



**Banco
Provincia**

DEPARTAMENTO DE TASACIONES
26 de Noviembre del 2024 - INFORME N° 28120/24

GESTIONES Y ANÁLISIS (1)
DOCUMENTACIÓN (2)
TIPOLOGÍA (3)
UBICACIÓN (4)
NOMENCLATURAS CATASTRALES (5)
SUPERFICIES (6)
INDICADORES URBANÍSTICOS (7)
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO (8)
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE (9)
FOTOGRAFÍAS GENERALES (10)
TASACIÓN (11)



Tasaciones (1615)
Gerencia de Infraestructura
Banco de la Provincia de Buenos Aires
Guanahani 580 (1274) - 3° Piso - Núcleo B - C.A.B.A.
Teléfono: (011) 4819-2661 / 2662

Buenos Aires, 26 de Noviembre del 2024

MUNICIPALIDAD DE HIPÓLITO YRIGOYEN
Intendente Municipal
Luis Ignacio Pughaloni
S...../.....D

Ref.: **INFORME DE TASACIÓN – INMUEBLES EN HENDERSON.**

De nuestra mayor consideración:

En relación con el tema de referencia y tal lo requerido por usted, hemos realizado las diligencias necesarias para estimar el valor comercial de las propiedades que se detallan a continuación, razón por la cual, en función de los elementos de juicio reunidos, estamos en condiciones de informar lo siguiente:

1) GESTIONES Y ANÁLISIS:

a) Inspección visual del mismo con el fin de comprobar:

Factores propios de la ubicación:

- Ubicación dentro del tejido urbano.
- Carácter de la zona (industrial, comercial, etc.).
- Normas de zonificación vigentes.
- Nivel socioeconómico.
- Servicios públicos disponibles.
- Presencia de infraestructura (energía, gas, agua corriente, caminos viales).
- Calidad edilicia.
- Importancia de la calle y sus condiciones físicas (asfalto, cordón-cuneta).
- Vecindad, linderos, entorno.
- Distancias relativas.
- Proximidad o no a centros comerciales y administrativos.
- Infraestructura de transportes y accesos.

Factores propios del inmueble:

- Dimensiones, proporción.
- Forma.
- Nivel en relación con la calle.
- Ubicación en la manzana.
- Mejoras.
- Orientación.

b) Consulta de las disposiciones municipales respecto a las normas de uso del suelo con el fin de evaluar:

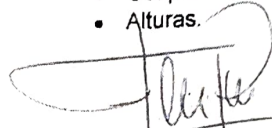
La división de la tierra:

- Amanzanamiento y dimensiones de lotes.
- Apertura de calles, espacios públicos y equipamiento comunitario.

Las construcciones:

- Superficie edificable.
- Ocupación del suelo.
- Alturas.


D. MAXIMILIANO F. MAZZITELLI
Subjefe
Tasaciones
Infraestructura


D. FLORENCIA M. PENA
Intendente de Obras y Planos (SSR)
Tasaciones
Infraestructura



Tasaciones (1615)
Gerencia de Infraestructura
Banco de la Provincia de Buenos Aires
Guanahani 580 (1274) - 3° Piso - Núcleo B - C.A.B.A.
Teléfono: (011) 4819-2661 / 2662

c) Consultas a empresas inmobiliarias de reconocido prestigio en la zona con el fin de:

- Consultar su opinión acerca del desarrollo inmobiliario en la zona, cantidad y calidad de los nuevos emprendimientos.
- Constatar operaciones de ventas realizadas y ofrecimientos de propiedades comparables, a la venta y/o alquiler.
- Analizar la relación oferta-demanda de la zona, su crecimiento vital y las tendencias del sector.

2) DOCUMENTACIÓN:

Para realizar el presente informe se contó con la siguiente documentación:

Planeamiento Urbano	X	Plancheta catastral	X
---------------------	---	---------------------	---

Asimismo, se han realizado comprobaciones de los inmuebles que se valoran:

Identificación física	X	Estado de ocupación	X
Inspección ocular	X	Situación del mercado actual	X

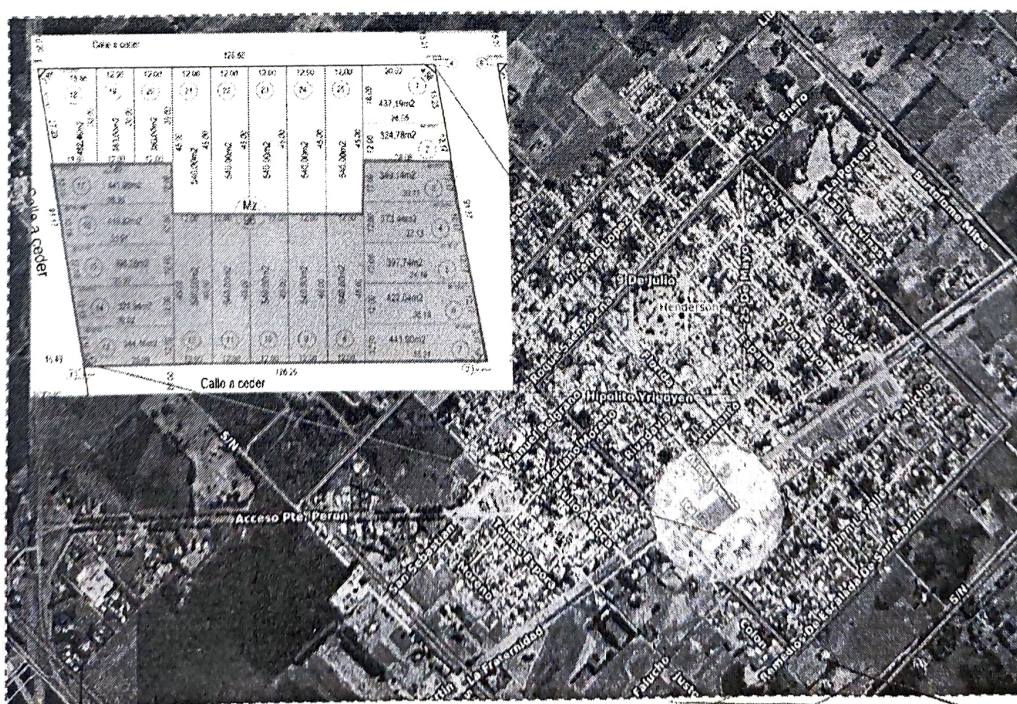
Como resultado de la documentación suministrada y comprobaciones efectuadas, se ha obtenido la información que se presenta a continuación:

3) TIPOLOGÍA:

Terrenos libres de mejoras.

4) UBICACIÓN:

Inmuebles ubicados sobre las manzanas que ocupan los terrenos antes ferroviarios, que dan al Boulevard Av. Centenario, en la localidad y partido de Hipólito Yrigoyen, Provincia de Buenos Aires.-



Art. FLORENCIA M. PENA
Analista de Obras y Bienes (ASR)
Tasaciones
Infraestructura

Suscrip.
Tasaciones
Infraestructura



Tasaciones (1815)
Gerencia de Infraestructura
Banco de la Provincia de Buenos Aires
Guanahani 580 (1274) - 3° Piso - Núcleo B - C.A.B.A.
Teléfono: (011) 4819-2661 / 2662

5) NOMENCLATURAS CATASTRALES: ⁽¹⁾

Circunscripción: **V**, Sección: **A**, Manzana: **96**, Parcelas: **3 a 17**.

6) SUPERFICIES: ^{(1) (2)}

7) INDICADORES URBANÍSTICOS: ⁽¹⁾

Zonificación: **"Zona de Uso Residencial 2 Comercial 2"**

Densidad Neta: 150Hab/ha; FOS: 0,60; FOT: 2; Ancho mínimo: 12m y Superficie Mínima: 300m².

(1) Datos suministrados por la Municipalidad Hipólito Yrigoyen.

(2) Superficies indicadas en el cuadro de valuación.

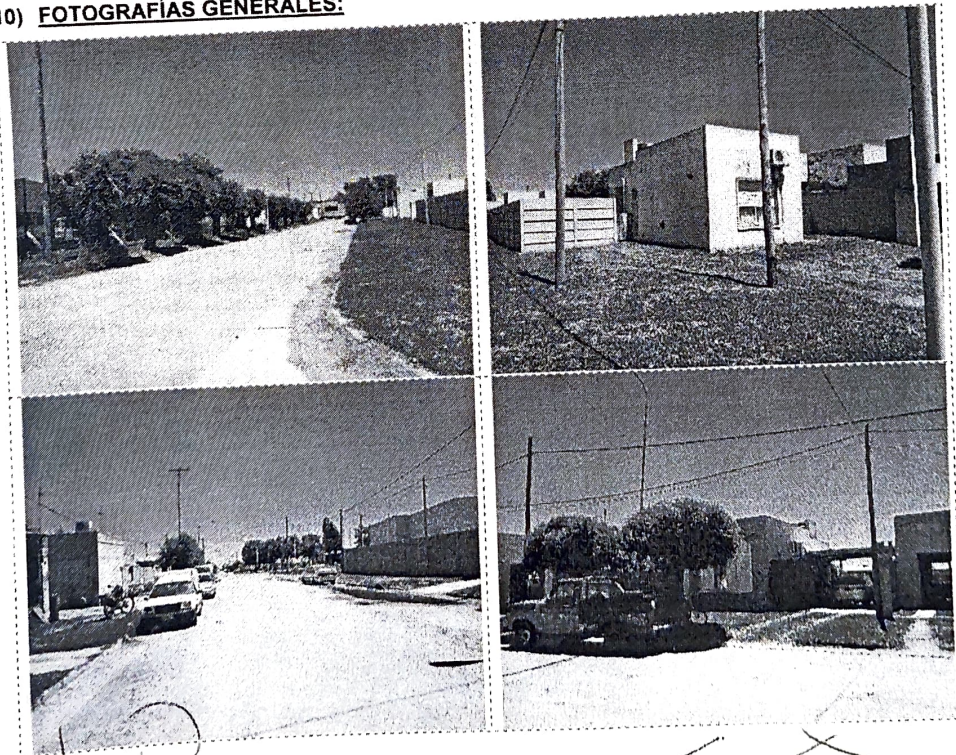
8) CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO:

Los inmuebles a tasar se encuentran emplazados en una zona mixta, de usos residenciales y de equipamientos, de baja densidad y nivel socioeconómico medio, sobre la Av. Centenario, a 450m de la plaza Manuel Belgrano y a 1km del centro de la localidad.

9) DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES:

Se trata de varias parcelas de morfología regular en posición medial o de esquina, a considerar niveladas y libres de mejoras. Cuentan con calles pavimentadas, alumbrado público y servicios de electricidad, agua corriente, cloacas y gas.

10) FOTOGRAFÍAS GENERALES:



Arq. FLORENCIA M. PENA
Analista en Obras Públicas (S.S.)
Tasaciones
Infraestructura

Arq. MAXIMILIANO M. ALZUETI
Sujeto
Tasaciones
Infraestructura
Página 4 de 5
INFORME N° 28120/24



Tasaciones (1615)
Gerencia de Infraestructura
Banco de la Provincia de Buenos Aires
Guanahani 580 (1274) - 3° Piso - Núcleo B - C.A.B.A.
Teléfono: (011) 4819 2661 / 2662

**11) TASACIÓN:****Consideraciones:**

Del análisis de la información recopilada y en función de la ubicación, superficie, posibilidades de uso y explotación e infraestructura de servicios, hemos obtenido las siguientes valuaciones:

Parcela:	Superficie (m2):	Valor:	Son pesos:
3	349,14	\$ 14.500.000,00	Catorce millones quinientos mil.
4	373,44	\$ 15.500.000,00	Quince millones quinientos mil.
5	397,74	\$ 15.500.000,00	Quince millones quinientos mil.
6	422,04	\$ 16.400.000,00	Dieciséis millones cuatrocientos mil.
7	441,90	\$ 16.400.000,00	Dieciséis millones cuatrocientos mil.
8	540,00	\$ 19.000.000,00	Diecinueve millones.
9	540,00	\$ 19.000.000,00	Diecinueve millones.
10	540,00	\$ 19.000.000,00	Diecinueve millones.
11	540,00	\$ 19.000.000,00	Diecinueve millones.
12	540,00	\$ 19.000.000,00	Diecinueve millones.
13	344,16	\$ 14.500.000,00	Catorce millones quinientos mil.
14	371,94	\$ 15.500.000,00	Quince millones quinientos mil.
15	395,28	\$ 15.500.000,00	Quince millones quinientos mil.
16	418,62	\$ 16.400.000,00	Dieciséis millones cuatrocientos mil.
17	441,96	\$ 16.400.000,00	Dieciséis millones cuatrocientos mil.

NOTAS Y OBSERVACIONES:

- 1) De existir modificaciones sobre los parámetros enunciados en el presente informe la valorización efectuada podría sufrir modificaciones.
- 2) De acuerdo a las actuales condiciones del mercado inmobiliario son factibles variaciones en el precio a acordar en el orden del 10% según las expectativas de las partes involucradas en la negociación.
- 3) Por otra parte, existen factores ajenos al mercado inmobiliario, que no son mensurables monetariamente desde el punto de vista del mismo. Tales aspectos podrían presentar para alguna o ambas partes, un interés particular en la ubicación en un sitio y/o proseguir con una locación determinada, consideraciones que exceden nuestro análisis técnico y a nuestras incumbencias.

Sin más, saludamos a ustedes atentamente.

Arq. FLORENCIA M. PEÑA
Abogada en Obras y Bienes (3519)
Tasaciones
Infraestructura

Arq. MAXIMILIANO MARZINELLI
Supl. de
Tasaciones
Infraestructura