

Chascomus, 27 de Julio de 2023

**PRESENTA PERICIA DE TASACION DE BIEN INMUEBLE URBANO -
FUNDAMENTA**

Solicitante: Sr Municipalidad de Chascomus

**Rodolfo O. Borona, Martillero y Corredor Publico –
Colegiado 912 – Tomo III – Folio 163 – Colegio Departamental Dolores,**
CUIT 20-21845171-4, IVA Responsable Monotributo; Ingresos Brutos N° 20-
21845171-4, Caja de Previsión Social para Martilleros y Corredores Públicos
de la Pcia de Buenos Aires N° 25872, Domicilio Profesional constituido en
calle Belgrano N° 222 de la Ciudad de Chascomus, Provincia de Buenos
Aires, Teléfono (02241) 424737 o (02241) 440563, Domicilio electrónico:
rodolfoborona@hotmail.com; por intermedio del presente escrito vengo a
dar repuesta a la solicitud realizada por el Sr Cipriano Perez del Cerro, la
tasación de un inmueble ubicado en la ciudad de Chascomus, que más
adelante detallo:

I Parte

PRIMER ORDEN DE TAREA INFORMATIVA

**CON EL OBJETO DE INFORMAR EL ACTO PREVIO A LO QUE ES ESPECIFICAMENTE EL
CUERPO DE REDACCION DEL ORDEN PERICIAL, PARA LA TOMA DE CONOCIMIENTO DE
LA PARTE SOLICITANTE, QUE SE DETALLA EN EL ENCABEZAMIENTO DEL PRESENTE
TRABAJO PERICIAL, ES DE FUNDAMENTAL Y NECESARIA EXPOSICION, LO QUE COMO
PERITO TASADOR VENGO A EXPRESAR POR ESTE MEDIO, CON CONOCIMIENTO CIERTO
DE REAL CERTEZA, EN TEXTO RADACTADO EN FORMA ESCRITA, POR CONSIDERAR EL
ACTO PERICIAL PARA EL CUAL HE SIDO PROPUESTO, Y QUE DEBO DE REUNIR
INFORMACION SUMINISTRADA CON DATOS ABSOLUTOS SIN SER REITERATIVO PARA
ELLO, DE CONOCIMIENTO Y CERTEZA.**

RODOLFO O. BORONA
MARTILLERO Y CORREDOR PUBLICO
COL 912 - LIBRO III - Fº 163 CDD
CUIT 20-21845171-4

Como muy bien lo he redactado en el sub título precedente, es ante todo mi obligación profesional, como Perito Tasador, en este acto específico, de bienes inmuebles urbanos, encuadrado dentro de la actividad inmobiliaria, el deber fundamental, como acto de orden previo, a lo que es precisamente, la realización del estudio y consideración del acto pericial propiamente dicho a realizar, como corresponde entender y exponer con las más absoluta precisión y claridad de conceptos, sobre la forma de llevar a cabo la tarea en la cual intervengo en este acto, para determinar con absoluto precisión, el valor monetario real y/o cierto de bienes inmuebles de orden urbano y que tendrá un tratamiento, atento a ello, de primer orden de tarea informativa.

Para que todo esto se entienda, se hace necesario desarrollar en forma escrita UN PLAN ORDENADO DE TAREAS DE ORDEN INFORMATIVO donde en forma detallada, informo sobre la forma de llevar a cabo la labor pericial, y dentro de ese orden, como complemento adjunto el PLANO DE LA PARCELA INMUEBLE.

II Parte

SEGUNDO ORDEN DE TAREA INFORMATIVA

PRESENTO INFORME PRELIMINAR DETALLADO REFERENTE DE LA PROPIEDAD, TODAS ELLAS CON LAS MEJORAS EDILICIAS ACTUALMENTE EXISTENTES: Teniendo en cuenta la tarea profesión al a desarrollar, será la de determinar el valor venal de la tierra, incluido en ello, el valor real de las mejoras edilicia existentes plantada en la parcela designada.

DETALLE INFORMATIVO INDIVIDUAL PARCELARIO

DESIGNACION-DIMENSIONES-LINDEROS Y SUPERFICIE-NOMENCLATURA CATASTRAL

Información actual del bien inmueble: se informa en este acto el siguiente bien inmueble urbano:

- a) Nomenclatura Catastral: Circunscripción: II, Sección: B, Chacra: 35, Manzana: 35 fn, Parcelas: 18, ubicada con frente a calle Prolongación San Lorenzo entre las de Hipólito Irigoyen y Machado de la ciudad de Chascomus, Provincia de Buenos Aires, compuesta de las siguientes dimensiones, linderos y superficie: 15 mts 12 cm de frente; 30 mts 39 lindando con parcela 19; 15 mts 11 cm en su contrafrente lindando con la parcela 8 y 30 mts 19 cm lindando con parcela 17; Superficie total parcela 457,94 mts.

- b) Nomenclatura Catastral: Circunscripción: II, Sección: B, Chacra: 35, Manzana: 35 fn, Parcelas: 19, ubicada con frente a calle Prolongación San Lorenzo entre las de Hipólito Irigoyen y Machado de la ciudad de Chascomus, Provincia de Buenos Aires, compuesta de las siguientes dimensiones, linderos y superficie: 15 mts 11 cm de frente; 30 mts 60 lindando con parcela 20, 15 mts 11 cm en su contrafrente lindando con la parcela 8 y 30 mts 39 cm lindando con parcela 18; Superficie total parcela 460,78 mts.

DETALLE INFORMATIVO DE LAS MEJORAS EDILICIAS EXISTENTES

Se trata de dos (2) lotes de terreno sin edificación existente

Las Parcelas se encuentran ubicadas en un barrio en formación, donde se observa sobre calle Fernando de Arenaza gran cantidad de locales comerciales de diferentes rubros, lo cual tomando en cuenta lo observado hace que los de más lotes (hoy sin construcción) sea un gran atractivo tanto para un inversor como para aquel que quiera invertir para su vivienda familiar, también tomando como referente el lugar geográfico la cercanía a diferentes puntas de la ciudad hacen más aún muy atractiva la inversión. Recorrido el lugar se observa cordón cunetas, calle con buen acceso, tendido eléctrico.

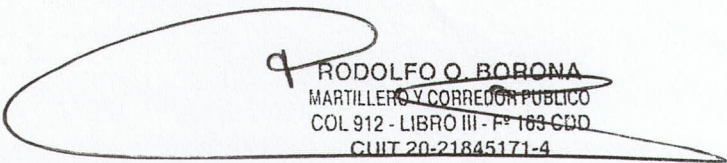
III Parte

TERCER ORDEN DE TAREA INFORMATIVA

DETALLE INFORMATIVO RELACIONADO DEL INMUEBLE CON LA PLANTA URBANA

Informe detallado de distancia desde el bien inmueble motivo del presente acto pericial, en relación con los siguientes puntos geográficos de la Planta urbana de la Ciudad de Chascomus: En referencia a este dato informativo, el bien inmueble detallado precedentemente, se encuentra distante en tránsito con los siguientes puntos geográficos:

- 1 cuadra de calle Fernando de Arenaza
- 1 cuadra de Orquesta Escuela
- 4 cuadras Club Deportivo Chascomus
- 1 cuadra del centro social y deposito Villa Del Sur


RODOLFO O. BORONA
MARTILLERO Y CORRECTOR PUBLICO
COL 912 - LIBRO III - Fº 163 CDD
CUIT 20-21845171-4

2 cuadras de la Escuela N° 3 Sargento Cabral

IV Parte

CUARTO ORDEN DE TAREA INFORMATIVA

INDICES URBANISTICOS ACTUALMENTE VIGENTES

Teniendo en cuenta, como un hecho fundamental de exposición, es el de poner en conocimiento en este caso específico de quien me ha solicitado el presente trabajo de orden pericial, me corresponde tener en cuenta y de esa manera aplicar, sin excepción, los Índices Urbanísticos que actualmente se encuentran vigentes en este Partido de Chascomus, y que para este caso específico, dada la ubicación geográfica del bien inmueble detallado precedentemente en el Punto II del Detalle Informativo Parcelario.

DISTRITO UR 7 (URBANO RESIDENCIAL 7):

1- DELIMITACION:

a) Intersección Neuquén y H Irigoyen, hasta continuación Diagonal 7 de Noviembre, hasta Grito de Dolores, hasta Colombia, hasta 12 de Octubre, hasta Castelar, hasta Carlos Pellegrini, hasta Garay, hasta Gral Paz, hasta continuación Rivadavia, hasta Malvinas Argentinas, hasta Vías Ferrocarril, por esta gasta Grito de Dolores, hasta Castelar, hasta Machado, hasta Pedro N Escribano, hasta H Irigoyen, hasta su origen intersección H Irigoyen y Neuquén.

2- CARÁCTER DEL DISTRITO: RESIDENCIAL

Agua corriente: Parcial

Cloacas: NO

Pavimento: Parcial

Electricidad: SI

Alumbrado Público: Parcial

Desagües Pluviales: Parcial

3- NORMAS DE OCUPACION Y SUBDIVISION

Ocupación: Densidad Neta máxima: 500 hab/ha

Factor de Ocupación: (F.O.S.) 0,60
(F.O.T.) 1.00

Altura máxima: 6 mts cubierta con pendiente menor 30%
9 mts cubierta con pendiente mayor 30%

Subdivisión: Frente mínimo 15 mts

Superficie mínima: 375 mts

4- USOS DEL SUELO PERMITIDOS:

Residencial: Condición dominante

Vivienda unifamiliar

Vivienda multifamiliar

Hotelería excepto cabañas. Las cuales podrán localizarse únicamente en terrenos de superficie iguales o mayores a 900 mts

Comercial: condición dominante

Exposición y venta: Minorista: Diario, diario, ocasional excepto categoría C

Servicios Comerciales: a,b, c, d

Servicios de alimentación: a,b

V Parte

QUINTO ORDEN DE TAREA INFORMATIVA

PLANO PARCELARIO CON EDIFICACION EXISTENTE

Informe: Se adjunta a la presente PERICIA DE TASACION el Plano Parcelario con el detalle de la edificación existente dentro del bien inmueble designado como Parcelas 18 y 19.

VI Parte

SEXTA ORDEN DE TAREA INFORMATIVA

DETERMINACION DEL VALOR MONETARIO

RODOLFO O. BORONA
MARTILLERO Y CORREDOR PUBLICO
COL 912 - LIBRO III - F° 163 CDD
CUI 20-21846171-4

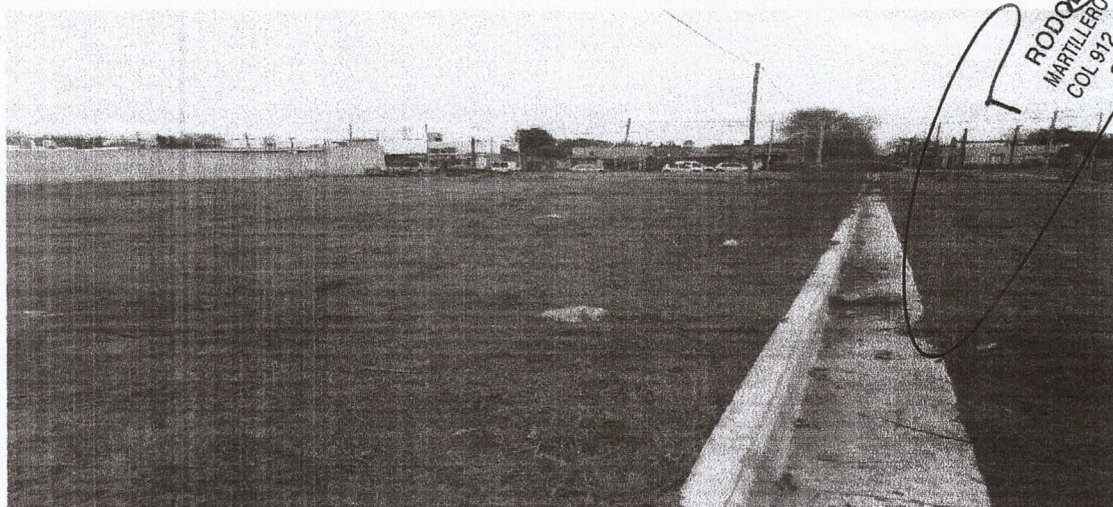
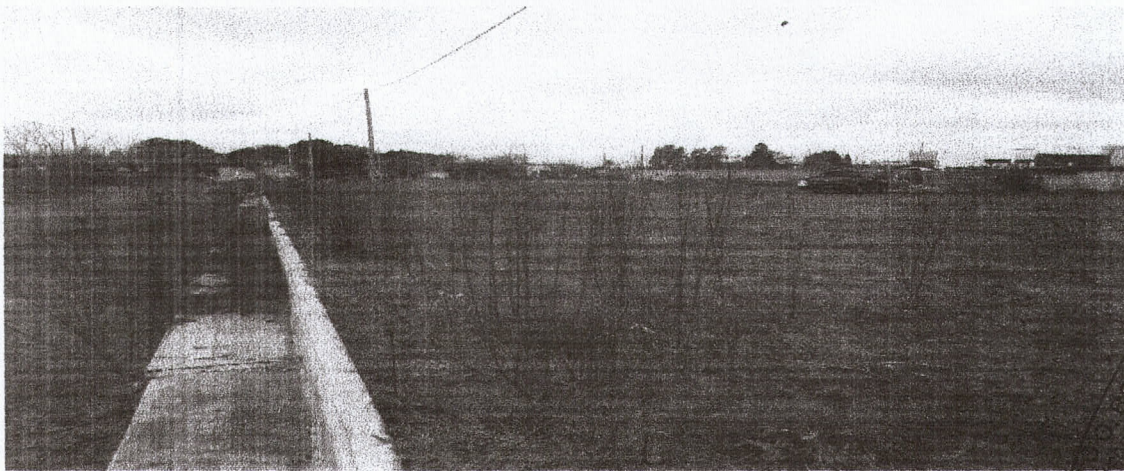
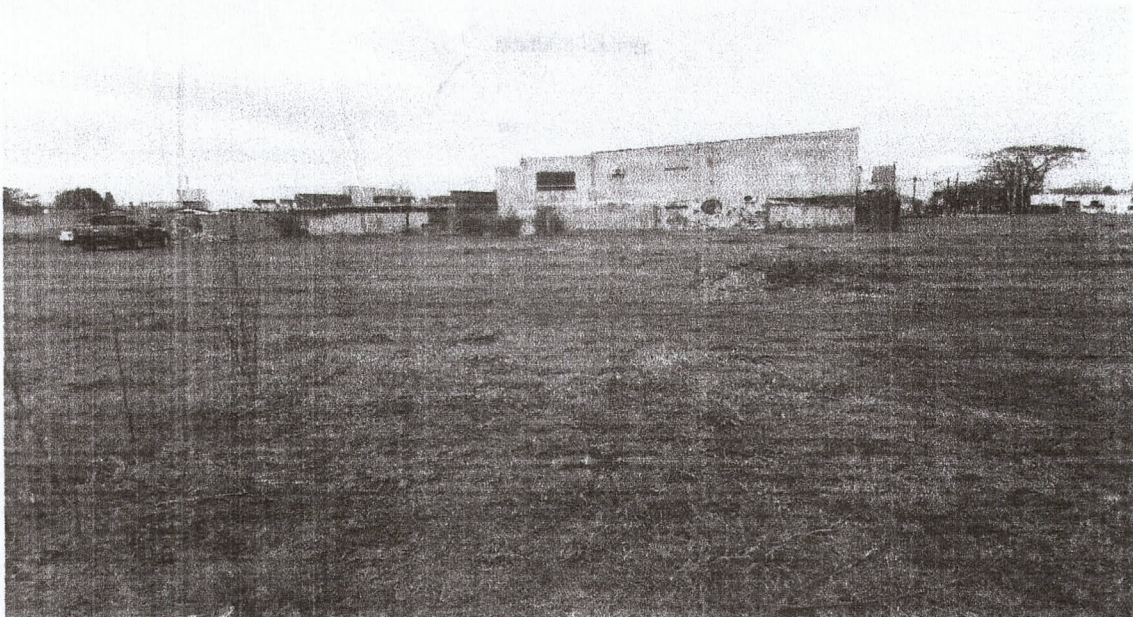
Al haber arribado a este punto informático de orden pericial, hemos llegado a la conclusión, teniendo en cuenta para ello, todos los aspectos debidamente fundamentados, como son la ubicación geográfica, los Índices Urbanísticos, superficie total parcelaria, por lo que teniendo en cuenta toda esta fundamentación, al tener que expresar el valor monetario, el mismo será determinado en Pesos.

Teniendo en cuenta el detalle precedente, el valor monetario determinado para el lote y construcción asciende a la suma de **Pesos Diecinueve millones cuatrocientos cincuenta mil (\$ 19.450.000-)** cada una de las parcelas, si se quisiera hacer la conversión a Moneda dólar se tomaría el valor del dólar informal o blue a la cotización del día.

RODOLFO O. BORONA
MARTILLERO Y CORREDOR PUBLICO
COL 912 - LIBRO III - Fº 163 CDD
CUIIT 20-21845171-4

~~Sin otro particular, lo saluda muy atte~~

RODOLFO O BORONA



RODOLFO RODRIGUEZ
MARTILLERO
COL 912 - LIBRO III - Fº 183 CDD
CUIT 20-21845171-4



ARBA

PLANCHETA DIGITAL

Partido 27
Chascomús

NOMENCLATURA

Cir. 2	Sec. B
Ch. 35	Qt.
Fr.	Mz. 35 FN

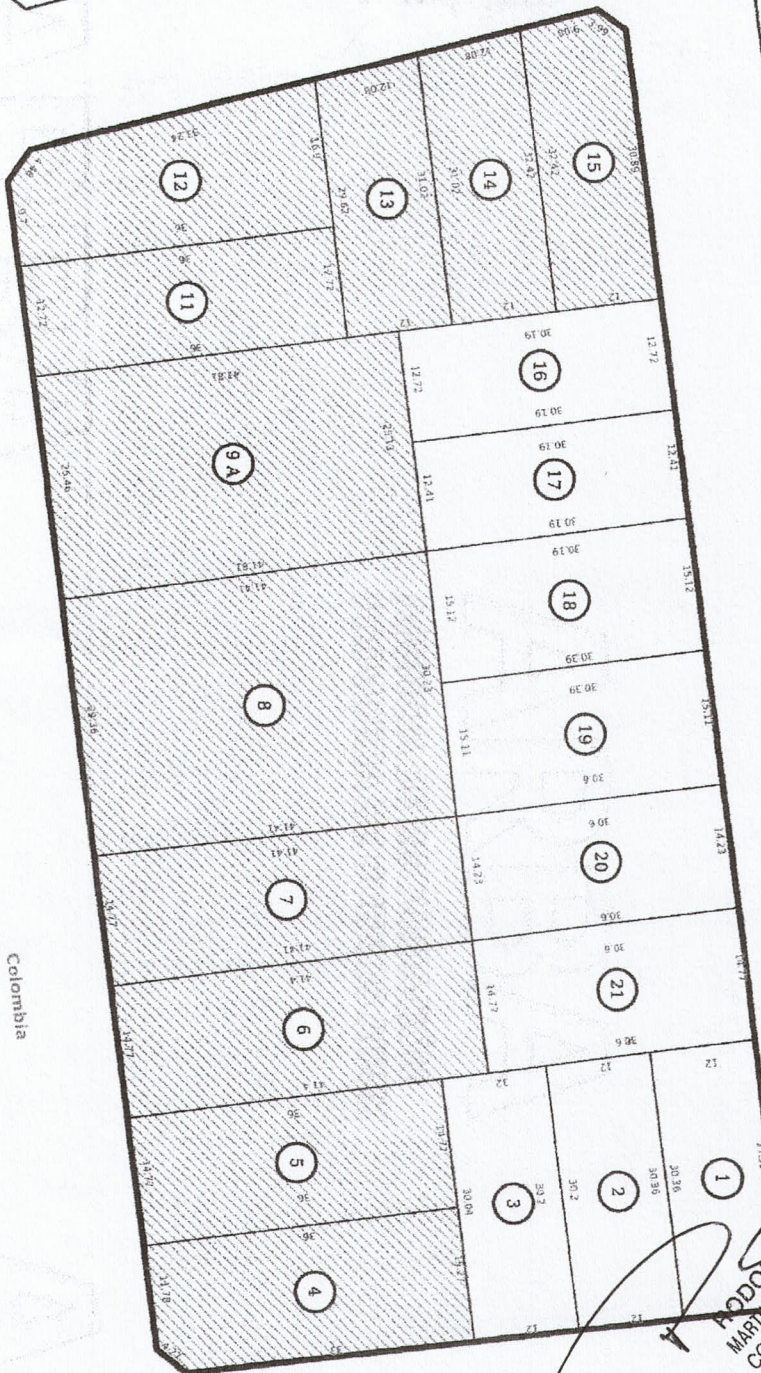


Parcela baldia
según catastro

Mz 35 FG

Mz 35 FM

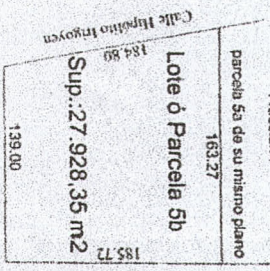
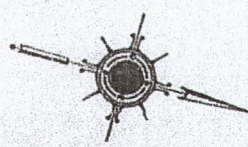
RODOLFO O. BORRERO
CORREDORES PUEBLOS
MARTINELO Y CORREDORES PUEBLOS
COL 516 - 216
TEL 155 12 02 4100



MZ 49 E

MZ 49 N

CROQUIS S/ TITULO



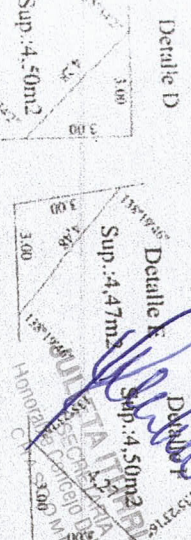
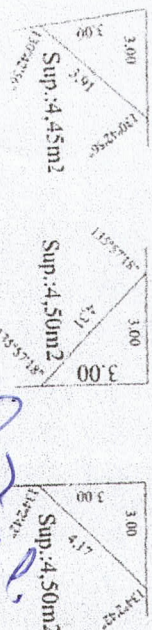
OFICINA DE REGISTRO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
BOGOTÁ

BALANCE DE SUPERFICIES

Sup. Mensura (suma parcelas)	21.319,73 m ²
Sup. Mensura (reserva equipamiento comunitario a ceder)	1.239,09 m ²
Sup. Mensura calles a ceder	4.800,90 m ²
Sup. Mensura ochavos a ceder	53,66 m ²
Sup. Total S/Mensura espacio verde a ceder	365,79 m ²
Sup. Total S/Mensura	27.758,97 m ²
Sup. S/ Titulo	27.928,89 m ²
Diferencia en menos	169,92 m ²

DETALLE DE OCHAVAS A CEDER

Detalle A Detalle B Detalle C



PROVINCIA: ...
 PARTIDO: ...
 LUGAR: ...
 OB. ETO: ...
 PROPIETA: ...
 INS. CRIPICIO: ...
 BIEN: Lote ...
 NO. AS: ...

