



.UBAfadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y URBANISMO

DLOTORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

CURSO REGULAR 2025

TP N° 6 Medianería



INSTRUCCIONES PARA LA REALIZACIÓN DEL TRABAJO PRÁCTICO

El equipo desarrollará un convenio de medianería basado en una situación que se produce en el modelo didáctico.

Con apoyo del docente, deberá seleccionar un muro divisorio de predios del terreno propio, donde se desarrolla el mencionado modelo didáctico, conjuntamente con la plancheta asignada.

En él, deberá realizar una ejercitación consistente en la adquisición de derechos de medianería, sobre la base de un caso asignado por el Docente, siendo éste un hipotético muro divisorio lindero.

La justipreciación del muro medianero deberá realizarse a través del método de depreciación según Norma IRAM N° 34.869 (Tabla de Ross-Heideck).

Se completará el trabajo con la redacción del respectivo convenio de medianería.

La entrega deberá realizarse en una o varias láminas que contenga todos los elementos detallados. Para ello se sugiere seguir el siguiente orden en la realización de la ejercitación:

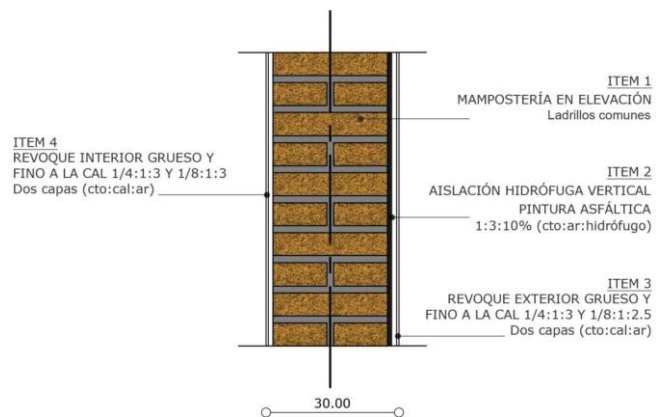
- *Análisis de la ubicación.*
- *Análisis de los antecedentes (plancheta, demolición, etc.)*
- *Análisis de la composición del muro, su antigüedad y estado.*
- *Situación del perfil existente, superposición de superficies.*
- *Delimitación de polígonos.*
- *Cómputo métrico.*
- *Cálculo, aplicando Tabla de Ross-Heideck.*
- *Convenio de medianería.*



IMAGEN DESDE AVENIDA



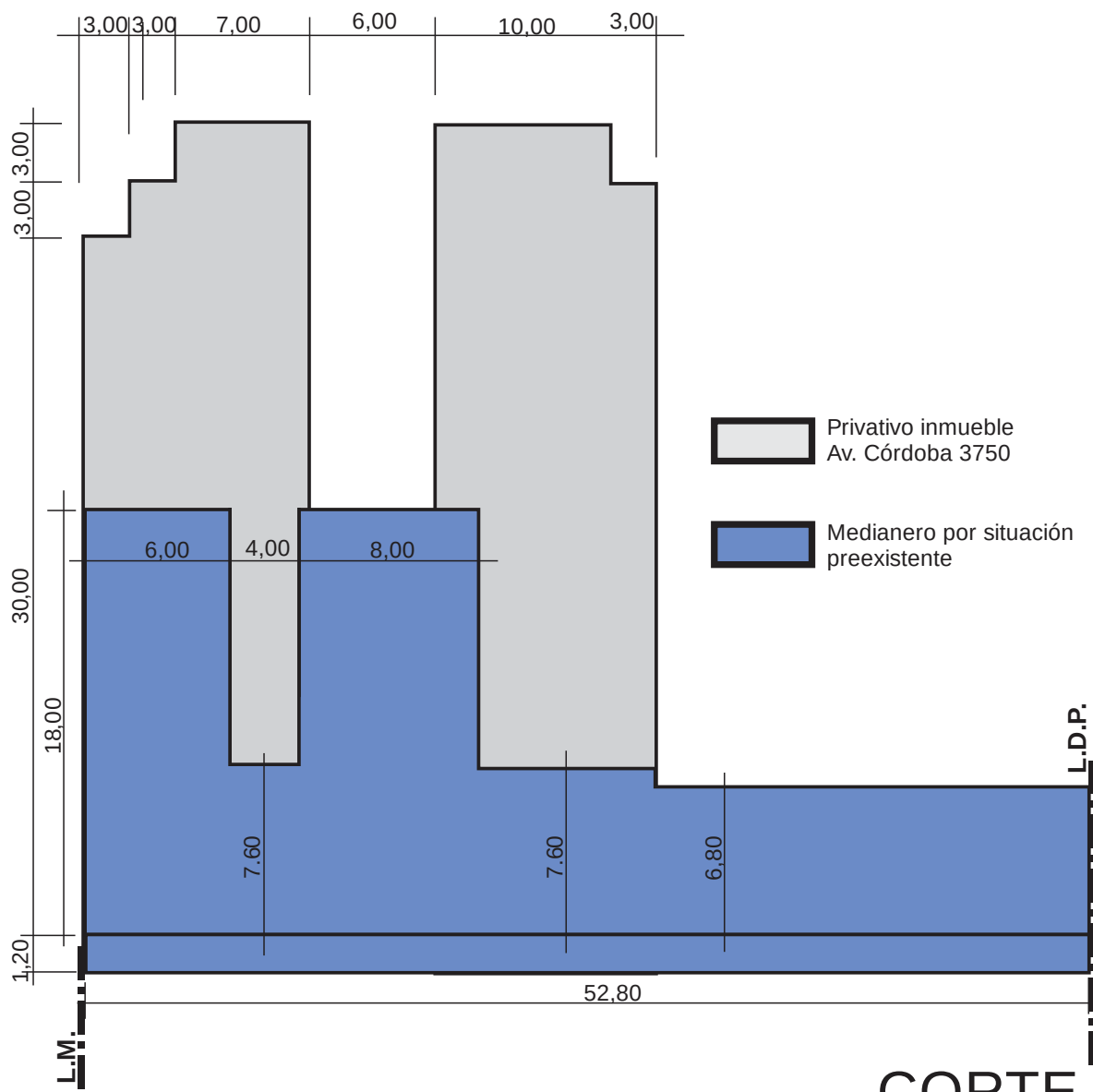
LOCALIZACIÓN

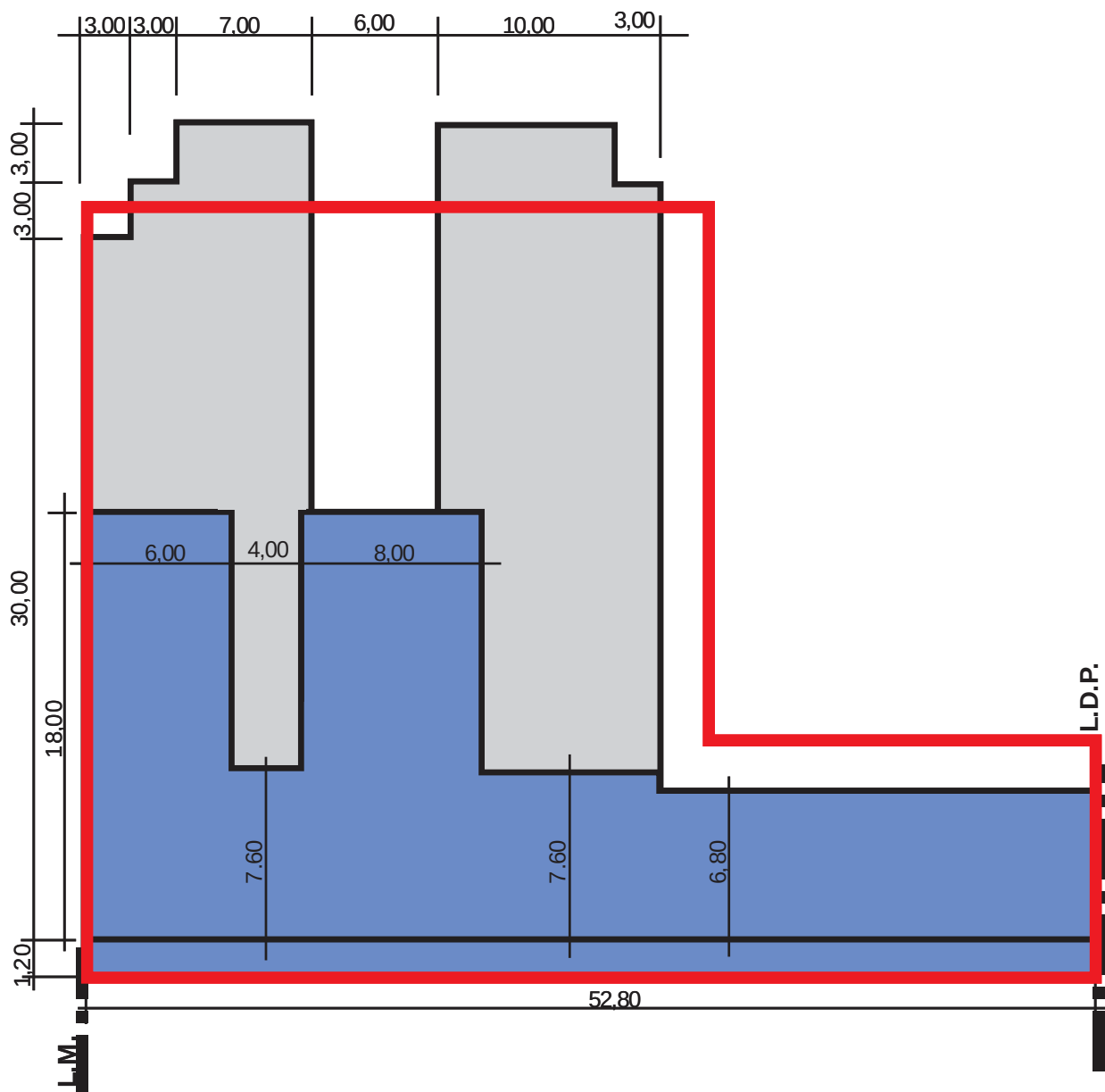


DETALLE CONSTRUCTIVO

Obra
construida
(cedente)

Obra a construir
(cesionaria)





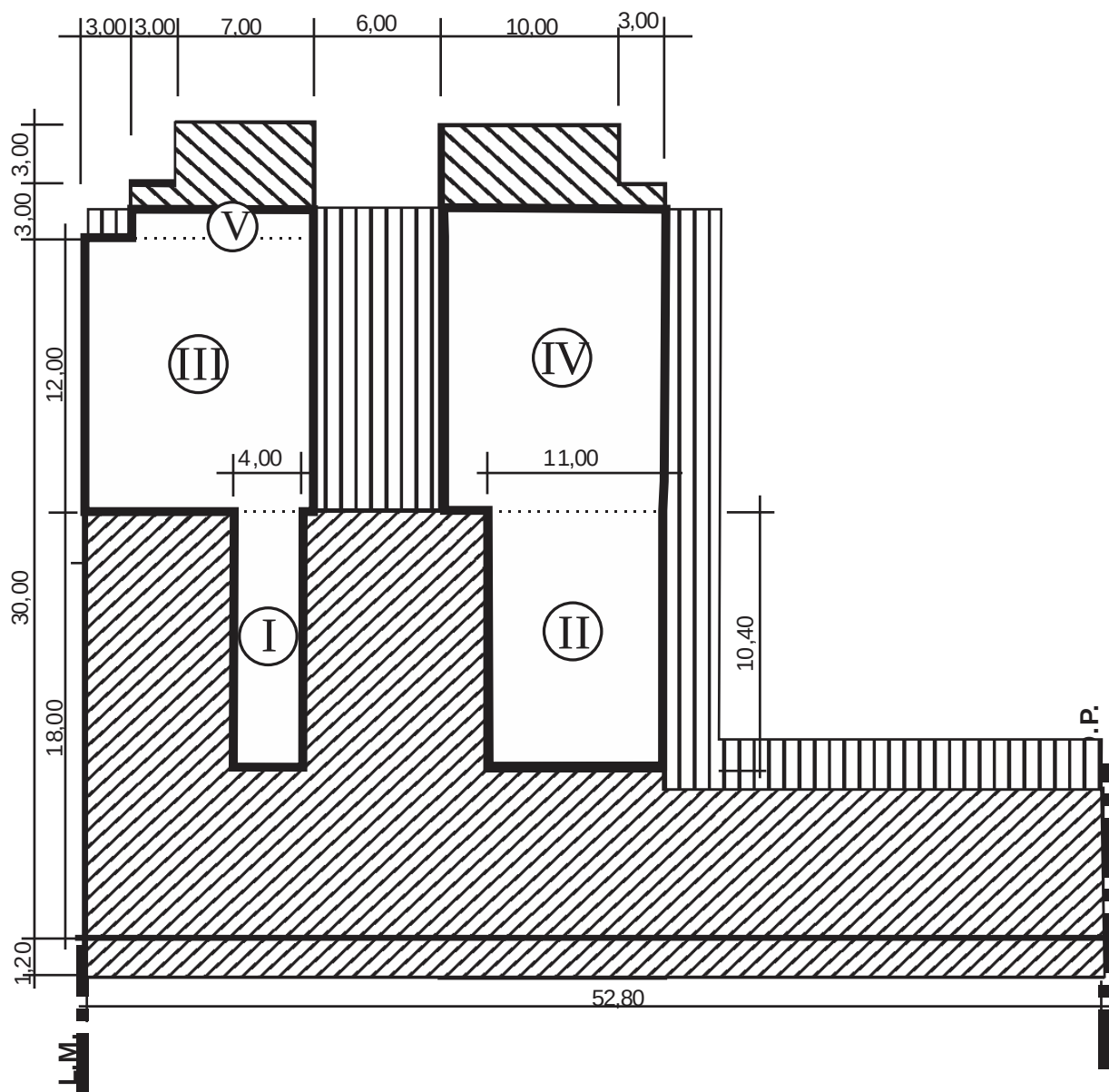
SUPERPOSICIÓN DE SILUETAS

 Privativo inmueble
Av. Córdoba 3750

 Medianero por situación
preexistente

Antigüedad del muro privativo Av. Córdoba 3750: 43 años

Línea roja: silueta edificio a construir



REFERENCIAS

-  Privativo inmueble
Av. Córdoba 3750
-  Medianero por
situación preexistente
-  Privativo inmueble
Av. Córdoba 3748
-  Medianero por cesión
actual de derechos

Estado: 2

Antigüedad: 43 años

<u>POLIGONOS</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>VOLUMEN</u>
I = 10,40 m x 4,00 m	= 41,60 m ²	= 12,48 m ³
II = 10,40 m x 11,00 m	= 114,40 m ²	= 34,32 m ³
III = 12,00 m x 13,00 m	= 156,00 m ²	= 46,80 m ³
IV = 13,50 m x 13,00 m	= 175,50 m ²	= 52,65 m ³
V = 1,50 x 10,00 m	= 15,00 m ²	= 4,50 m ³
Total:	502,50 m ²	150,75 m ³

RUBROS A CONSIDERAR

- MAMPOSTERIA DE ELEVACIÓN DE LADRILLOS COMUNES
- REVOQUE GRUESO INTERIOR
- REVOQUE FINO INTERIOR

FUENTE DEL VALOR DE REPOSICIÓN: SUPLEMENTO CLARIN ARQ. Edición 16-1-2024

Rubros:

07.05 Ladrillos comunes elevación espesor 0,30 m \$ 453.978 / m3

11.01 Grueso y fino a la cal al fieltro \$ 10.424 / m2

Nota 1: al rubro 07.05 se lo incremento en un 15 % a fin de computarle tareas en altura, resultando así **\$ 522.074,70.**

Nota 2: para desproteger la hoja Excel, la contraseña es **19191**

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
1 Liquidación de Medianería																		
			Polígono															
2		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	Valor Actual del Rubro		Observaciones
	Código	Componente del Muro	Gtas. Grales.	Valor de Reposición	Valor Residual	Valor Depre- ciable Unitario	Edad (en años)	Vida Útil (en años)	% de la Edad	Estado de Conser- vación	Coef. K	1- K/100	Y = (11) + 4	Cálculo Métrico		15		
3																		
4			1x0.30	1+2	3x0.02	3-4			6/7							13x12	15x50%	
5	1	Movimiento de Suelos	\$ -	\$ -	\$ -	-						1.000	\$ -		m3	\$ -	\$ -	
6	2	Mampostería de Fundación de Ladillos Común	\$ -	\$ -	\$ -	-		90				1.000	\$ -		m3	\$ -	\$ -	
7	3	Mampostería de Submuración de Ladillos Común	\$ -	\$ -	\$ -	-		90				1.000	\$ -		m3	\$ -	\$ -	
8	4	Mampostería en Panderete de Ladillos Común	\$ -	\$ -	\$ -	-		90				1.000	\$ -		m2	\$ -	\$ -	
9	5	Capa Aisladora Vertical	\$ -	\$ -	\$ -	-		50				1.000	\$ -		m2	\$ -	\$ -	
10	6	Capa Aisladora Horizontal	\$ -	\$ -	\$ -	-		50				1.000	\$ -		m1	\$ -	\$ -	
11	7	Aislación Hidráulica Vertical	\$ -	\$ -	\$ -	-						1.000	\$ -		m2	\$ -	\$ -	
12	8	Mampostería de Elevación de Ladillos Común	\$ 522.074,70	\$ 678.697,11	\$ 13.573,94	\$ 665.123,17	43	90	47	2	36.190	0.338	\$ 437.989,04	150,75	m3	\$ 66.026.947,11	\$ 33.013.422,56	
13	9	Revoque Gueso Exterior		\$ -	\$ -	-		40				\$ -	\$ -		m2	\$ -	\$ -	
14	10	Revoque Gueso Interior	\$ 10.424,00	\$ 13.551,20	\$ -	\$ 13.551,20	43	60	71	2	61.700	0.383	\$ 5.190,11	502,50	m2	\$ 2.608.030,07	\$ 1.304.015,04	
15	11	Revoque Fino Exterior	\$ -	\$ -	\$ -	-		40				1.000	\$ -		m2	\$ -	\$ -	
16	12	Revoque Fino Interior	\$ -	\$ -	\$ -	-		60				1.000	\$ -		m2	\$ -	\$ -	
17				\$ -	\$ -	-						\$ -	\$ -			\$ -	\$ -	
18				\$ -	\$ -	-						\$ -	\$ -			\$ -	\$ -	
19						-							\$ -			\$ -	\$ -	
20													Sumatoria de los Rubros			\$ 34.317.438,59		

Sumatoria de rubros (sobre el 50 % del total):.....	\$ 34.317.438,19
+ IVA (10,5 %):.....	\$ 3.603.331,00
Subtotal 1	\$ 37.920.769,19

+ Honorarios profesionales por proyecto y dirección de obra a momento de ejecutarse el muro (7 %):.....	\$ 2.654.453,84
Subtotal 2	\$ 40.575.223,03

+ Honorarios profesionales por confección de plano y liquidación de medianería (5 %):.....	\$ 2.028.761,15
Subtotal 3	\$ 42.603.984,18

TOTAL DEL VALOR DE LA MITAD DEL MURO	\$ 42.603.984,18
---	-------------------------

(Pesos cuarenta y dos millones seiscientos
Tres mil novecientos ochenta y cuatro con 18/100).