Informe de Tasación

Tipo de Propiedad: Campo apto desarrollo inmobiliario

Ubicación: Autopista Buenos Aires La Plata, Km 32, Berazategui

Provincia de Buenos Aires

**“Desde 1974 a su servicio en el campo y la ciudad”**

Buenos aires, 16 de Noviembre de 2015

Señor:

Puerto Trinidad S.A

Presente.

De nuestra consideración:

En respuesta a vuestro pedido de tasación del inmueble. Le hacemos llegar el detalle y memoria descriptiva de la propiedad, teniendo en cuenta los detalles de ubicación, tendencias inmobiliarias en el mercado local y los fundamentos que determinan las razones, del valor de tasación que le informamos.

Simultáneamente, le contamos como está conformado nuestro staff comercial, en especial la división “emprendimientos” de ésta organización y las herramientas con las que trabajamos, para ofrecer en el mercado inmobiliario vuestra propiedad y promocionarla adecuadamente, para el caso de que así desee hacerlo.

Quedamos a vuestra entera disposición para ampliar o clarificar cualquier aspecto del presente, le saludamos muy atentamente, agradeciéndole el haber pensado en nosotros.-

Tomas Eduardo O´Keefe

Martillero Público

**“Desde 1974 a su servicio en el campo y la ciudad”**

EL MERCADO EN LA ACTUALIDAD

El mercado de viviendas se encuentra en este momento “particular”, medianamente pasivo como consecuencia de los cambios monetarios y fiscales anunciados, con un gran porcentaje de la oferta sobrevaluada. Es cierto que ha habido un reciente aumento de precios por los costos de reposición, pero esto se efectiviza solamente en productos puntuales, muy bien ubicados y de buena categoría.

Las fracciones de tierra desarrollable en zona de influencia vienen sufriendo un aumento paulatino en dólares hace más de 10 años debido a la escasez y demanda constante.

En cuanto a los alquileres, ahí si que se nota un incremento de los precios producto de una creciente demanda que no tiene posibilidades de compra, sobre todo por la ausencia de créditos, y que se ve obligada a tener que alquilar.

Hoy en día la mayoría de las consultas que se realizan son por venta, concretándose estas solo cuando el valor del inmueble se percibe dentro de los parámetros justos del mercado. Los valores de cierre se encuentran entre un 10% y un 15% por debajo del valor solicitado.

TENDENCIAS

Dada la importante activación inmobiliaria de la zona de Hudson, el stock disponible de lotes y viviendas en la zona ha aumentado considerablemente y seguirá haciéndolo en los próximos años, ya que existe una gran cantidad de nuevos emprendimientos en vías de construcción con una oferta variada en cuanto a servicios, amenities, costos y financiacion.

Es por esto que los barrios ya existentes y con entrega inmediata se han tenido que reacomodar a esta nueva realidad, estando muchos propietarios obligados a ofrecer financiación privada.

Los emprendimientos en pozo, al crecer la competencia, se deben reinventar y ofrecer servicios diferenciales, acomodando su ticket y dando financiación superior a los emprendimientos ya finalizados.

**“Desde 1974 a su servicio en el campo y la ciudad”**

UBICACIÓN Y ENTORNO DE LA PROPIEDAD   
  
**Ubicación**

Ubicado sobre la autopista Buenos Aires – La Plata, con un amplio frente sobre la misma, a la altura del km 32 de la misma y con puente de acceso/egreso a la misma. Localidad de Hudson, Partido de Berazategui.

**Entorno**

La propiedad se encuentra estratégicamente ubicada, con un amplio frente sobre la autopista y el Rio de la Plata.

Rodeada de campos en plena etapa de desarrollo o propiedades públicas, lo que garantiza un entorno seguro.

**NOMENCLATURA CATASTRAL:**

a) Circunscripción: VI, Sección: B, Fracción I; Parcela: 3-a.- Partida Inmobiliaria: 120-102109-6.- Valuación Fiscal: $ 17.292.172.- Valuación Fiscal al acto: $ 22.479.824. Matricula 64.782

b) Circunscripción: VI, Sección: B, Fracción I, Parcela: 1.- Partida Inmobiliaria: 120-048008-9.- Valuación Fiscal: $ 2.377.964.- Valuación Fiscal al acto: $ 3.091.354. - Matricula 2836

**CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD:**

Para efectuar la valuación de vuestra propiedad hemos tenido en cuenta los siguientes aspectos:

**Localización:** Muy buena.

**Accesibilidad:** Excelente.

**Planialtimetria:** Regular.

**Perímetro:** Excelente.

**Superficie:** 345 hectáreas.

**OPINION DE VALOR**

Teniendo en cuenta el conocimiento de la zona, de la propiedad en cuestión, la plani altimetría, la oferta actual y ponderando los factores que normalmente inciden en la formación del precio de este tipo de propiedades, es que consideramos que el valor de su propiedad es:

**Valor de la Tasación:**

**$ 36 x metro cuadrado** (treinta y seis pesos por metro cuadrado)