



**I N F O R M E**

**TPN°3**

**T A S A C I O N E S**

**Milagros Pedernera**

**7mo “C”**

**Profesora: Mariana Olivera**

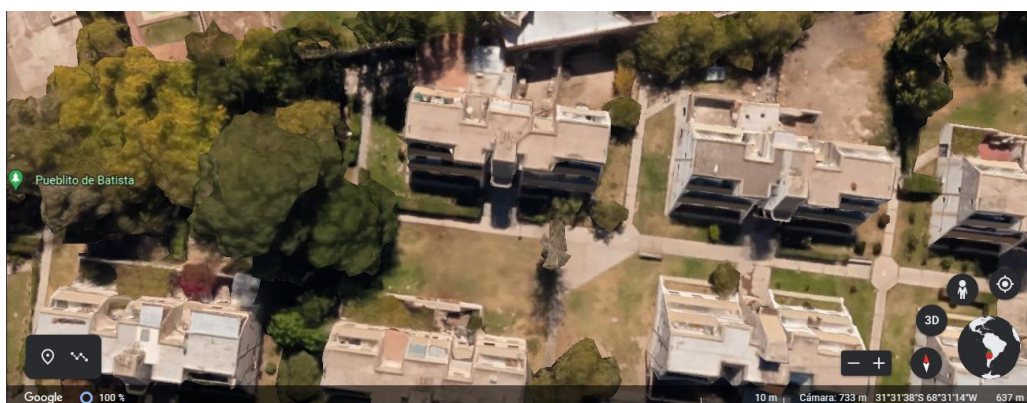
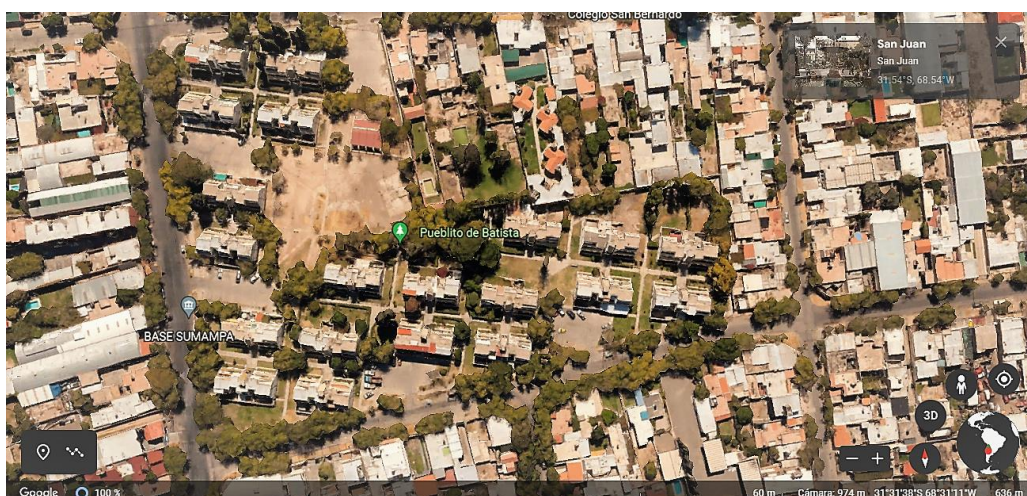
**2022**

Este informe consiste en la investigación, dedicación, observaciones y análisis del inmueble y su zona.

## 1. IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

### Datos del inmueble

- a) El inmueble con dirección Barrio Clemente Sarmiento, Monoblock 19 1er piso C. ubicado sobre calle Haití entre Av. Rioja y Jujuy.; en el departamento Capital – Concepción.
- b) Nomeclatura Catastral 01-38-400-500-00-001
- c) Documentación con la que cuenta:  
Plano Mensura – Escritura
- d) Año de construcción 1985
- e) Sector R2





- 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

f) Características de la parcela – Condicionantes Urbanos



zona	nombre	area parti	normativa	Descripcion	fos men 5000	fot men 5000	fos may 5000	fot may 5000	frente	fondo	sup min	ret fronta	ret latera	ret fondo	depto	Sintesis	Latitud	Longitud	Tools
R2	R2 - Norte- Concepción			Residencial - Tipo 2	80	0,7 - 4,8	30 - 40	0,4 - 2,4	9	17	200	0 - 3			Capital	Residencial	--	--	↔

**2. CARACTERIZACIÓN DE LA ZONA (vías principales/accesos)**

El inmueble se encuentra en un área Residencial.

Cuenta con varios accesos importantes, que permiten llegar a sitios con gran ventaja y rapidez.

Los accesos principales se encuentra a 4 cuadras hacia el de AV. Libertador, un acceso y calle principal que nos permite llegar a diferentes sitios.

Luego 3 cuadras hacia el este tenemos el acceso a la Ruta 40.

Y aproximadamente 10 cuadras hacia Av. Circunvalación.



## a) Zonificación

**0 - 2 MALO | 3 - 5 REGULAR | 6 - 7 BUENO | 8 - 9 MUY BUENO | 10 EXCELENTE**

### ➤ Accesibilidad y Conectividad

- **Accesibilidad: 9 – Muy bueno:** el barrio donde esta ubicado el inmueble se encuentra a pocas cuadras de 3 principales acceso. 4 cuadras de Av. Libertador; aproximadamente a 10 cuadras de Av. Circunvalación, acceso que conecta una gran parte de San Juan y Ruta 40 unas 3 cuadras.
- **Espacios Verdes: 9 – Muy bueno:** dentro del barrio donde se ubica el departamento hay una plaza y alrededor de cada cuadra hay muchos arboles, que permiten una buena sombra para el paso de peatones.
- **Recolección de basura: 8 - Muy bueno:** la basura y residuos se recolectan todos los días, excepto los días domingo.
- **Seguridad: 8 – Muy bueno:** dentro del barrio se encuentra una sede de policía, durante el día se puede observar a los mismos vigilando el barrio, y cerca de la ubicación de este barrio se encuentra la Comisaria 2da.

### ➤ Puntos de interés

- **Educación: 9 – Muy bueno:** cerca de la zona se encuentran varios colegios primarios y secundarios, entre ellos Colegio San Bernardo, Colegio San José, Escuela C.P.C, Escuela Rivadavia, Colegio Santa Rosa, entre otros.
- **Salud: 8 – Muy bueno:** el inmueble se encuentra cerca del Hospital Rawson, Clínica Santa María, Hospital Privado, CIMAC, entre otros centros de salud cercanos.
- **Comercio diario: 9 – Muy bueno:** se podría decir que el Barrio se encuentra rodeados de pequeños negocios (algunos son de 24hs), también de varios supermercados tales como Vea, Átomo, Carrefour. También peluquerías, barberías, carnicerías, tiendas de útiles escolares, rapipagos.

### ➤ Otros

- **Transporte publico: 9 – Muy bueno:** en todo el área funciona la Red Tulum, cuenta con varias líneas que tienen parada en cada cuadra. Todas las líneas permiten llegar a otros puntos de San Juan.
- **Red de servicios: 8 – Muy bueno:** la zona cuenta con todos los servicios agua, luz, cloacas, as natural, internet.
- **Calidad edilicia 7 – Bueno:** si bien el inmueble tiene varios años que ha sido construido, su estructura aun se mantiene en buen estado. Las casas de los alrededores también se encuentran en buen estado, no son tan modernas pero están bien.

**Conclusión:** promediando todas las valoraciones, se obtuvo un promedio de 8,38. indica que el edificio se encuentra en una zona muy buena residencial.

### 3. CARACTERISTICAS DEL ENTORNO INMEDIATO.

El área donde se encuentra el inmueble cuenta con los servicios y necesidades básicas que necesitan las personas: agua, luz y gas.

Una de las características a destacar de esta zona, es que, básicamente queda todo cerca; no hay que movilizarse demasiado para ir al supermercado, algún kiosco, a un hospital o al microcentro. El microcentro donde se encuentra la famosa Peatonal, está a pocas cuadras del inmueble. Lo cual permite visitar y pasear por distintos lugares, ahí se encuentran muchas cafeterías, tiendas de ropa, regalos, electrodomésticos, tiendas de todo lo que se quiera.

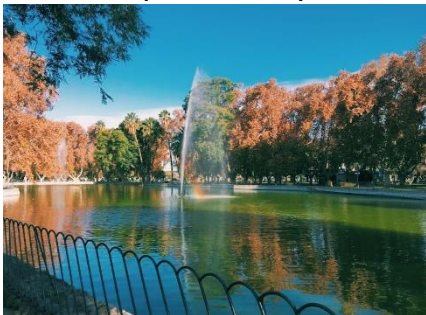
La vecindad es buena, en cuanto a construcciones como se explicó anteriormente, hay casas mas nuevas o renovadas y otras que siguen en el mismo estado desde que se construyeron. In embargo, se encuentran en buen estado y van en tono al barrio.

Alrededor de este área se pueden realizar diferentes actividades, cerca hay muchas plazas como Plaza Juan Jufré, Plaza Evita, Plaza Aberastain, Plaza 25 de Mayo y Parque de Mayo, Teatro del Bicentenario, entre otros destacados. Cuenten con juegos para niños y permite hacer actividad física para todos.

Cerca de la zona del inmueble se encuentran muchos lugares de comida, restaurantes, bares y boliches.

Garantizando distracción y paseos.

Parque de Mayo



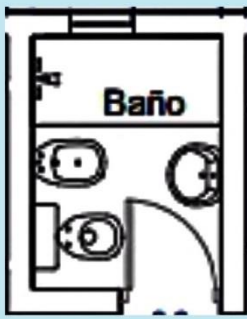
Parque de Mayo



Plaza 25 de Mayo



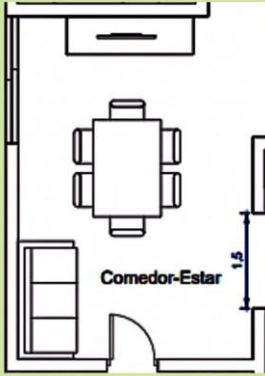




### BAÑO

- Piso cerámico 20x20
- Revoque a la cal
- Revestimiento cerámico
- Carpintería de aluminio

### Piso cerámico 20x20



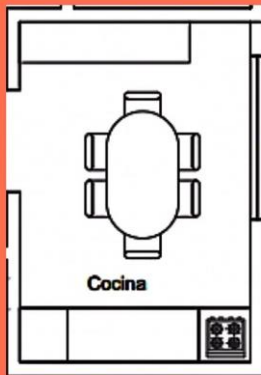
### COMEDOR - ESTAR

- Piso cerámico 30x30cm
- Cielorraso
- Carpintería de aluminio con rejas
- Aire acondicionado
- Revoque y pintura

### Piso cerámico 30x30cm



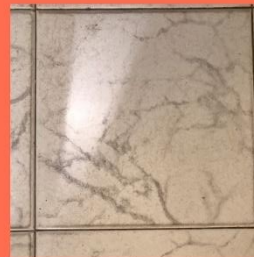
### Pintura de látex interior



### COCINA

- Piso cerámico 30x30cm
- Revoque y pintura
- Cielorraso a la cal
- Carpintería aluminio con rejas
- Revestimiento cerámico en paredes

### Piso cerámico 30x30cm



### Azulejos en cocina



### BALCÓN

- Hormigón Armado
- Carpintería de aluminio con rejas



## Especificaciones Particulares

- Luminosidad: Buena iluminación en los dormitorios del lado Oeste y Cocina.
- Paredes con revoque y pintura interior de látex a tono, buen calidad y estado.
- Cerraduras en puertas en buen estado. Y paredes del exterior con revoque y pintura de exterior.
- Ventanas: vidrios y aluminio (marco de ventana) buen estado y cuidado.
- Techos: losa maciza.
- Pisos: todos los pisos son cerámico, excepto el balcón que tiene contrapiso o piso solo de hormigón.

## Especificaciones Particulares

- Luminosidad: Buena iluminación en los dormitorios del lado Oeste y Cocina.
- Paredes con revoque y pintura interior de látex a tono, buen calidad y estado.
- Cerraduras en puertas en buen estado. Y paredes del exterior con revoque y pintura de exterior.
- Ventanas: vidrios y aluminio (marco de ventana) buen estado y cuidado.
- Techos: losa maciza.
- Pisos: todos los pisos son cerámico, excepto el balcón que tiene contrapiso o piso solo de hormigón.
- Seguridad: el inmueble cuenta con rejas en acceso y ventanas. Es un barrio tranquilo y hay una pequeña estación de policía dentro del mismo barrio, lo cual brinda una importante seguridad.

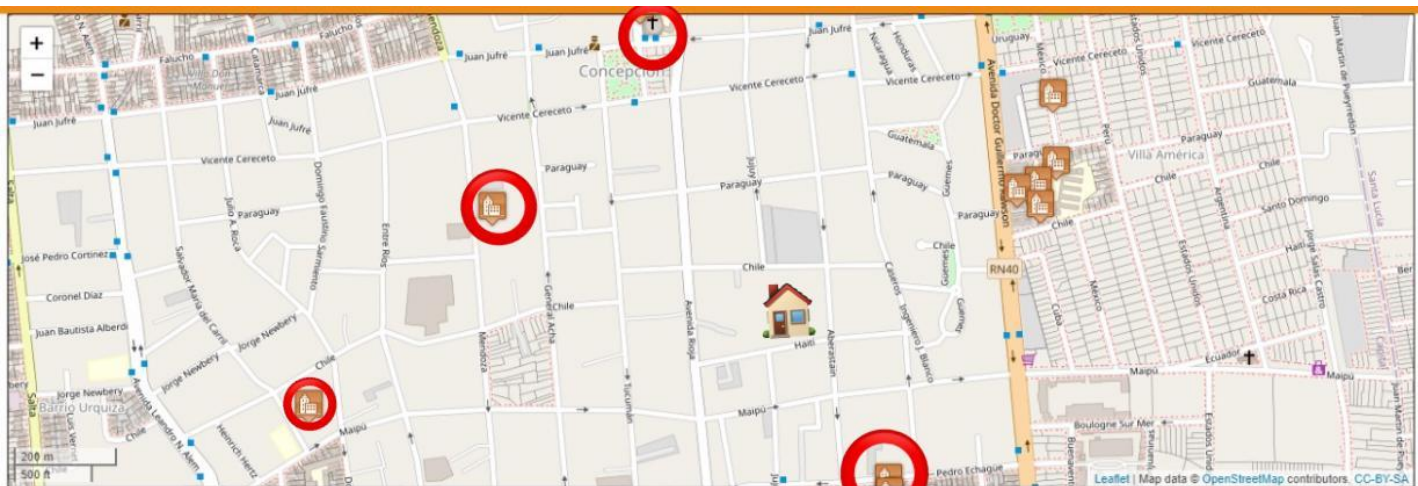
Resultado:

Luego de haber hecho un análisis de los espacios de la vivienda podemos llegar a la conclusión de que se encuentra en un muy buen estado en general en cuanto a lo constructivo. Cabe destacar la localización del inmueble, cuenta con mucha comodidad para movilizarse c muchas partes.

## 5. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Analizamos antecedentes de la zona para determinar el precio del terreno por m2.

### LOCALIZACIÓN DE ANTECEDENTES



### REFERENCIAS

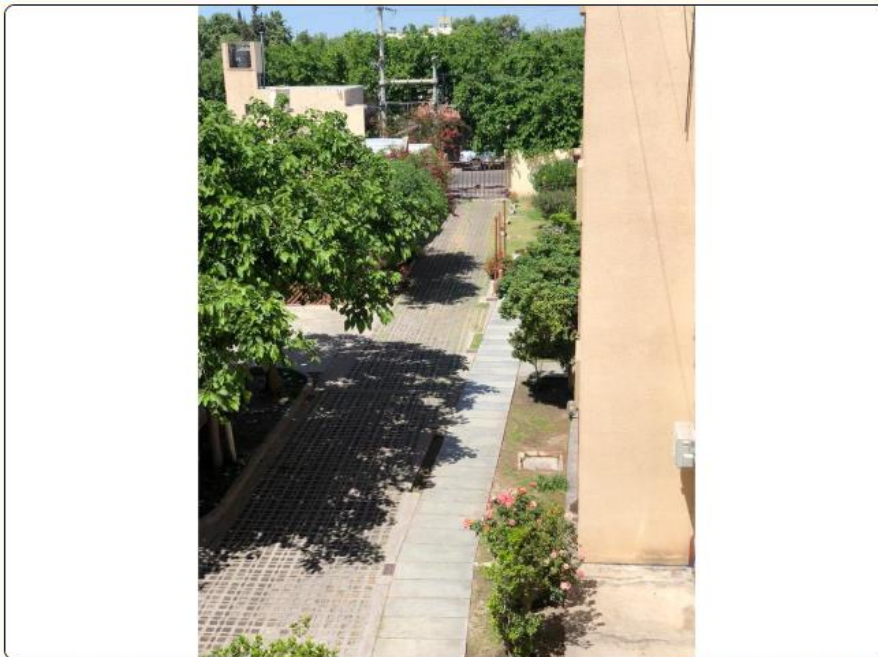
- 🏠 Inmueble a tasar
- Inmueble a comparar

### MÉTODO DE CÁLCULO

- Ca: Coeficiente de Actualización
- Co: Coeficiente Oferta
- Cu: Coeficiente de Ubicación
- Cf: Coeficiente de Forma
- Cm: Coeficiente de Medidas
- Cesq: Coeficiente de Esquina

## INMUEBLE 1

Departamento En Capital - 3 Dormitorios



**U\$S 55.000**

(\$ 16.206.851)?

Anunciante

**FERNANDEZ GIULIANI & ASOCIADOS**

### PROPIEDADES

Tasaciones; compra-venta de inmuebles rural y urbano; alquileres; administraciones; orientación jurídica especializada; Inmobiliaria habilitada - MP: 118 - 214

Domicilio: **MITRE 493 - ESTE**

Ubicación: **Capital - San Juan**

Antigüedad: 😊 😊 😊 😊 😊

[Ver Teléfono](#)



Aviso Código: **1877232**

Visitas: 2013

Publicado: 01/09/2021

Actualizado: 17/08/2022

**Comprá Ya**

¡Ahorra hasta 40% en Ken-L!



### Características

**Excelente departamento en Venta.**

**Ubicado en calle Chile y Jujuy.**

**Barrio cerrado. 2do Piso.**

**No paga expensas.**

**\*3 Habitaciones.**

**\*Amplio Living Comedor.**

**\*Cocina amoblada.**

**\*Lavadero.**

**\*Terraza.**

**\*Termotanque a Gas de 100Lts.**

**\*2 Aire Acondicionado.**

**\*2 Calefactor.**

**\*Espacio para estacionamiento en el interior del barrio.**

**Se encuentra a 7 cuadras del centro, y a 15 cuadras de Avenida Circunvalación.**

**Comercios de todo tipo y rubro en la zona.**

**Mas de 5 líneas de transporte público en sus alrededores.**

**Barrio familiar, super tranquilo.**

$$VH \text{ ANTECEDENTE } 1 = \frac{\$LoteAnt1}{sup.loteAnt} \times \frac{Ca \times Co}{CuxCfxCmxCesq} =$$

$$VH \text{ ANTECEDENTE } 1 = \frac{\$16.200.000}{110m^2} \times \frac{1 \times 0,9}{0,95 \times 1 \times 1,1 \times 1} = 126837,75$$

## INMUEBLE 2

Venta. Excelente Depto, 3 Dormitorios, En Zona Capital

**U\$S 45.500**

(\$ 13.407.486)?

Efectivo , se recibe oferta de compra de contado

**Anunciante**

**Reuben Ribeiro Asesor Inmobiliario**

Domicilio: **Tucuman 764 Norte**

Ubicacion: **Capital - San Juan**

Antigüedad: 😊 😊 😊 😊 😊

[Ver Teléfono](#)

[Enviar Whatsapp](#)



Aviso Código: **2028168**

Visitas: 175

Publicado: 09/08/2022

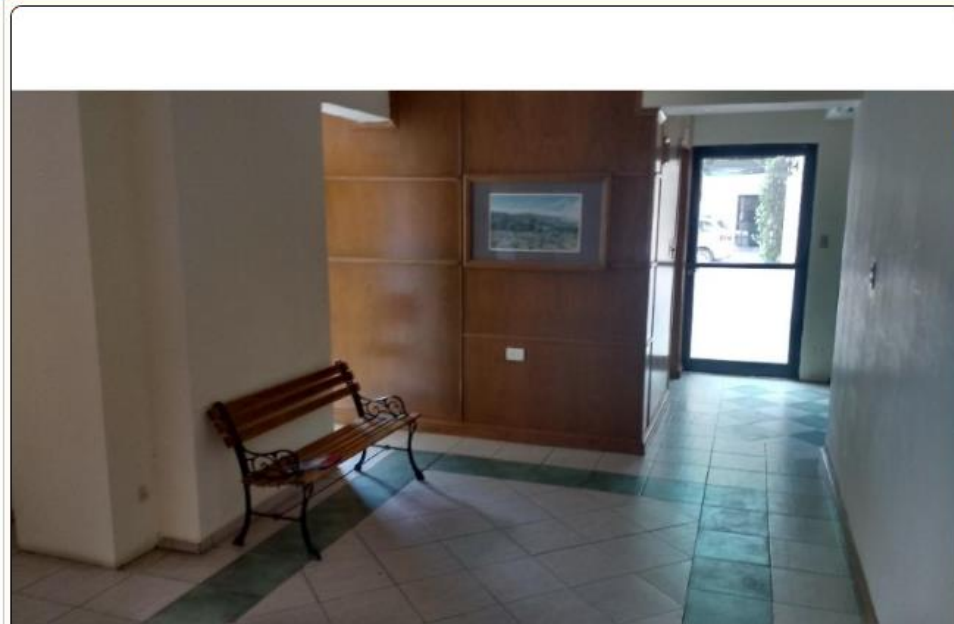
Actualizado: Ayer

**hasta 40% en Ken-L**

¡Ahorrá hasta 40% en Ken-L!

[mendoza.pluspet.com.ar](http://mendoza.pluspet.com.ar)

[ABRIR](#)



### Características

**Departamento en edificio tradicional, San Jorge.**

**Tercer piso con vista a calle Mendoza norte, acceso con tarjeta electronica. Hall de recepcion, ascensor y escalera.**

**Una superficie de 75 mts, distribuidos en 3 dormitorios (dos con placar); dos baños uno completo con ducha; cocina con bajo mesada y calefon, junto con lavadero y ventana orientada hacia el sur. Living comedor de 18 mts con salida hacia balcon cerrado, con vistas a la calle.**

**Todos los servicios funcionando, expensas alrededor de \$4.000.**

**Titulos al dia, listo para escriturar.**

Superficie total: **80**

Antigüedad: **Menos de 40 años**

Ambientes: **5 o mas**

Dormitorios: **3**

Superficie cubierta: **75**

Baños: **2**

Garages: **Sin especificar**

Orientación: **Oeste**

Apto crédito: **NO**

En barrio privado: **NO**

### Ubicación

Calle: **Mendoza**

Número: **Sin especificar**

Orientación: **Oeste**

Barrio: **San jorge**

Departamento: **Capital**

Comentario: **ideal inversion. .BAJAMOS EL PRECIO**

$$VH \text{ ANTECEDENTE } 2 = \frac{\$LoteAnt2}{sup.loteAnt} \times \frac{Ca \times Co}{CuxCfxCmxCesq} =$$

$$VH \text{ ANTECEDENTE } 2 = \frac{\$13.400.000}{80m2} \times \frac{1 \times 0,9}{0,90 \times 1 \times 1,1 \times 1} = 152272,72$$

### INMUEBLE 3

Departamento 3 Dormitorios 2° Piso Atsa li Capital. Mls#420981044-225

**U\$S 38.000**

(\$ 11.045.461)?

Anunciante

**RE/MAX CUYANA**

Alcanza lo que Soñas, Mudate a la Vida que Queres. Mudate con RE/MAX CUYANA. Lider Mundial en Servicios Inmobiliarios

Domicilio: **Hipolito Yrigoyen Este 1342**

Ubicacion: **Capital - San Juan**

Antiguedad: 😊😊😊😊😊😊

Ver Teléfono

Enviar Whatsapp



Aviso Código: **1948810**

Visitas: 731

Publicado: 11/02/2022

Actualizado: Ayer

### Características

**VENTA DEPARTAMENTO 3 DORMITORIOS 2° PISO. COCHERA SEMICUBIERTA, CON PORTON AUTOMATIZADO DE ACCESO AL CONSORCIO. CONSORCIO ATSA II. AV RIOJA NORTE 558. CAPITAL LISTO PARA ESCRITURAR. Ultimas Expensas Febrero 2022 \$ 1.600** Descripción del inmueble. □ Superficie 80 m2 Aprox- □ Ubicado en 2° Piso por escalera.- □ Estar Comedor.- □ Balcón cerrado al Norte.- □ Cocina.- □ Lavadero- □ 3 Dormitorios con placard.- □ Baño completo.- El Consorcio se encuentra en Capital, con acceso por Av. Rioja y también por Calle Tucumán. Cuenta con portón automatizado en ambos accesos que da acceso al sector de estacionamiento semicubierto de las distintas unidades del complejo. A través de escalera se accede al 2° Piso que da llegada al estar comedor, el mismo se conecta al balcón que esta cerrado y es otro ambiente mas del departamento. La cocina y el lavadero están comunicados, y a través de un pasillo accedemos a los 3 dormitorios y el baño. Ante cualquier consulta, no dudes en contactarnos!

MLS#420981044-225

www.remax.com.ar/420981044-225

Martillero Público y Corredor Inmobiliario: MAURO SOSA MEGLIOLI CPCISJ 123

Todas las propiedades que figuran en mi perfil se encuentran a cargo del profesional matriculado de la oficina, la intermediación y la conclusión de las operaciones serán llevadas exclusivamente por él.

Superficie total:

Antiguedad: **Menos de 5 años**

Ambientes: **Sin especificar**

Dormitorios: **3**

Superficie cubierta:

Baños: **Sin especificar**

Garages: **Sin especificar**

Orientación: **Sin especificar**

Apto crédito: **NO**

En barrio privado: **NO**

$$\text{VH ANTECEDENTE 3} = \frac{\$LoteAnt2}{sup.loteAnt} \times \frac{Ca \times Co}{CuxCfxCmxCesq} =$$

$$\text{VH ANTECEDENTE 3} = \frac{\$12.000000}{80m2} \times \frac{1 \times 0,9}{0,90 \times 1 \times 1,1 \times 1} = 136363,63$$

$$\text{Valor Homogeneizado promedio} = \frac{\text{suma VH antecedentes}}{N^\circ \text{ antecedentes}}$$

$$\text{Valor Homogeneizado promedio} = \frac{415474,1}{3}$$

$$\text{Valor Homogeneizado promedio} = 138491,36$$

$$\begin{aligned} \text{Valor Homogeneizado promedio} &= \$138491,36 \pm 20\% \\ &= \$27698,27 \\ &= 166189,63 \end{aligned}$$

Valor del terreno

Supterreno x Valor Zona x CoefyFondo

90m2 x \$166189,63 x

= \$14.957.006,80