

# INFORME DE TASACION

26 de agosto de 2022

Ubicación: calle Cadetes Argentinos y Libertad B° Los Olivos 1941 (E)

Inmueble: Terreno de 267m<sup>2</sup> vivienda Unifamiliar.

N.C.: 03-20-121-519

Peticionario: Natalia Escobar

Objeto de la tasación: Conocer el valor del inmueble para su posterior comercialización.

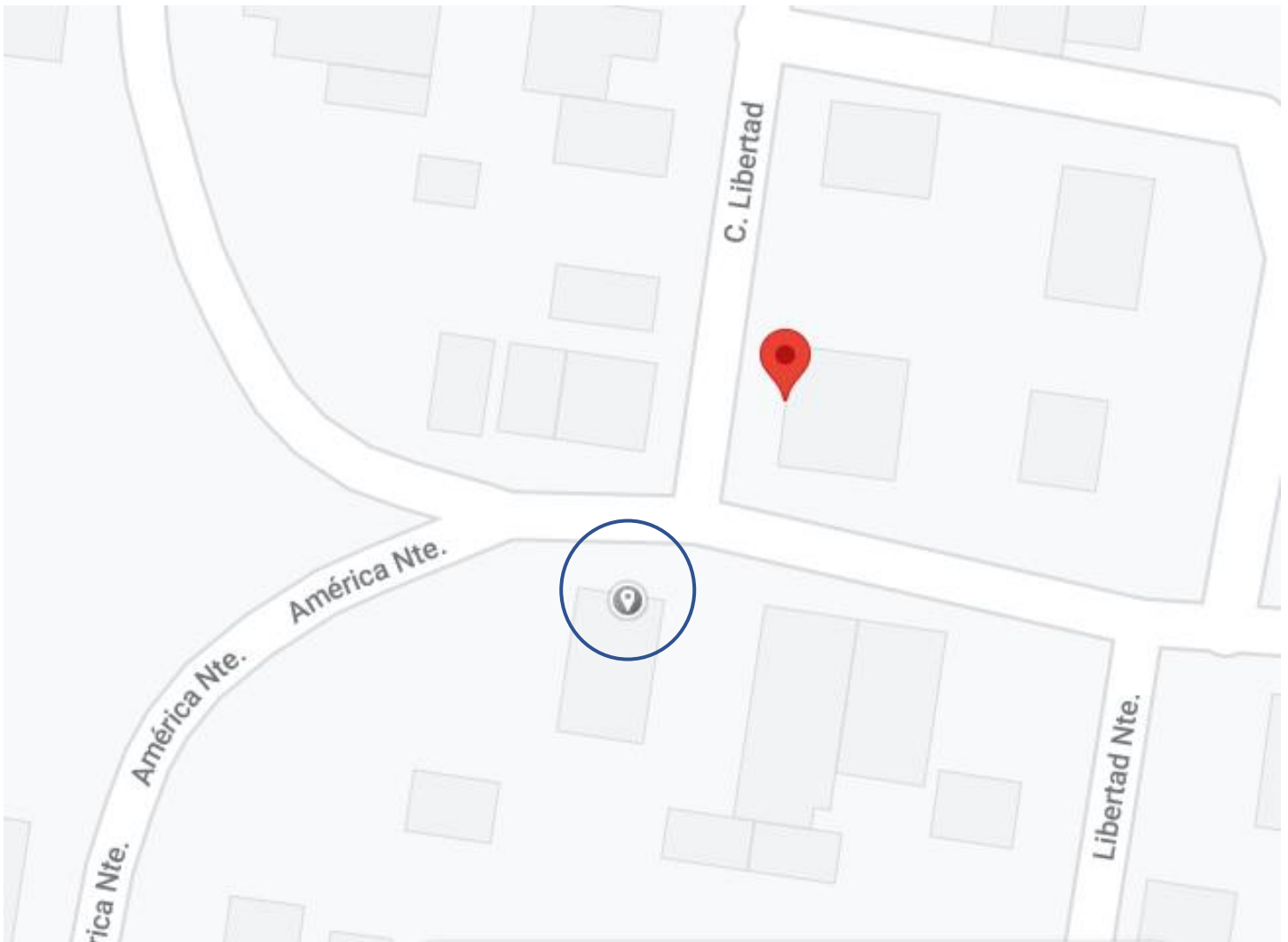


Ilustración 1 Google Maps Ubicación CIRCULO AZUL

# 1. IDENTIFICACION DEL BIEN:

## 1.1.DATOS DEL INMUEBLE:

a)- El inmueble se encuentra ubicado en el Departamento de Santa Lucía provincia de San Juan, Argentina. El terreno se encuentra en el cruce de las calles Cadetes Argentinos y Libertad, Dentro del Barrio Los Olivos en etapa de crecimiento. La numeración es 1941 (E).

b)- NC: 03-20-121-519-00-000

c)- Documentación con la que cuenta el inmueble:

-compra y venta

d)- Año de construcción: 1.999

e)- Tipo de Zona: R3

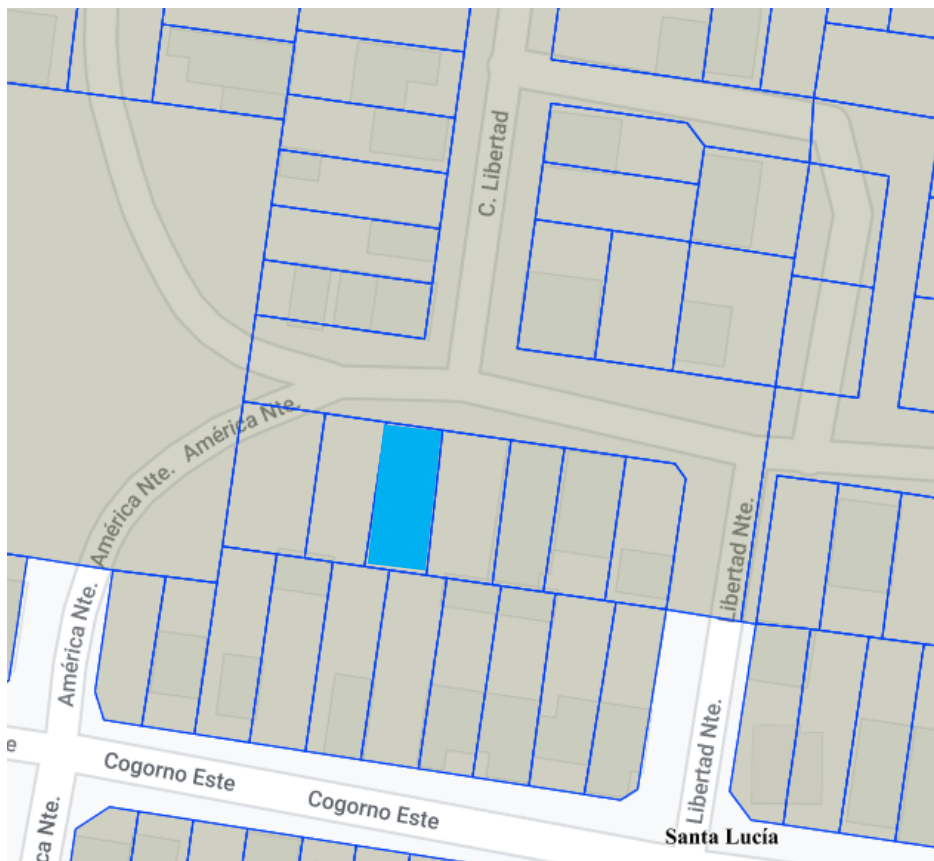


Ilustración 1 UNIDE designación de parcela

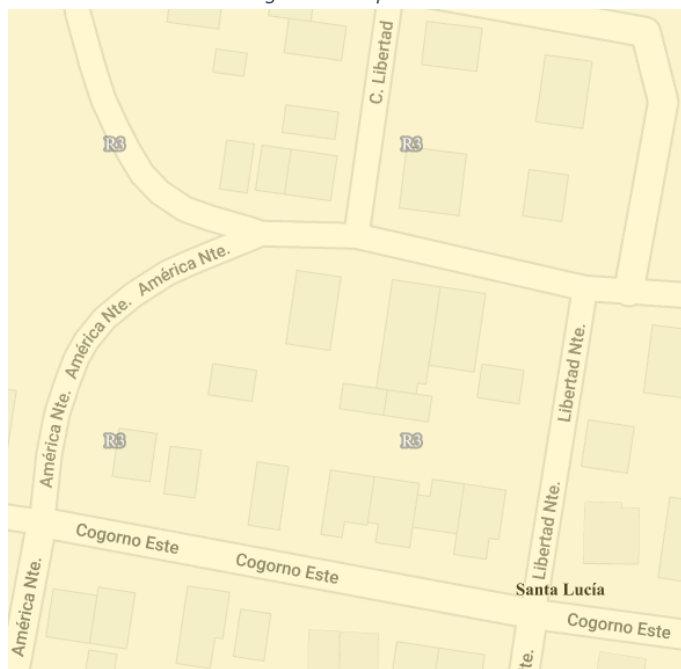


Ilustración 2 Zonificación Sector R3 UNIDE



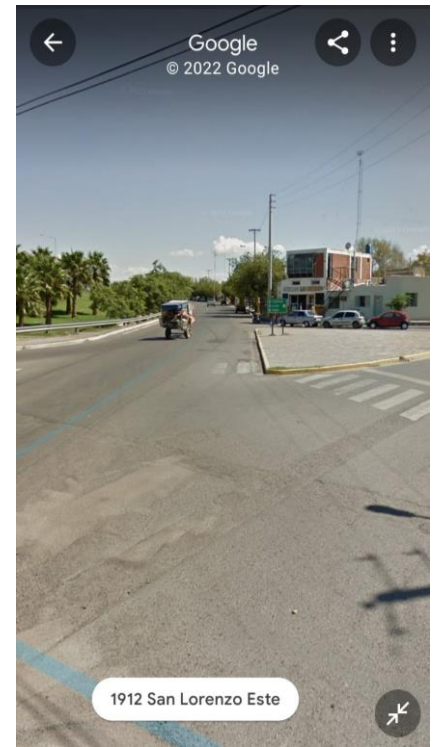




Parroquia San Juan Maria Vianney y Santuario Medalla Milagrosa  
4.6 ★★★★★ (254)  
Iglesia católica · San Lorenzo Este 2057



Parroquia San Juan Maria Vianney y Santuario Medalla Milagrosa  
4.6 ★★★★★ (254)  
Iglesia católica · San Lorenzo Este 2057



1912 San Lorenzo Este

## 2. DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

El inmueble se trata de una vivienda unifamiliar sismorresistente orientada hacia el Este cuenta con 3 habitaciones, una de ellas con baño en suite, baño principal, una cocina, estar-comedor, patio trasero y galería con dirección al Sur. Cuenta con una superficie de [ 267.5 m2] cubierta.

Dado que la vivienda fue autoconstruida no presta documentación técnica a tales como planos de estructura y arquitectura aprobados por la DPDU, motivo por el cual se tomará las medidas aproximadas de cada local de la vivienda para completar este informe con una planta de esta que valga de referencia al momento de emitir juicios de valor respecto de la composición de lo antes mencionado.

### 2.1 INSPECCIÓN TÉCNICA - INMUEBLE

#### ESTAR-COMEDOR:

- Piso de baldosa cerámica 45×45
- Pared con Revoque
- Techo de machimbre
- Carpintería de madera con rejas metálicas
- Conexión aire acondicionado

#### COCINA:

- Piso de baldosa cerámica 45×45
- Pared con cerámica 45×45
- Techo de machimbre
- Carpintería metálica
- Sin extractor

#### LAVADERO:

- Piso de baldosa cerámica 45×45
- Termotanque
- Pileta de lavar
- Lavarropas

## 2 DORMITORIOS:

- Piso de baldosa cerámica 45×45
- Pared con revestimiento de pintura
- Techo de machimbre
- Carpintería de madera con rejas metálicas

## DORMITORIO P.:

- Piso de baldosa cerámica 45×45
- Pared con revestimiento de pintura
- Techo de machimbre
- Carpintería de madera con rejas metálicas
- Conexión aire acondicionado

## BAÑO P. Y B° EN SUITE:

- Piso de baldosa cerámica 45×45
- Pared con cerámica 45×4
- Luminaria en paredes
- Tragaluz

## 3. DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO

#### 4. METODO DE CALCULO: (ANTECEDENTES)

### INMUEBLE 1:

#### Casa Barrio Privado Brisas, Santa Lucia



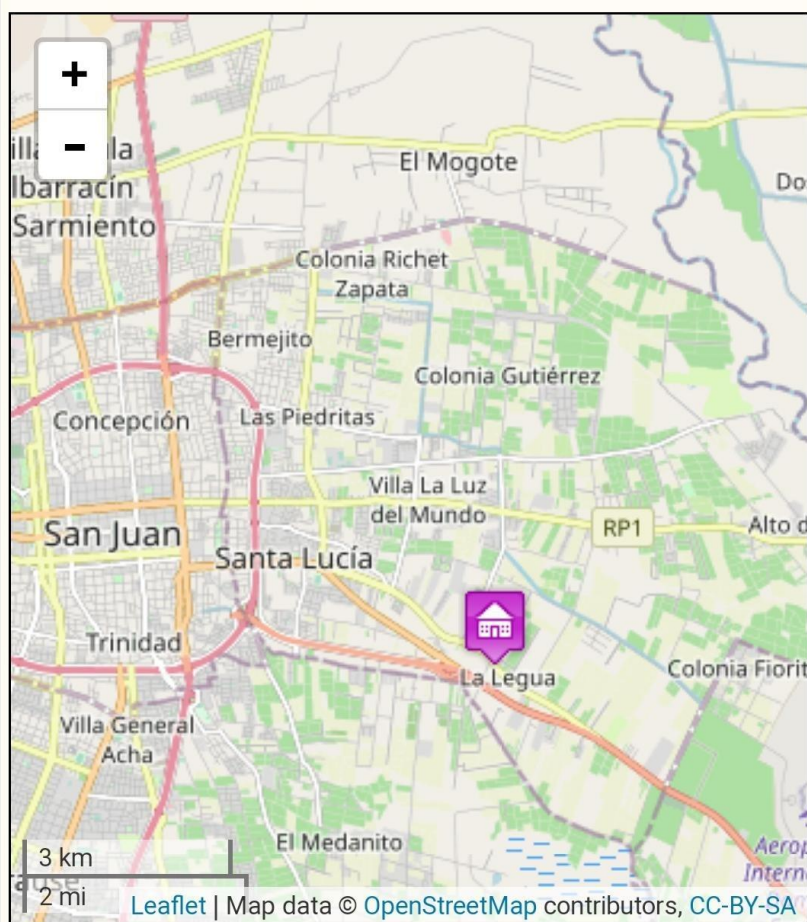
**U\$S 115.000**

(\$ 33.427.052)?

Contado

#### Características

- ▲ Financiación a 3 años.
- ▲ Casa de 3 dormitorios
- ▲ 2 Baños
- ▲ vestidor y baño en suite
- ▲ Living comedor y cocina
- ▲ Opcional pileta, a cargo del comprador
- ▲ Barrio privado Brisas, calle Pellegrini, pasando Santa María de Oro.
- ▲ Santa Lucía.
- ▲ Valor venta U\$D 130.000
- ▲ más 3 % de honorarios inmobiliarios a cargo del comprador.



## INMUEBLE 2

Venta Casa Santa Lucia - Moderna , 3  
Dormitorios, 2 Baños, Vestidor Y  
Dependencias - Barrio Privado -  
255.95m<sup>2</sup> - Nueva



**U\$ 180.000**

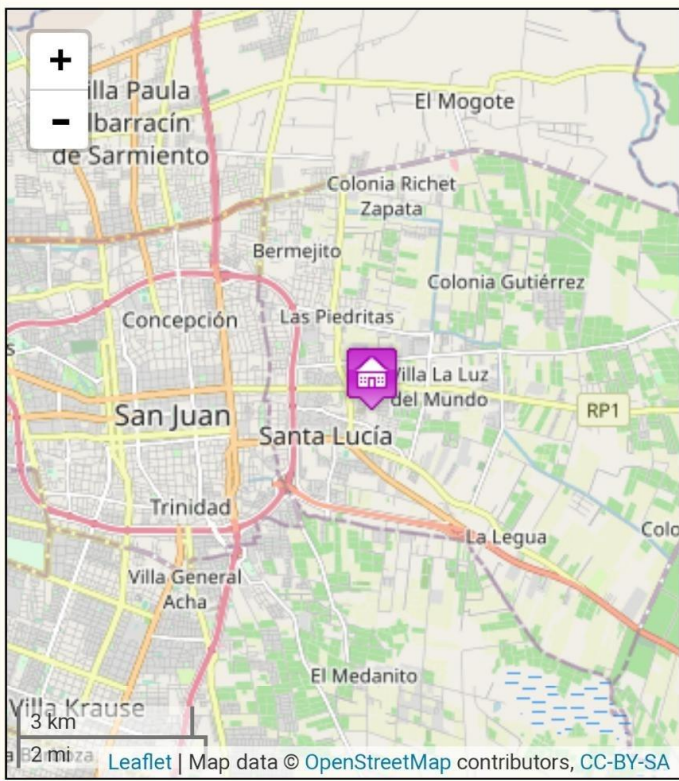
(\$ 52.320.604)?

Recibo permutas menor valor

Departamento: **Santa Lucia**

Orientación: **Norte**

Comentario: **BARRIO PRIVADO 100%  
CONSOLIDADO - PORTAL DE ACCESO  
AUTOMATICO - LOTE ESQUINA**



### Características

**Superficie de Terreno: 327.25m<sup>2</sup> – incluido pasaje**

**462.85m<sup>2</sup> Régimen de Propiedad Individual**

**Superficie Construida: Cubiertos 193.78m<sup>2</sup>**

**Semicubiertos 62.17m<sup>2</sup> total: 255.95m<sup>2</sup>**

**Servicios: Agua, Cloaca, Gas Natural, Energía Eléctrica Trifásica.**

**Instalaciones: Alarma x28 con llamador telefónico y mando a distancia, Termotanque Aquapiu de alta recuperación, aire acondicionado en todos los ambientes Candy, Calefactor tiro balanceado eskabe, Estufa a Leña Trommen 11000kcal, cocina con muebles estilo Johnson y correderas Tarkken, 2 baños con artefactos ferrum Marina incluido vanitory y grifería fv cierre cerámico, Solarium y Pileta Induplat modelo Spa 10.400lts con sistema de filtrado, bomba, losas atérmicas y deck de madera, sistema de riego Presurizado tanto en jardín interior como exterior.**

**Carpintería: ventanas y puertas ventanas de aluminio con vidrio DVH 4+9+4mm, Puertas interiores placa de mdf 5.5mm, Puerta principal de madera maciza Laqueada, rejas en todas las aberturas.**

**Pisos y Revestimientos: Porcelanato Alberdi de 1era calidad.**

## IMUEBLE 3

◆ Habitar Vende ◆ Casa De Categoría En Construcción. 3 Dormitorios, 2 Baños, Santa Lucía



**U\$S 140.000**

(\$ 40.693.800)?

### Características

Casa de categoría (en construcción)  
Barrio Privado San Carlos - Santa Lucía  
Libertador antes de Santa María de Oro

Compuesta por:

- 3 Dormitorios, el dormitorio matrimonial tiene vestidor y baño en Suite.
- Baño Principal con Antebañó.
- Cocina con Lavadero incorporado.
- Amplio Living Comedor integrado a la cocina con un gran ventanal hacia el jardín.
- Tiene galería y cochera semicubierta

Entrega en 6 meses

Escrituración Inmediata

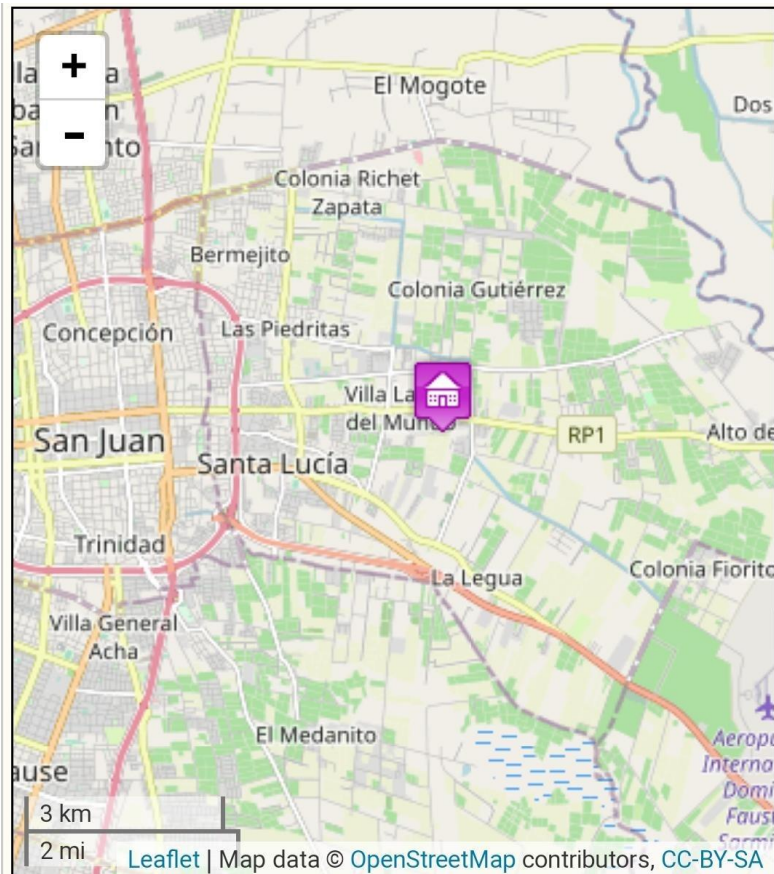
Terreno: 486m<sup>2</sup> (18 mts x 27 mts) - Lote 2

Superficie Cubierta TOTAL: 135 m<sup>2</sup>

Cuenta con galería y cochera techada

Lujosas Terminaciones:

- Pisos Porcelanato.
- Carpintería de Aluminio.
- Baño y antebañó con sanitarios.
- Cocina con amoblamiento bajo mesada moderno.
- Placares en dormitorios y vestidor en dormitorio principal.



## CONCLUSION:

De acuerdo con el trabajo realizado en el informe, desarrollando el método directo separativo comparativo, en el cual se realizó una inspección del inmueble y se analizaron antecedentes de la zona para determinar el precio del terreno por m<sup>2</sup>., se llegó a la siguiente conclusión:

Respecto a la inspección realizada sobre el entorno urbano nos encontramos que es un barrio ubicado entre terrenos intersticiales, pero con mucho potencial de crecimiento, en su mayoría es una zona barreal, pero al desplazarnos comienza a tornarse más comercial.

En cuanto a lo comercial e institucional está provista de muchos comercios y centros educativos.

Esto implica que no se necesite movilizarse para saciar las necesidades básicas.

El inmueble posee características constructivas apropiadas y sísmo resistentes, además se encuentra en muy buen estado. El sistema constructivo fue el tradicional, estructura de hormigón armado, con mampostería de ladrillo revocado. Todos los ambientes cuentan con pisos cerámicos.

La casa cuenta con los servicios básicos de agua, luz y gas.

Referido a la vivienda, se trata de una casa ampliada, hacia un lateral, cuenta con 3 habitaciones, 2 baños, una cocina y galerías. Debido a su orientación se observa una baja luminosidad natural en todos sus ambientes.

A través de este análisis, habiendo aplicado el método directo separativo comparativo, se estima la tasación del inmueble ubicado en el departamento de Santa Lucia, sobre la intersección de las calles Cadetes Argentinos y Libertad, numeración 1941, concluyendo un valor estimado de \$ \_\_\_\_\_ con una fluctuación en un 20% en más \$ \_\_\_\_\_ y un 10 % en menos \$ \_\_\_\_\_

X

---

Jimena Gonzalez