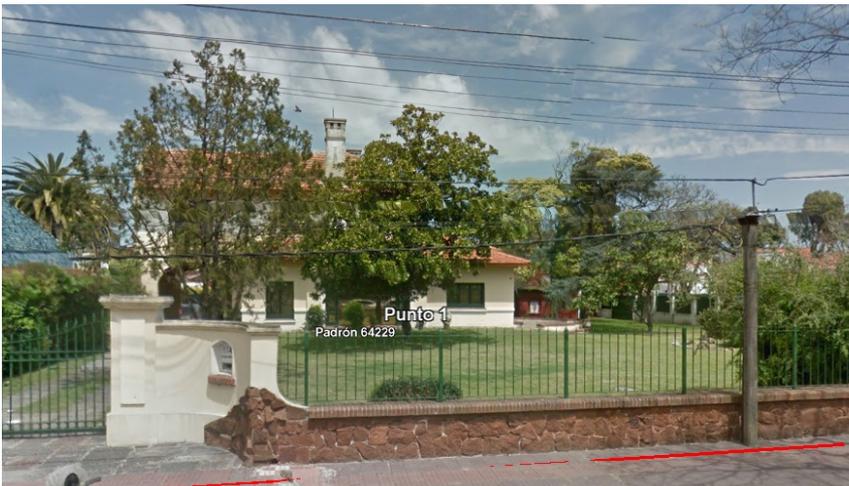
Calcule esa depreciación si la categoría es mediana y la construcción es de 1957.

## parte 2) Padrón 64.229

La normativa edilicia de este inmueble es: 8 metros de altura y un FOS del 50%.

El área del terreno es de 1656 metros cuadrados

La Comisión de Preservación del Patrimonio de Carrasco, determinó que tiene grado de protección 3 por ser un edificio considerado representativo de una tipología urbano-arquitectónica, lo que se aprecia en sus aspectos organizativos volumétricos.



Si cuenta con 599 metros cuadrados edificados, categoría muy buena, construida en 1947, calcule la depreciación por protección patrimonial.

A su criterio: ¿por qué deben depreciarse los inmuebles protegidos?

**TOTAL 20 PUNTOS**

### **EJERCICIO 2**

Conteste las siguientes preguntas,

Indique con una V si la afirmación es verdadera y con una F si la afirmación es falsa.

Justifique su respuesta en el espacio designado.

Respuesta bien con justificación bien: 2 puntos

Respuesta bien sin justificación: 0,50 puntos

Respuesta mal o mala justificación: -1 punto

<p>1. En un avalúo de unidades de propiedad horizontal, el valor terreno se reparte en partes iguales de acuerdo a la cantidad de uni</p>	
<p>Por qué le parece que es V o F.</p>	
<p>2. Las unidades de un edificio que se ubican como contrafrente siempre tienen un valor superior a las que se ubican al frente.</p>	
<p>Por qué le parece que es V o F.</p>	
<p>3. Las unidades que se ubican en el último piso de un edificio de PH siempre tendrán un valor de mercado mayor.</p>	
<p>Por qué le parece que es V o F.</p>	

4. Las unidades en altura a las que se acceden por escalera, siempre habrá que depreciarlas.	
Por qué le parece que es V o F.	
5. Para determinar el valor de una unidad, hay que sumarle el área de los bienes comunes de uso exclusivo.	
Por qué le parece que es V o F.	

**TOTAL: 10 PUNTOS**

**EJERCICIO 3**

Lo contratan para realizar el avalúo de un inmueble en régimen horizontal con varias unidades.

Explique los elementos que debe considerar para realizar la referida tasación.

**TOTAL: 20 PUNTOS**

## EJERCICIO 4

### Derechos posesorios - urbanos

Rubro	
a) Habitar un inmueble residencial.	10% del valor
b) Desarrollar actividades comerciales o industriales.	10% del valor
c) Construir y vender viviendas unifamiliares.	10% del valor
d) Construir y vender locales comerciales o industriales.	10% del valor
e) Usar el terreno como inversión, aprovechando la revalorización de los mismos. (genera ganancias)	10% del valor
f) Usar el terreno como garantía de un préstamo o como parte del capital de una persona natural o jurídica.	10% del valor
g) Dividir el terreno en lotes y venderlos	10% del valor
h) Desarrollar régimen de propiedad horizontal	10% del valor
i) Arrendar los derechos sobre el terreno a un tercero	10% del valor
j) Existencia de respaldo jurídico del derecho de posesión.	10% del valor

### Padrón No. 420.063



El propietario del inmueble empadronado con el No. 420.063 estableció por escritura pública los siguientes derechos:

- el poseedor puede habitar la vivienda del predio.
- puede desarrollar la actividad comercial de estacionamiento de vehículos.
- puede quedarse con el 25% de la ganancia.

Si el poseedor quisiera transferir esos derechos, ¿cuál sería el precio de la transacción?

Datos para el cálculo:

Valor terreno: U\$S 315.000

Destino	área	Categoría constructiva	Estado conservación	Año construcción
Escritorio	20	econòmica	regular	1980
Vivienda	60	económica	regular	1970
Depósito cub. liviana	320	económico	regular	1970
Playa de estacionamiento	410	bueno	bueno	1970

**TOTAL 20 PUNTOS**