



INFORME DE TASACIÓN DE VIVIENDA

Alex Bustos | 7° Construcciones | Colegio San José

**San Juan, 26 de Agosto de
2022**

Sres.: Bustos, Silvio Rolando y Aguilera, Celina Amalia.

Quienes suscriben Sr. Bustos Aguilera, Alex Jesús - Maestro Mayor de Obras MP N° 1973 - presentan ante ustedes, como respuesta a su pedido, el **Informe de Tasación** con la finalidad de estimar el valor de mercado de un Inmueble de su propiedad, localizado en la Provincia de San Juan, Calle Proyectada V Mza. "C" Casa "4" B° "La Estancia" Departamento Chimbas con N.C.: 08-34-375-563.

Se acompaña al informe con la Carpeta Técnica en la que se adjunta:

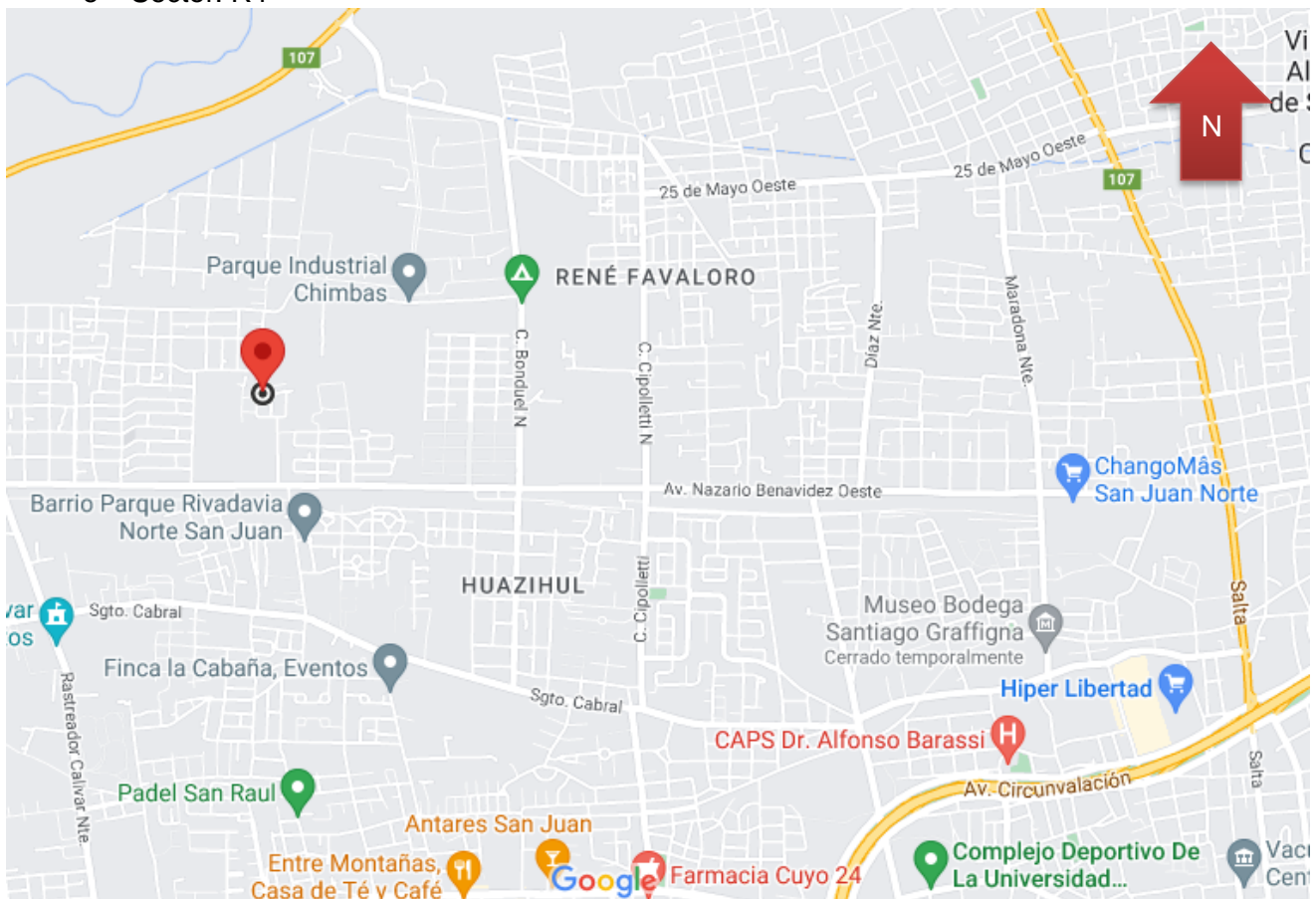
- Planilla Informativa Descriptiva.
- Fotos del inmueble obtenidas por la inspección del mismo.
- Aplicación del Métodos Comparativo de Tasación.

A continuación, se amplía la información citada.

1- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

1.1- DATOS DEL INMUEBLE

- a- El inmueble se encuentra emplazado en el Departamento de Chimbas en la provincia de San Juan, Argentina. El terreno se encuentra en la primer tercer parte de la cuadra, con frente hacia el sur sobre la calle Projectada V, teniendo ingreso por calle Padre Yanelli (callejón Ullúm). La numeración es Mza. "C" Casa "4".
- b- Nomenclatura catastral N° 08-34-375-563.
- c- Documentación con la que cuenta el inmueble:
 - Plano de Mensura.
 - Escritura del inmueble.
- d- Año de construcción: 2009. Año de la ampliación: **2021**
- e- Sector: R4

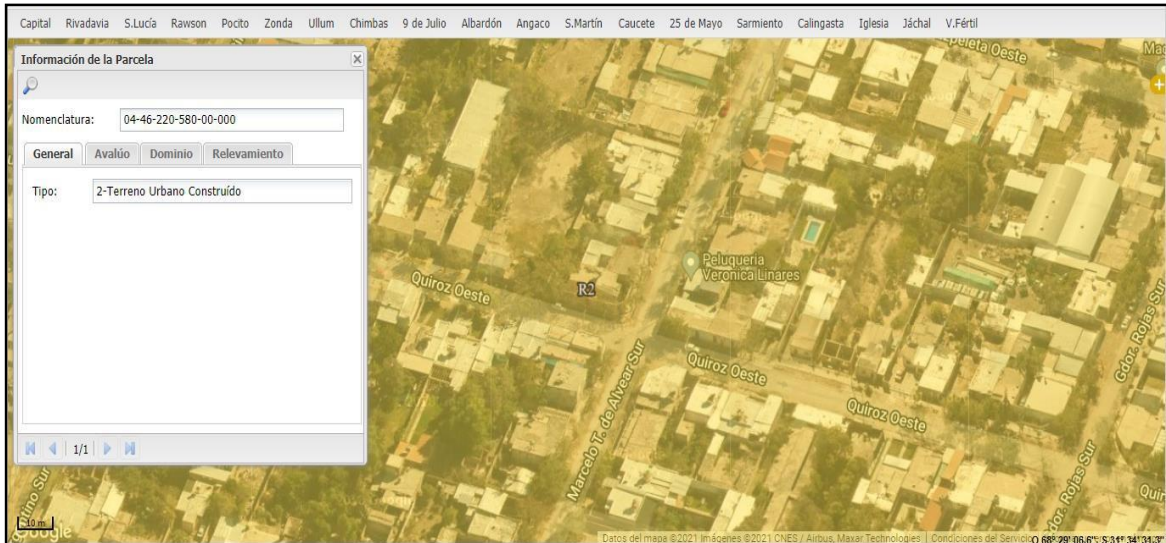


INDICADORES URBANISTICOS

- > Zona central : C
C1 - C2 -C3
- > Zona Residencial: R
R1 - R2 - R3 - R4 -R5 - R6
- > Zona Industrial: I
I1 - I1e - I2
- > Zona de Reserva: Re
Re1 - Re2 - Re3
- > Zona de Protección vial: V1
- > Zona de protección ferroviaria: V1
- > Zona de transporte: Tp

1.2- CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA:

- a- Superficie según mensura: 263,29 m². Forma rectangular, irregular. Medial.
- b- Frente: 10,30 mts.
- c- Fondo: 25,95 mts.
- d- Retiro del frente: 6,30 mts.
- e- Retiros laterales: 1,20 mts.
- f- Retiro de fondo: 8,85 mts.
- g- F.O.S.: 29,07%. Permitido en el sector: 60%
- h- F.O.T.: 0,29. Permitido en el sector: 0,6/1,2



D.P.D.U.

CONDICIONANTES URBANOS

SAN JUAN

ZONA	FRENTE mts.	FONDO mts.	SUP. m2	RETIROS			TERRENOS MENORES DE 5000 m2		TERRENOS MAYORES DE 5000 m2	
				FRENTE	LATERAL	FONDO	F.O.S. %	F.O.T.	F.O.S. %	F.O.T.
C1	9	17	200	0 ó 3m			100	2.4 - 6	80 máx	2.4 - 6
C2	9	17	200	0 ó 3m			100	1.2 - 3.6	30 - 40	0.6 - 1.8
C3	9	17	200	0 ó 3m			80	1.2 - 3.5	30 - 40	1.2 - 1.8
R1	9	17	200	0 ó 3m			80	1.8 - 4.8	60 max.	1.8 - 4.8
R2	9	17	200	0 ó 3m			80	0.7 - 4.8	30 - 40	0.4 - 2.4
R3	10	25	300	0 ó 3m			60	0.6 - 4.2		0.6 - 2.8
R4	12	33	400	0 ó 3m			60	0.6 - 1.2	30 - 40	0.3 - 2.4
R5	15	40	600	5m	1 lat = 3 m	75% del ancho > 3 m.	30	0.3 - 0.6		0.3 - 1.2
R6	20	40	800	5m	1 lat = 3 m	75% del ancho > 3 m.	viv < 20 otro < 50	viv < 0.4 otro < 0.5		viv < 0.4 otro < 0.5
Zr	30	50	1500	oblig. 5m	oblig. 5 m	oblig. 5m	viv < 20 otro < 50	viv < 0.4 otro < 0.5		viv < 0.4 otro < 0.5
I2	12	33	400	0 ó 5 m	3.5		máx.60			
C.S.R.	12	33	400	oblig. 3m	oblig. 2.5 m.		60	0.6 - 1.2	60	0.6 - 1.2

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO

$$F.O.S. = \frac{SUP. IMPRONTA}{SUP. TERRENO} \times 100$$

FACTOR DE OCUPACION TOTAL

$$F.O.T. = \frac{SUP. TOTAL CONSTRUIDA}{SUP. TERRENO}$$

- OTROS:

Transporte público: 9 – Muy bueno. La zona está afectada por la Red Tulum. Posee paradas de colectivos cada una cuadra, destacándose las líneas 40, 400, 401 por estar en la esquina del inmueble analizado y las líneas son directas con conexión a la ciudad de San Juan. Los recorridos secundarios, pero no menos importantes se encuentran sobre Av. Benavidez, como lo son las líneas B, 126, 128.

Red de servicios: 8 - Muy bueno. La zona cuenta con todos los servicios de agua, luz, gas natural.

Calidad edilicia: 9 - Muy buena. El barrio está formado por construcciones sismo resistentes.

CONCLUSIÓN: Obtuvimos un promedio de 8,4, lo que significa que se trata de una zona con características Muy Bueno, teniendo en cuenta su carácter residencial.

1.5- CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO INMEDIATO

El barrio cuenta con red servicios básicos como agua, luz, gas e internet.

Una característica importante es el estado de conservación de la arboleda pública, incluso frente a la vivienda, lo que atribuye buenas visuales y aporta una mejor climatización al barrio y a la vivienda, ya que se proyecta una buena sombra en verano, también dispone de calles internas asfaltadas y sin roturas lo que hace que transitar la zona no sea molesto y tedioso.

En cuanto a lo comercial e institucional encontramos en la zona la Escuela Arturo Illia a unos 350mts, kioscos, supermercados y varios mayoristas. Una comisaría en el Barrio Parque Rivadavia Norte, escuelas primarias y secundarias, estaciones de servicios en la cercanía, por lo que está provista de muchos comercios y centros educativos. Esto implica que no se necesite movilizarse para saciar las necesidades básicas.

En general, observamos construcciones de calidad dura, construcciones sismo resistentes.





Plaza Principal del barrio



Espacios verdes recreativos de la zona



Cruce de calles Av. Benavidez y Padre Yanelli, Chimbas.



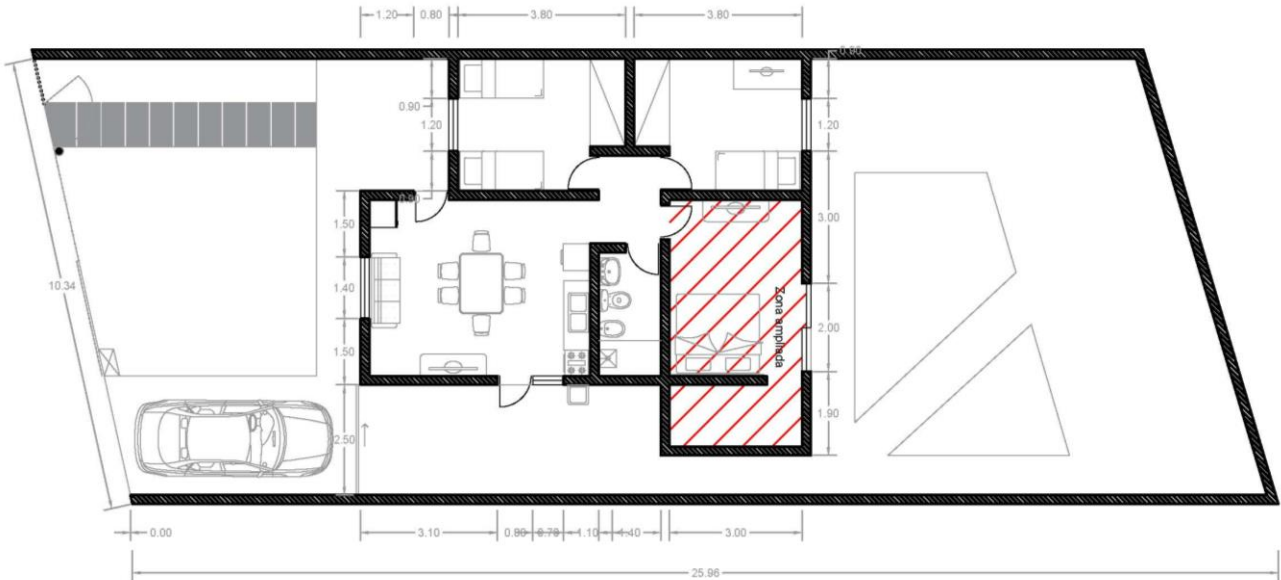
Fachada de la vivienda en análisis.

2.1- DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

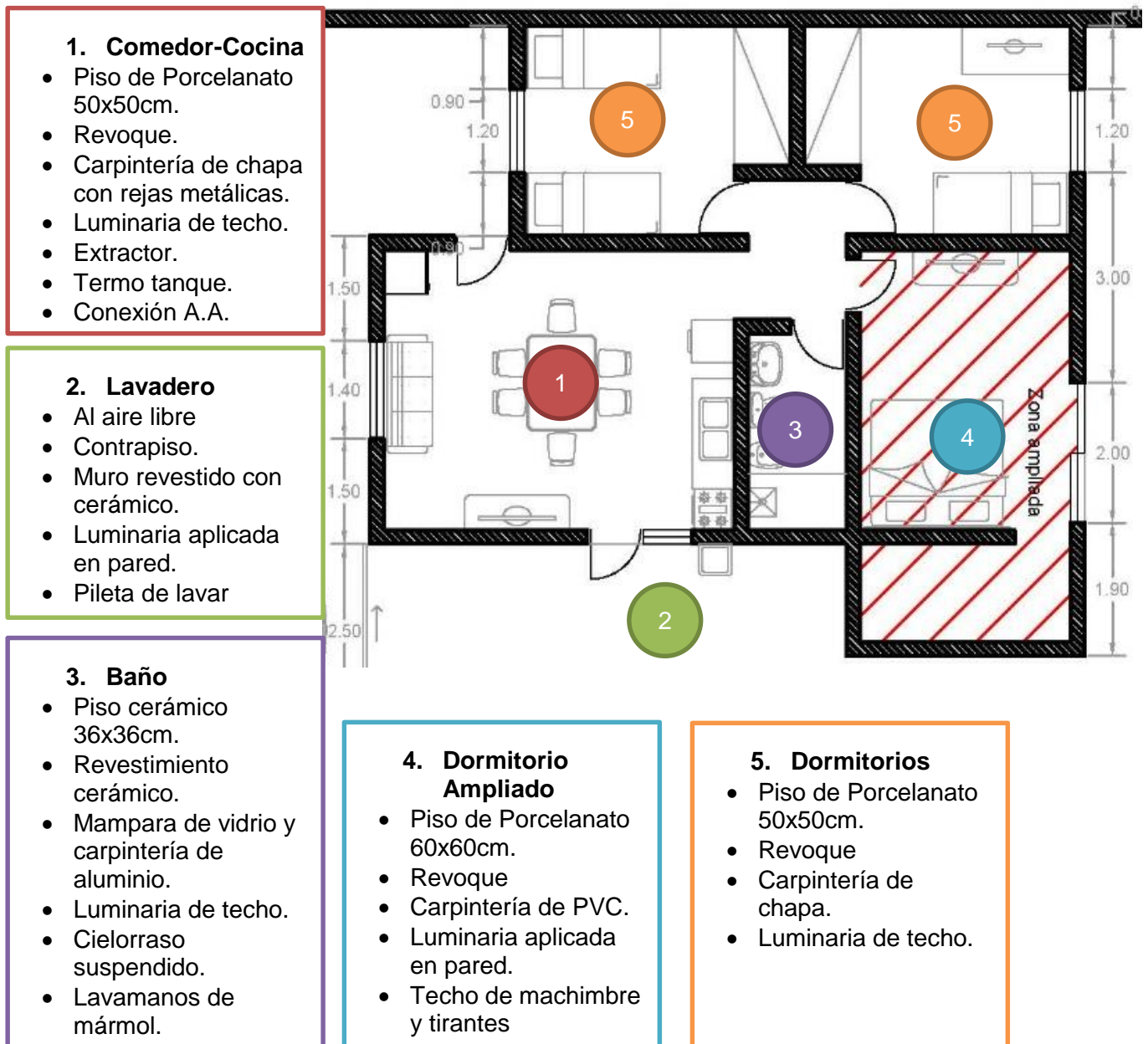
El inmueble se trata de una vivienda unifamiliar sismo resistente orientada con su frente hacia el sur, cuenta con 3 habitaciones, un baño, una cocina, un estar comedor y patio. Cuenta con una superficie de 76,55m² construida cubierta. Se trata de una casa de barrio ampliada, hacia el fondo.

PLANO DE PLANTA GENERAL CON EL SECTOR AMPLIADO

Dado que la vivienda fue construida por el Instituto Provincial de la Vivienda (I.P.V.) presenta documentación técnica tales como planos de estructura y arquitectura aprobados por D.P.D.U.



2.1- INSPECCION TECNICA – INMUEBLE



MÉTODO DE CÁLCULO

MÉTODO DIRECTO: SEPARATIVO – COMPARATIVO

VALOR TOTAL = VALOR TERRENO + VALOR MEJOR

INMUEBLE 1

Casa 3 Dormitorios - Chimbas



\$ 4.800.000

a convenir

Anunciante

DE Asesores Inmobiliarios

Asesoramiento integral. Compras.
Ventas. Permutas. Alquileres.
Experiencia y responsabilidad. Atención personalizada. Contacto cel 0264 154410005 e-mail: deasesoresinmobiliarios@gmail.com



Domicilio:

<http://deasesoresinmobiliarios.com/>

Ubicación: **Capital - San Juan**

Antigüedad: 😊😊😊😊😊😊😊😊😊😊

Ver Teléfono

Enviar Whatsapp



Aviso Código: **939654**

Visitas: 15177

Publicado: 21/02/2017

Actualizado: Ayer

Características

VENDO Casa 3 dormitorios.

Bº Parque Industrial, departamento Chimbas.

Cocina equipada, comedor, baño completo, 3 dormitorios.

Cierre perimetral, rejas, luminosa, esquina, orientación norte sur.

Con renta asegurada.

Contacto: cel 0264-154410005

web: <http://deasesoresinmobiliarios.com>

email: deasesoresinmobiliarios@gmail.com

@DEAsesoresInmob www.facebook.com/DEAsesoresinmobiliariosSJ

Superficie total: 300

Antigüedad: **Menos de 20 años**

Ambientes: **5 o mas**

Dormitorios: 3

Superficie cubierta: 70

Baños: 1

Garages: 1

Orientación: **Sur**

Apto crédito: **NO**

En barrio privado: **NO**

Ubicación

Calle: **Sarmiento y Tambor de Tacuarí**

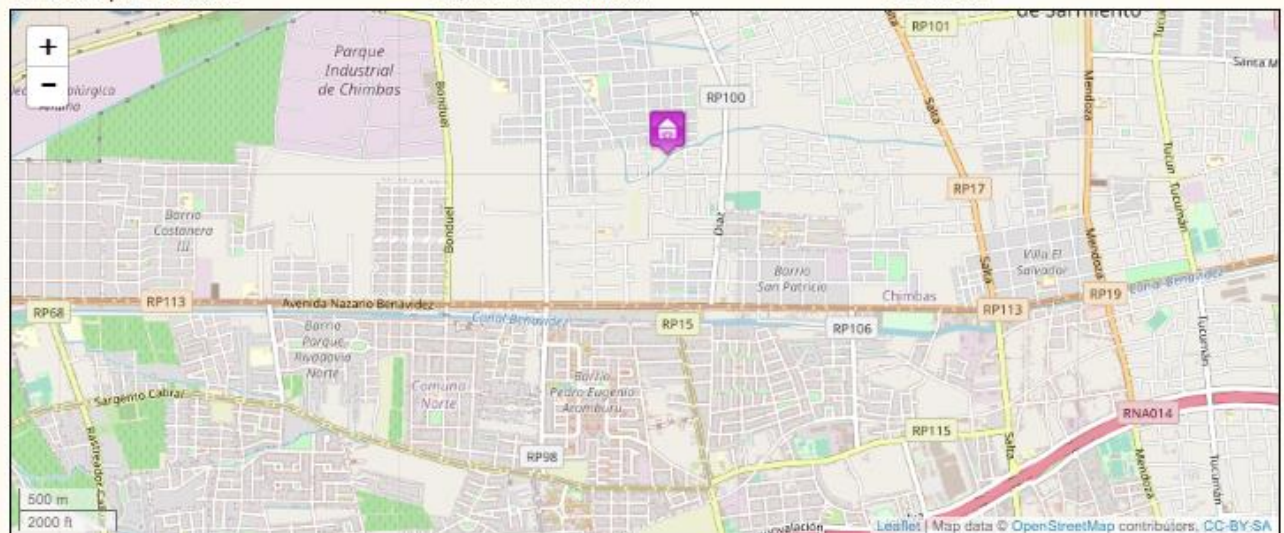
Número: **Sin especificar**

Orientación: **Sin especificar**

Barrio: **Parque Industrial**

Departamento: **Chimbas**

Comentario:



INMUEBLE 2

Casa En El Tradicional Barrio Los Pinos



\$ 8.500.000

Contado

Anunciante

DiazPropiedades

DiazPropiedades: compra, venta, alquileres, administracion de consorcios, asesoramiento en desarrollos inmobiliarios. Daniel Diaz Martillero Corredor Público y Corredor Inmobiliario MP 192 de CPCISJ

Domicilio: **Libertador y Jujuy 411 este.**

Ubicacion: **Capital - San Juan**

Antigüedad: 😊😊😊😊😊😊

Ver Teléfono

Enviar Whatsapp



Aviso Código: **1555799**

Visitas: 3428

Publicado: 07/03/2020

Actualizado: 19/08/2022

Características

Es una casa de 3 dormitorios, cocina, comedor, un baño y una pequeña despensa en el fondo, perímetro totalmente cerrado, con cochera techada. Todos los servicios, las cloacas todavía no se puede instalar recién están con las obras en la calle.

Lista para escriturar.

Al valor se le debe sumar el 3 % de honorarios inmobiliarios.

Superficie total: **360 m2**

Antigüedad: **Menos de 30 años**

Ambientes: **Sin especificar**

Dormitorios: **3**

Superficie cubierta: **60 m2**

Baños: **1**

Garages: **1**

Orientación: **Norte**

Apto crédito: **NO**

En barrio privado: **NO**

Ubicación

Calle: **El Arriero**

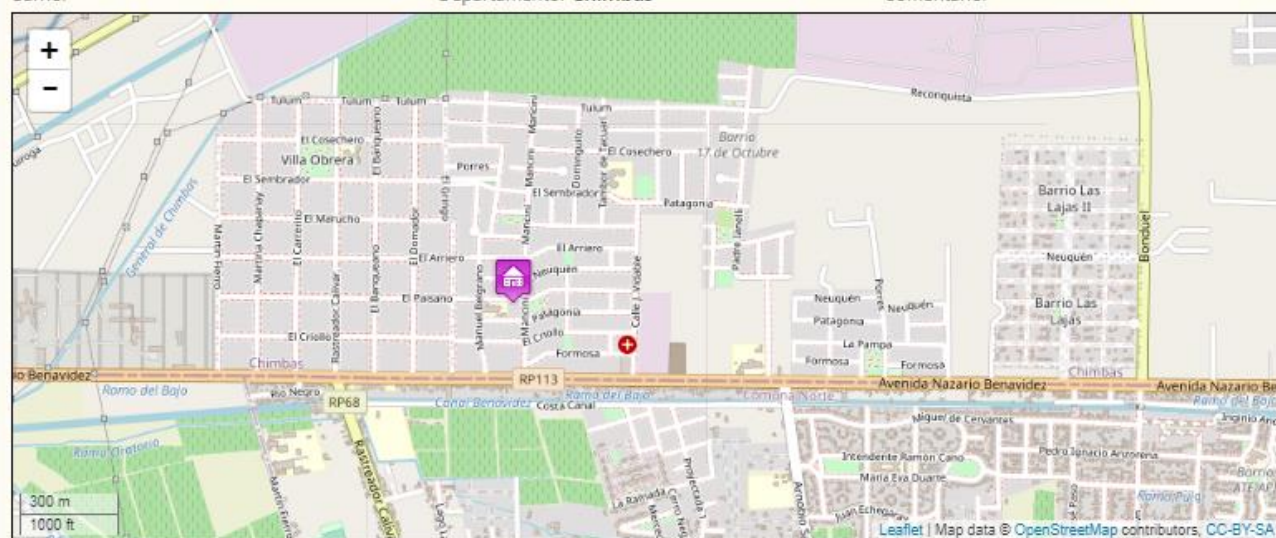
Número: **Sin especificar**

Orientación: **Norte**

Barrio:

Departamento: **Chimbas**

Comentario:



INMUEBLE 3

Casa En Venta - B° Los Pinos- Chimbab



\$9.500.000

Anunciante

TERRAPRO

Asesoramiento Inmobiliario. Compra -
Venta de Inmuebles Urbanos y Rurales.
Tasaciones-Administración de
Alquileres. CPCISJ MP.176 2644416290 -
2644771858



Domicilio: **No informa**

Ubicación: **Capital - San Juan**

Antigüedad: 😊 😊 😊 😊

Ver Teléfono

Enviar Whatsapp



Aviso Código: **1920250**

Visitas: 1110

Publicado: 04/12/2021

Actualizado: Ayer

VENTA DE CASA

B° Los Pinos - Chimbab

Sup. cubierta 70 mts2 aprox

Sup. Lote 269.5 mts2



• **Servicios de la zona:** Energía eléctrica, agua potable, cloacas, gas natural, telefonía fija, Internet, alumbrado público, transporte público de pasajeros, recolección de residuos.

• **Servicios de la propiedad:** Energía Eléctrica, Agua potable, gas natural.

USD 14,990. Oportunidad.

Características

La propiedad se encuentra ubicada en el B° Los Pinos, Chimbab, San Juan.

- Posee : 3 dormitorios (2 de ellos con placard), 1 baño, Living/comedor, cocina equipada con mesada, bacha y bajo mesada, con salida al lavadero y patio trasero, galería abierta con techo de madera, cochera techada para 1 vehículo.

- Sup. total: 269.5 mts2

- Sup. cubierta: 70 mts2 aprox.

- Servicios: energía eléctrica, agua potable, gas natural.

- Lista para escriturar.

- Contactos: 264-4416290 / 264-4771858 (recibimos WhatsApp)

Superficie total: 269.5

Antigüedad: **Menos de 5 años**

Ambientes: **Sin especificar**

Dormitorios: 3

Superficie cubierta: 70

Baños: 1

Garages: 1

Orientación: **Sin especificar**

Apto crédito: **SI**

En barrio privado: **NO**

Ubicación

Calle: **El Paisano**

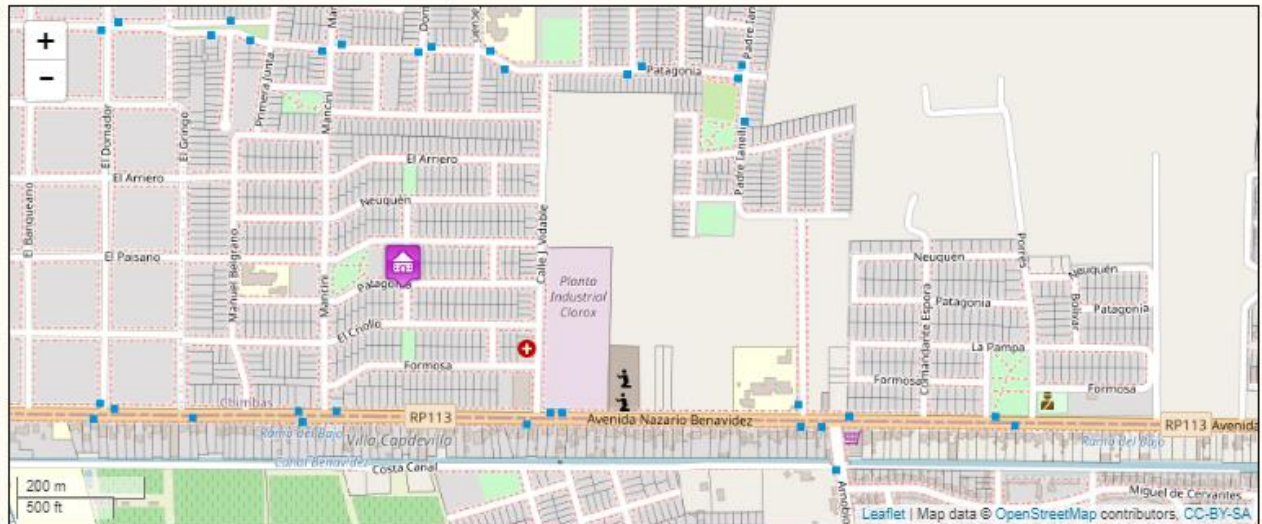
Número: **Sin especificar**

Orientación: **Sin especificar**

Barrio:

Departamento: **Chimbab**

Comentario:



INMUEBLE 4

Casa De 3 Dormitorios. Barrio Privado Las Lajas 1, Chimbos



\$9.000.000

Anunciante

GRUPO VBM PROPIEDADES

Servicios Inmobiliarios

Domicilio: **Sarmiento 201 Sur**

Ubicación: **Capital - San Juan**

Antigüedad: 😊 😊 😊 😊 😊



Ver Teléfono

Enviar Whatsapp



Aviso Código: **1885271**

Visitas: 3191

Publicado: 17/09/2021

Actualizado: Hace 2 días

Envios a todo el Pais

Envios a todo el Pais

Características

- Superficie del Terreno: 250 m²
- Superficie construida: 75 m²
- 3 Dormitorios
- Se entrega pintada por dentro y por fuera
- Servicios: Luz, agua, cloacas
- Barrio Privado con garita de acceso y seguridad las 24 hs
- Lista para escriturar
- Contacto: 2645606491

Superficie total: 250

Antigüedad: **A estrenar**

Ambientes: **5 o mas**

Dormitorios: 3

Superficie cubierta: 75

Baños: 1

Garages: **Sin especificar**

Orientación: **Oeste**

Apto crédito: **SI**

En barrio privado: **SI**

Ubicación

Calle: **Benavidez y Bonduel**

Número: **Sin especificar**

Orientación: **Sin especificar**

Barrio: **Las Lajas 1**

Departamento: **Chimbos**

Comentario:



INMUEBLE 5

Casa, 3 Dormitorios, De Barrio Parque Industrial, Chimbas



\$ 3.800.000

Efectivo

Anunciante

Ariel Oviedo

Domicilio: **Reconquista 2583**

Ubicación: **Chimbas - San Juan**

Antigüedad: 😊😊😊😊😊😊

Ver Teléfono

Enviar Whatsapp



Aviso Código: **1892193**

Visitas: 954

Publicado: 01/10/2021

Actualizado: 05/07/2022

¿Quieres Recibir más Reservas?

Gestión de Facturación, Cobros, Limpieza, desde Cualquier Dispositivo.

Octorate

Ouvrir

Características

Casa de barrio parque industrial 3 dormitorios con cierre perimetral 12 mts por 40mts con rejas en todas sus aberturas

Superficie total: **12 mts por**

Antigüedad: **Menos de 40 años**

Ambientes: **3**

Dormitorios: **3**

40mtrs

Baños: **1**

Garages: **Sin especificar**

Orientación: **Sin especificar**

Superficie cubierta:

Apto crédito: **NO**

En barrio privado: **NO**

Ubicación

Calle: **Reconquista 2583 oeste**

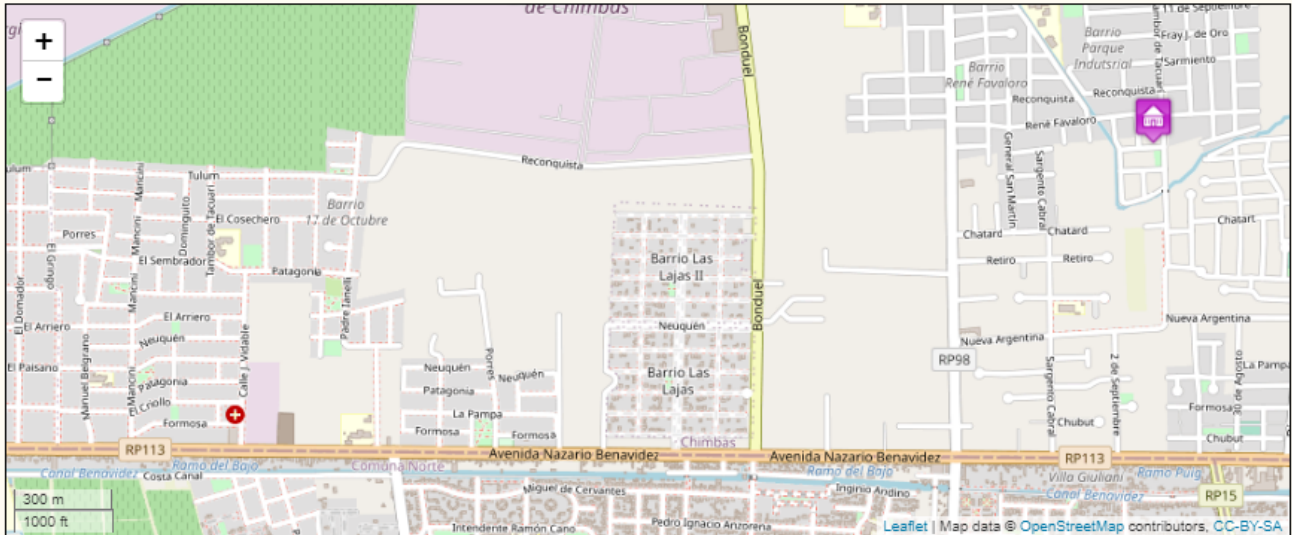
Número: **2583**

Orientación: **Sin especificar**

Barrio: **Barrio parque industrial**

Departamento: **Chimbas**

Comentario:



ANTECEDENTE 1

Valor Lote = \$4800.000,00
Sup cubierta [m2] = 70
Sup lote [m2] = 300
\$/m2 CIRCOT = \$ 113.791,41
VA = Vr - (VR - Vr) x K
VR = \$7.965.398,70
Vr = VR*5/100 = \$ 398.269,93
K = 0,3/0,8 0,32
tabla 0,32
VA = \$5.543.917,50
VT = Vlote ant - VA = -\$ 743.917,50

VH antec 1 [\$/m2] = -\$ 1983,78

Ca = 1
Cu = 1,1
Co = 0,8 a un año de plazo
Cforma = 1
Cmedida = 1
Cesquina = 1

$$VH = \frac{\$Lote\ anteced.\ 1\ x\ Ca\ x\ Co}{Sup.\ Lote\ antec.\ 1\ x\ Cu\ x\ Cf\ x\ Cm\ x\ Cesq} =$$

ANTECEDENTE 2

Valor Lote = \$8500.000,00
Sup cubierta [m2] = 60
Sup lote [m2] = 360
\$/m2 CIRCOT = \$ 113.791,41
VA = Vr - (VR - Vr) x K
VR = 6.837.484,60
Vr = VR*5/100 = \$ 341.374,23
K = 0,3/0,8 0,32
tabla 0,32
VA = \$ 4.751.929,28
VT = Vlote ant - VA = \$ 3.748.070,72

VH antec 2 [\$/m2] = \$ 8.767,42

Ca = 1
Cu = 0,95
Co = 0,8 a un año de plazo
Cforma = 1
Cmedida = 1
Cesquina = 1

$$VH = \frac{\$Lote\ anteced.\ 2\ x\ Ca\ x\ Co}{Sup.\ Lote\ antec.\ 2\ x\ Cu\ x\ Cf\ x\ Cm\ x\ Cesq} =$$

ANTECEDENTE 3

Valor Lote = \$9500.000,00
Sup cubierta [m2] = 70
Sup lote [m2] = 269,50
\$/m2 CIRCOT = \$ 113.791,41
VA = Vr - (VR - Vr) x K
VR = 7.965.398,70
Vr = VR*5/100 = \$ 398.269,94
K = 0,3/0,8 0,32
tabla 0,32
VA = \$5.543.917,50
VT = Vlote ant - VA = \$ 3.956.082,50

VH antec 2 [\$/m2] = \$ 12.361,55

Ca = 1
Cu = 0,95
Co = 0,8 a un año de plazo
Cforma = 1
Cmedida = 1
Cesquina = 1

$$VH = \frac{\$Lote\ anteced.\ 2\ x\ Ca\ x\ Co}{Sup.\ Lote\ antec.\ 2\ x\ Cu\ x\ Cf\ x\ Cm\ x\ Cesq} =$$

ANTECEDENTE 4

Valor Lote = \$ 9.000.000,00
Sup cubierta [m2] = 75
Sup lote [m2] = 250
\$/m2 CIRCOT = \$ 113.791,41
VA = Vr - (VR - Vr) x K
VR = \$8.534.355,75
Vr = VR*5/100 = \$426.717,79
K = 0,3/0,8 0,32
tabla 0,32
VA = \$5.939.911,60
VT = Vlote ant - VA = \$3.060.088,40

Ca = 1
Cu = 1,1
Co = 0,8 a un año de plazo
Cforma = 1
Cmedida = 1
Cesquina = 1

$$VH = \frac{\$Lote\ anteced.\ 2\ x\ Ca\ x\ Co}{Sup.\ Lote\ antec.\ 2\ x\ Cu\ x\ Cf\ x\ Cm\ x\ Cesq} =$$

VH antec 2 [\$/m2]= \$8.902,08

ANTECEDENTE 5

Valor Lote = \$3.800.00
Sup cubierta [m2] = 70
Sup lote [m2] = 270
\$/m2 CIRCOT = \$ 113.791,41
VA = Vr - (VR - Vr) x K
VR = 7.965.398,70
Vr = VR*5/100 = \$398.269,94
K = 0,3/0,8 0,32
tabla 0,32
VA = \$5.543.917,50
VT = Vlote ant - VA = -\$1.743.917,50

Ca = 1
Cu = 1,05
Co = 0,8 a un año de plazo
Cforma = 1
Cmedida = 1
Cesquina = 1

$$VH = \frac{\$Lote\ anteced.\ 2\ x\ Ca\ x\ Co}{Sup.\ Lote\ antec.\ 2\ x\ Cu\ x\ Cf\ x\ Cm\ x\ Cesq} =$$

VH antec 2 [\$/m2]= -\$4.921,11

Promedio = \$ 4623,23
20% \$ 5547,87
-20% \$ 3698,58
Sup lote [m2] = 263,29
Corf frente y fondo = 1,08

Valor del terreno \$ 1.314.630,24

CONCLUSIÓN

De acuerdo al 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 m²., 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. Una característica importante es el espacio verde recreativo con un playón y juegos que posee este, lo que atribuye buenas visuales y aporta una mejor climatización al barrio y a la vivienda, ya que hay una gran arboleda generando sombra en verano.

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

Referido a la vivienda, se trata de una casa ampliada, hacia el fondo, cuenta con 3 habitaciones, un baño, una cocina y patios. Debido a su orientación se observa una luminosidad natural media 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 Chimbas, sobre la intersección de las calles Padre Yanelli y Proyectada V identificada como Mza. "C" Casa "4", concluyendo un valor estimado de \$ con una fluctuación en un 20% en más \$.....y un 10 % en menos \$.....**

Bustos Aguilera, Alex Jesús MMO MP: 1973