

INFORME DE TASACION

26 de agosto de 2022

Ubicación: calle Hudson B. Luz y Fuerza 756 (S) por Av. Córdoba entre Urquiza y Ameghino Capital.

Inmueble: Terreno de 200m² casa tipo IPV sin renovación.

N.C.: 01-49-450-800

Peticionario: Alejandro Delgado

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

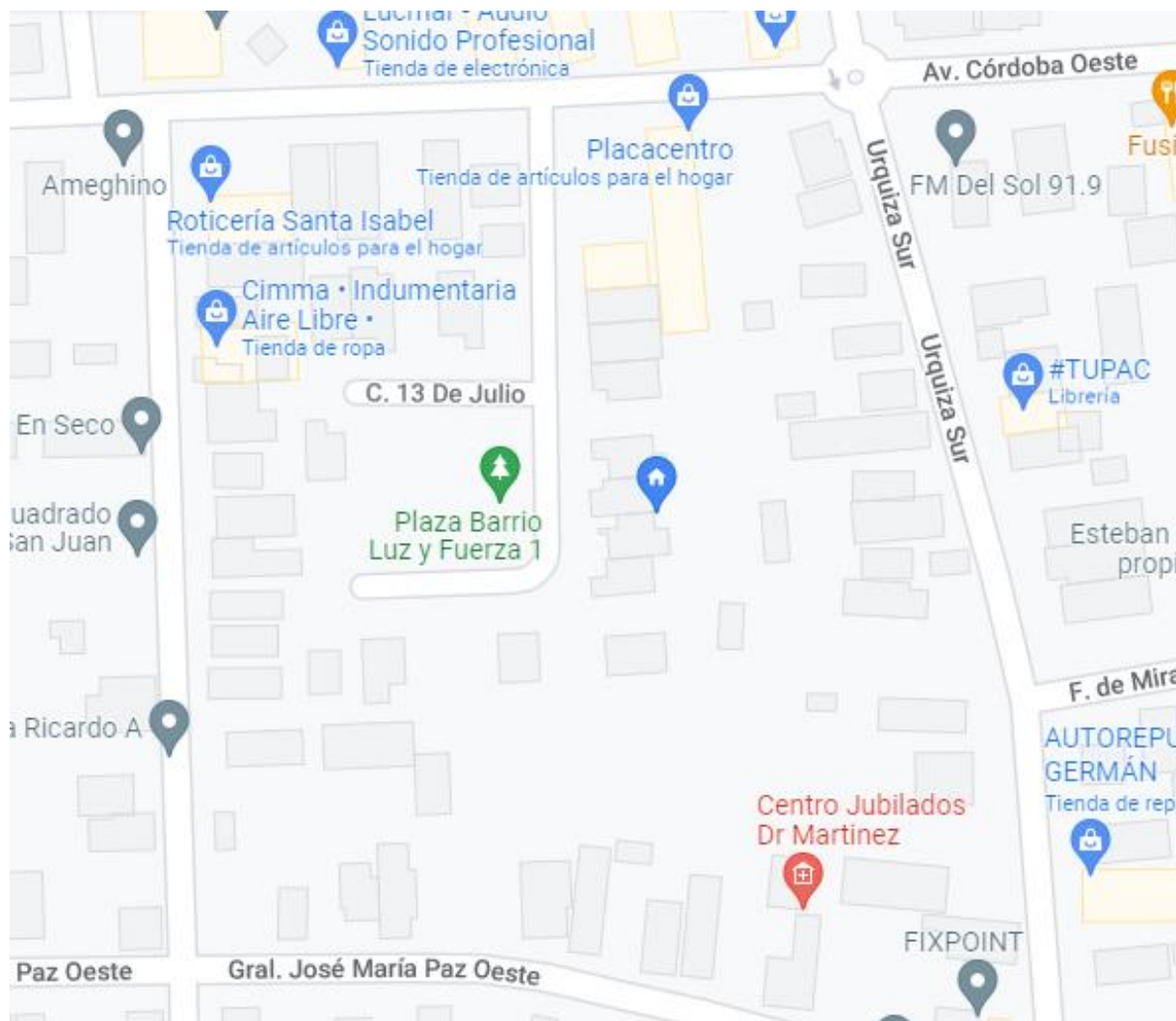


Ilustración 1 Google Mapa Ubicación

1. IDENTIFICACION DEL BIEN:

1.1.DATOS DEL INMUEBLE:

- a. El inmueble se encuentra enclavado en el Departamento Capital, provincia de San Juan. El acceso es por la calle Hudson a metros de la calle Av. Córdoba. Numeración 756 Sur.
- b. N° Catastral. 01-49-450-800
- c. Documentación del Inmueble: -
- d. Año de Construcción: 1976
- e. Sector: R2



Ilustración 2 Catastro y Geodesia designación de parcela

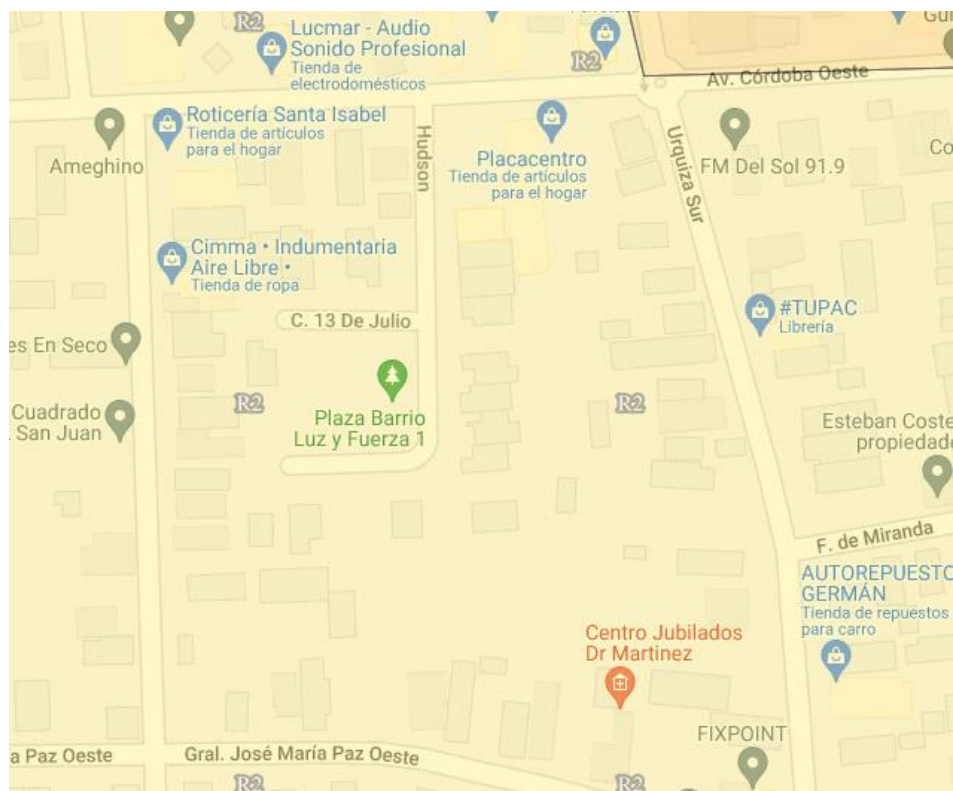


Ilustración 3 Zonificación Sector R2

1.2. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

El inmueble para tasar se trata de una vivienda unifamiliar sismorresistente orientada hacia el sur, consta de un terreno forma regular de 200m², con un frente de 11m por 20m de largo. Cuenta con servicio de agua, luz, gas e internet.

El terreno se encuentra cerrado con muro divisorio a sus costados y fondo.

El terrenal posee dos canteros en el frente con árboles y plantas, dos canteros de menor tamaño en el fondo, el resto todo está compuesto por baldosas.

La vivienda cuenta con hall, comedor, cocina, tres dormitorios y baño completo. Esta se encuentra en excelente estado de conservación, sin trizaduras, en muros ni techos.

Las habitaciones poseen placares de pared, con cajonera y perchero, las puertas revestidas con papel tapiz.

Los ambientes de comedor y habitaciones cuentan con ventiladores de techo con detalles hechos en yeso. También la cocina y comedor tiene calefactores, en perfecto estado.

En el comedor se encuentra un hogar, en los últimos años no se ha usado.

Los pisos y azulejos originales. La carpintería es de chapa con persianas.

Las instalaciones se encuentran en buen estado, sin cambios.

A. DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:



→ Cerámico en todo el frente de la casa. Arreglar.

Ilustración 4 Frente de la vivienda



→ Caño de campana anulado.

→ Alacena de madera.

→ Azulejos Blancos, originales.

Ilustración 5 Cocina Bacha y Alacena

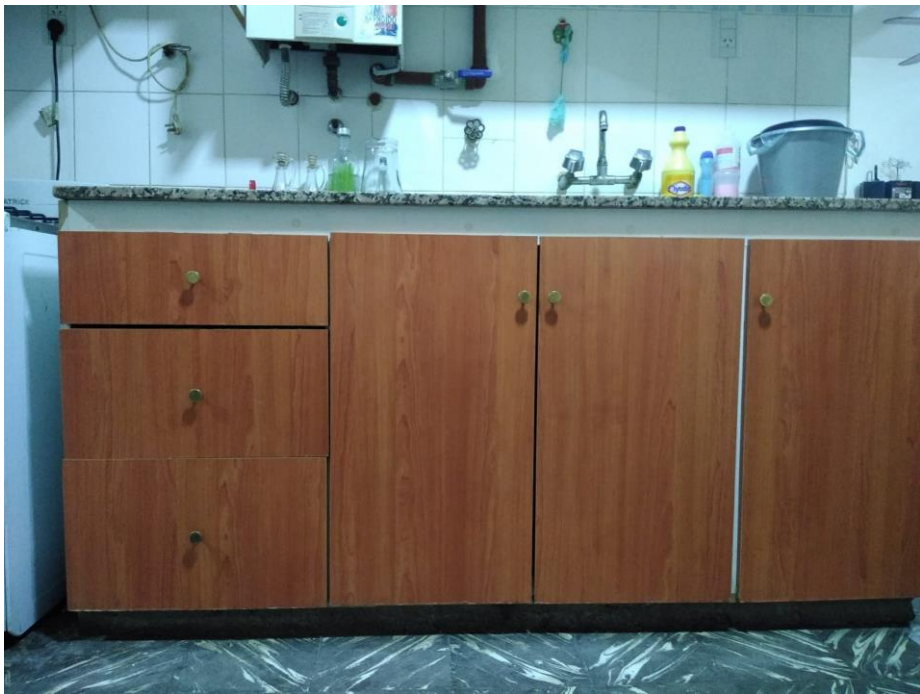


Ilustración 6 Cocina Bajo mesada



Ilustración 7 Lavadero



→ Cajón para ocultar persiana.

Ilustración 8 Cuarto de estar/Comedor



Ilustración 9 Hogal de ladrillo



Ilustración 12 Habitación Matrimonial

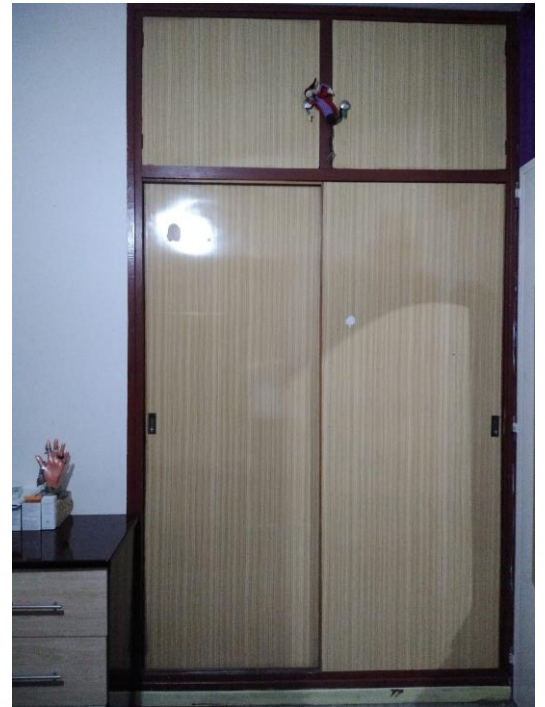


Ilustración 10-1 Placar de Habitación



Todas las puertas poseen vidrio en la parte superior

Ilustración 11 Puerta



Ilustración 13 Baño

1.3. CARACTERISTICACION DE LA ZONA:

El inmueble se encuentra en un Barrio Interno con aproximadamente 20 casas, por lo que esta zona se caracteriza como no residencial. En el interior del B° se encuentra una plaza con juegos para niños.

La entrada al B° se encuentra sobre una Avenida muy importante de San Juan, Av. Córdoba, y calles aledañas como, Urquiza, Ameghino. Que permiten un rápido acceso al centro de san juan y al anillo de Av. Circunvalación.

1.4. ZONIFICACION Y USO DE SUELO:

ZONA SEGÚN CRITERIOS-ESCALA DE VALORES ADOPTADA.

0 – 2 MALO | 3 – 5 REGULAR | 6- 7 BUENO | 8 – 9 MUY BUENO | 10 EXELENTE

ESPACIO PUBLICO:

- ACCESIBILIDAD Y CONECTIVIDAD:

Accesibilidad: 10 – excelente: El B° está entre vías principales que poseen un alto rubro de comercio, casas de comida, escuelas, y centros de salud. Teniendo así un fácil acceso a todas ellas. Permitiendo así la conexión NORTE-SUR, ESTE-OESTE.

Espacio verde: 10 – excelente: teniendo en cuenta que frente a la vivienda se encuentra una plaza de pequeñas extensiones con juegos para niños, con una gran parte de árboles, también a menos de 5 cuadras nos encontramos con el Teatro Bicentenario y Parque de Mayo.

Recolección de basura: 9 – Muy Buena: Todos los días de la semana al medio día menos domingos, recolección de residuos y limpieza de espacios verdes.

Seguridad: 7 – BUENA: La ubicación del barrio favorece a la seguridad, pero no se encuentra un puesto de Policía Aledaño a la zona. Aun así, hay presencia de moviidades de la Policía, generando cierta seguridad.

- PUNTOS DE INTERES:

Educación: 9 – Muy bueno: Encontramos varias escuelas, primarias y secundarias. Como el Colegio Dr. BA. Houssay (nivel inicial, primaria y secundaria) y El Colegio Dante Alighieri.

Salud: 7 – Buena: El centro de salud mas cercano es Las Margaritas, en la Villa del Carril. A unos 5min de la vivienda.

Comercio Diario: 10 – EXELENTE: En las esquinas del B° se encuentran kioscos de pequeña jerarquía, en la Ig. De la Rosa podemos encontrar Salvador Gonzales un gran supermercado, así también a menos de 10min se encuentra Vea en el DEL BONO. También se encuentran verdulerías, papelerías, peluquerías, casas de comida y diversos comercios.

- OTROS

Transporte Publico: 9 – Muy Bueno: Teniendo en cuenta el nuevo sistema de transporte Red Tulum y que una de las terminales se encuentra a 5 cuadras de la residencia facilita una conexión con el gran San Juan, aparte de las paradas a los alrededores de la vivienda.

Red de Servicios: 9 – Muy Bueno: La zona cuenta con todos los servicios esenciales, agua, gas natural, luz, cloacas.

Calidad edilicia: 9 – Muy Bueno: El B° se localiza entre construcciones sismo resistentes, con casas de gran calidad.

- CONCLUSION: Luego de determinar estos valores se obtuvo un promedio de 9-10 lo que significa que se trata de una zona con características Muy Bueno-Excelente.

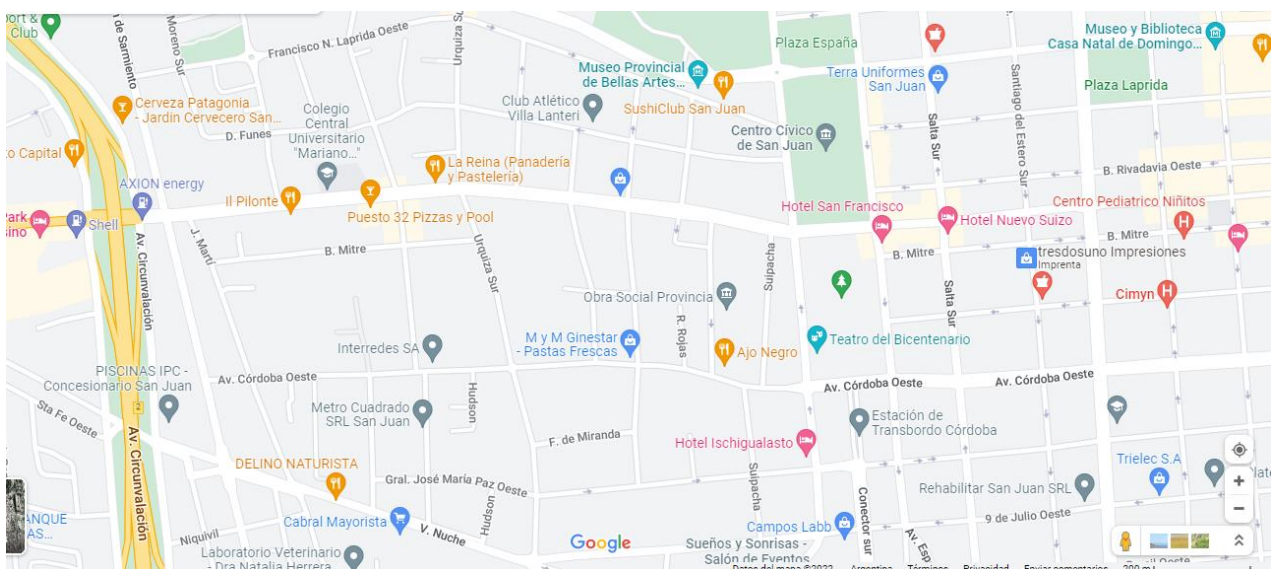
1.5. CARACTERISTICAS DEL ENTORNO INMEDIATO:

La manzana cuenta con red de agua, luz, gas natural y gas.

Una de las características mas favorables del B° es que posee una sola entrada y salida, permitiendo poco tránsito, convirtiéndolo en un lugar tranquilo, también el factor de los espacios verdes a sus alrededores aporta buena vista y mejor climatización.

No se observa zona sin mantenimiento, todo lo contrario, podemos encontrar varias edificaciones nuevas y en constante remodelación-construcción.

Se encuentra entre comercios e instituciones favoreciendo agilidad para saciar las necesidades básicas.



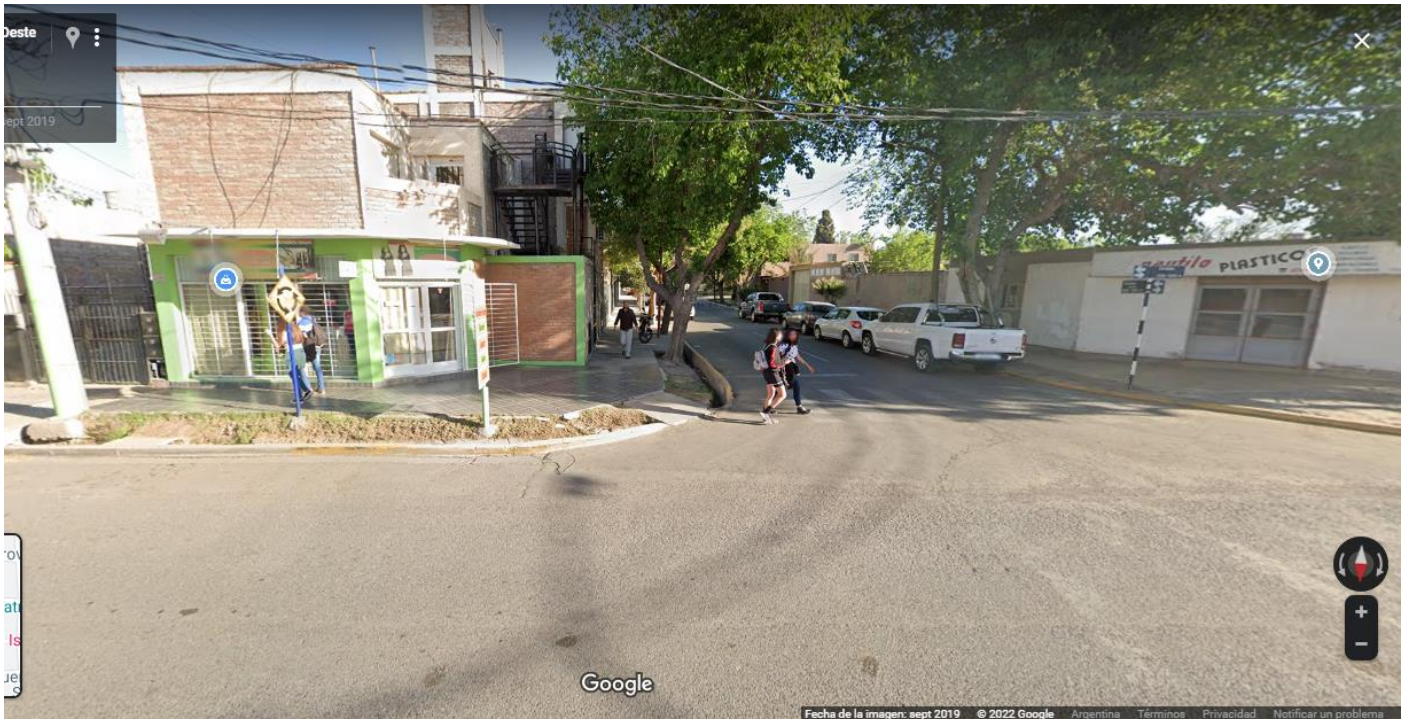


Ilustración 14 Entrada al B° Street View

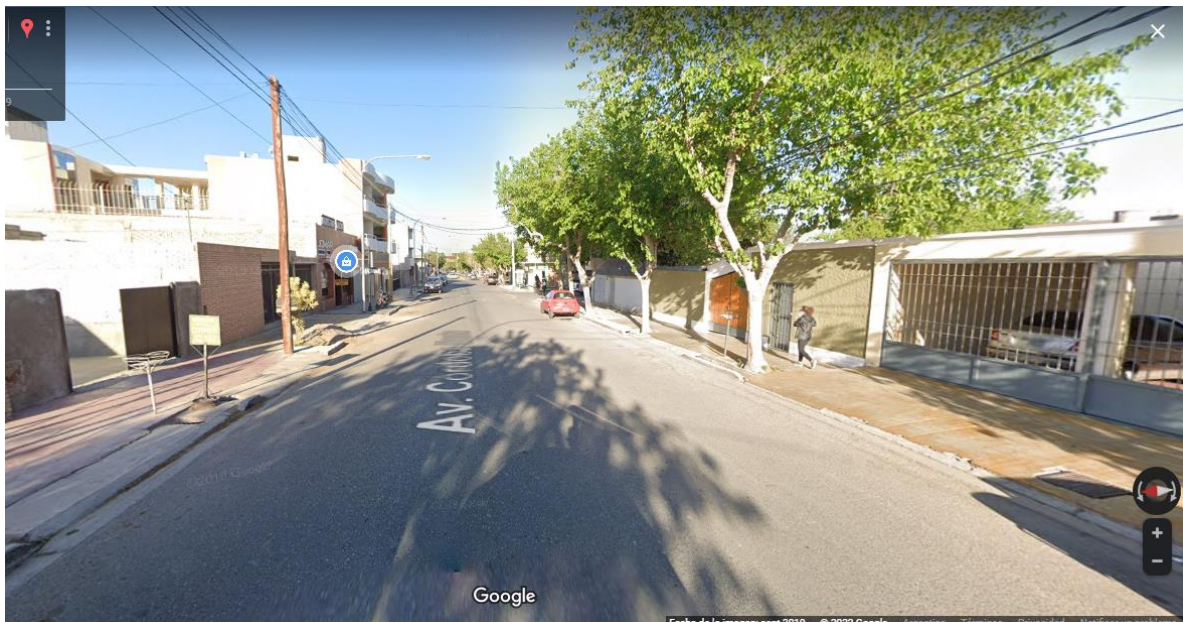


Ilustración 15 Av. Córdoba O-E

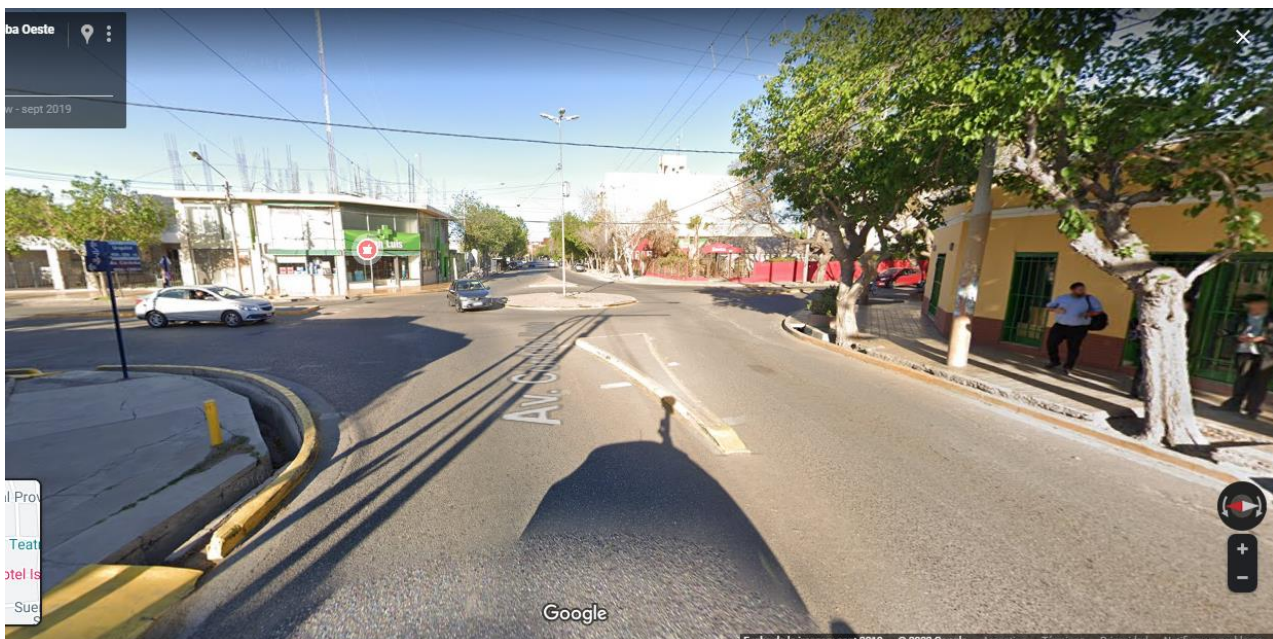


Ilustración 16 Rotonda Av. Córdoba y Urquiza

2. DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO:

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

INMUEBLE 1

Vendo Casa Bº Luz Y Fuerza (córdoba Y Urquiza)



\$ Consultar
contado efectivo

Anunciante

Usuario !
Propiedades:
Domicilio: **No informa**
Ubicación: **Rivadavia - San Juan**
Antigüedad: 😊😊😊😊😊😊😊😊

[Ver Teléfono](#)

📞 📧 📧 📧 📧 📧 📧 📧 📧 📧

Aviso Código: **1891641**
Visitas: 697
Publicado: 30/09/2021
Actualizado: Hoy



Características			
3 dormitorios, baño, living comedor, cocina comedor, lavadero, cochera doble. (fondo pequeño) (((((((((((2646709851))))))))))))			
Superficie total:	Antigüedad: Menos de 5 años	Ambientes: Sin especificar	Dormitorios: 3
Superficie cubierta:	Baños: 1	Garages: 1	Orientación: Sin especificar
Apto crédito: NO		En barrio privado: NO	
Ubicación			
Calle:	Número: Sin especificar	Orientación: Sin especificar	
Barrio: Luz y Fuerza	Departamento: Capital	Comentario:	

INMUEBLE 2

◆ Habitar Vende ◆ Ideal Proyecto Inmobiliario Urquiza 30metros Al Norte De Calle Córdoba

U\$S 200.000

(\$ 58.000.000)?

Contado Efectivo

Anunciante

HABITAR Propiedades

Ventas - Alquileres - Tasaciones -
Asesoramiento Comercial y Jurídico -
Administraciones de Inmuebles

MATRÍCULA PROFESIONAL N° 094

Colegio Público de Corredores

Inmobiliarios de San Juan

Domicilio: **Alto Del Bono**

Shopping - Local 61 - Horario
de At. 10 a 18 hs

Ubicación: **Capital - San Juan**

Antigüedad: 😊😊😊😊😊😊



[Ver Teléfono](#)

[Enviar Whatsapp](#)



Aviso Código: **1686175**

Visitas: 1372

Publicado: 02/10/2020

Actualizado: Hoy



[Denunciar este anuncio](#)

Características

Ideal Proyecto inmobiliario!!! Urquiza 30metros al norte de calle Córdoba, Cerca Centro Civico, Obra Social Provincia, Parque de mayo., Teatro, Terreno regular 505m2 aproximadamente, Frente 11,50 metros, Fondo 10,50 metros, Largo 47,50metros, Tiene una casa (40años) Living, cocina-comedor, 3 dormitorios , un baño, despensa independiente.

Superficie total: 505	Antigüedad: Mas de 40 años	Ambientes: 5 o mas	Dormitorios: 3
Superficie cubierta: 100	Baños: 1	Garages: 2	Orientación: Sin especificar
Apto crédito: NO		En barrio privado: NO	

Ubicación

Calle: **Urquiza y Córdoba**

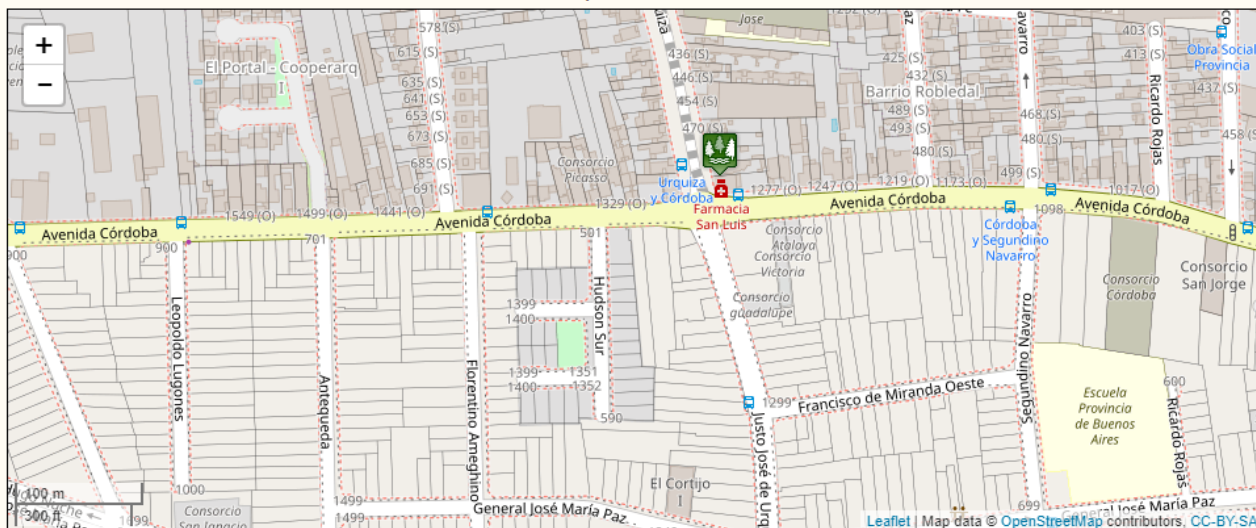
Número: **Sin especificar**

Orientación: **Sin especificar**

Barrio:

Departamento: **Capital**

Comentario:



INMUEBLE 3

Casa Av Córdoba Y Hudson (a Metros De Urquiza) Capital



\$ Consultar

Anunciante

Reta Martilleros

Ventas - Alquileres - Tasaciones -
Administraciones

Domicilio: 25 DE MAYO 322 (o)

Ubicación: Capital - San Juan

Antigüedad: 😊😊😊😊😊😊



Ver Teléfono

Enviar Whatsapp



Aviso Código: 1919994

Visitas: 873

Publicado: 03/12/2021

Actualizado: 19/08/2022



**Casas de 1, 2
y 3
Dormitorios**

Contact...

Natalia San Juan

Denunciar este anuncio

Características

Se vende casa por Av Córdoba y Hudson a metros de calle Urquiza . WI inmueble tiene 360 m2 de terreno y 90 m2 cubiertos. Cuenta con 2 dormitorios, un living comedor, una cocina comedor y 1 baño . Cochera lateral . Para más información comunicarse con Inmobiliaria Reta al 4213491 o WhatsApp al 2645264163

Superficie total: 360

Antigüedad: Sin especificar

Ambientes: Sin especificar

Dormitorios: 2

Superficie cubierta: 90

Baños: 1

Garages: Sin especificar

Orientación: Sin especificar

Apto crédito: NO

En barrio privado: NO

Ubicación

Calle: Av Córdoba y hudson

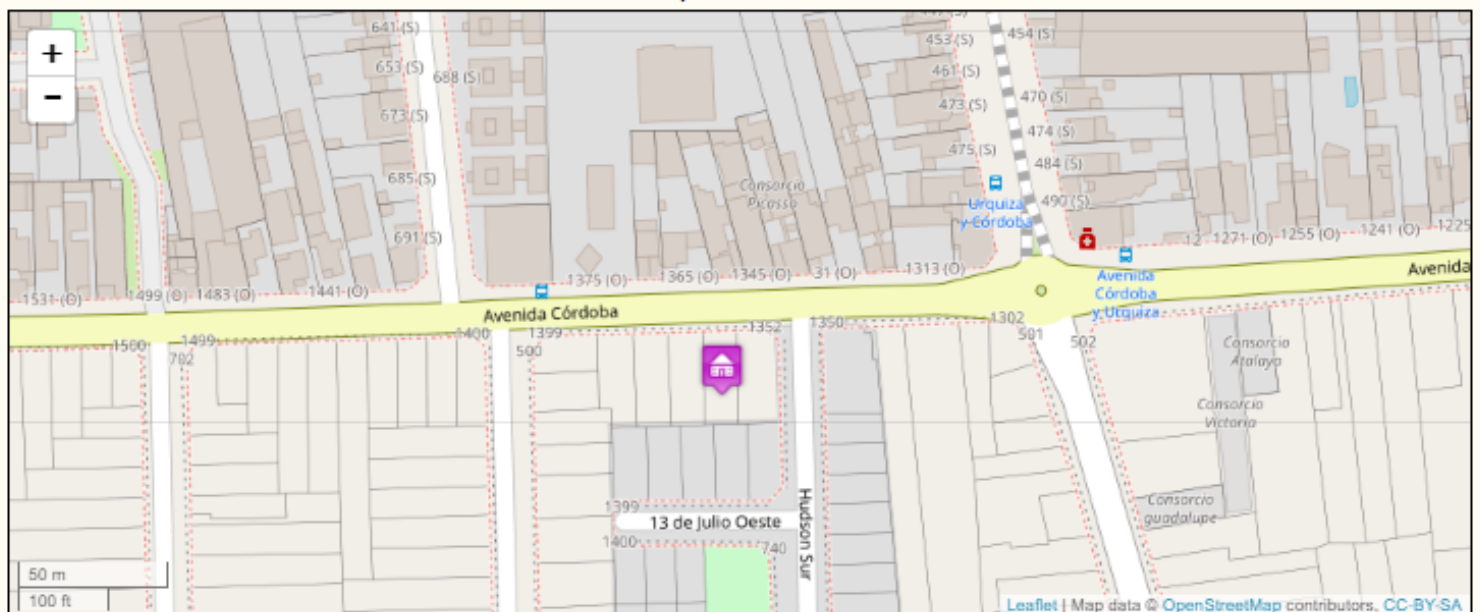
Número: Sin especificar

Orientación: Sin especificar

Barrio:

Departamento: Capital

Comentario:



3. METODO DE CALCULO: (ANTECEDENTES)

CONCLUSION:

Respecto a la inspección realizada sobre el entorno urbano nos encontramos que es un barrio ubicado en una zona capitalina, con un amplio desarrollo comercial, una característica muy importante es la facilidad para realizar las tareas diarias, comercial y laboral.

El inmueble presenta características apropiadas y sismo resistentes, además se encuentra en muy buen estado. Todos los ambientes con piso el baño con paredes y piso cerámicos, el frente y fondo baldosa cerámica. La casa cuenta con los servicios básicos, agua y cloaca, gas natural y luz.

A través de este análisis, habiendo aplicado el método directo separativo comparativo, se estima la tasación del inmueble ubicado en el departamento de Capital, calle Hudson 756 (S) B° Luz y Fuerza I, sobre la intersección de las calles Av. Córdoba, entre Urquiza y Ameghino, concluyendo así un valor estimado de \$ con una fluctuación en un 20% en mas \$ y un 10% en menos \$