

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:

**31 de enero de 2025**

Buenos Aires, 31 de enero de 2025

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

At: Hernán Giménez

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 veintiocho millones seiscientos ocho mil uno  
(u\$s 28.608.001)***

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

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 TASACIÓN:	31 de enero de 2025
ZONIFICACIÓN:	U.S.A.B.2
MOTIVO DE LA TASACIÓN:	Estimación valor venta
VALOR DEPARTAMENTOS:	<b>u\$s 20.522.385</b>
VALOR BAULERAS, COCHERAS Y TERRAZAS:	<b>u\$s 3.893.660</b>
VALOR LOCALES COMERCIALES:	<b>u\$s 4.191.956</b>
TIPO DE CAMBIO (MEP):	<b>u\$s 1 = \$ 1.165</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, locales comerciales, bauleras, cocheras y terrazas 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 valuar 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 emprendimiento 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.

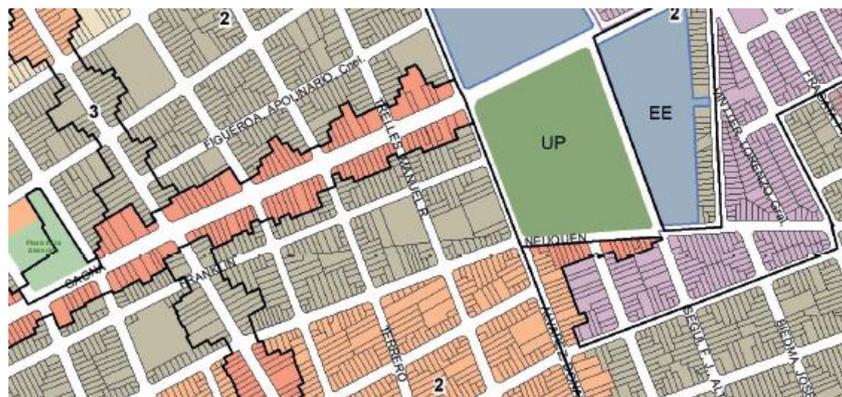
Asimismo, está abastecido por una gran cantidad de líneas de autotransporte público de pasajeros, Subterráneos de Buenos Aires (Línea A) y por el Ferrocarril Gral. Sarmiento.

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.”**



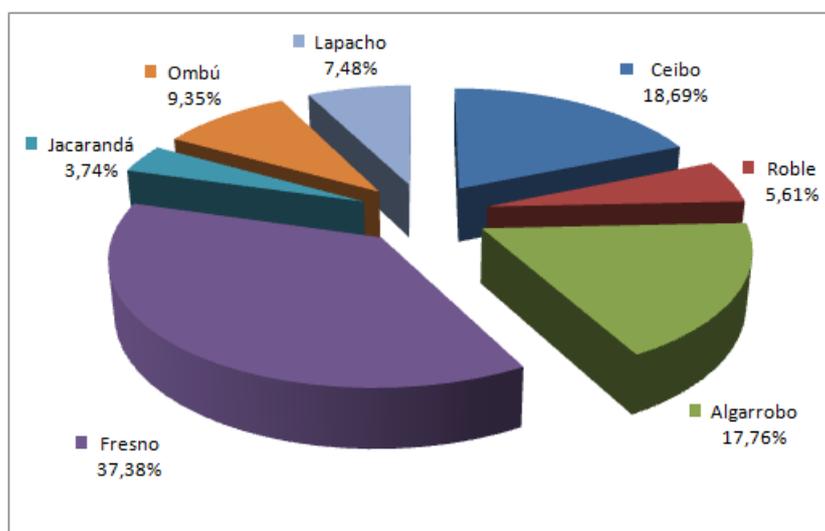
La edificabilidad máxima se corresponde con una Altura Máxima de once metros con sesenta centímetros (11,60). La altura podrá variar si: existe algún edificio lindero Catalogado o la altura del edificio lindero es mayor a la de la Unidad de Edificabilidad.

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 107 unidades funcionales destinadas a vivienda, 19 locales comerciales, 129 cocheras, 87 bauleras y 4 terrazas descubiertas ubicadas en los 7 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. 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)
Ceibo	20	813,70
Roble	6	573,60
Algarrobo	19	1.501,05
Fresno	40	3.477,65
Jacarandá	4	237,05
Ombú	10	1.014,66
Lapacho	8	348,45
Bauleras	87	122,30
Cocheras	129	1.612,50
Terrazas	4	316,52
Locales Comerciales	19	1.988,72
<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>12.006,20</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:** Av. Juan Bautista Alberdi 1823  
**Nombre del Emprendimiento:** Donna Aqua  
**Inmobiliaria:** Justevila  
**Lanzamiento:** -  
**Fecha de Entrega:** may-24  
**Estado de Obra:** Terminado  
**Total Unidades:** 124

Unidades:	Superficie	u\$s	u\$s/m2	Promedio
2 amb.	52	USD 193.000	USD 3.712	<b>USD 3.636</b>
3 amb.	91	USD 320.300	USD 3.520	
4 amb.	180	USD 661.800	USD 3.677	

**Cocheras:** 1º y 2º SS Desde u\$s 32.050  
**Bauleras:** Posee Desde u\$s 4.050  
**Amenities:** SUM, gimnasio, sauna, piscina, parque, coworking, spa

**Observaciones:**  
 A/A central por unidad.



**Dirección:** Aranguren 2040  
**Nombre del Emprendimiento:** Aranguren 2040  
**Inmobiliaria:** Dost  
**Lanzamiento:** -  
**Fecha de Entrega:** dic-25  
**Estado de Obra:** En construcción  
**Total Unidades:** 23

Unidades:	Superficie	u\$s	u\$s/m2	Promedio
2 amb.	50	USD 126.400	USD 2.528	<b>USD 2.825</b>
3 amb.	82	USD 242.600	USD 2.959	
4 amb.	108	USD 322.700	USD 2.988	

**Cocheras:** SS  
**Bauleras:** PB  
**Amenities:** SUM, solarium, pileta, parrilla, laundry, biciclero, espacio verde, terraza

**Observaciones:**  
 Piso radiante eléctrico sectorizado.  
 Preinstalación de A/A.  
 Apto profesional.



**Dirección:** Donato Álvarez 294  
**Nombre del Emprendimiento:** Aurian D. Álvarez  
**Inmobiliaria:** Justevila  
**Lanzamiento:** -  
**Fecha de Entrega:** feb-29  
**Estado de Obra:** En pozo  
**Total Unidades:** 36

Unidades:	Superficie	u\$s	u\$s/m2	Promedio
2 amb.	58	USD 159.600	USD 2.752	<b>USD 2.852</b>
3 amb.	88	USD 254.600	USD 2.893	
5 amb.	207	USD 602.900	USD 2.913	

**Cocheras:** 1º, 2º y 3º SS  
**Bauleras:** -  
**Amenities:** SUM, parrilla, solarium, gym, piscina

**Observaciones:**  
 Piso radiante por caldera individual dual.  
 Cerradura digital.  
 Preinstalación de A/A frío-calor.



Dirección: Gavilán 783  
 Nombre del Emprendimiento: Gavilán  
 Inmobiliaria: Soldati  
 Lanzamiento: -  
 Fecha de Entrega: dic-24  
 Estado de Obra: Terminado  
 Total Unidades: 21

Unidades:	Superficie	u\$s	u\$s/m2	Promedio
1 amb.	45	USD 109.000	USD 2.422	<b>USD 2.265</b>
3 amb.	102	USD 215.000	USD 2.108	
<b>Cocheras:</b>	13 en SS y 2 en PB	Desde u\$s 20.000		
<b>Baúleras:</b>	-			
<b>Amenities:</b>	SUM, piscina, solarium, parrilla			
<b>Observaciones:</b>	Interiores de placard. Preinstalación de A/A frío-calor.			



Dirección: Seguí 665  
 Nombre del Emprendimiento: PH Eco 10  
 Inmobiliaria: Mahe  
 Lanzamiento: -  
 Fecha de Entrega: jul-26  
 Estado de Obra: En pozo  
 Total Unidades: 9

Unidades:	Superficie	u\$s	u\$s/m2	Promedio
3 amb.	150	USD 381.000	USD 2.540	<b>USD 2.536</b>
4 amb.	172	USD 435.600	USD 2.533	
<b>Cocheras:</b>	SS	Incluida en el precio		
<b>Baúleras:</b>	Posee			
<b>Amenities:</b>	Parrilla, pileta, solarium, parque			
<b>Observaciones:</b>	Caldera dual italiana. Radiadores de aluminio. A/A. Equipos incluidos.			



Dirección: Yerbal 1510  
 Nombre del Emprendimiento: Yerbal  
 Inmobiliaria: Habitus  
 Lanzamiento: -  
 Fecha de Entrega: En pozo  
 Estado de Obra: dic-26  
 Total Unidades: 18

Unidades:	Superficie	u\$s	u\$s/m2	Promedio
1 amb.	19	USD 46.900	USD 2.468	<b>USD 2.626</b>
2 amb.	63	USD 165.500	USD 2.627	
4 amb.	81	USD 225.500	USD 2.784	
<b>Cocheras:</b>	PB			
<b>Baúleras:</b>	1º piso			
<b>Amenities:</b>	Bar, gym, solarium, gastronomía			
<b>Observaciones:</b>	Local comercial en PB.			



## Valores de Mercado:

EDIFICIO CEIBO								
#	UF	Tipología	Superficies (m2)			Valor de Tasación		
			Cubierta	Balcón	Total	u\$s/m2	u\$s	
1	1.0.05	1 Amb.	52,4	0,0	52,4	2.250	117.900	
2	1.0.07	1 Amb.	40,2	0,0	40,2	2.200	88.440	
3	1.0.08	1 Amb.	38,5	0,0	38,5	2.200	84.700	
4	1.1.05	1 Amb.	52,4	0,0	52,4	2.550	133.620	
5	1.1.06	1 Amb.	40,3	0,0	40,3	2.500	100.750	
6	1.2.06	1 Amb.	40,3	0,0	40,3	2.900	116.870	
7	1.2.07	1 Amb.	40,2	0,0	40,2	2.900	116.580	
8	1.2.10	1 Amb.	35,5	0,0	35,5	2.900	102.950	
9	1.2.12	1 Amb.	37,5	0,0	37,5	2.900	108.750	
10	1.3.05	1 Amb.	52,4	0,0	52,4	2.930	153.532	
11	1.3.06	1 Amb.	40,3	0,0	40,3	3.000	120.900	
12	1.3.07	1 Amb.	40,2	0,0	40,2	3.000	120.600	
13	1.3.08	1 Amb.	38,5	0,0	38,5	3.000	115.500	
14	1.3.10	1 Amb.	35,5	0,0	35,5	3.000	106.500	
15	1.3.12	1 Amb.	37,5	0,0	37,5	3.000	112.500	
16	1.4.06	1 Amb.	40,3	0,0	40,3	3.150	126.945	
17	1.4.07	1 Amb.	40,2	0,0	40,2	3.150	126.630	
18	1.4.08	1 Amb.	38,5	0,0	38,5	3.150	121.275	
19	1.4.10	1 Amb.	35,5	0,0	35,5	3.150	111.825	
20	1.4.12	1 Amb.	37,5	0,0	37,5	3.150	118.125	
<b>TOTAL</b>							<b>2.304.892</b>	

EDIFICIO ROBLE								
#	UF	Tipología	Superficie (m2)			Valor de Tasación		
			Cubierta	Balcón	Terraza / Patio	Total	u\$s/m2	u\$s
1	2.2.01	3 Amb.	65,2	17,2	76,2	158,6	1.600	253.760
2	2.2.06	4 Amb.	80,3	17,3	0,0	97,6	2.700	263.520
3	2.4.05	3 Amb.	60,7	9,3	0,0	70,0	2.500	175.000
4	2.6.01	3 Amb.	65,2	17,2	0,0	82,4	2.700	222.480
5	2.6.05	3 Amb.	60,7	9,3	0,0	70,0	2.500	175.000
6	2.6.06	4 Amb.	80,3	14,7	0,0	95,0	2.700	256.500
<b>TOTAL</b>							<b>1.346.260</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	2.300	159.873
2	3.1.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.550	176.894
3	3.1.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.300	163.530
4	3.2.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.650	188.415
5	3.2.15	2 Amb.	Norte	47,5	11,0	52,5	111,1	1.750	194.338
6	3.3.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.900	201.579
7	3.3.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.900	201.173
8	3.3.14	2 Amb.	Norte	50,2	0,0	0,0	50,2	3.092	155.218
9	3.4.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	3.000	213.300
10	3.5.02	3 Amb.	Sur	62,6	8,9	0,0	71,5	2.700	193.023
11	3.5.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	3.000	208.530
12	3.5.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	3.200	221.984
13	3.5.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	3.200	227.520
14	3.5.15	2 Amb.	Norte	47,5	11,0	0,0	58,6	3.400	199.138
15	3.6.04	3 Amb.	Sur	82,1	0,0	13,9	96,0	2.450	235.274
16	3.6.05	3 Amb.	Sur	83,0	0,0	16,7	99,7	2.400	239.232
17	3.6.06	3 Amb.	Sur	82,5	0,0	16,7	99,1	2.400	237.912
18	3.6.14	3 Amb.	Norte	93,6	0,0	15,8	109,4	2.720	297.650
19	3.6.15	3 Amb.	Norte	88,5	0,0	15,9	104,4	2.720	284.050
<b>TOTAL</b>								<b>3.998.631</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	2.600	94.250
2	5.6.04	2 Amb.	Norte	52,86	4,43	30,60	87,9	2.450	215.331
3	5.7.01	2 Amb.	Sur	50,88	4,74	0,00	55,6	3.100	172.422
4	5.7.04	2 Amb.	Norte	52,86	4,43	0,00	57,3	3.300	189.057
<b>TOTAL</b>								<b>671.060</b>	

EDIFICIO OMBÚ									
#	UF	Tipología	Orientación	Superficie (m2)			Total	Valor de Tasación	
				Cubierta	Balcón	Terraza / Jardín		u\$/m2	u\$
1	6.1.01	4 Amb.	Oeste	156,30	12,68	30,74	199,7	2.100	419.412
2	6.2.01	1 Amb.	Este	38,37	4,93	0,00	43,3	2.650	114.745
3	6.2.02	4 Amb.	Este	124,50	16,28	34,72	175,5	2.150	377.325
4	6.3.01	1 Amb.	Este	38,37	4,93	0,00	43,3	2.650	114.745
5	6.3.03	4 Amb.	Oeste	125,10	16,28	0,00	141,4	2.600	367.588
6	6.4.01	1 Amb.	Este	38,37	4,93	0,00	43,3	2.800	121.240
7	6.4.02	4 Amb.	Este	124,50	16,28	0,00	140,8	2.800	394.184
8	6.5.01	1 Amb.	Este	38,37	4,93	0,00	43,3	2.900	125.570
9	6.5.02	4 Amb.	Este	124,50	16,28	0,00	140,8	2.900	408.262
10	6.5.04	1 Amb.	Oeste	38,37	4,93	0,00	43,3	2.850	123.405
<b>TOTAL</b>								<b>2.566.476</b>	

EDIFICIO FRESNO									
#	UF	Tipología	Orientación	Superficie (m2)			Valor de Tasación		
				Cubierta	Balcón	Terraza / Jardín	Total	u\$/m2	u\$
1	4.0.07	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	59,6	109,4	1.500	164.115
2	4.1.08	3 Amb.	Este	62,0	8,3	0,0	70,2	2.550	179.036
3	4.1.09	4 Amb.	Norte	78,9	13,9	0,0	92,8	2.650	246.000
4	4.1.10	2 Amb.	Norte	46,3	3,4	0,0	49,7	2.500	124.275
5	4.2.02	3 Amb.	Sur	60,9	8,3	49,8	118,9	1.600	190.256
6	4.2.08	3 Amb.	Este	62,0	8,3	0,0	70,2	2.600	182.546
7	4.2.09	4 Amb.	Norte	78,9	13,9	0,0	92,8	2.800	259.924
8	4.2.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.400	170.640
9	4.2.15	3 Amb.	Oeste	62,8	15,9	70,3	149,0	1.600	238.320
10	4.3.01	4 Amb.	Oeste	82,1	23,8	0,0	105,8	2.700	285.687
11	4.3.02	3 Amb.	Sur	60,9	8,3	0,0	69,1	2.500	172.825
12	4.3.09	4 Amb.	Norte	78,9	13,9	0,0	92,8	2.900	269.207
13	4.3.10	2 Amb.	Norte	46,3	3,4	0,0	49,7	3.000	149.130
14	4.3.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.700	187.677
15	4.3.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.400	170.640
16	4.3.15	3 Amb.	Oeste	62,8	15,9	0,0	78,7	2.600	204.620
17	4.4.05	2 Amb.	Sur	46,8	3,4	0,0	50,2	2.800	140.560
18	4.4.08	3 Amb.	Este	62,0	8,3	0,0	70,2	2.950	207.120
19	4.4.10	2 Amb.	Norte	46,3	3,4	0,0	49,7	3.250	161.558
20	4.4.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.850	198.104
21	4.5.05	2 Amb.	Sur	46,8	3,4	0,0	50,2	2.950	148.090
22	4.5.08	3 Amb.	Este	62,0	8,3	0,0	70,2	3.050	214.141
23	4.5.10	2 Amb.	Norte	46,3	3,4	0,0	49,7	3.350	166.529
24	4.5.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	3.000	208.530
25	4.5.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.650	183.831
26	4.5.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.650	188.415
27	4.5.15	3 Amb.	Oeste	62,8	15,9	0,0	78,7	2.900	228.230
28	4.6.01	3 Amb.	Oeste	78,4	0,0	37,5	115,9	2.150	249.121
29	4.6.02	3 Amb.	Sur	84,2	0,0	21,7	105,9	2.250	238.343
30	4.6.03	3 Amb.	Sur	84,0	0,0	20,0	104,0	2.250	233.955
31	4.6.04	3 Amb.	Sur	82,1	0,0	13,9	96,0	2.400	230.472
32	4.6.05	3 Amb.	Sur	83,0	0,0	16,7	99,7	2.300	229.264
33	4.6.06	3 Amb.	Sur	82,5	0,0	16,7	99,2	2.300	228.114
34	4.6.09	4 Amb.	Norte	124,5	0,0	36,8	161,3	2.650	427.419
35	4.6.11	3 Amb.	Norte	82,1	0,0	13,9	96,0	2.650	254.506
36	4.6.12	3 Amb.	Norte	81,6	0,0	13,9	95,5	2.400	229.176
37	4.6.13	3 Amb.	Norte	81,7	0,0	13,9	95,7	2.400	229.608
38	4.6.14	3 Amb.	Norte	94,0	0,0	15,8	109,8	2.650	291.076
39	4.6.15	3 Amb.	Norte	110,8	0,0	18,6	129,4	2.800	362.292
40	4.6.16	3 Amb.	Oeste	78,2	0,0	31,7	109,9	2.300	252.724
<b>TOTAL</b>									<b>8.696.071</b>

EDIFICIO LAPACHO								
#	UF	Tipología	Orientación	Superficies (m2)			Valor de Tasación	
				Cubierta	Balcón	Total	u\$/m2	u\$
1	7.1.05	1 Amb.	Noreste	35,44	3,23	<b>38,7</b>	2.300	<b>88.941</b>
2	7.1.06	1 Amb.	Noreste	36,06	2,99	<b>39,1</b>	2.500	<b>97.625</b>
3	7.1.07	2 Amb.	Oeste	54,3	7,46	<b>61,8</b>	2.300	<b>142.048</b>
4	7.2.02	1 Amb.	Noreste	36,38	4,94	<b>41,3</b>	2.600	<b>107.432</b>
5	7.4.02	1 Amb.	Noreste	36,38	4,94	<b>41,3</b>	3.000	<b>123.960</b>
6	7.5.02	1 Amb.	Noreste	36,38	4,94	<b>41,3</b>	3.000	<b>123.960</b>
7	7.5.03	1 Amb.	Noreste	35,4	5,33	<b>40,7</b>	3.000	<b>122.190</b>
8	7.5.06	1 Amb.	Noreste	39,36	4,92	<b>44,3</b>	3.000	<b>132.840</b>
<b>TOTAL</b>								<b>938.996</b>

BAULERAS					
Denominación	Cantidad	Superficie (m2)	Valor de Tasación		
			u\$/unidad	u\$	u\$/m2
A	6	16,00	7.200	<b>43.200</b>	2.700
B	15	21,40	3.680	<b>55.200</b>	2.579
C	30	34,90	2.850	<b>85.500</b>	2.450
D	25	22,70	1.900	<b>47.500</b>	2.093
E	7	14,00	5.400	<b>37.800</b>	2.700
F	3	8,50	8.400	<b>25.200</b>	2.965
G	1	4,80	12.000	<b>12.000</b>	2.500
<b>TOTAL</b>				<b>306.400</b>	

COCHERAS					
Denominación	Cantidad	Superficie (m2)	Valor de Tasación		
			u\$/unidad	u\$	u\$/m2
A	57	713	29.000	<b>1.653.000</b>	2.318
B	64	800	25.000	<b>1.600.000</b>	2.000
C	8	100	22.000	<b>176.000</b>	1.760
<b>TOTAL</b>				<b>3.429.000</b>	

TERRAZAS			
Cantidad	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor de Tasación	
		u\$s/m <sup>2</sup>	u\$s
4	316,52	500	<b>158.260</b>
			<b>158.260</b>

## B) LOCALES COMERCIALES:

### VALUACIÓN POR COMPARABLES:

#### Comparables de Mercado:

	DIRECCIÓN:	Av. Gaona 2799 PB esq. Gavilán			
	SUPERFICIES (m2):	Homog.	PB (100%)	SS (30%)	1° o más (50%)
		406,00	406,00	-	-
	VIDRIERA (m):	10,00			
	VALOR SOLICITADO:	USS			900.000
	u\$s/m2 (Sup. Homog):	2.216,75			
	u\$s/m (Vidriera):	90.000			

	DIRECCIÓN:	Av. Boyacá 900 PB			
	SUPERFICIES (m2):	Homog.	PB (100%)	SS (30%)	1° o más (50%)
		51,00	51,00	-	-
	VIDRIERA (m):	3,50			
	VALOR SOLICITADO:	USS			133.000
	u\$s/m2 (Sup. Homog):	2.607,84			
	u\$s/m (Vidriera):	38.000			

	DIRECCIÓN:	Franklin 1900 PB			
	SUPERFICIES (m2):	Homog.	PB (100%)	SS (30%)	1° o más (50%)
		25,00	25,00	-	-
	VIDRIERA (m):	3,00			
	VALOR SOLICITADO:	USS			45.000
	u\$s/m2 (Sup. Homog):	1.800,00			
	u\$s/m (Vidriera):	15.000			

	DIRECCIÓN:	Neuquén 2000 PB			
	SUPERFICIES (m2):	Homog.	PB (100%)	SS (30%)	1° o más (50%)
		49,47	42,97	21,66	-
	VIDRIERA (m):	5,00			
	VALOR SOLICITADO:	USS <b>79.000</b>			
	u\$/m2 (Sup. Homog):	1.596,99			
	u\$/m (Vidriera):	15.800			

## Valores de Mercado:

LOCALES COMERCIALES						
Calle	Denominación	Superficies (m2)			Valor de Tasación	
		Planta Baja	Entrepiso	Total	u\$/Unidad	u\$s
Gavilán	1	112,00	36,00	149,00	2.000	<b>298.000</b>
	2	78,00	34,00	112,00	1.950	<b>218.400</b>
	3	82,00	34,00	116,00	1.950	<b>226.200</b>
	4	105,00	43,00	148,00	1.950	<b>288.600</b>
	5	111,00	43,00	154,00	1.950	<b>300.300</b>
	6	95,00	39,00	134,00	1.950	<b>261.300</b>
	7	98,00	39,00	137,00	1.950	<b>267.150</b>
	8	125,00	43,00	168,00	2.100	<b>352.800</b>
	9	131,00	43,00	174,00	2.100	<b>365.400</b>
	10	160,00	0,00	160,00	2.250	<b>360.000</b>
Neuquén	11	82,00	0,00	82,00	2.450	<b>200.900</b>
Boyacá	E-6 01	73,70	0,00	73,70	2.300	<b>169.510</b>
	E-6 02	52,17	0,00	52,17	2.300	<b>119.991</b>
	E-6 03	108,85	0,00	108,85	2.300	<b>250.355</b>
	E-7 01	58,00	0,00	58,00	2.300	<b>133.400</b>
	E-7 02	38,00	0,00	38,00	2.300	<b>87.400</b>
	E-7 03	38,00	0,00	38,00	2.300	<b>87.400</b>
	E-7 04	39,00	0,00	39,00	2.300	<b>89.700</b>
Franklin	E-7 05	47,00	0,00	47,00	2.450	<b>115.150</b>
<b>Total</b>						<b>4.191.956</b>

## RESUMEN DE VALORES:

Edificio/Tipología	Unidades	Sup. Total (m2)	Valores de Mercado	
			u\$s	u\$s/m2
Ceibo	20	813,70	<b>2.304.892</b>	2.832,61
Roble	6	573,60	<b>1.346.260</b>	2.347,04
Algarrobo	19	1.501,05	<b>3.998.631</b>	2.663,89
Fresno	40	3.477,65	<b>8.696.071</b>	2.500,56
Jacarandá	4	237,05	<b>671.060</b>	2.830,88
Ombú	10	1.014,66	<b>2.566.476</b>	2.529,40
Lapacho	8	348,45	<b>938.996</b>	2.694,78
Bauleras	87	122,30	<b>306.400</b>	2.505,31
Cocheras	129	1.612,50	<b>3.429.000</b>	2.126,51
Terrazas	4	316,52	<b>158.260</b>	500,00
Locales Comerciales	19	1.988,72	<b>4.191.956</b>	2.107,87
<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>12.006,20</b>	<b>28.608.001</b>	<b>2.382,77</b>

## POSICIONAMIENTO ESTRATÉGICO PRIMA CABALLITO (departamentos):

