

RESUMEN DE TASACIÓN: B-1018914-1

F.C.I. CERRADO INM. PUERTO NIZUC F.C.I

Nro. de Operación

ODP-021780-0001A /

Fecha Entrega: 22/01/2024

Titular	Proyecto Puerto Nizuc
Dirección	AUTOPISTA BUENOS AIRES LA PLATA KM 30, GUILLERMO E HUDSON
Partido	BERAZATEGUI
Provincia	BUENOS AIRES

Advertencia

Información de los peritos

PERITO
GUSTAVO G. GONZALEZ

NOMBRE TASADOR SUPERVISOR (SI CORRESPONDIERE)
Gustavo Gonzalez

FIRMA

FIRMA



RESUMEN DEL INFORME

1. EL INMUEBLE

Tipo de Inmueble: Puerto Nizuc es un proyecto de cuatro edificios de viviendas dentro del desarrollo Puerto Nizuc, en una primera etapa se construirán dos edificios en un plazo estimado de 24 meses. Cada edificio esta conformado por una planta baja, donde se encuentra la recepción, dos núcleos de ascensores y cinco unidades de vivienda con jardín propio; cinco plantas típicas con 8 unidades y sus respectivas expansiones que incluyen parrilla y un último piso con 6 unidades con terraza y quincho propio. Así mismo cuenta con un subsuelo donde se alojan unas 13 cocheras dobles equipadas con bauleras, más otras 17 cocheras simples, las cuales sumadas a las 45 cocheras exteriores garantizan un ratio de 1.5 cocheras por unidades de vivienda.

Nombre del Emprendimiento: Puerto Nizuc

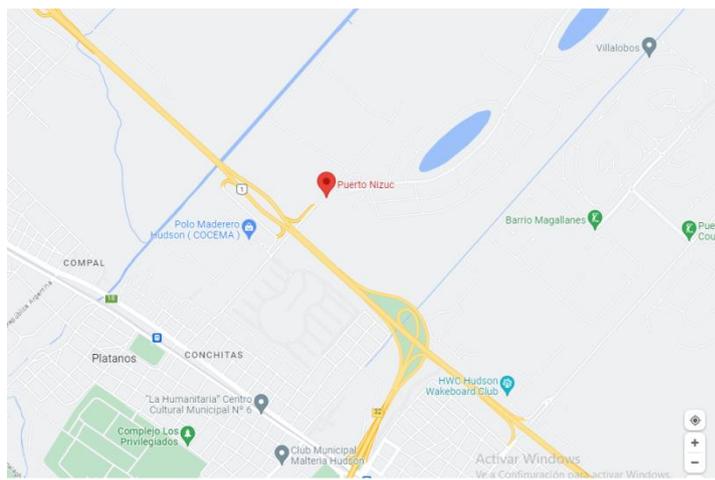
Dirección: Puerto Nizuc se encuentra ubicado en Hudson, sobre la AU Buenos Aires - La Plata, altura km 31,5, con acceso directo a la autopista.

Municipio: Guillermo Enrique Hudson es una localidad del partido de Berazategui, en la provincia de Buenos Aires, Argentina.

Descripción General: Se trata de un conjunto de edificios a construir en un predio que forma parte del desarrollo Puerto Nizuc el que se encuentra sobre un terreno de 360 hectareas. Es una zona de barrios cerrados y nuevos emprendimientos inmobiliarios de viviendas y comercios.

INFORME

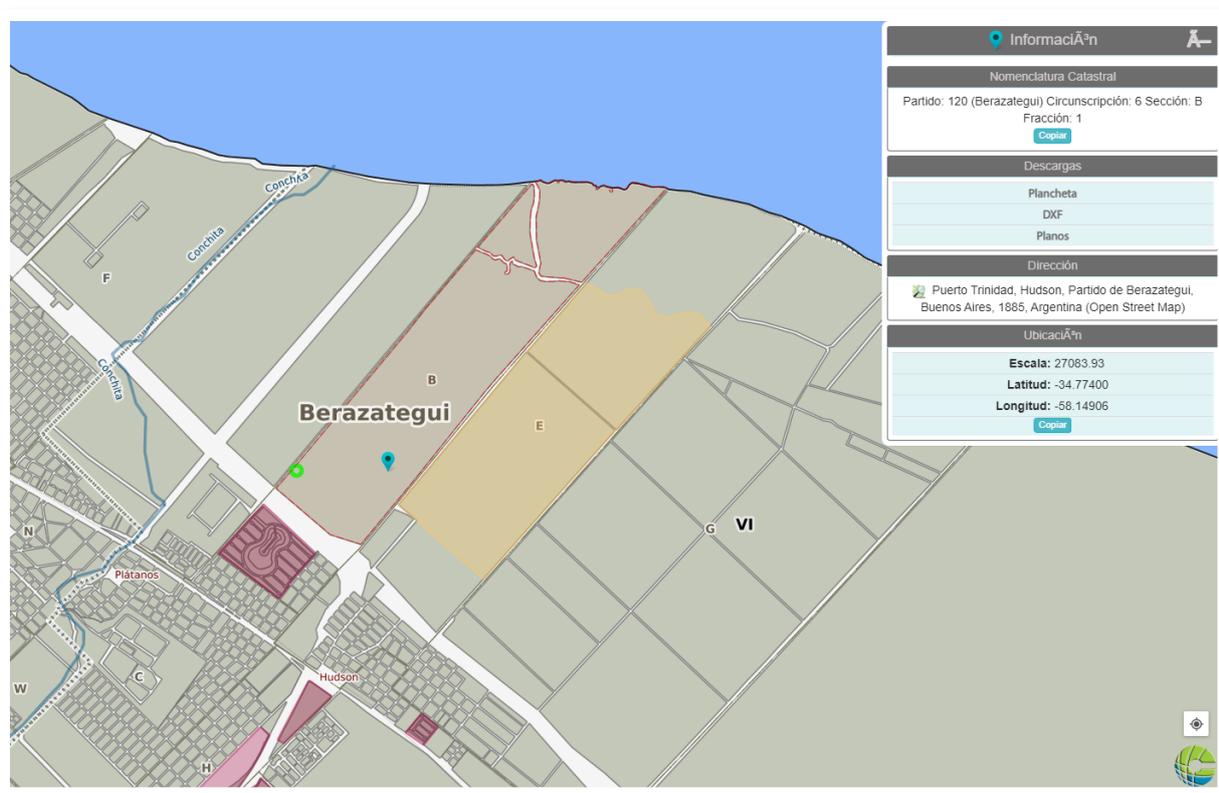
2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICACIÓN FÍSICA



El inmueble se ubica a 1200 metros aproximadamente del centro comercial de Hudson.

3. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

Partido: 120 (Berazategui) Circunscripción: 6 Sección: B Fracción: 1



4. FINALIDAD Y ALCANCE DEL INFORME, DOCUMENTACION UTILIZADA Y COMPROBACIONES REALIZADAS

La finalidad del presente informe, es determinar el avance de obra al día de la fecha

Se han realizado las siguientes comprobaciones del inmueble que se valora:

Inspección ocular	SI
Identificación física	SI
Comprobación de su descripción registral	NO
Comprobación de su superficie	SI, según datos aportados
Comprobación de servidumbres visibles	NO
Comprobación ocular del estado de construcción	SI
Estado de ocupación	SI
Uso y explotación existente	SI

5. LOCALIDAD

Ubicación

El inmueble se ubica próximo centro comercial de Hudson, zona de barrios cerrados y nuevos emprendimientos de viviendas y comercios, en un área con gran auge inmobiliario, con acceso directo a AU Buenos Aires - La Plata.

Equipamiento y Servicios

Electricidad; esta previsto que los edificios cuenten con infraestructura de servicios completos. Se esta trabajando en red cloacal y agua

6. EL TERRENO

Superficie

La superficie según datos aportados por el contacto es de 360 hectáreas (totalidad del emprendimiento) No se contó con la superficie ni datos parcelarios del terreno sobre el cuál se construirán los edificios.

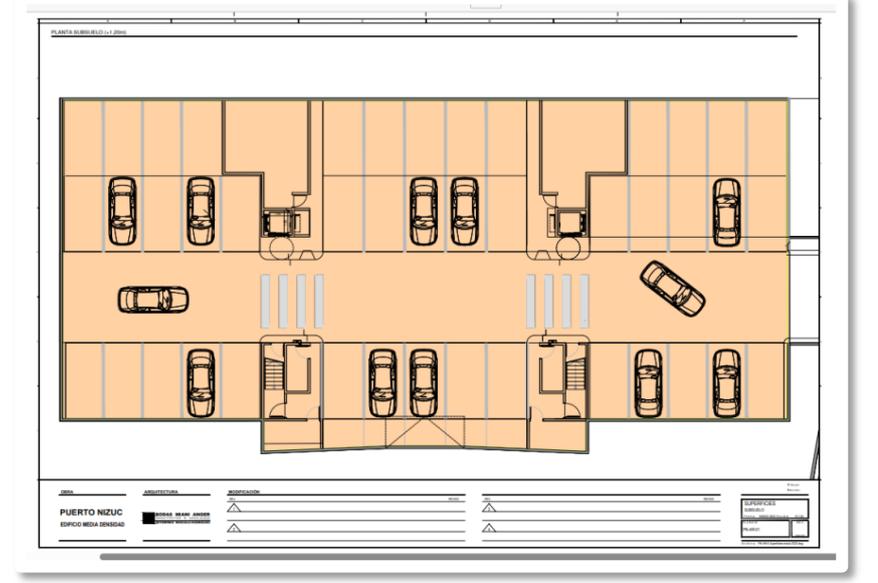
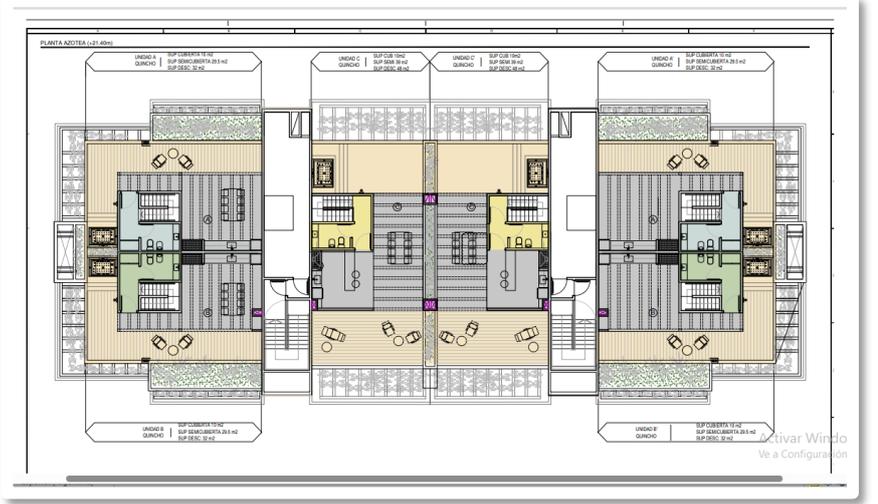
7. EL EDIFICIO

Situación Actual

Dentro del emprendimiento Puerto Nizuc hay viviendas de uso permanente construidas hace diez años aproximadamente, en proceso de realización seis, parte del proyecto va a incluir zonas deportivas, lagunas artificiales y salida al Río de la Plata. El predio donde se van a construir los edificios objeto de este informe tiene acceso por calle pública desde la autopista, va a formar parte del emprendimiento pero contará con ingreso independiente.

Al día de la fecha se esta trabajando en la infraestructura necesaria para los edificios, red cloacal y agua, próximamente gas





8. FOTOS ENERO 2024





9. TENENCIA Y OCUPACIÓN

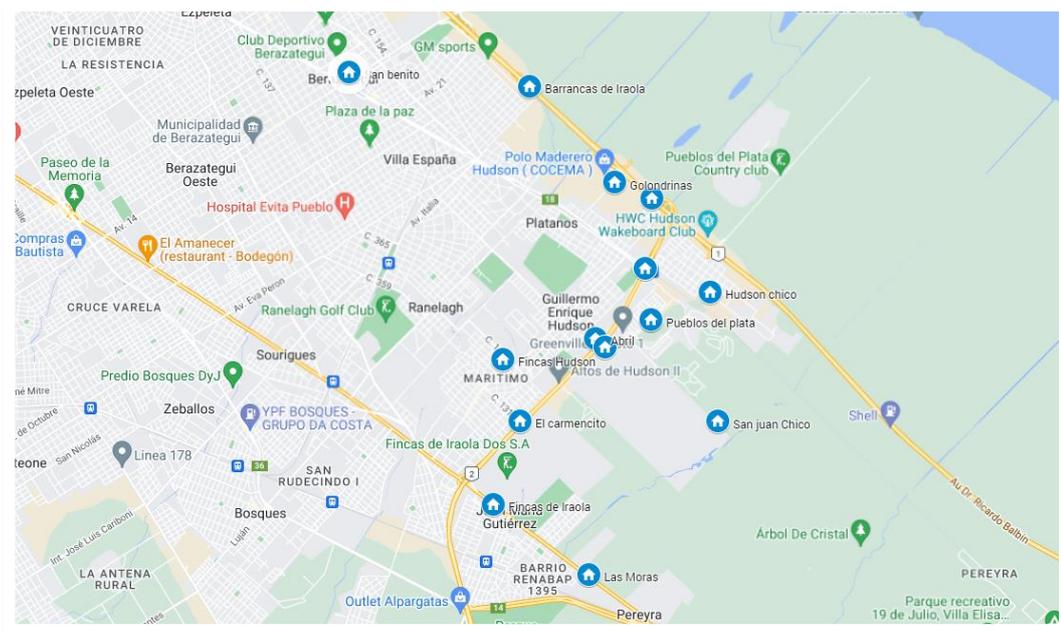
Según información verbal recibida y a lo observado durante la visita, el inmueble se encontraría libre de arrendamientos, sin servidumbres visibles que lo afecten.

10. INFORMACIÓN DE MERCADO

La Oferta

La oferta se halla concentrada en muy pocos actores del mercado, los precios en general son bastante homogéneos , como así las características constructivas , existen algunos casos de unidades mas lujosas y equipadas dentro de barrios privados de más prestigio , pero no se han considerado como equivalentes. .

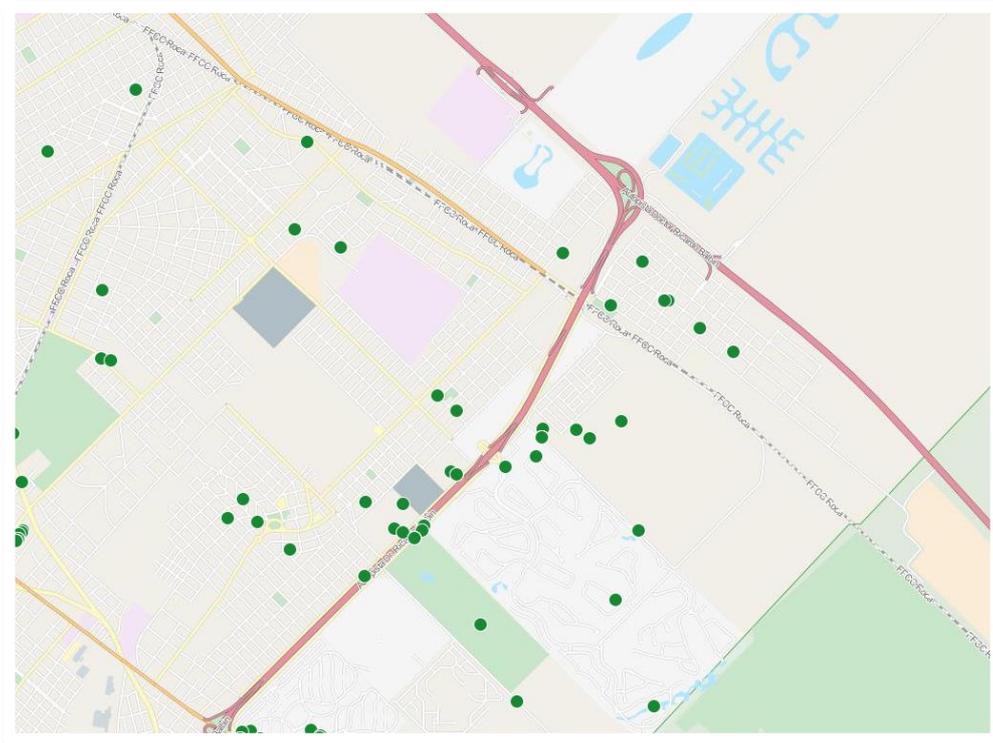
Barrios privados en la zona .



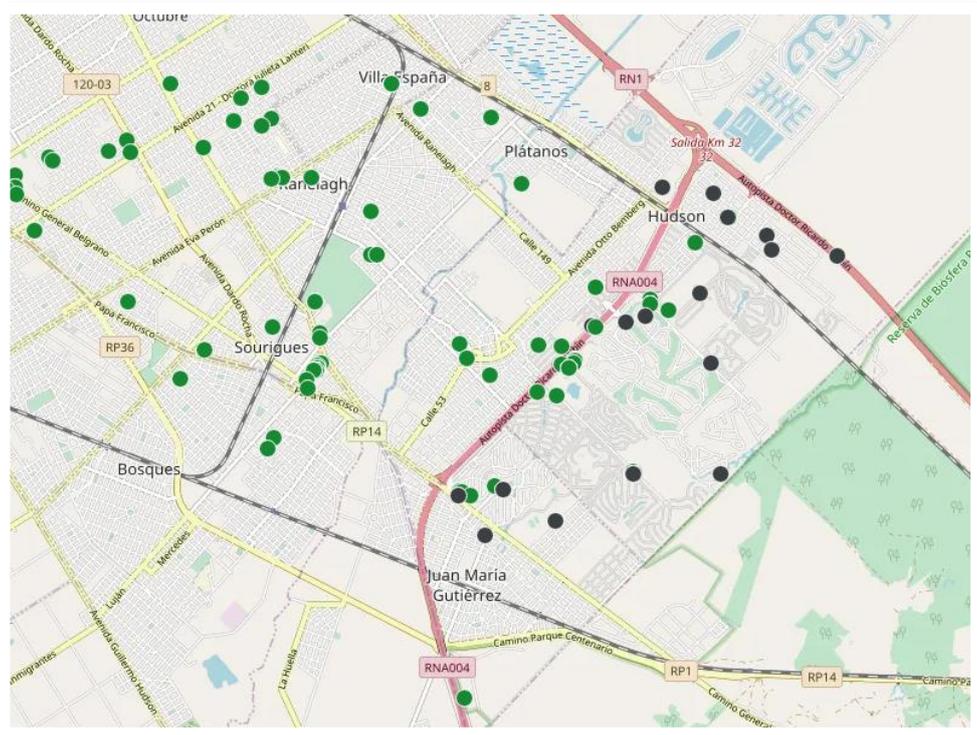
- Pueblos del plata
 - Golondrinas
 - Crystal lagoon
 - Hudson chico
 - San benito
 - San juan Chico
 - Abril
 - Hudson Park
 - Fincas Hudson
 - Fincas de Iraola
 - El carmencito
 - Los Ombues
 - Altos de hudson
- Barrancas de Iraola
 - Las Moras
 - Villa Lobos

Departamentos en venta en la zona .

Oferta en Julio de 2023



Oferta en Diciembre de 2023



La Demanda

La demanda está compuesta por un público de clase Alta y media Alta , en busca de cercanía a la capital federal y calidad ambiental superior con equipamientos disponibles de barrio privado ,

Los Precios

Los precios observados en las ventas realizadas o los precios previsibles de venta de los inmuebles que se hallan actualmente en oferta son los siguientes:

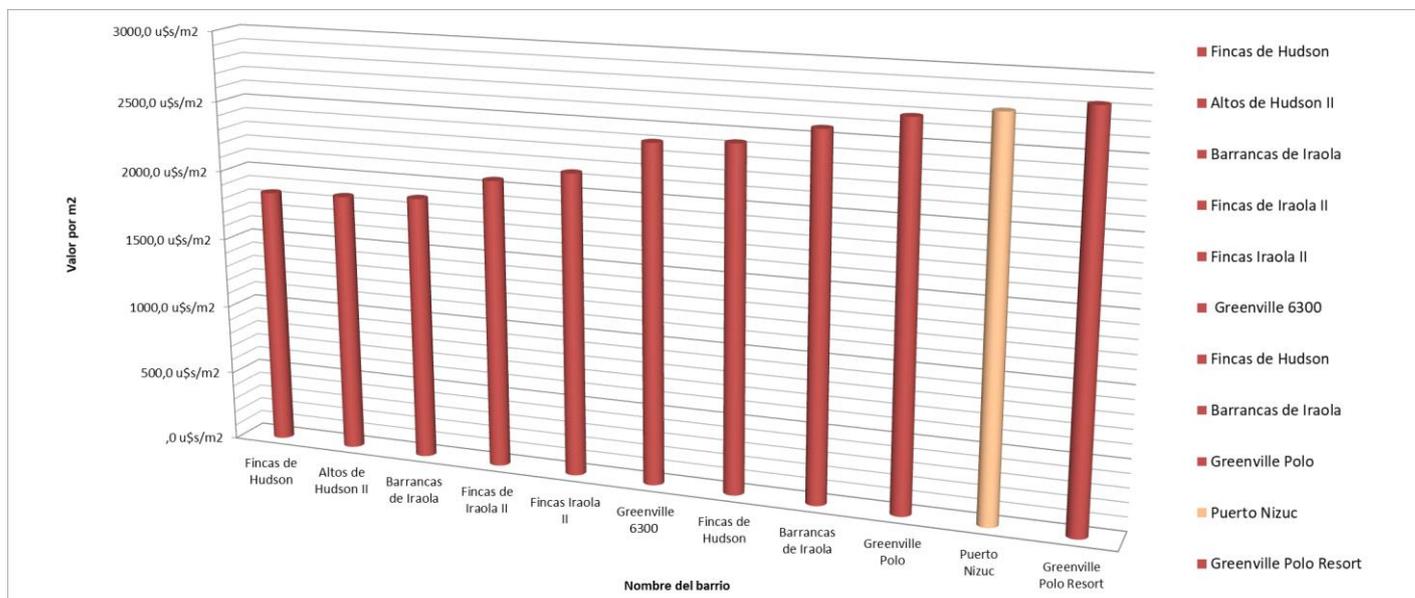
Direccion	Superficie	Valor de Venta	Valor unitario
Altos de Hudson II	70 m2	u\$s 130.000	1.857,1 u\$s/m2
Greenville Polo Resort	69 m2	u\$s 195.000	2.826,1 u\$s/m2
Barrancas de Iraola	53 m2	u\$s 100.000	1.886,8 u\$s/m2
Greenville 6300	100 m2	u\$s 240.000	2.400,0 u\$s/m2
Greenville Polo	69 m2	u\$s 185.000	2.681,2 u\$s/m2
Fincas Iraola II	86 m2	u\$s 185.000	2.151,2 u\$s/m2
Fincas de Hudson	76 m2	u\$s 185.000	2.434,2 u\$s/m2
Pueblo Nuevo Hudson	38 m2	u\$s 65.000	1.710,5 u\$s/m2
Barrancas de Iraola	74 m2	u\$s 190.000	2.567,6 u\$s/m2
Fincas de Hudson	119 m2	u\$s 219.000	1.840,3 u\$s/m2
Fincas de Iraola II	87 m2	u\$s 179.000	2.057,5 u\$s/m2

Nuevo ingreso

No han sufrido variaciones significativas al momento de la confección del presente informe .

Ubicación del precio pretendido en el entorno de valores :

Direccion	Valor unitario
Fincas de Hudson	1.840,3 u\$s/m ²
Altos de Hudson II	1.857,1 u\$s/m ²
Barrancas de Iraola	1.886,8 u\$s/m ²
Fincas de Iraola II	2.057,5 u\$s/m ²
Fincas Iraola II	2.151,2 u\$s/m ²
Greenville 6300	2.400,0 u\$s/m ²
Fincas de Hudson	2.434,2 u\$s/m ²
Barrancas de Iraola	2.567,6 u\$s/m ²
Greenville Polo	2.681,2 u\$s/m ²
Puerto Nizuc	2.750,0 u\$s/m²
Greenville Polo Resort	2.826,1 u\$s/m ²



Valores pretendidos	2.750,0 u\$s/m ²
Valor de mercado	2.670,0 u\$s/m ²
Diferencia con respecto al mercado	
Valores pretendidos	2,9%

Los valores pretendidos se consideran ajustados al mercado, pero en la franja superior de valores , con margen suficiente en la primera etapa de la comercialización. Es esperable que al completarse el complejo los valores se puedan ajustar al alza, pero lógicamente la ecuación estará dada con la cotización de la divisa extranjera y la capacidad de compra de los posibles adquirentes.

Para asimilar las diferencias de la muestra de mercado con respecto a los pretendidos se consideraran rubros como :

Ubicación : Establece la diferencia de la misma el conjunto edilicio .

Superficie : Ajusta el valor en función de la superficie del comparable en relación con el proyecto a evaluar .

Calidad Constructiva : Evalúa en porcentaje la diferencia de precio por metro cuadrado de las terminaciones de cada unidad .

Equipamiento : Hace Mención a las diferencias de amenities de cada barrio o torre .

Homologando los comparables a las características del sujeto de tasación obtenemos los siguientes valores .

11. ASPECTOS TÉCNICOS Y ECONÓMICOS

Organización

En anexo aparte , antecedentes de la empresa .

Direccion	Superficie	Valor de Venta	Valor unitario	Ubic.	Sup.	C. Const.	Equip.	Unitario Homologado
Altos de Hudson II	70 m2	u\$s 130.000	1.857,1 u\$s/m2	1,00	1,00	1,30	1,00	2.414,3 u\$s/m2
Greenville Polo Resort	69 m2	u\$s 195.000	2.826,1 u\$s/m2	1,00	1,00	1,00	1,00	2.826,1 u\$s/m2
Barrancas de Iraola	53 m2	u\$s 100.000	1.886,8 u\$s/m2	1,20	0,90	1,00	1,20	2.445,3 u\$s/m2
Greenville 6300	100 m2	u\$s 240.000	2.400,0 u\$s/m2	1,00	1,00	1,00	1,00	2.400,0 u\$s/m2
Greenville Polo	69 m2	u\$s 185.000	2.681,2 u\$s/m2	1,00	1,00	1,00	1,00	2.681,2 u\$s/m2
Fincas Iraola II	86 m2	u\$s 185.000	2.151,2 u\$s/m2	1,20	1,00	1,20	1,00	3.097,7 u\$s/m2
Fincas de Hudson	76 m2	u\$s 185.000	2.434,2 u\$s/m2	1,00	1,00	1,00	1,00	2.434,2 u\$s/m2
Pueblo Nuevo Hudson	38 m2	u\$s 65.000	1.710,5 u\$s/m2	1,00	1,00	1,20	1,20	2.463,2 u\$s/m2
Barrancas de Iraola	74 m2	u\$s 190.000	2.567,6 u\$s/m2	1,20	1,00	1,00	1,00	3.081,1 u\$s/m2
Fincas de Hudson	119 m2	u\$s 219.000	1.840,3 u\$s/m2	1,00	1,10	1,30	1,00	2.631,7 u\$s/m2
Fincas de Iraola II	87 m2	u\$s 179.000	2.057,5 u\$s/m2	1,20	1,00	1,20	1,00	2.962,8 u\$s/m2
								2.670,0 u\$s/m2

Máximo	2.826 u\$s/m2	Mínimo	1.711 u\$s/m2
--------	---------------	--------	---------------

Cronograma de obra

El cronograma de obra planteado es de 24 meses el cual es razonable para la escala del proyecto.

En este trimestre se ha completado el proyecto ejecutivo , iniciado las licitaciones para construir las torres y se ha avanzado en análisis de oferentes .

En el predio ya funciona una sucursal de la cadena de gimnasios Sport Club con todas sus instalaciones completas

Presupuesto

El presupuesto es razonable para la calidades del proyecto , deberá cumplirse las mismas para alcanzar los altos estándares del nicho de mercado al que apunta el proyecto .

Torre Puerto Nizuc 1

1	SERVICIOS GENERALES	Global	40.245.747,10	2,05%
2	TRABAJOS PRELIMINARES	Global	24.945.778,97	1,27%
3	DEMOLICIONES	Global	-	0,00%
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	Global	8.792.003,74	0,45%
5	ESTRUCTURAS HORMIGON ARMADO	Global	482.086.436,59	24,58%
6	MAMPOSTERIA	Global	102.934.302,64	5,25%
7	AISLACIONES	Global	29.381.924,97	1,50%
8	CUBIERTAS	Global	52.750.526,54	2,69%
9	REVOQUES	Global	68.256.177,51	3,48%
10	REVESTIMIENTOS	Global	34.032.093,72	1,74%
11	CIELORRASOS	Global	68.121.546,25	3,47%
12	CONTRAPISOS y CARPETAS	Global	66.073.325,14	3,37%
13	SOLIDOS	Global	67.408.689,51	3,44%
14	ZOCALOS	Global	18.607.916,71	0,95%
15	PINTURA	Global	51.945.710,44	2,65%
16	INSTALACION ELECTRICA	Global	321.421.209,63	16,39%
17	INSTALACIÓN SANITARIA	Global	107.135.759,32	5,46%
18	INSTALACIÓN DE GAS	Global	4.675.747,11	0,24%
19	ARTEFACTOS SANITARIOS - ACCESORI	Global	67.277.572,63	3,43%
20	CONDUCTOS DE VENTILACIÓN	Global	2.256.223,16	0,12%
21	CALEFACCIÓN CENTRAL	Global	85.498.006,73	4,36%
22	INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS	Global	2.945.685,30	0,15%
23	LIMPIEZA Y AYUDA DE GREMIOS	Global	20.546.346,57	1,05%
24	CARPINTERÍAS	Global	149.955.525,74	7,65%
25	HERRERIA	Global	52.441.362,43	2,67%
26	ASCENSORES	Global	31.283.207,82	1,60%
	TOTAL (en pesos)		1.961.018.826,28	100,00%

Torre puerto Nizuc 2

1	SERVICIOS GENERALES	Global	37.615.069,63	2,05%
2	TRABAJOS PRELIMINARES	Global	23.315.189,32	1,27%
3	DEMOLICIONES	Global	-	0,00%
4	MOVIMIENTO DE SUELOS	Global	8.217.311,31	0,45%
5	ESTRUCTURAS HORMIGON ARMADO	Global	450.574.686,47	24,58%
6	MAMPOSTERIA	Global	96.205.965,61	5,25%
7	AISLACIONES	Global	27.461.365,07	1,50%
8	CUBIERTAS	Global	49.302.469,75	2,69%
9	REVOQUES	Global	63.794.588,37	3,48%
10	REVESTIMIENTOS	Global	31.807.573,90	1,74%
11	CIELORRASOS	Global	63.668.757,33	3,47%
12	CONTRAPISOS y CARPETAS	Global	61.754.418,91	3,37%
13	SOLIDOS	Global	63.002.496,72	3,44%
14	ZOCALOS	Global	17.391.603,67	0,95%
15	PINTURA	Global	48.550.260,74	2,65%
16	INSTALACION ELECTRICA	Global	300.411.398,79	16,39%
17	INSTALACIÓN SANITARIA	Global	100.132.792,59	5,46%
18	INSTALACIÓN DE GAS	Global	4.370.115,25	0,24%
19	ARTEFACTOS SANITARIOS - ACCESORIOS	Global	62.879.950,35	3,43%
20	CONDUCTOS DE VENTILACIÓN	Global	2.108.744,34	0,12%
21	CALEFACCIÓN CENTRAL	Global	79.909.399,33	4,36%
22	INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS	Global	2.753.139,54	0,15%
23	LIMPIEZA Y AYUDA DE GREMIOS	Global	19.203.327,38	1,05%
24	CARPINTERÍAS	Global	140.153.629,86	7,65%
25	HERRERIA	Global	49.013.514,26	2,67%
26	ASCENSORES	Global	29.238.369,90	1,60%
	TOTAL (en pesos)		1.832.836.138,39	100,00%

Arroja un valor total en dólares

Variable 1	
SUELDOS Y SALARIOS	u\$s 27.762
GASTOS OFICINA	u\$s 3.969
ABONOS	u\$s 7.932
HONORARIOS (DESARROLLADOR 10% + FIDUCIARIO + ARQ/INGENIERIAS)	u\$s 1.010.310
TASAS Y DERECHOS	u\$s 57.205
SEGUROS (Inc. en Costos de Obra)	
COSTOS DE OBRA	u\$s 4.241.692
COSTOS DE COMERCIALIZACION	u\$s 133.513
TOTAL COSTOS	u\$s 5.482.382
IVA	u\$s 1.087.325
IIBB	u\$s 182.465
A-TOTAL COSTOS sin Lote	u\$s 6.885.683
Terreno Variable 1	u\$s 1.816.200

Variable 2	
SUELDOS Y SALARIOS	u\$s 27.762
GASTOS OFICINA	u\$s 3.969
ABONOS	u\$s 7.932
HONORARIOS (DESARROLLADOR 10% + FIDUCIARIO + ARQ/INGENIERIAS)	u\$s 903.619
TASAS Y DERECHOS	u\$s 57.205
SEGUROS (Inc. Costos de Obra)	
COSTOS DE OBRA	u\$s 3.964.346
COSTOS DE COMERCIALIZACION	u\$s 133.513
TOTAL COSTOS	u\$s 5.098.346
IVA	u\$s 1.035.798
IIBB	u\$s 172.864
B-TOTAL COSTOS sin lote	u\$s 6.440.520
Terreno Variable 2	u\$s 1.816.200

El costo total de construcción incluyendo todos los gastos necesarios , sin lote es de **1.115 U\$/M2** , el cual se considera técnica y económicamente viable .

Costo de construccion A+B	u\$s 13.326.203
Superficie total	11.954 m2
USD/M2 TERMINADO	1.114,8 u\$s/m2

10. VALORES DE INCIDENCIA

Por metro Cuadrado vendible

Incidencias por m2 Vendible	
A-Incidencia del lote	457 u\$s/m2
B-Costo TOTAL de construccion Dptos	1.115 u\$s/m2
C= A+B Construccion + lote	1.572 u\$s/m2
D--Valores pretendidos	2.750 u\$s/m2
C-D Margen bruto	1.178 u\$s/m2

Valores Globales

Valores Globales			
Total ingreso por ventas Departamentos	7.950,00	2.750,0 u\$s/m2	21.862.500,0 u\$s
Total ingreso por ventas Cocheras	56 unidades	15.000 u\$s/U.	840.000,0 u\$s
Total de ingresos			22.702.500,0 u\$s

Valor del lote	7.950,00	456,9 u\$s/m2	3.632.400,0 u\$s
Costo TOTAL de construccion Dptos	11.954 m2	1.114,8 u\$s/m2	13.326.203,4 u\$s
Total de Egresos			16.958.603,4 u\$s

A-B= Ingresos menos egresos	Resultado	5.743.896,6 u\$s
	Resultado en %	25 %

12. CONCLUSIONES

Los márgenes de comercialización son razonable , y permiten en el caso de una variación brusca de valores macroeconómicos , ajustar a la baja y mantener el ritmo de ventas .

Debe advertirse que al estar encuadrado en la nicho de mercado de producto Premium de valores altos , deberá mantenerse las calidades propuestas .

El punto destacable es la ubicación con respecto a la competencia y en función de este punto el lote tiene baja incidencia , que sin duda mejora el margen comercial .

Aconsejamos para el correcto seguimiento del proyecto contar con el prepuesto aportado , en valores unitarios y no globales para poder medir con precisión el avance

de obra , para la ejecución del presente informe el presupuesto cumple con el alcance del mismo .

Dada la particular coyuntura económica post electoral, es de esperar que las ventas se ralenticen en todos los sectores , también que las contraofertas sean mas agresivas , como así también mejoraran competitivamente los precios de las contrataciones . Esta turbulencia se mantendrá hasta que se despejen las expectativas macro económicas .

Sin más quedamos a disposición para cualquier consulta y aprovechamos a saludar atentamente .

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gustavo Gonzalez', written over a faint, large oval watermark. Below the signature, the text 'Arq. GUSTAVO GONZÁLEZ' is printed in a small, black, sans-serif font.

Arq. Gustavo Gonzalez

Supervisor SERINCO S.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Annere Varela', written in a cursive style.

Arq. Annere Varela

Tasadora