

## EJERCICIO DE VALORACION DE INMUEBLE URBANO

NOMBRE: GRUPO: FECHA:

Estimar el valor de mercado de un inmueble utilizando el método directo comparativo para el terreno y el cálculo de reposición depreciado (valor presente) para la construcción, Depreciación física de Ross Heidecke y funcional si correspondiere:

### 1) Valorar un terreno urbano esquina residencial intermedia.

Frente 13 metros (calle de mayor valor unitario)

Frente 39 metros

Comparables: 1) 12 x 31 vendido a 480 U\$S por m<sup>2</sup>

2) 14 x 40 ofertado a 510 U\$S por m<sup>2</sup>

3) 11 x 30 vendido a 495 U\$S por m<sup>2</sup>

$$\text{Vue} = \text{Vum} \cdot \text{Ce} \cdot \text{Cm}$$

De tabla I y de 13 m de frente con 39 m de frente de menor valor: obtengo  $88,7/100 = 0,887$

$$\Rightarrow \text{cm} = 0,887$$

$$F = 13+39 \Rightarrow F=52$$

$$f = 13$$

$n = 52/13 \Rightarrow n = 4$  y zona residencial intermedia  $\Rightarrow$  de tabla III (VALVANO)  $C\% + 1 = 1,22$

$$\Rightarrow \text{Ce} = 1,22$$

$$\text{Vu} = \text{Vuc.Ci/Cc} \quad \text{Vu1} = 480 \cdot (0,887 / 0,984) \Rightarrow \text{Vu1} = 432,68$$

$$\text{Vu2} = (510 \cdot 0,9) \cdot (0,887 / 0,871) \Rightarrow \text{Vu2} = 467,43$$

$$\text{Vu3} = 495 \cdot (0,887 / 1,000) \Rightarrow \text{Vu3} = 439,06$$

$$\text{Vum} = (\text{Vu1} + \text{Vu2} + \text{Vu3})/3 \Rightarrow \text{Vum} = 446,39$$

$$\text{Vue} = 446,39 \cdot 1,22 \cdot 0,887 \Rightarrow \text{Vue} = 483,06$$

1.  $\text{Vue} \cdot \text{m}^2 = \text{valor del terreno} \Rightarrow 483,06 \times 507 = 244.911,42 \text{ u\$d}$

### 2) Valorar el edificio construido sobre el solar descrito, consistente en una casa unifamiliar.

Superficie edificada 205 m<sup>2</sup>

Calidad confortable (U\$S 1600)

Estado de conservación 3

Edad 39 años (fecha de construcción según catastro 1980)

Expectativa de vida útil futura 60 años.

Distribución interna: Planta Baja: living comedor. Cocina. Baño social. Habitación de servicio, con baño, Garaje, jardín y fondo

Planta Alta: 3 dormitorios, baño, balcón.

De tabla IX (Ross-Heidecke) con  $E = (39/39+60) \cdot 100 \Rightarrow E = \underline{39,39\%}$  y estado de conservación 3 obtengo **41,03%**

**41,03% de 1600 es 656,48**

$K = 1600 - (41,03\%) \Rightarrow K = 943,52$  valor presente del metro edificado

$205 \text{ m}^2 \times 943,52 \text{ u}\$d = \mathbf{193.421,6 \text{ u}\$d}$  valor del edificio

+

**244 911,42 u\$d** valor del terreno

---

**438.333,02 u\$d** Valor total del inmueble

Puede llegar a existir una depreciación funcional si es que la cocina se encuentra junto al baño social, pero se desconoce: los m<sup>2</sup> de la cocina, del baño y de la habitación y/o método a utilizar para poder solucionar la posible disfuncionalidad, por lo cual no me logro dar cuenta cual podría ser la manera más económica de solucionar dicha disfuncionalidad en caso de que exista.

Estimar el valor mercado de una unidad de ph mediante método directo comparativo por valores de mercado.

55 m<sup>2</sup>

Al frente

6to piso

balcón 3 m

Tiene garaje.

Calidad de construcción comfortable (1600).

Comparable 1 vendido en 255.000

58 m<sup>2</sup>

Al frente

Piso 4

Balcón 4 m

Con garaje

Total

Comparable 2 vendido en 225.000

57 m2

Contra frente

Piso 5

Balcón 3 m

Sin gaje

Total

Comparable 2 vendido en 230.000

55 m2

Interior

Piso 8

Balcón 2 m

con gaje

comparable	1	2	3
	$255.000/58=4396$	$225.000/57=3947$	$230.000/55=4182$
55 m2	$58-3 \times 4396= -13.188$	$57-2 \times 3947= -7894$	55 ----- --
Al frente	Ft 0	CntFt x 0,95 +11.250	Int x 0,90 +23.000
6to piso	4to+ 5%= +12750	5to +2,5%= +5625	8vo – 5%= - 11500
Balcón 3m	$4 (4396/2) \cdot -1= -2198$	3 0	$2 (4182/2)1= +2091$

Tiene garaje	Con	Sin +18000	con
	252364	251981	243591

*El 3 está dentro del 5% de la diferencia pero yo tomaría solo el 1 y el 2 que son los*

*más ajustados.*

Valor promedio 252.172,5