

INFORME DE TASACIÓN  
**DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO**  
Av. Antártida Argentina 1475 y Comodoro Pedro Zanni 351  
Capital Federal

REALIZADO PARA  
**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO**  
**INMOBILIARIO LEY 27.260**

POR  
**TORIBIO ACHAVAL y Cía. S.A.**

FECHA:  
**27 de febrero de 2025**

Buenos Aires, 27 de febrero de 2025

**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER  
PUERTO RETIRO F.C.I.C.I. LEY 27.260**  
At: Tomás Latorre  
Presente

Ref.: **Informe de Tasación**

De nuestra consideración:

De acuerdo con la tarea encomendada, hemos analizado e inspeccionado los inmuebles ubicados sobre la Av. Antártida Argentina 1475 y Comodoro Pedro Zanni 351 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 setenta y cuatro millones doscientos setenta mil cuatrocientos diecinueve  
(u\$s 74.270.419)***

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  
Superficies Disponibles  
Mejor Uso Posible  
Metodología de Valuación  
Valor Final Estimado

### **Parte III: Anexos**

Fotografías del Inmueble

INFORME DE TASACIÓN  
**DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO**  
Av. Antártida Argentina 1475 y Comodoro Pedro Zanni 351  
Capital Federal

**RESUMEN DE CONCLUSIONES:**

DIRECCIÓN:	A. Argentina 1475 Cap. Fed.
PROPIETARIO:	Banco de Valores S.A. (sociedad depositaria)
CLIENTE:	Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro
FECHA DE INSPECCIÓN:	18 de febrero de 2025
ZONIFICACIÓN:	U. 10
MOTIVO DE LA TASACIÓN:	Estimación valor venta
VALOR EDIFICIO LOFTS & STUDIOS:	<b>u\$s 39.401.411</b>
VALOR EDIFICIO PLAZA:	<b>u\$s 34.869.009</b>
TIPO DE CAMBIO (MEP):	<b>u\$s 1 = \$ 1.215</b>

INFORME DE TASACIÓN  
**DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO**  
Av. Antártida Argentina 1475 y Comodoro Pedro Zanni 351  
Capital Federal

## IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD:

Se trata de la valuación de unidades funcionales y complementarias que forman parte de los edificios denominados como "Quartier Plaza" y "Quartier Studios y Lofts". Los edificios se encuentran registrados de acuerdo con la regulación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires los siguientes datos:

### Datos Catastrales:

Circunscripción:	020
Sección:	003
Manzanas:	074-c y d

## 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.

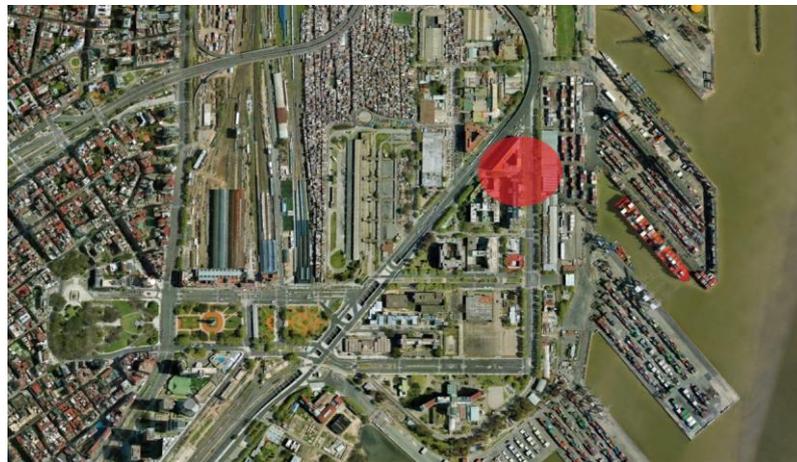
## PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Banco de Valores S.A. en carácter de Sociedad depositaria del fondo Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro FCICI LEY 27.260.

## 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 Distrito Quartier Puerto Retiro se localiza en el barrio de Retiro en la zona conocida como antepuerto y frente a las terminales portuarias de Cruceros y Río de la Plata.



El presente barrio se encuentra definido por: el borde sur de la dársena D, Av. Tomás Edison, Acceso Wilson, Av. Pte. Ramón Castillo, bajada Autopista Dr. A. Illia (acceso portuario) hasta intersección con Autopista Illia, prolongación virtual de Juan Biliboni, Brig. Gral. F. Quiroga, Proyección de Montevideo, Montevideo, Guido, Uruguay, Av. Córdoba, Boulevard Cecilia Grierson, carril norte del Boulevard Cecilia Grierson (entre Av.

Antártida Argentina y Dársena Norte), Av. Costanera Intendente Hernán M. Giralt, sendero portuario interno (sin denominación oficial) paralelo al Malecón del canal Norte de la Dársena Norte, Río de la Plata.

Las principales vías de acceso vehicular están materializadas por las avenidas Antártida Argentina, Comodoro Py, de los Inmigrantes y Ramón Castillo las que conectan al sector con el centro de la ciudad y con las avenidas L.N. Alem y Libertador entre otras.

Además, la zona posee buena accesibilidad a todos los medios de transporte de la Capital Federal, en forma directa o a través de combinaciones, ya que se ubica a 1.000 metros de distancia del centro de transferencia de pasajeros conformada por el servicio de trenes (líneas Belgrano, Mitre y San Martín), terminal de ómnibus de media y larga distancia como así también con la estación cabecera de la línea C de Subterráneos de Buenos Aires.

El espacio urbano está conformado por edificios institucionales sobre ambos lados de las avenidas A. Argentina, Comodoro Py y de los Inmigrantes mientras que por las zonas periféricas las actividades son netamente portuarias. Desde el punto de vista del entorno urbano, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires ejecutó intervenciones para la revalorización del espacio público sobre la Av. R. Castillo; en efecto, las obras sobre esta arteria consistieron en la construcción de un boulevard para mejorar la distribución del tránsito, reparación de veredas, instalación de nuevas dársenas para taxis y buses turísticos y un área para peatones y ciclistas.

## ZONIFICACIÓN:

Las unidades sujetas a tasación se encuentran emplazadas en un distrito denominado con una zonificación **U 10 (urbanización determinada Ante Puerto)**, según el Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires. Dicha zonificación es definida como **“zona de localización de edificios predominantemente públicos”**.



## **Subdivisión**

Superficie mínima de parcela dos mil quinientos (2.500) m<sup>2</sup> debiendo cumplir además lo establecido en el artículo 4.2.2., inciso a) del Código Urbanístico.

## **Tipología edilicia**

Sólo se permiten edificios de perímetro libre.

## **Disposiciones particulares**

Tejido: Se cumplirán las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:  $R = h/d = 3 r = h'/d'$

F.O.T. máximo = 5

F.O.S. = sesenta por ciento (60%)

Retiros: Todas las construcciones deberán retirarse cinco metros (5 m) como mínimo de la L.O.

Usos: Los correspondientes al Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

## **PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:**

El proyecto "Distrito Quartier Puerto Retiro" está conformado por dos edificios (Lofts & Studios y Plaza) que completan un desarrollo urbanístico mixto compuestos por usos residenciales, comerciales, oficinas y de hotelería.

El edificio Lofts & Studios está compuesto por la re funcionalización del antiguo edificio donde funcionó el Hospital Ferroviario al que se le agregan tres nuevas construcciones (sector Lofts) además de otra nueva construcción en la cabecera sur (sector Studios).

El sector Lofts tiene dos cuerpos con nueve pisos de unidades (norte y sur), contando cada uno con un núcleo circulatorio vertical con una batería de tres ascensores principales y un ascensor camillero de servicio.

Las unidades son de tipología monoambientes (algunas poseen entrepiso) con baño y cocina; se entregan con muros y cielorrasos pintadas al látex, carpinterías de madera o metálica con pintura satinol, baños terminados, con muros sin revestimiento, mesada de mármol con bacha exterior apoyada sobre la misma y revestimiento similar al piso sólo dentro del habitáculo de la ducha y cocinas sin muebles, mesadas ni artefactos sólo instalaciones.

En el primer piso se ubica un gimnasio, sauna, sala de masajes, pileta cubierta y descubierta con solárium y en el piso 10° se encuentra el SUM y dos quinchos con parrilla y expansión a terrazas verdes.

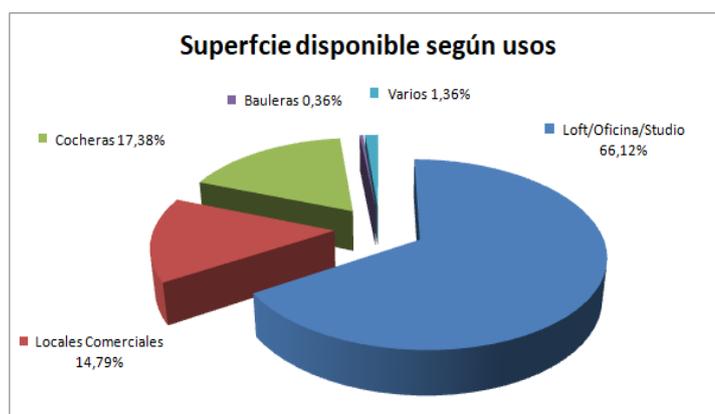
El sector Studios posee unidades destinadas a oficinas, a usos residenciales y alquiler temporario. Posee acceso independiente desde la calle Mayor Luisoni. Está desarrollado en planta baja y 15 pisos superiores con un máximo de 15 unidades por piso. El hall de acceso posee una recepción, palier de ascensores con cuatro ascensores principales y otro de servicio tipo camillero.

Las unidades son también de tipología monoambientes a excepción de las ubicadas en el piso 13 que son de tipología dúplex; se entregan de similar manera que las del sector Lofts. Ambos edificios están conectados en la planta baja compartiendo, de esta forma, el wellness center ubicado en el edificio Lofts y tres salas de reuniones, auditorio con capacidad para 65 personas y el SUM para eventos situados en el edificio Studios.

Por su parte, el edificio Plaza se encuentra desarrollado en planta baja, 11 pisos superiores y dos subsuelos emplazados sobre un amplio terreno de forma triangular.

La planta baja contiene un basamento comercial conformado por 11 locales comerciales, una plaza central interna descubierta que conecta a los dos núcleos de acceso para los pisos superiores y subsuelos. El primer piso contiene un espacio destinado a gimnasio mientras que los pisos 2° al 10° están destinados a oficinas. Los dos subsuelos poseen espacios de cocheras y en el piso 11° se ubica espacios descubiertos destinados a esparcimiento (terrazas).

## SUPERFICIES DISPONIBLES:



Edificio	Tipología	Unidades	Sup. Total (m2)
Lofts & Studios	Lofts	129	7.622,56
	Locales Comerciales	8	1.247,84
	Cocheras	151	2.464,67
	Bauleras	23	71,19
	Studios	20	1.628,80
	Locales Comerciales	2	488,48
	Cocheras	19	343,86
	Bauleras	5	15,35
Plaza	Oficinas	13	6.858,22
	Locales Comerciales	11	1.867,00
	Cocheras	88	1.425,76
	Gimnasio	1	169,68
	Terrazas	13	160,85
<b>Total</b>		<b>483</b>	<b>24.364,26</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 son los usos para los cuales fueron diseñados.*

## **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:**

**VALUACIÓN POR COMPARABLES:**

**Comparables de Mercado:**

**Departamentos:**

	Dirección:	Paraguay 867			
	Nombre del Emprendimiento:	Spot Studios			
	Inmobiliaria:	RED			
	Lanzamiento:				
	Fecha de Entrega:	oct-24			
	Estado de Obra:	Terminado			
	Total Unidades:	69			
	<b>Unidades:</b>	Superficie	u\$s	u\$s/m2	Promedio
	1 amb.	63	USD 198.000	USD 3.143	<b>USD 3.071</b>
	1 amb.	30	USD 90.000	USD 3.000	
<b>Cocheras:</b>	no posee				
<b>Bauleras:</b>	posee				
<b>Amenities:</b>	Bar, gimnasio, terraza, laundry, vestuarios, salas de reuniones				
<b>Observaciones:</b>	Usos mixtos.				
	No cuenta con gas.				



**Dirección:** Av. Ing. Huergo 475  
**Nombre del Emprendimiento:** Huergo 475  
**Inmobiliaria:** Miranda Bosch  
**Lanzamiento:** 2021  
**Fecha de Entrega:** mar-25  
**Estado de Obra:** En construcción  
**Total Unidades:** 477

Unidades:	Superficie	u\$s	u\$s/m2	Promedio
1 amb.	36	USD 173.800	USD 4.828	
2 amb.	40	USD 228.000	USD 5.700	<b>USD 5.176</b>
3 amb.	56	USD 280.000	USD 5.000	
<b>Cocheras:</b>	posee 248 en SS tres niveles de SS			
<b>Bauleras:</b>	posee en SS tres niveles de SS			
<b>Amenities:</b>	Parrilla, solarium, SUM, cowork, sauna, piscina, gimnasio			
<b>Observaciones:</b>	Bicicleteros. Tres locales comerciales. Balcón en todas las unidades.			



**Dirección:** Av. Ing Huergo 500  
**Nombre del Emprendimiento:** Quartier del Bajo - Torre II  
**Inmobiliaria:** Ocampo  
**Lanzamiento:**  
**Fecha de Entrega:** jun-25  
**Estado de Obra:** En construcción  
**Total Unidades:** -

Unidades:	Superficie	u\$s	u\$s/m2	Promedio
2 amb.	52	USD 303.045	USD 5.828	
2 amb.	52	USD 305.762	USD 5.880	<b>USD 5.854</b>
<b>Cocheras:</b>	posee en SS			
<b>Bauleras:</b>	no posee			
<b>Amenities:</b>	Gimnasio, spa, pileta, solarium, parrilla, sauna			
<b>Observaciones:</b>	Exclusivamente residencial. Locales comerciales en PB.			



**Dirección:** Azopardo 579  
**Nombre del Emprendimiento:** Grand Atlántida Residences  
**Inmobiliaria:** Toribio Achával  
**Lanzamiento:**  
**Fecha de Entrega:** mar-26  
**Estado de Obra:** En construcción  
**Total Unidades:** 61

Unidades:	Superficie	u\$s	u\$s/m2	Promedio
1 amb.	49	USD 211.000	USD 4.306	
3 amb.	115	USD 442.500	USD 3.848	<b>USD 4.077</b>
<b>Cocheras:</b>	posee en SS dos niveles de SS			
<b>Bauleras:</b>	no posee			
<b>Amenities:</b>	Piscina, solarium, gimnasio, SUM, laundry, parrilla			
<b>Observaciones:</b>	Aire acondicionado tipo split. Calefacción por losa radiante. Locales comerciales en PB. Bicicletero.			

## Locales Comerciales:

	DIRECCIÓN:	San Martín 1100			
	SUPERFICIES (m2):	Homog.	PB (100%)	SS (30%)	1° o más (50%)
		38,00	26,00	-	24,00
	VIDRIERA (m):	7,40			
	VALOR SOLICITADO:	USD			180.000
	u\$s/m2 (Sup. Homog):	4.736,84			
	u\$s/m (Vidriera):	24.324			

	DIRECCIÓN:	Juncal 900			
	SUPERFICIES (m2):	Homog.	PB (100%)	SS (30%)	1° o más (50%)
		48,80	38,00	36,00	-
	VIDRIERA (m):	2,50			
	VALOR SOLICITADO:	USD			150.000
	u\$s/m2 (Sup. Homog):	3.073,77			
	u\$s/m (Vidriera):	60.000			

	DIRECCIÓN:	Av. San Martín 1107 PB			
	SUPERFICIES (m2):	Homog.	PB (100%)	SS (30%)	1° o más (50%)
		71,50	45,00	30,00	35,00
	VIDRIERA (m):	4,00			
	VALOR SOLICITADO:	USD			250.000
	u\$s/m2 (Sup. Homog):	3.496,50			
	u\$s/m (Vidriera):	62.500			

## Oficinas:

	Dirección:	Ing. Butty 240
	Sup. Cubierta (m2):	1.310
	Principales Características:	Piso de oficinas con 18 cocheras en el edificio Laminar.
	Venta Solicitado:	<b>US\$ 5.000.000</b>
	u\$s/m2	<b>3.816,79</b>

	Dirección:	Leandro N. Alem 855
	Sup. Cubierta (m2):	766
	Principales Características:	Oficina amoblada en Torre Alem Plaza. Cuenta con Cinco cocheras.
	Venta Solicitado:	<b>US\$ 2.900.000</b>
	u\$s/m2	<b>3.785,90</b>

	Dirección:	Ing. Butty 275
	Sup. Cubierta (m2):	1.000,00
	Principales Características:	Piso de oficinas con 11 cocheras en la torre IBM.
	Venta Solicitado:	<b>US\$ 3.200.000</b>
	u\$s/m2	<b>3.200,00</b>

## Valores de Mercado:

### Edificio Lofts & Studios

UNIDAD FUNCIONAL	SUPERFICIES (m2)								VALOR DE TASACIÓN	
	Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Total UF	Cochera 1°SS	Cochera 2°SS	Baulera	Total UF+UC	u\$/m2	u\$s
Lofts Norte 1 19	45,00	6,00	-	51,00	-	-	-	51,00	2.550	130.050
Lofts Norte 2 11	49,10	4,79	-	53,89	-	-	-	53,89	2.150	115.864
Lofts Norte 2 6+7	112,16	-	-	112,16	12,50	14,32	-	138,98	2.350	326.603
Lofts Norte 3 8	42,40	-	-	42,40	-	-	-	42,40	2.200	93.280
Lofts Norte 3 9	42,30	-	-	42,30	-	-	-	42,30	2.200	93.060
Lofts Norte 3 15	63,55	-	-	63,55	15,60	-	-	79,15	2.250	178.088
Lofts Norte 4 1	55,20	-	-	55,20	14,31	-	-	69,51	2.700	187.677
Lofts Norte 4 2	56,90	-	-	56,90	15,10	-	-	72,00	2.700	194.400
Lofts Norte 4 3	55,75	-	-	55,75	14,32	-	-	70,07	2.700	189.189
Lofts Norte 4 5	54,80	-	-	54,80	15,80	-	-	70,60	2.700	190.620
Lofts Norte 4 6	55,70	-	-	55,70	23,39	-	-	79,09	2.700	213.543
Lofts Norte 4 7	56,46	-	-	56,46	14,32	-	-	70,78	2.700	191.106
Lofts Norte 4 8	42,40	-	-	42,40	-	-	-	42,40	2.650	112.360
Lofts Norte 4 9	42,30	-	-	42,30	-	-	-	42,30	2.650	112.095
Lofts Norte 4 10	47,20	-	-	47,20	-	-	-	47,20	2.600	122.720
Lofts Norte 4 15	63,55	-	-	63,55	15,11	-	2,94	81,60	2.650	216.240
Lofts Norte 5 8	42,40	-	-	42,40	-	-	-	42,40	2.650	112.360
Lofts Norte 5 10	47,20	-	-	47,20	12,05	-	-	59,25	2.500	148.125
Lofts Norte 5 11	49,10	4,79	-	53,89	12,03	-	-	65,92	2.400	158.208
Lofts Norte 5 14	42,78	-	-	42,78	-	-	-	42,78	2.500	106.950
Lofts Norte 5 15	63,55	-	-	63,55	15,60	-	2,94	82,09	2.650	217.539
Lofts Norte 6 1	55,20	-	-	55,20	19,00	-	-	74,20	3.900	289.380
Lofts Norte 6 2	56,90	-	-	56,90	18,91	-	-	75,81	3.900	295.659
Lofts Norte 6 3	55,75	-	-	55,75	18,96	-	-	74,71	3.900	291.369
Lofts Norte 6 4	65,30	-	-	65,30	11,18	14,89	-	91,37	3.900	356.343
Lofts Norte 6 5	54,80	-	-	54,80	19,20	-	-	74,00	4.000	296.000
Lofts Norte 6 6	55,70	-	-	55,70	20,26	-	-	75,96	3.900	296.244
Lofts Norte 6 7	56,46	-	-	56,46	19,87	-	-	76,33	3.900	297.687
Lofts Norte 6 8	42,40	-	-	42,40	-	12,50	-	54,90	3.200	175.680
Lofts Norte 6 9	42,30	-	-	42,30	-	-	-	42,30	3.200	135.360
Lofts Norte 6 10	47,20	-	-	47,20	-	20,09	-	67,29	2.900	195.141
Lofts Norte 6 11	49,10	4,79	-	53,89	-	11,20	2,94	68,03	3.200	217.696
Lofts Norte 6 12	49,20	4,79	-	53,99	-	14,42	-	68,41	3.000	205.230
Lofts Norte 6 13	49,10	4,79	-	53,89	-	20,00	2,94	76,83	3.000	230.490
Lofts Norte 6 14	42,78	-	-	42,78	12,50	-	-	55,28	3.000	165.840
Lofts Norte 6 15	63,55	-	-	63,55	11,72	-	2,94	78,21	3.300	258.093
Lofts Norte 6 16	45,00	6,00	-	51,00	15,00	-	2,94	68,94	3.300	227.502
Lofts Norte 6 17	41,45	6,00	-	47,45	12,50	-	2,94	62,89	3.300	207.537
Lofts Norte 6 18	41,45	6,00	-	47,45	14,39	-	-	61,84	3.300	204.072
Lofts Norte 6 19	45,00	6,00	-	51,00	23,09	-	-	74,09	3.900	288.951
Lofts Norte 7 9	42,30	-	-	42,30	12,03	-	-	54,33	2.800	152.124
Lofts Norte 7 10	47,20	-	-	47,20	-	16,25	-	63,45	2.500	158.625
Lofts Norte 7 11	49,10	4,79	-	53,89	12,03	-	-	65,92	2.500	164.800
Lofts Norte 7 13	49,10	4,79	-	53,89	12,03	-	-	65,92	2.500	164.800
Lofts Norte 7 15	63,55	-	-	63,55	13,49	-	2,94	79,98	2.500	199.950
Lofts Norte 8 1	45,50	11,85	-	57,35	19,80	-	-	77,15	3.350	258.453
Lofts Norte 8 2+3	91,30	11,78	23,56	114,86	12,50	20,00	-	147,36	3.350	493.656
Lofts Norte 8 4	54,16	13,97	-	68,13	20,00	-	-	88,13	3.450	304.049
Lofts Norte 8 6+7	91,30	11,78	23,56	114,86	12,50	19,88	-	147,24	3.500	515.340
Lofts Norte 8 9	42,15	-	-	42,15	12,03	-	-	54,18	2.900	157.122
Lofts Norte 8 8	42,30	-	-	42,30	12,03	-	-	54,33	2.900	157.557
Lofts Norte 8 10	47,50	-	-	47,50	-	-	-	47,50	2.900	137.750
Lofts Norte 8 11	49,10	4,79	-	53,89	13,75	-	-	67,64	2.600	175.864
Lofts Norte 8 12	49,20	4,79	-	53,99	-	-	-	53,99	2.600	140.374
Lofts Norte 8 13	49,10	4,79	-	53,89	13,75	-	-	67,64	2.600	175.864
Lofts Norte 8 14	42,00	-	-	42,00	12,03	-	-	54,03	2.600	140.478
Lofts Norte 8 15	63,40	-	-	63,40	14,27	-	-	77,67	2.600	201.942
Lofts Norte 8 17	41,45	6,00	-	47,45	-	-	-	47,45	2.650	125.743
Lofts Norte 8 18	41,45	-	6,00	47,45	12,03	19,25	-	78,73	2.650	208.635
Lofts Norte 9 1	45,20	-	-	45,20	19,60	-	-	64,80	3.250	210.600
Lofts Norte 9 2+3	90,00	-	-	90,00	12,50	19,60	-	122,10	3.350	409.035
Lofts Norte 9 4	53,00	-	-	53,00	19,12	-	-	72,12	3.300	237.996
Lofts Norte 9 5	44,30	-	-	44,30	19,12	-	-	63,42	3.400	215.628
Lofts Norte 9 6+7	90,06	-	-	90,06	12,50	19,39	-	121,95	3.450	420.728

Lofts Norte 9 9	42,30	-	-	42,30	12,03	-	-	54,33	3,000	162.990
Lofts Norte 9 11	49,10	4,79	-	53,89	-	15,07	2,94	71,90	2,650	190.535
Lofts Norte 9 12	49,20	4,79	-	53,99	-	-	-	53,99	2,400	129.576
Lofts Norte 9 13	49,10	4,79	-	53,89	-	15,60	2,94	72,43	2,600	188.318
Lofts Norte 9 14	42,00	-	-	42,00	12,03	-	-	54,03	2,950	159.389
Lofts Norte 9 15	64,20	-	-	64,20	17,70	-	-	81,90	3,150	257.985
Lofts Norte 9 16	45,00	6,00	-	51,00	-	15,60	2,94	69,54	2,850	198.189
Lofts Norte 9 19	45,00	6,00	-	51,00	18,50	-	-	69,50	3,600	250.200
Lofts Sur 1 13	49,10	4,79	-	53,89	-	-	-	53,89	2,200	118.558
Lofts Sur 2 1	76,38	-	-	76,38	14,41	-	-	90,79	2,400	217.896
Lofts Sur 2 3+2	112,25	-	-	112,25	12,50	14,41	-	139,16	2,400	333.984
Lofts Sur 2 15	78,50	-	-	78,50	20,00	-	-	98,50	2,150	211.775
Lofts Sur 3 1	76,38	-	-	76,38	14,46	-	-	90,84	2,550	231.642
Lofts Sur 3 5	54,90	-	-	54,90	14,42	-	-	69,32	2,600	180.232
Lofts Sur 3 10	47,25	-	-	47,25	-	-	-	47,25	2,200	103.950
Lofts Sur 4 1	76,38	-	-	76,38	20,00	-	3,48	99,86	2,850	284.601
Lofts Sur 4 3+2	112,25	-	-	112,25	13,20	13,15	3,66	142,26	2,850	405.441
Lofts Sur 4 6	55,65	-	-	55,65	13,06	-	2,94	71,65	2,850	204.203
Lofts Sur 4 9	42,85	-	-	42,85	-	-	-	42,85	2,450	104.983
Lofts Sur 4 10	47,25	-	-	47,25	-	-	-	47,25	2,450	115.763
Lofts Sur 4 11	49,10	4,79	-	53,89	-	-	-	53,89	2,700	145.503
Lofts Sur 4 15	78,50	-	-	78,50	18,60	-	-	97,10	2,500	242.750
Lofts Sur 5 1	76,38	-	-	76,38	24,01	-	-	100,39	2,850	286.112
Lofts Sur 5 3+2	112,25	-	-	112,25	-	12,50	4,60	129,35	3,100	400.985
Lofts Sur 5 9	42,85	-	-	42,85	-	-	-	42,85	2,550	109.268
Lofts Sur 5 13	49,10	4,79	-	53,89	-	-	-	53,89	2,500	134.725
Lofts Sur 5 14	42,10	-	-	42,10	-	-	-	42,10	2,550	107.355
Lofts Sur 5 15	78,50	-	-	78,50	14,26	-	-	92,76	2,500	231.900
Lofts Sur 6 1	76,38	-	-	76,38	21,00	-	-	97,38	4,300	418.734
Lofts Sur 6 3	56,35	-	-	56,35	19,82	-	-	76,17	4,200	319.914
Lofts Sur 6 5	54,90	-	-	54,90	19,20	-	-	74,10	4,200	311.220
Lofts Sur 6 6	55,65	-	-	55,65	19,20	-	-	74,85	4,200	314.370
Lofts Sur 6 7	56,40	-	-	56,40	19,30	-	-	75,70	4,200	317.940
Lofts Sur 6 9	42,85	-	-	42,85	14,25	-	-	57,10	3,000	171.300
Lofts Sur 6 10	47,25	-	-	47,25	14,27	-	-	61,52	3,000	184.560
Lofts Sur 6 11	49,10	4,79	-	53,89	18,65	-	-	72,54	3,000	217.620
Lofts Sur 6 12	49,20	4,79	-	53,99	18,65	-	-	72,64	3,000	217.920
Lofts Sur 6 13	49,10	4,79	-	53,89	18,65	-	-	72,54	3,000	217.620
Lofts Sur 6 14	42,10	-	-	42,10	20,50	-	-	62,60	2,800	175.280
Lofts Sur 6 15	78,50	-	-	78,50	22,49	-	3,59	104,58	3,000	313.740
Lofts Sur 7 11	49,10	4,79	-	53,89	18,50	-	-	72,39	2,500	180.975
Lofts Sur 7 12	49,20	4,79	-	53,99	14,40	-	-	68,39	2,500	170.975
Lofts Sur 7 13	49,10	4,79	-	53,89	-	-	-	53,89	2,500	134.725
Lofts Sur 7 15	78,50	-	-	78,50	22,49	-	2,94	103,93	2,500	259.825
Lofts Sur 8 3+2	91,30	11,78	23,56	126,64	12,50	19,60	-	158,74	3,450	547.653
Lofts Sur 8 5	45,44	11,72	-	57,16	18,87	-	-	76,03	3,650	277.510
Lofts Sur 8 7+6	91,30	11,78	23,56	126,64	12,50	20,00	-	159,14	3,300	525.162
Lofts Sur 8 9	43,13	-	-	43,13	12,20	-	-	55,33	2,800	154.924
Lofts Sur 8 10	47,60	-	-	47,60	12,50	-	-	60,10	2,750	165.275
Lofts Sur 8 11	49,10	4,79	-	53,89	16,42	-	-	70,31	2,600	182.806
Lofts Sur 8 12	49,20	4,79	-	53,99	12,03	-	-	66,02	2,600	171.652
Lofts Sur 8 13	49,10	4,79	-	53,89	-	-	-	53,89	2,750	148.198
Lofts Sur 8 14	42,00	-	-	42,00	12,03	-	-	54,03	2,800	151.284
Lofts Sur 8 15	78,37	-	-	78,37	23,09	-	2,94	104,40	2,800	292.320
Lofts Sur 9 1	52,00	16,00	-	68,00	20,00	-	-	88,00	3,650	321.200
Lofts Sur 9 3+2	90,06	-	-	90,06	13,20	19,75	-	123,01	3,650	448.987
Lofts Sur 9 4	53,44	-	-	53,44	20,15	-	-	73,59	3,300	242.847
Lofts Sur 9 5	44,83	-	-	44,83	19,20	-	-	64,03	3,500	224.105
Lofts Sur 9 7+6	90,06	-	-	90,06	11,88	19,20	-	121,14	3,500	423.990
Lofts Sur 9 9	42,80	-	-	42,80	12,50	-	-	55,30	3,000	165.900
Lofts Sur 9 11	49,10	4,79	-	53,89	24,76	-	-	78,65	2,650	208.423
Lofts Sur 9 12	49,20	4,79	-	53,99	-	-	-	53,99	2,400	129.576
Lofts Sur 9 13	49,10	4,79	-	53,89	24,76	-	-	78,65	2,600	204.490
Lofts Sur 9 14	42,31	-	-	42,31	12,50	-	2,94	57,75	2,950	170.363
Lofts Sur 9 15	62,00	12,00	-	74,00	14,30	-	-	88,30	2,700	238.410
<b>Total</b>								<b>9.578,42</b>	<b>2.986,09</b>	<b>28.602,056</b>

UNIDAD FUNCIONAL	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )								VALOR DE TASACIÓN	
	Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Total UF	Cochera 1*SS	Cochera 2*SS	Baulera	Total UF+UC	u\$/m <sup>2</sup>	u\$s
Studios 3 15	80,68	14,38		95,06	13,75	-	-	108,81	2.100	228.501
Studios 4 15	80,68	14,38	-	95,06	-	-	2,94	98,00	2.200	215.600
Studios 5 15	80,68	14,38	-	95,06	12,79	-	2,94	110,79	2.250	249.278
Studios 6 1	80,68	14,38	-	95,06	19,37	-	-	114,43	2.550	291.797
Studios 6 15	80,68	14,38	-	95,06	17,71	-	-	112,77	2.450	276.287
Studios 7 12	55,92	7,05	-	62,97	-	16,39	2,94	82,30	2.500	205.750
Studios 7 15	80,68	14,38	-	95,06	18,46	-	-	113,52	2.500	283.800
Studios 8 12	55,92	7,05	-	62,97	-	13,54	2,94	79,45	2.550	202.598
Studios 8 15	80,68	14,38	-	95,06	18,46	-	-	113,52	2.650	300.828
Studios 9 12	55,92	7,05	-	62,97	-	23,90	-	86,87	2.500	217.175
Studios 9 15	80,68	14,38	-	95,06	18,46	-	-	113,52	2.650	300.828
Studios 10 4	55,90	7,05	-	62,95	-	18,65	-	81,60	3.100	252.960
Studios 10 5	40,13	7,20	-	47,33	12,05	-	-	59,38	2.800	166.264
Studios 10 12	55,92	7,05	-	62,97	-	24,85	-	87,82	2.600	228.332
Studios 10 15	80,68	14,38	-	95,06	18,46	-	-	113,52	2.800	317.856
Studios 11 15	80,68	14,38	-	95,06	20,30	-	-	115,36	2.800	323.008
Studios 12 1	80,68	14,38	-	95,06	19,71	-	-	114,77	3.200	367.264
Studios 12 4	55,90	7,05	-	62,95	-	18,65	-	81,60	3.300	269.280
Studios 12 12	55,92	7,05	-	62,97	-	18,60	-	81,57	2.900	236.553
Studios 12 15	80,68	14,38	-	95,06	-	19,76	3,59	118,41	2.800	331.548
<b>Total</b>				<b>1.628,80</b>				<b>1.988,01</b>		<b>5.265.505</b>

LOCALES COMERCIALES						
UF	Denominación		Ubicación/Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor de Tasación	
	Obra				u\$/m <sup>2</sup>	u\$s
1	ST Local 10		My. Luisoni esq. Cd. Zanni	243,00	2.550	619.650
2	ST Local 9		Av. Castillo esq. My. Luisoni	243,00	2.550	619.650
3	LS Local 8		Av. Castillo /un solo frente	119,00	2.550	303.450
4	LS Local 7		Av. Castillo /un solo frente	119,00	2.500	297.500
5	LS Local 6		Av. Castillo /un solo frente	290,00	2.350	681.500
6	LN Local 5		Av. Castillo /un solo frente	290,00	2.350	681.500
7	LN Local 4		Av. Castillo /un solo frente	119,00	2.500	297.500
8	LN Local 3		Av. Castillo /un solo frente	119,00	2.500	297.500
9	LN Local 2		Doble frente a peatonal	93,00	2.600	241.800
10	LN Local 1		Doble frente a peatonal	93,00	2.600	241.800
<b>Total</b>				<b>1.728,00</b>	<b>2.478</b>	<b>4.281.850</b>

BAULERAS & COCHERAS					
Capacidad	Cantidad	Superficie (m2)	Valor de Tasación		
			Unidad	u\$s	u\$s/m2
Cochera Simple	1	12,05	28.000	28.000	2.323,65
Cochera Simple y Baulera	4	62,93	38.000	152.000	2.415,38
Cochera Simple, Baulera y Moto	13	248,92	52.000	676.000	2.715,73
Cochera Simple, Baulera y Moto doble	6	136,86	66.000	396.000	2.893,47
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>460,76</b>		<b>1.252.000</b>	<b>2.717,25</b>

## Edificio Plaza

OFICINAS				
Piso	Unidad	Superficie (m2)	Valor de Tasación	
			u\$s/m2	u\$s
6°	A	144,22	3.600	<b>519.209</b>
7°	A	502,00	3.500	<b>1.757.000</b>
	B	603,00	3.800	<b>2.291.400</b>
	C	725,00	3.900	<b>2.827.500</b>
	D	516,00	3.700	<b>1.909.200</b>
	E	512,00	3.700	<b>1.894.400</b>
	F	499,00	3.700	<b>1.846.300</b>
8°	A	502,00	3.500	<b>1.757.000</b>
	B	603,00	3.800	<b>2.291.400</b>
	C	725,00	3.900	<b>2.827.500</b>
	D	516,00	3.700	<b>1.909.200</b>
	E	512,00	3.700	<b>1.894.400</b>
	F	499,00	3.700	<b>1.846.300</b>
<b>Total</b>		<b>6.858,22</b>	<b>3.728</b>	<b>25.570.809</b>

LOCALES COMERCIALES						
Unidad	Situación		Superficie (m2)	Valor de Tasación		
	Ubicación	Tipología		u\$/m2	u\$	
1	A. Argentina	Esquina en ingreso patio central	176,00	2.700	<b>475.200</b>	
2	A. Argentina	Un solo frente	198,00	2.500	<b>495.000</b>	
3	A. Argentina	Un solo frente	234,00	2.500	<b>585.000</b>	
4	R. Castillo y A. Argentina	Esquina s/dos avenidas	225,00	2.700	<b>607.500</b>	
5	Ramón Castillo	Un solo frente	203,00	2.500	<b>507.500</b>	
6	R. Castillo y Peatonal	Esquina a avenida y peatonal	189,00	2.700	<b>510.300</b>	
7	Peatonal s/n	Esquina en ingreso patio central	111,00	2.600	<b>288.600</b>	
8	Zanni y A. Argentina	Esquina	106,00	2.600	<b>275.600</b>	
9	A. Argentina	Un solo frente	138,00	2.700	<b>372.600</b>	
10	A. Argentina	Un solo frente	117,00	2.700	<b>315.900</b>	
11	A. Argentina	Esquina en ingreso patio central	170,00	2.700	<b>459.000</b>	
<b>Total</b>			1.867,00	2.620	<b>4.892.200</b>	

COCHERAS						
Capacidad	Cantidad	Superficie (m2)	Valor de Tasación			
			Unidad	u\$	u\$/m2	
Moto	7	24,88	14.000	98.000	3.939,29	
Simple	67	855,78	28.000	1.876.000	2.192,16	
Doble	2	46,46	50.000	100.000	2.152,34	
Más de dos	12	498,64	90.000	1.080.000	2.165,87	
<b>Total</b>	88	1.425,76		<b>3.154.000</b>	2.212,15	

VARIOS						
Tipología	Piso	Unidad	Superficie (m2)	Valor de Tasación		
				u\$/m2	u\$	
Gimnasio	1°	1	169,68	3.000	509.034	
Terrazas	11°	13	160,85	1.000	160.845	
<b>Total</b>			330,52	2.026,72	<b>669.879</b>	

## RESUMEN DE VALORES:

Edificio	Tipología	Unidades	Sup. Total (m2)	Valores de Mercado	
				u\$s	u\$s/m2
Lofts & Studios	Complementarias (Bauleras & Cocheras)	24	460,76	<b>1.252.000,00</b>	2.717,25
	Locales Comerciales	10	1.728,00	<b>4.281.850,00</b>	2.477,92
	Lofts	129	9.578,42	<b>28.602.055,50</b>	2.986,09
	Studios	20	1.988,01	<b>5.265.505,00</b>	2.648,63
Plaza	Cocheras	88	1.425,76	<b>3.154.000,00</b>	2.212,15
	Locales Comerciales	11	1.867,00	<b>4.892.200,00</b>	2.620,35
	Oficinas	13	6.858,22	<b>25.570.808,56</b>	3.728,49
	Varios	24	460,76	<b>1.252.000,00</b>	2.717,25
<b>Total</b>		319	24.366,94	<b>74.270.419,06</b>	3.048,00

## FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE:

