

INFORME DE TASACIÓN

**PRIMA CABALLITO**

Gavilán 1021/97, Neuquén 2203/05, Boyacá 938 y Franklin 2118/96  
Capital Federal

REALIZADO PARA

**ALLARIA RESIDENCIAL CASAS ARG I FCICI LEY 27.260**

POR

**TORIBIO ACHAVAL y Cía. S.A.**

FECHA:

**24 de noviembre de 2023**

Buenos Aires, 24 de noviembre de 2023

**ALLARIA RESIDENCIAL CASAS ARG I FCICI LEY 27.260**

At: Sebastián Sommer

Presente

Ref.: **Informe de Tasación**

De nuestra consideración:

De acuerdo con la tarea encomendada, hemos analizado e inspeccionado los inmuebles ubicados sobre las calles Gavilán 1021/97, Neuquén 2203/05, Boyacá 938 y Franklin 2118/96 Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el propósito de estimar el valor de mercado aplicando los métodos de valuación por comparables, valor actual de los flujos de fondos y costo físico.

Basados en el análisis de los inmuebles, es nuestra opinión que la mejor estimación del valor de mercado se ubica en el orden de los:

***Dólares estadounidenses treinta y dos millones doscientos quince mil trescientos treinta y cinco  
(u\$s 32.215.335)***

Estamos a su disposición para aclarar cualquier duda que surja.

Cordialmente,

**TORIBIO ACHAVAL y Cía. S.A.**  
Arq. Sergio C. Bernasconi

## TABLA DE CONTENIDOS:

### **Parte I: Introducción**

Carátula  
Carta de Presentación  
Sumario de Conclusiones  
Tabla de Contenidos

### **Parte II: Descripción, Análisis y Conclusiones**

Identificación de la Propiedad  
Objeto de la Valuación  
Propietario  
Descripción del Entorno  
Zonificación  
Principales Características del Inmueble  
Medidas y Superficies  
Mejor Uso Posible  
Metodología de Valuación  
Valor Final Estimado

### **Parte III: Anexo**

Fotografía del Inmueble

INFORME DE TASACIÓN  
**PRIMA CABALLITO**  
Gavilán 1021/97, Neuquén 2203/05, Boyacá 938 y Franklin 2118/96

Capital Federal

## RESUMEN DE CONCLUSIONES:

DIRECCIÓN:	Franklin 2190 Cap. Fed.
PROPIETARIO:	No informado
CLIENTE:	Allaria Residencial
FECHA DE INSPECCIÓN:	8 de noviembre de 2023
ZONIFICACIÓN:	U.S.A.B.2
MOTIVO DE LA TASACIÓN:	Estimación valor venta
VALOR DEPARTAMENTOS:	<b>u\$s 24.385.315</b>
VALOR COCHERAS Y BAULERAS:	<b>u\$s 4.196.250</b>
VALOR LOCALES COMERCIALES:	<b>u\$s 3.633.770</b>
TIPO DE CAMBIO (MEP):	<b>u\$s 1 = \$ 970</b>

### INFORME DE TASACIÓN PRIMA CABALLITO

Gavilán 1021/97, Neuquén 2203/05, Boyacá 938 y Franklin 2118/96

Capital Federal

## IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD:

Se trata de la valuación de unidades funcionales destinadas a viviendas, comerciales, cocheras y bauleras las cuales forman parte del proyecto denominado como Prima Caballito. Los inmuebles se encuentran registrados de acuerdo con la regulación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires los siguientes datos:

### Datos Catastrales:

Circunscripción:	005
Sección:	065
Manzana:	118
Parcela:	002-j

## OBJETO DE LA VALUACIÓN:

Una valuación provee una estimación insesgada del valor de un activo inmobiliario. La independencia, objetividad, imparcialidad en la determinación del valor, son los elementos que brindan confianza y tranquilidad a la entidad financiera respecto a la información proporcionada. Sumado a estos factores está el profesionalismo del tasador o empresa inmobiliaria que realiza la tarea.

El proceso de tasación requiere tener en cuenta la información de mercado, analizarla criteriosamente y aplicar el sentido común para emitir juicio acerca del inmueble, su valor y sus posibilidades de realización. Este proceso culmina en un precio final que se le asigna al inmueble bajo análisis. La tasación es una estimación sustentable del valor de una propiedad.

Ponderar su posibilidad de realización, determinar su valor de mercado por profesionales de acreditado prestigio y valorar los inmuebles de acuerdo a técnicas aplicadas mundialmente, tiene mayores posibilidades de ser un instrumento útil a la hora de tomar decisiones, que aquellas hechas sobre la base de la intuición exclusivamente.

## PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

No informado.

## DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:

Un vecindario se define como la porción, dentro de una comunidad más importante, en el cual se puede identificar un grupo homogéneo de habitantes, edificios o actividades comerciales. Los habitantes de un vecindario son mucho más que una comunidad que por casualidad reside en un mismo radio del tejido urbano. En general comparten similares intereses, nivel económico y perfil sociocultural. En algunos casos existen barreras naturales o urbanísticas que distinguen a una vecindad de otras.

El proyecto se localiza en el barrio de Flores próximo al límite con los barrios de Caballito al Este y Villa Gral. Mitre al Norte y en el área de influencia de las plazas Irlanda y Nuestra Sra. de la Asunción.



Flores, en toda su extensión, está delimitado por la Av. Gaona al norte, por las avenidas Carabobo y Donato Álvarez al este, las avenidas Riestra y Castañares al sur y por las calles Lacarra, Portela y Cuenca al oeste.

Las avenidas Rivadavia, Directorio, J. B. Alberdi, Avellaneda y Pedro Goyena comunican al barrio con el centro de la Ciudad de Buenos Aires, como así también, con los partidos ubicados en el oeste del GBA. En sentido transversal y con una impronta local, se destacan las avenidas Nazca, Boyacá y Donato Álvarez las que conectan al sector con otros barrios de la ciudad.

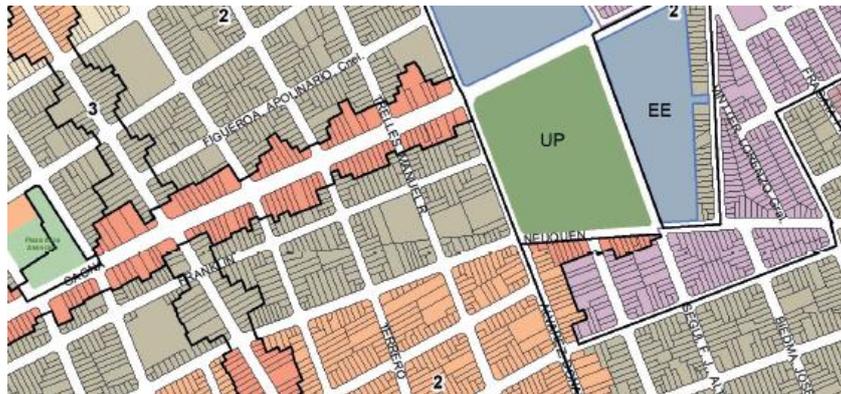
Asimismo, está abastecido por una gran cantidad de líneas de autotransporte público de pasajeros, Subterráneos de Buenos Aires (Línea A) y por el Ferrocarril Gral. Sarmiento.

El sector tiene un sesgo residencial predominante, quedando algunos depósitos de menores dimensiones que paulatinamente y a medida que van perdiendo su habilitación de origen, quedan desactivados y se comercializan como lotes sobre los cuales se realizan desarrollos de tipo residencial. En ese sentido, el parque de inmuebles residenciales se conforma por viviendas individuales desarrolladas principalmente en planta baja y dos niveles superiores y por edificios multifamiliares entre medianeras de mediana y alta densidad y con buenas características constructivas.

Por su parte, el sector comercial se desarrolla principalmente sobre la Av. Gaona con locales y rubros de alcance barrial mientras que sobre la Av. Rivadavia se ubica un centro comercial a cielo abierto y de alcance regional.

## ZONIFICACIÓN:

Las unidades sujetas a tasación se encuentran emplazadas en un distrito denominado con una zonificación **U.S.A.B.2 (Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 2)**, según el Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires. Dicha zonificación es definida como **“áreas de la ciudad de alturas menores, adecuadas para el desarrollo principalmente de actividades residenciales.”**



La edificabilidad máxima se corresponde con una Altura Máxima de once metros con sesenta centímetros (11,60). La altura podrá variar si: existe algún edificio lindero Catalogado o la altura del edificio lindero es mayor a la de la Unidad de Edificabilidad.

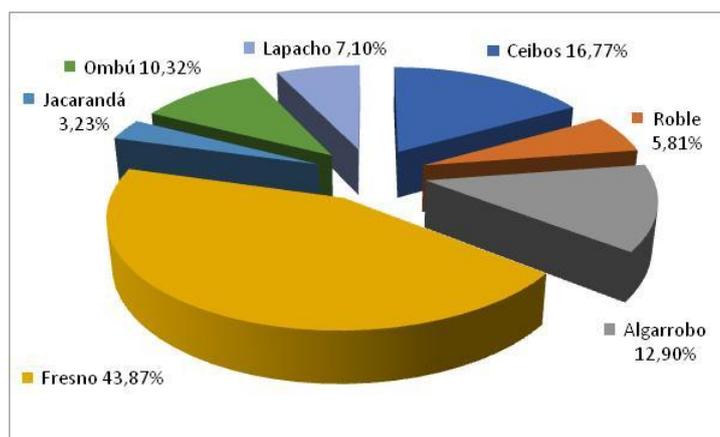
Por su parte, el uso del suelo ha sido establecido como: **Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo A2:** **“Corresponde a las áreas y corredores destinados a residencia, servicios y comercios de mediana afluencia.”**

## PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

Los inmuebles, objeto de esta tasación, son 155 unidades funcionales destinadas a vivienda, 19 locales comerciales, 168 cocheras y 98 bauleras ubicadas en los siete edificios que conforman el proyecto inmobiliario denominado como Prima Caballito.

Los edificios se emplazan sobre una amplia fracción con frente a cuatro calles y con un único acceso (peatonal y vehicular) sobre la calle Franklin 2190; han sido nombrados como: Algarrobo, Ceibo, Fresno, Jacarandá, Lapacho, Ombú y Roble.

El edificio Ombú se encuentra actualmente en obra mientras que el resto se encuentran totalmente terminados con unidades funcionales ya entregadas. Por otra parte, es de mencionar que el edificio Fresno es producto del reciclaje y puesta en valor de un antiguo edificio industrial.



Las unidades funcionales se distribuyen tanto en planta baja como en los pisos superiores, las cocheras y bauleras en el subsuelo y los locales comerciales en la planta baja y sobre el frente de cada una de las calles que configuran la fracción.

El proyecto cuenta además con vigilancia permanente, espacios externos parquizados, dos piletas de natación, sector con parrillas, salas de co-working, SUM, espacio para recreación de niños y gimnasio.

## SUPERFICIES Y MEDIDAS:

Edificio/Tipología	Unidades	Sup. Total (m2)
Ceibos	26	1.049,69
Roble	9	807,53
Algarrobo	20	1.668,44
Fresno	68	5.385,32
Jacarandá	5	328,88
Ombú	16	1.555,49
Lapacho	11	564,21
Cocheras	168	2.100,00
Bauleras	98	166,50
Locales Comerciales	19	1.987,72
<b>Total</b>	<b>440</b>	<b>15.613,78</b>

## MEJOR USO POSIBLE:

El análisis del mejor uso posible es un paso que habitualmente se deja de lado en las tasaciones tradicionales pero que tiene una importancia fundamental por la información adicional que proporciona a quienes deben tomar decisiones.

Este análisis consiste en plantear distintos escenarios de uso para la propiedad bajo análisis. Obviamente, el primer uso que se plantea es el uso actual y a partir de allí usos alternativos.

A efectos de analizar el mejor uso posible habrá que hacerse las siguientes preguntas:

- ¿Qué usos están legalmente permitidos?
- ¿Qué usos son físicamente posibles?
- ¿Qué mercado existe para los usos planteados?
- ¿Cuál es el uso que resulta más productivo?

***De acuerdo con las características constructivas y con los usos permitidos por el reglamento de copropiedad, estimamos que el mejor uso posible es el uso actual.***

## **METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN:**

Todo el proceso de tasación culmina en un valor que se le asigna al inmueble bajo estudio. El análisis de la valuación es el punto del proceso en que el tasador completa la investigación de los datos que ha reunido, lo que lo lleva a una conclusión sobre el valor de mercado para la propiedad tasada.

De acuerdo con la definición que surge de las Uniform Standard of Professional Appraisal Practice y adoptadas en nuestro país por el Banco Central de la República Argentina, se tratará de llegar a un valor de mercado que es el precio más probable que obtendría un inmueble en un mercado competitivo y abierto en todas las condiciones necesarias para una venta justa, que es aquella en la que el comprador y el vendedor actúan con prudencia, en forma consciente y suponiendo que el precio no sea afectado por estímulos indebidos.

Cada uno de los métodos de valuación enfoca el problema desde diferentes perspectivas y considera los datos desde diferentes fuentes. El proceso de valuación por más de un método asegura su confiabilidad. En aquellos casos en que fuera posible, sería recomendable que el tasador intentara aplicar más de un método para hacer un control cruzado y apreciar desde cada uno el valor del inmueble.

En caso de que los diferentes métodos no permitan arribar a similares valores, habría que buscar las razones y exponerlas adecuadamente en las conclusiones. En algunos casos la razón podría ser la existencia de un uso mejor al determinado en el paso anterior, en cuyo caso el cruzamiento de resultados nos habría conducido a replantearnos el mejor uso posible de la propiedad. En otros casos se podría estar evidenciando la falta de consideración de algún supuesto o de alguna limitación que invalide el resultado en alguno de los métodos.

En cuanto a los métodos de valuación, somos partidarios de llegar al valor de mercado a través de más de un método. El valor de mercado es la mejor estimación del valor de una propiedad, hecha en un momento de tiempo determinado, suponiendo conocimiento del mercado por ambas partes, tiempo de ofrecimiento estándar y para condiciones de venta en efectivo o equivalente. Los métodos de valuación que comúnmente se utilizan son:

- **Valuación por comparables:** En este caso utilizaremos este método que compara al bien tasado con los precios ofrecidos en el mercado de inmuebles de similares características.
- **Valor actual de los flujos de fondos esperados:** El enfoque que tiene este método es el del típico inversor, cuyo objetivo primario es obtener un beneficio por los flujos periódicos que genera su inversión, más el valor de la propiedad al liquidarla al final del periodo de inversión.
- **Costo físico:** Este método se fundamenta en el principio de sustitución que sostiene que no se justifica que una persona invierta en la compra de una propiedad una suma mayor que el costo de comprar un terreno y construir un edificio equivalente.

*Debido a que se trata de unidades funcionales a estrenar, los dos últimos métodos no serán utilizados.*

## TASACIÓN:

### A) DEPARTAMENTOS, COCHERAS Y BAULERAS:

#### VALUACIÓN POR COMPARABLES:

Comparables de Mercado:



Dirección:	Boyacá 661			
Nombre del Empeñamiento:	Boyacá 661			
Inmobiliaria:	Faires			
Lanzamiento:	dic-18			
Fecha de Entrega:	abr-22			
Estado de Obra	Terminado			
Unidades por Piso:	2 / 3 / 4 / 5			
Unidades por Palier:	1 / 2			
Total Unidades	49			
<b>Unidades:</b>	Superficie	u\$s	u\$s/m2	Promedio
3 Amb.	83	169.000	2.036	<b>2.065,56</b>
5 Amb.	179	375.000	2.095	
<b>Cocheras:</b>				
Cubiertas en 1° y 2° subsuelo	USD 25.000			
<b>Bauleras:</b>				
<b>Amenidades:</b>				
Piscina				
Sector c/juegos infantiles				
Parrillas				
Solarium				
Parque				
SUM				
Spa (sauna y jacuzzi)				
Duchas y vestuarios				

**OBSERVACIONES:**  
Ascensor Shabat



Dirección:	<b>Boyacá esquina M. de Andes</b>			
Nombre del Empeñamiento:	Boyacá 600			
Inmobiliaria:	Top Bait			
Lanzamiento:	feb-21			
Fecha de Entrega:	ago-24			
Estado de Obra	En obra			
Unidades por Piso:	3			
Unidades por Palier:	2 / 4			
Total Unidades	N/I			
<b>Unidades:</b>	Superficie	u\$s	u\$s/m2	Promedio
2 Amb.	49,19	103.600	2.106	<b>2.144,76</b>
2 Amb.	93,66	201.300	2.149	
3 Amb.	96,4	207.260	2.150	
3 Amb.	107,35	230.800	2.150	
5 Amb.	260	563.800	2.168	
<b>Cocheras:</b>				
Cubiertas en 1° y 2° susbuelo. Mont:	USD 20.000			
<b>Bauleras:</b>				
<b>Amenidades:</b>				
Piscina				
Solarium				
SUM				
Juegos Infantiles				

**OBSERVACIONES:**  
Locales comerciales en PB



**Dirección:** Caracas 1036  
**Nombre del Emprendimiento:** PH Eco 8  
**Inmobiliaria:** Raúl Álvarez  
**Lanzamiento:** jul-22  
**Fecha de Entrega:** sep-24  
**Estado de Obra:** En obra

Unidades por Piso: 3  
 Unidades por Palier: 3  
 Total Unidades: 12

<u>Unidades:</u>	Superficie	u\$s	u\$s/m2	Promedio
2 Amb.	53	98.000	1.849	
2 Amb.	44	81.000	1.841	
3 Amb.	113	192.000	1.699	<b>1.786,78</b>
3 Amb.	95	160.000	1.684	
3 Amb.	95	175.500	1.847	
3 Amb.	95	171.000	1.800	

**Cocheras:**  
 Dos cubiertas en PB USD 20.000

**Bauleras:**  
**Amenidades:**  
 Espacio para guardado de bicis y monopatines eléctricos

**OBSERVACIONES:**  
 Aluminio anodizado Modena 2 con DVH.  
 Interiores y frentes de placard.  
 Aires acondicionados instalados en todos los ambientes / Caldera Dual



**Dirección:** Gavilán 781  
**Nombre del Emprendimiento:** Gavilán 781  
**Inmobiliaria:** Equipo 6C  
**Lanzamiento:** sep-23  
**Fecha de Entrega:** nov-25  
**Estado de Obra:** Preventa

Unidades por Piso: 5  
 Unidades por Palier: 5  
 Total Unidades: 30

<u>Unidades:</u>	Superficie	u\$s	u\$s/m2	Promedio
1 Amb.	38	65.000	1.711	
2 Amb.	46	84.000	1.826	
3 Amb.	75	140.000	1.867	<b>1.801,09</b>

**Cocheras:**  
 Cubiertas en planta baja USD 20.000

**Bauleras:** USD 3.000

**Amenidades:**  
 Laundry

**OBSERVACIONES:**  
 Todas las unidades son exteriores  
 Bauleras cubiertas en planta baja



<b>Dirección:</b>	Gavián 781			
<b>Nombre del Empeñamiento:</b>	Gavián 781			
<b>Inmobiliaria:</b>	Alessandri			
<b>Lanzamiento:</b>	oct-20			
<b>Fecha de Entrega:</b>	dic-24			
<b>Estado de Obra:</b>	En obra			
<b>Unidades por Piso:</b>	2 / 3			
<b>Unidades por Palier:</b>	2			
<b>Total Unidades:</b>	20			
<b>Unidades:</b>	<b>Superficie</b>	<b>u\$s</b>	<b>u\$s/m2</b>	<b>Promedio</b>
1 Amb.	45,5	86.000	1.890	
2 Amb .	53	109.000	2.057	
3 Amb.	79	155.000	1.962	
3 Amb.	58	135.000	2.328	<b>2.082,58</b>
4 Amb.	103	190.000	1.845	
4 Amb.	123	294.000	2.390	
4 Amb.	103	217.000	2.107	
<b>Cocheras:</b>				
Cubiertas en subsuelo	USD 25.000			
<b>Bauleras:</b>	USD 2.500	USD 3.500		
<b>Amenidades:</b>				
Pileta de natación con solarium.				
Salón de usos múltiples con parrilla				

**OBSERVACIONES:**  
 Calefacción por radiadores con caldera dual individual  
 Preinstalación para equipos de Aire Acondicionado tipo Split.  
 Carpinterías exteriores en aluminio anodizado con doble vidrio hermético D.V.H.



<b>Dirección:</b>	<b>Granaderos 759</b>			
<b>Nombre del Empeñamiento:</b>	Torres del Sol			
<b>Inmobiliaria:</b>	Alessandri			
<b>Lanzamiento:</b>	jul-22			
<b>Fecha de Entrega:</b>	sep-24			
<b>Estado de Obra:</b>	Terminado			
<b>Unidades por Piso:</b>	7			
<b>Unidades por Palier:</b>	7			
<b>Total Unidades:</b>	77			
<b>Unidades:</b>	<b>Superficie</b>	<b>u\$s</b>	<b>u\$s/m2</b>	<b>Promedio</b>
2 Amb.	46	115.000	2.500	
3 Amb.	78	168.000	2.154	
3 Amb.	74	159.000	2.149	
3 Amb.	78	167.000	2.141	<b>2.143,29</b>
4 Amb.	96	198.000	2.063	
4 Amb.	105	190.000	1.810	
4 Amb.	96	210.000	2.188	
<b>Cocheras:</b>				
Cubiertas en 1° y 2° subsuelo	USD 22.500			
<b>Bauleras:</b>				
<b>Amenidades:</b>				
Piscina				
Solarium				
Gimnasio				
SUM				
Laundry				
Juegos Infantiles				
Seguridad				

**OBSERVACIONES:**  
 Instalación eléctrica para equipos de aire acondicionado.  
 Suministro de agua caliente por termostanque de alta recuperación.  
 Cortinas a enrollar en dormitorio.  
 Cocheras de cortesía en PB

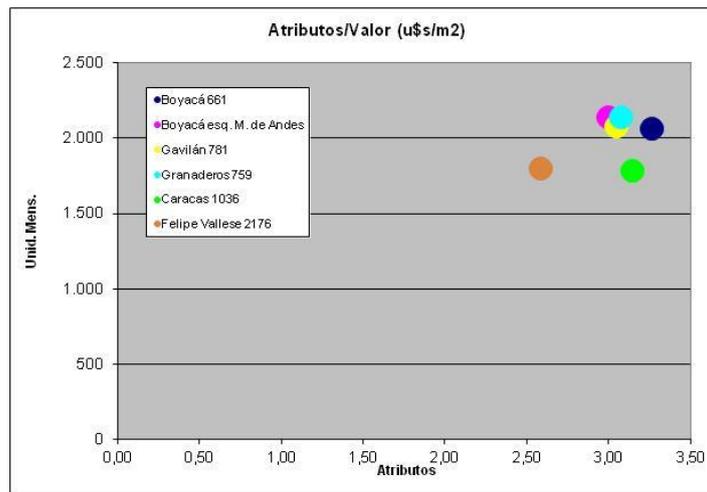
## Resumen Comparables de Mercado:

#	Dirección del Emprendimiento	Tipo de Edificio	Tipo de Unidades	Nº de Pisos	Etapa	Nº de unidades funcionales					Superficie					Cochetas	Amenidades											Comercializador	Valor Promedio (u\$/m2)									
						1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		Plata	Solarium	Gimnasio	SUM	Jaula de Golf	Parque	Parrillas	Laundry	Juegos Infantiles	Sauna	Jacuzzi											
1	Boyacá 661	E/Medianeras	Semi/Deptos	13	Terminado	8	23	12	6	62	83	109	179	Cubierta 1ª y 2ª SS																							Faires	2.066
2	Boyacá esq. M. de Andes	E/Medianeras	Deptos	11	En obra					49	96	135	260	Cubierta 1ª y 2ª SS. Montautos																							Top Bait	2.145
3	Caracas 1036	E/Medianeras	Deptos	4	En obra	4	6	2		50	95	190	Cubierta en PB																							Raúl Álvarez	1.787	
4	Felipe Vallese 2176	E/Medianeras	Deptos	7	Preventa	5	17	8		38	46	75	Cubierta en PB																							Equipo eC Real Estate	1.801	
5	Gavilán 781	E/Medianeras	Sempisos	10	En obra	1	4	2	13	46	53	79	103	Cubierta c/montautos																						Alessandri	2.083	
6	Granaderos 759	Torre	Deptos	11	Terminado	22	33	22		46	78	105	Cubierta PB, 1ª y 2ª Subsuelo																							Alessandri	2.143	

## Ponderación de los Atributos:

#	Dirección del Emprendimiento	ENTORNO					PROMEDIO	EDIFICIO										PROMEDIO	DEPARTAMENTO					PROMEDIO	ATRIBUTOS				TOTAL	
		Calidad Constructiva	Espacios Verdes	Subterráneos	Colectivos	Acceso Vehicular		Seguridad	Piscina	Solarium	Gimnasio	Hidromasajes/Sauna	SUM/Parrilla	Laundry	Acondicionamiento del Aire	Diseño	Pailer Privado		Suite	Distribución Interna	Placares	Lavadero	Calidad Terminaciones		Balcón	ENTORNO	EDIFICIO	DEPARTAMENTO		
1	Boyacá 661	3	3	4	4	4	3,6	1	3	3	3	0	3	0	3	3	2,1	4	3	3	3	3	4	4	4	3,6	1,58	0,46	1,21	3,26
2	Boyacá esq. M. de Andes	3	3	4	4	4	3,6	2	2	2	0	0	2	0	3	3	1,56	2	3	3	3	3	4	4	4	3,14	1,58	0,34	1,07	2,99
3	Caracas 1036	3	3	4	4	4	3,6	3	0	0	0	0	0	0	5	4	1,33	3	4	3	4	4	4	4	3,71	1,58	0,29	1,26	3,14	
4	Felipe Vallese 2176	3	3	4	4	4	3,6	1	0	0	0	0	4	0	2	0,8	1	1	2	3	5	2	3	3	2,4	1,58	0,17	0,83	2,58	
5	Gavilán 781	3	3	4	4	4	3,6	1	2	2	0	0	2	0	3	4	1,6	4	3	2	3	4	3	4	3,3	1,58	0,34	1,12	3,04	
6	Granaderos 759	3	3	4	4	4	3,6	4	3	3	3	0	3	3	2	2	2,56	1	1	3	3	4	3	4	2,71	1,58	0,56	0,92	3,07	

## Posicionamiento Estratégico:



## Valores de Mercado:

EDIFICIO CEIBO								
#	UF	Tipología	Orientación	Superficies (m2)			Valor de Tasación	
				Cubierta	Balcón	Total	u\$/m2	u\$
1	1.0.04	1 Amb.	Sur	43,8	1,6	45,4	2.200	99.836
2	1.0.05	1 Amb.	Norte	52,4	0,0	52,4	2.000	104.860
3	1.0.06	1 Amb.	Norte	40,3	0,0	40,3	2.200	88.572
4	1.0.07	1 Amb.	Norte	40,2	0,0	40,2	2.200	88.352
5	1.0.08	1 Amb.	Norte	38,5	0,0	38,5	2.200	84.744
6	1.0.09	1 Amb.	Norte	39,0	0,0	39,0	2.200	85.888
7	1.1.05	1 Amb.	Norte	52,4	0,0	52,4	2.200	115.346
8	1.1.06	1 Amb.	Norte	40,3	0,0	40,3	2.300	92.598
9	1.1.08	1 Amb.	Norte	38,5	0,0	38,5	2.350	90.522
10	1.1.10	1 Amb.	Norte	35,5	0,0	35,5	2.400	85.296
11	1.1.12	1 Amb.	Norte	37,5	0,0	37,5	2.400	89.880
12	1.2.06	1 Amb.	Norte	40,3	0,0	40,3	2.350	94.611
13	1.2.07	1 Amb.	Norte	40,2	0,0	40,2	2.400	96.384
14	1.2.10	1 Amb.	Norte	35,5	0,0	35,5	2.400	85.296
15	1.2.12	1 Amb.	Norte	37,5	0,0	37,5	2.400	89.880
16	1.3.05	1 Amb.	Norte	52,4	0,0	52,4	2.500	131.075
17	1.3.06	1 Amb.	Norte	40,3	0,0	40,3	2.500	100.650
18	1.3.07	1 Amb.	Norte	40,2	0,0	40,2	2.500	100.400
19	1.3.08	1 Amb.	Norte	38,5	0,0	38,5	2.500	96.300
20	1.3.10	1 Amb.	Norte	35,5	0,0	35,5	2.500	88.850
21	1.3.12	1 Amb.	Norte	37,5	0,0	37,5	2.500	93.625
22	1.4.06	1 Amb.	Norte	40,3	0,0	40,3	2.650	106.689
23	1.4.07	1 Amb.	Norte	40,2	0,0	40,2	2.650	106.424
24	1.4.08	1 Amb.	Norte	38,5	0,0	38,5	2.650	102.078
25	1.4.10	1 Amb.	Norte	35,5	0,0	35,5	2.650	94.181
26	1.4.12	1 Amb.	Norte	37,5	0,0	37,5	2.650	99.243
<b>TOTAL</b>								<b>2.511.580</b>

EDIFICIO ROBLE									
#	UF	Tipología	Orientación	Superficie (m2)			Valor de Tasación		
				Cubierta	Balcón	Terraza / " "	Total	u\$/m2	u\$
1	2.2.01	3 Amb.	Suroeste	65,2	17,2	76,2	158,6	1.300	206.167
2	2.2.05	3 Amb.	Sur	60,7	11,9	0,0	72,6	2.300	167.003
3	2.2.06	4 Amb.	Norte	80,3	17,3	0,0	97,6	2.300	224.549
4	2.4.05	3 Amb.	Sur	60,7	9,3	0,0	70,0	2.300	160.954
5	2.4.07	4 Amb.	Noroeste	86,1	25,5	0,0	111,6	2.300	256.703
6	2.6.01	3 Amb.	Suroeste	65,2	17,2	0,0	82,4	2.400	197.736
7	2.6.02	2 Amb.	Sur	46,3	3,4	0,0	49,7	2.400	119.352
8	2.6.05	3 Amb.	Sur	60,7	9,3	0,0	70,0	2.400	167.952
9	2.6.06	4 Amb.	Norte	80,3	14,7	0,0	95,0	2.400	228.024
<b>TOTAL</b>								<b>1.728.440</b>	

EDIFICIO ALGARROBO									
#	UF	Tipología	Orientación	Superficie (m2)			Total	Valor de Tasación	
				Cubierta	Balcón	Terraza / Jardín		u\$/m2	u\$
1	3.1.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.200	152.922
2	3.1.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.200	152.614
3	3.1.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.200	156.420
4	3.2.01	3 Amb.	Sur	65,3	18,1	75,6	159,0	1.300	206.726
5	3.2.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.250	159.975
6	3.2.15	2 Amb.	Norte	47,5	11,0	52,5	111,1	2.250	249.863
7	3.3.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.250	156.398
8	3.3.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.250	156.083
9	3.3.15	2 Amb.	Norte	47,5	11,0	0,0	58,6	2.250	131.783
10	3.4.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.300	163.530
11	3.5.02	3 Amb.	Sur	62,6	8,9	0,0	71,5	2.300	164.427
12	3.5.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.300	159.873
13	3.5.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.300	159.551
14	3.5.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.300	163.530
15	3.5.15	2 Amb.	Norte	47,5	11,0	0,0	58,6	2.300	134.711
16	3.6.04	3 Amb.	Sur	82,1	0,0	13,9	96,0	2.200	211.266
17	3.6.05	3 Amb.	Sur	83,0	0,0	16,7	99,7	2.200	219.296
18	3.6.06	3 Amb.	Sur	82,5	0,0	16,7	99,1	2.200	218.086
19	3.6.14	3 Amb.	Norte	93,6	0,0	15,8	109,4	2.200	240.746
20	3.6.15	3 Amb.	Norte	88,5	0,0	15,9	104,4	2.200	229.746
<b>TOTAL</b>								<b>3.587.544</b>	

EDIFICIO JACARANDÁ									
#	UF	Tipología	Orientación	Superficie (m2)			Total	Valor de Tasación	
				Cubierta	Balcón	Terraza / Jardín		u\$/m2	u\$
1	5.3.02	1 Amb.	Sur	31,46	4,79	0,00	36,3	2.100	76.125
2	5.6.01	2 Amb.	Sur	50,88	4,74	36,21	91,8	1.650	151.520
3	5.6.04	2 Amb.	Norte	52,86	4,43	30,60	87,9	1.950	171.386
4	5.7.01	2 Amb.	Sur	50,88	4,74	0,00	55,6	2.400	133.488
5	5.7.04	2 Amb.	Norte	52,86	4,43	0,00	57,3	2.700	154.683
<b>TOTAL</b>								<b>687.201</b>	

EDIFICIO FRESNO									
#	UF	Tipología	Orientación	Superficie (m2)			Valor de Tasación		
				Cubierta	Balcón	Terraza / Jardín	Total	u\$/m2	u\$
1	4.0.03	2 Amb.	Sur	47,6	3,4	60,9	111,8	1.100	123.013
2	4.0.04	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	59,6	109,4	1.100	120.296
3	4.0.07	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	59,6	109,4	1.100	120.351
4	4.0.10	2 Amb.	Norte	46,3	3,4	36,6	86,3	1.450	125.106
5	4.1.08	3 Amb.	Este	62,0	8,3	0,0	70,2	2.150	150.952
6	4.1.09	4 Amb.	Norte	78,9	13,9	0,0	92,8	2.200	204.226
7	4.1.10	2 Amb.	Norte	46,3	3,4	0,0	49,7	2.250	111.848
8	4.1.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.150	149.447
9	4.1.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.000	142.200
10	4.2.02	3 Amb.	Sur	60,9	8,3	49,8	118,9	1.400	166.474
11	4.2.05	2 Amb.	Sur	46,8	3,4	0,0	50,2	2.000	100.400
12	4.2.06	2 Amb.	Sur	46,8	3,4	0,0	50,2	2.000	100.400
13	4.2.07	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	0,0	49,8	2.000	99.560
14	4.2.08	3 Amb.	Este	62,0	8,3	0,0	70,2	2.250	157.973
15	4.2.09	4 Amb.	Norte	78,9	13,9	0,0	92,8	2.350	218.151
16	4.2.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.200	152.922
17	4.2.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.000	138.740
18	4.2.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.000	142.200
19	4.2.14	2 Amb.	Norte	46,9	3,4	49,5	99,7	1.350	134.568
20	4.2.15	3 Amb.	Oeste	62,8	15,9	70,3	149,0	1.350	201.083
21	4.3.01	4 Amb.	Oeste	82,1	23,8	0,0	105,8	2.250	238.073
22	4.3.02	3 Amb.	Sur	60,9	8,3	0,0	69,1	2.050	141.717
23	4.3.04	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	0,0	49,8	2.100	104.538
24	4.3.05	2 Amb.	Sur	46,8	3,4	0,0	50,2	2.100	105.420
25	4.3.07	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	0,0	49,8	2.100	104.538
26	4.3.09	4 Amb.	Norte	78,9	13,9	0,0	92,8	2.400	222.792
27	4.3.10	2 Amb.	Norte	46,3	3,4	0,0	49,7	2.450	121.790
28	4.3.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.300	159.873
29	4.3.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.100	149.310
30	4.3.14	2 Amb.	Norte	46,9	3,4	0,0	50,2	2.100	105.483
31	4.3.15	3 Amb.	Oeste	62,8	15,9	0,0	78,7	2.250	177.075
32	4.4.03	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	0,0	49,8	2.200	109.450
33	4.4.05	2 Amb.	Sur	46,8	3,4	0,0	50,2	2.200	110.440
34	4.4.06	2 Amb.	Sur	46,8	3,4	0,0	50,2	2.200	110.440
35	4.4.07	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	0,0	49,8	2.200	109.516
36	4.4.08	3 Amb.	Este	62,0	8,3	0,0	70,2	2.450	172.015
37	4.4.10	2 Amb.	Norte	46,3	3,4	0,0	49,7	2.600	129.246
38	4.4.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.450	170.300
39	4.4.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.200	152.614
40	4.4.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.200	156.420
41	4.4.14	2 Amb.	Norte	46,9	3,4	0,0	50,2	2.600	130.598
42	4.5.02	3 Amb.	Sur	60,9	8,3	0,0	69,1	2.350	162.456
43	4.5.03	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	0,0	49,8	2.250	111.938
44	4.5.05	2 Amb.	Sur	46,8	3,4	0,0	50,2	2.250	112.950
45	4.5.07	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	0,0	49,8	2.250	112.005
46	4.5.08	3 Amb.	Este	62,0	8,3	0,0	70,2	2.550	179.036
47	4.5.10	2 Amb.	Norte	46,3	3,4	0,0	49,7	2.650	131.732
48	4.5.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.500	173.775
49	4.5.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.300	159.551
50	4.5.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.300	163.530
51	4.5.14	2 Amb.	Norte	46,9	3,4	0,0	50,2	2.300	115.529
52	4.5.15	3 Amb.	Oeste	62,8	15,9	0,0	78,7	2.450	192.815
53	4.6.01	3 Amb.	Oeste	78,4	0,0	37,5	115,9	1.900	220.153
54	4.6.02	3 Amb.	Sur	84,2	0,0	21,7	105,9	2.000	211.860
55	4.6.03	3 Amb.	Sur	84,0	0,0	20,0	104,0	2.000	207.960
56	4.6.04	3 Amb.	Sur	82,1	0,0	13,9	96,0	2.150	206.465
57	4.6.05	3 Amb.	Sur	83,0	0,0	16,7	99,7	2.100	209.328
58	4.6.06	3 Amb.	Sur	82,5	0,0	16,7	99,2	2.100	208.278
59	4.6.07	3 Amb.	Sur	81,7	0,0	13,9	95,6	2.250	215.123
60	4.6.08	3 Amb.	Este	89,1	0,0	31,2	120,3	2.200	264.726
61	4.6.09	4 Amb.	Norte	124,5	0,0	36,8	161,3	2.350	379.032
62	4.6.10	3 Amb.	Norte	81,7	0,0	13,9	95,6	2.150	205.540
63	4.6.11	3 Amb.	Norte	82,1	0,0	13,9	96,0	2.400	230.496
64	4.6.12	3 Amb.	Norte	81,6	0,0	13,9	95,5	2.200	210.078
65	4.6.13	3 Amb.	Norte	81,7	0,0	13,9	95,7	2.200	210.474
66	4.6.14	3 Amb.	Norte	94,0	0,0	15,8	109,8	2.400	263.616
67	4.6.15	3 Amb.	Norte	110,8	0,0	18,6	129,4	2.550	329.945
68	4.6.16	3 Amb.	Oeste	78,2	0,0	31,7	109,9	2.100	230.748
<b>TOTAL</b>									<b>11.260.688</b>

EDIFICIO OMBÚ									
#	UF	Tipología	Orientación	Superficie (m2)			Total	Valor de Tasación	
				Cubierta	Balcón	Terraza /		u\$/m2	u\$
1	6.1.01	4 Amb.	Oeste	156,30	12,68	30,74	199,7	1.800	359.496
2	6.1.02	2 Amb.	Oeste	61,41	8,53	24,31	94,3	1.600	150.800
3	6.2.01	1 Amb.	Este	38,37	4,93	0,00	43,3	2.300	99.590
4	6.2.02	4 Amb.	Este	124,50	16,28	34,72	175,5	1.800	315.900
5	6.2.03	4 Amb.	Oeste	125,10	16,28	34,52	175,9	1.800	316.620
6	6.2.04	1 Amb.	Oeste	38,37	4,93	0,00	43,3	2.350	101.755
7	6.3.01	1 Amb.	Este	38,37	4,93	0,00	43,3	2.350	101.755
8	6.3.02	4 Amb.	Este	124,50	16,28	0,00	140,8	2.300	323.794
9	6.3.03	4 Amb.	Oeste	125,10	16,28	0,00	141,4	2.300	325.174
10	6.3.04	1 Amb.	Oeste	38,37	4,93	0,00	43,3	2.300	99.590
11	6.4.01	1 Amb.	Este	38,37	4,93	0,00	43,3	2.300	99.590
12	6.4.02	4 Amb.	Este	124,50	16,28	0,00	140,8	2.200	309.716
13	6.4.04	1 Amb.	Oeste	38,37	4,93	0,00	43,3	2.500	108.250
14	6.5.01	1 Amb.	Este	38,37	4,93	0,00	43,3	2.500	108.250
15	6.5.02	4 Amb.	Este	124,50	16,28	0,00	140,8	2.500	351.950
16	6.5.04	1 Amb.	Oeste	38,37	4,93	0,00	43,3	2.500	108.250
<b>TOTAL</b>									<b>3.280.480</b>

EDIFICIO LAPACHO									
#	UF	Tipología	Orientación	Superficies (m2)			Total	Valor de Tasación	
				Cubierta	Balcón			u\$/m2	u\$
1	7.1.01	3 Amb.	Norte	96,91	8,56		105,5	2.300	242.581
2	7.1.05	1 Amb.	Noreste	35,44	3,23		38,7	2.300	88.941
3	7.1.06	1 Amb.	Noreste	36,06	2,99		39,1	2.300	89.815
4	7.1.07	2 Amb.	Oeste	54,3	7,46		61,8	2.350	145.136
5	7.1.08	2 Amb.	Oeste	59,54	6,75		66,3	2.350	155.782
6	7.2.02	1 Amb.	Noreste	36,38	4,94		41,3	2.400	99.168
7	7.4.02	1 Amb.	Noreste	36,38	4,94		41,3	2.400	99.168
8	7.5.02	1 Amb.	Noreste	36,38	4,94		41,3	2.400	99.168
9	7.5.03	1 Amb.	Noreste	35,4	5,33		40,7	2.400	97.752
10	7.5.05	1 Amb.	Noreste	38,67	5,33		44,0	2.400	105.600
11	7.5.06	1 Amb.	Noreste	39,36	4,92		44,3	2.400	106.272
<b>TOTAL</b>									<b>1.329.383</b>

COCHERAS Y BAULERAS				
Tipología	Cantidad	Superficie (m2)	Valor de Tasación	
			u\$/m2	u\$
Cocheras	168	2.100,00	1.800	3.780.000
Bauleras	98	166,5	2.500	416.250
<b>Total</b>				<b>4.196.250</b>

## B) LOCALES COMERCIALES:

### VALUACIÓN POR COMPARABLES:

#### Comparables de Mercado:



DIRECCIÓN:	Boyacá 600 PB esq. M. de Andes			
SUPERFICIES (m2):	Homog.	PB (100%)	SS (30%)	1° o más (50%)
	112,00	112,00	-	-
VIDRIERA (m):	5,00			
VALOR SOLICITADO:	<b>280.000</b>			
u\$s/m2 (Sup. Homog):	2.500,00			
u\$s/m (Vidriera):	56.000			



DIRECCIÓN:	Neuquén 2004 PB esq. Terrero			
SUPERFICIES (m2):	Homog.	PB (100%)	SS (30%)	1° o más (50%)
	49,60	43,00	22,00	-
VIDRIERA (m):	3,50			
VALOR SOLICITADO:	<b>90.000</b>			
u\$s/m2 (Sup. Homog):	1.814,52			
u\$s/m (Vidriera):	25.714			



DIRECCIÓN:	Bogotá 2300 PB esq. Caracas			
SUPERFICIES (m2):	Homog.	PB (100%)	SS (30%)	1° o más (50%)
	104,05	89,50	48,50	-
VIDRIERA (m):	8,50			
VALOR SOLICITADO:	<b>159.000</b>			
u\$s/m2 (Sup. Homog):	1.528,11			
u\$s/m (Vidriera):	18.706			

	DIRECCIÓN:	Donato Álvarez 700 PB			
	SUPERFICIES (m2):	Homog.	PB (100%)	SS (30%)	1° o más (50%)
		98,00	98,00	0,00	0,00
	VIDRIERA (m):	5,00			
	VALOR SOLICITADO:	199.000			
	u\$s/m2 (Sup. Homog):	2.030,61			
	u\$s/m (Vidriera):	39.800			

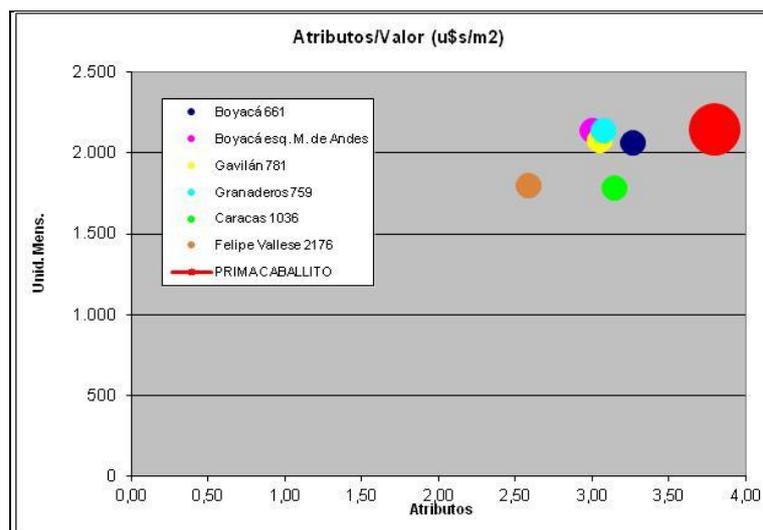
## Valores de Mercado:

LOCALES COMERCIALES						
Calle	Denominación	Superficies (m2)			Valor de Tasación	
		Planta Baja	Entrepiso	Total	u\$s/Unidad	u\$s
Gavilán	1	112,00	36,00	148,00	1.750	<b>259.000</b>
	2	78,00	34,00	112,00	1.700	<b>190.400</b>
	3	82,00	34,00	116,00	1.700	<b>197.200</b>
	4	105,00	43,00	148,00	1.700	<b>251.600</b>
	5	111,00	43,00	154,00	1.700	<b>261.800</b>
	6	95,00	39,00	134,00	1.700	<b>227.800</b>
	7	98,00	39,00	137,00	1.700	<b>232.900</b>
	8	125,00	43,00	168,00	1.800	<b>302.400</b>
	9	131,00	43,00	174,00	1.800	<b>313.200</b>
	10	160,00	0,00	160,00	2.000	<b>320.000</b>
Neuquén	11	82,00	0,00	82,00	2.200	<b>180.400</b>
Boyacá	E-6 01	73,70	0,00	73,70	2.000	<b>147.400</b>
	E-6 02	52,17	0,00	52,17	2.000	<b>104.340</b>
	E-6 03	108,85	0,00	108,85	1.800	<b>195.930</b>
	E-7 01	58,00	0,00	58,00	2.000	<b>116.000</b>
	E-7 02	38,00	0,00	38,00	2.000	<b>76.000</b>
	E-7 03	38,00	0,00	38,00	2.000	<b>76.000</b>
Franklín	E-7 04	39,00	0,00	39,00	2.000	<b>78.000</b>
	E-7 05	47,00	0,00	47,00	2.200	<b>103.400</b>
<b>Total</b>						<b>3.633.770</b>

## VALORES FINALES:

Edificio/Tipología	Unidades	Sup. Total (m2)	Valores de Mercado	
			u\$s	u\$s/m2
Ceibos	26	1.049,69	<b>2.511.580</b>	2.392,69
Roble	9	807,53	<b>1.728.440</b>	2.140,40
Algarrobo	20	1.668,44	<b>3.587.544</b>	2.150,24
Fresno	68	5.385,32	<b>11.260.688</b>	2.091,00
Jacarandá	5	328,88	<b>687.201</b>	2.089,52
Ombú	16	1.555,49	<b>3.280.480</b>	2.108,97
Lapacho	11	564,21	<b>1.329.383</b>	2.356,18
Cocheras	168	2.100,00	<b>3.780.000</b>	1.800,00
Bauleras	98	166,50	<b>416.250</b>	2.500,00
Locales Comerciales	19	1.987,72	<b>3.633.770</b>	1.828,11
<b>Total</b>	440	15.613,78	<b>32.215.335</b>	2.063,26

## POSICIONAMIENTO ESTRATÉGICO PRIMA CABALLITO (departamentos):



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE:





