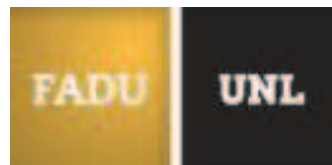


FADU

POS2016GRADOS

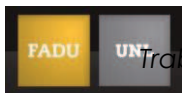
Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo
Universidad Nacional del Litoral



TRABAJO FINAL INTEGRADOR

Docente Tutor: Arq. Roxana Dreher

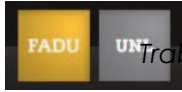
Posgrado – Especialización en
Pericias y Tasaciones



Arq. INSINGER, María Celeste.

ÍNDICE

Título y tema de Tesis	3
Resumen	4
Desarrollo del tema construcciones en altura: Forma en que influyen en la sociedad actual	5
Consideraciones Finales	25
Bibliografía	26
Anexo	27

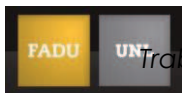


TITULO:

**“REFLEXIONES PARA ENTENDER LAS PRACTICAS ARQUITECTONICAS ANTE
LOS NUEVOS PARADIGMAS DE LAS SOCIEDADES GLOBALIZADAS “.**

TEMA DE TESIS:

**Forma en que Influye en la sociedad actual la intensificación de edificios
representativos de la tipología en altura.**



RESUMEN:

La aparición del edificio en altura en la planta urbana, creó una nueva modalidad constructiva que alteró el paisaje urbano y las formas de habitar. Para la población eran representativos de modernismo, poder económico y solidez.

Los primeros se comenzaron a construir en la zona céntrica y para obtener el suelo adecuado, se debían utilizar los escasos terrenos disponibles o mediante la adquisición de viviendas en mal estado que pudieran ser demolidas.

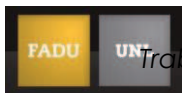
Con nuevos e importantes emprendimientos comerciales y turísticos en la zona del puerto y la habilitación para construir en los terrenos aledaños, la zona céntrica se descomprime hacia el “Este” por el desborde de la zona central.

En el Puerto y sus inmediaciones están concentrados los edificios en torres más sofisticados, por su ubicación estratégica y su estrecha vinculación con el entorno natural frente al río.

Por el impacto inmobiliario en la zona del Puerto de Santa Fe, las propuestas inmobiliarias se extendieron a barrios cercanos y los edificios en altura por su proximidad con el puerto, se concentraron en especial en Barrio Candiotti, originando una verdadera invasión de edificios.

En los barrios del centro, los edificios en altura fueron tolerados o asimilados como una tipología que es un adelanto de nuestra arquitectura, en cambio en Barrio Candiotti no fueron aceptados.

La verticalización bien aplicada, con ordenanzas que regulen, ordenen y planifiquen el desarrollo urbano, resultan no sólo un gran negocio inmobiliario, sino también expresión de hermosos diseños, aplicación de tecnología de vanguardia y resultados extraordinarios.



“En los negocios inmobiliarios la clave es la ubicación, después se puede trabajar más o menos el proyecto en función de la zona y demás, pero sí de arranque la ubicación no es buena, la inversión entonces peligra o se debilita”.¹

“Hay tres cosas importantes en un inmueble: La ubicación, la ubicación y la ubicación”.²--

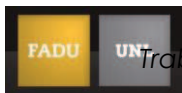
En este siglo la Arquitectura ha invadido con la aparición de grandes emprendimientos por parte de las empresas constructoras: **Edificios en altura**, lamentablemente las normativas y/o leyes no los regulan debidamente a fin de evitar que signifiquen una agresión en el paisaje, en lugar de resultar un nexo con el entorno, ya sea natural o construido.

Los primeros edificios en altura se comenzaron a construir en la zona céntrica y como era previsible para obtener el suelo adecuado, se debían utilizar los escasos o casi inexistentes terrenos disponibles o mediante la adquisición de viviendas en mal estado que pudieran ser demolidas. En los casos que indicamos, por la imprevisibilidad de la situación, no se podía basar el proyecto en los correspondientes estudios técnicos y legales que posibiliten una inversión inmobiliaria que por sus características armonizara con su entorno.

Así la zona céntrica de la ciudad de Santa Fe, muy tradicional y casi inalterable a través de los años, se vio irrumpida por la aparición de edificios en altura, no obstante, estos edificios en nuestra ciudad comenzaron a construirse después que lo hicieron en las grandes ciudades de nuestro país como ser Buenos Aires, Córdoba y Rosario. Estas construcciones se erguían en los escasos terrenos disponibles que se ubicaban en la franja geográfica más codiciada por las empresas inmobiliarias.

¹ Suplemento Cifras Litoral – Abril 2015.

² Cifras News N° 229 – Abril 2015.



La aparición del edificio en altura en la planta urbana, implicó una nueva modalidad constructiva y un tipo de ocupación y uso del suelo que alteró el paisaje urbano y las formas de habitar. Los edificios en cuestión generaban gran expectativa, porque eran para la población representativos de modernismo, poder económico y solidez, no obstante a las transformaciones en la forma urbana hay que agregarle los conflictos, porque grupos de vecinos consolidan su protagonismo con posturas definidas en defensa del patrimonio arquitectónico y urbano, además reclaman porque los edificios linderos a viviendas unifamiliares generan grandes sombras y poca privacidad en sus patios y terrazas.

Las nuevas construcciones avanzaban a pasos acelerados, si bien no acompañaban con el mismo ritmo las leyes que debían regular estos edificios legalmente, creándose vacíos legales que dejaban en descubierto la lentitud e inexperiencia que permitiera solucionar las necesidades urbanas que se generaban con este nuevo tipo de construcciones.

La Ley nº 13.512, toma como *objeto a los distintos pisos de un edificio, o los distintos departamentos que componen un edificio, cuya propiedad dividida en partes, pertenece – en cada una de ellas – a varias personas, sean éstas físicas o ideales.*³

Los conflictos y desavenencias que generaban cambios tan profundos en nuestra forma de habitar se iban intensificando, ya que estos edificios se construían en los **espacios permitidos**, no en los **espacios adecuados**, resultando una agresión a la arquitectura ya existente.

Como consecuencia de una nueva modalidad edilicia, se inscriben los primeros consorcios en zona céntrica, ya que debían regularse los inconvenientes propios de compartir el mismo suelo y edificio, situación que no siempre es la mejor, porque se deben soportar fallas edilicias y otras que surgen con la antigüedad de la construcción, conflictos que legalmente no siempre tienen respuesta inmediata ni satisfactoria.

³ GARCIA TEJERA, Mario A - TORRES, Claudio Fabián. Manual Práctico de Legislación de la Construcción. Ed. Nobuko.

No había antecedentes que pudieran prever legalmente tantos inconvenientes como iban surgiendo, se menciona como el primer consorcio inscripto entre los edificios que están enclavados en pleno centro santafesino el que puso en vigencia el edificio del Suma Huasi ubicado en calle 25 de Mayo, debían prever lo que por escasa experiencia pudieron averiguar y lo que podían imaginar que podía suceder.

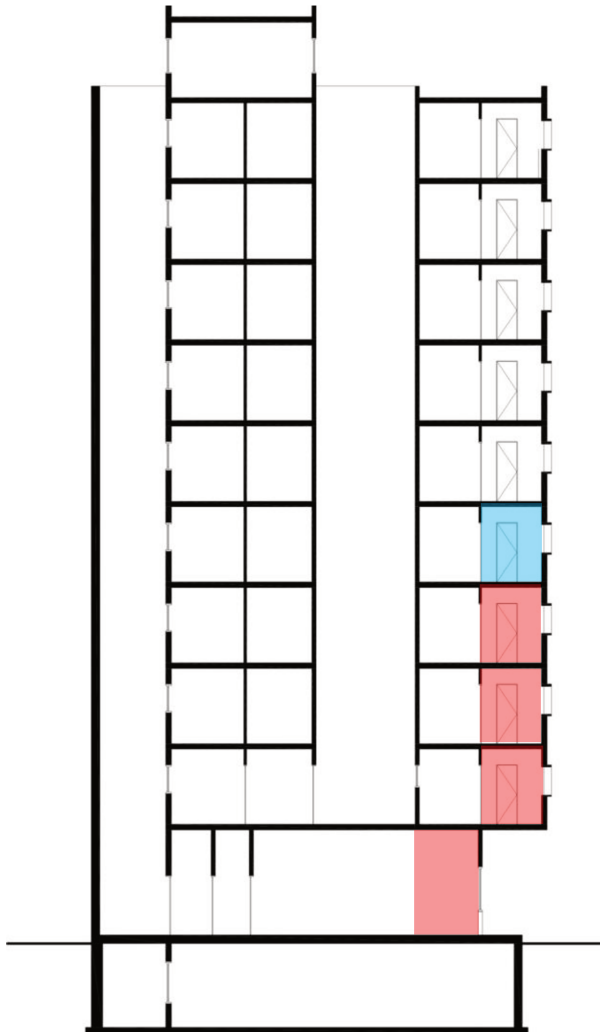
C.C. y C. - Art. 2037.- Concepto. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.





No obstante todo lo que se intenta resguardar con la firma de un consorcio, no significa que no vayan a surgir problemas de difícil solución entre los propietarios del edificio

En general todo lo que concierne a desperfectos, rajaduras en el material, cañerías propias del edificio, no exclusivas de cada departamento deben ser reparadas por el consorcio, asumiendo los gastos que esto ocasione, una vez comprobados los daños que se les reclaman. En algunos casos, intervienen varios departamentos en el

problema suscitado, inclusive varios pisos están involucrados en la cuestión que se debe resolver.

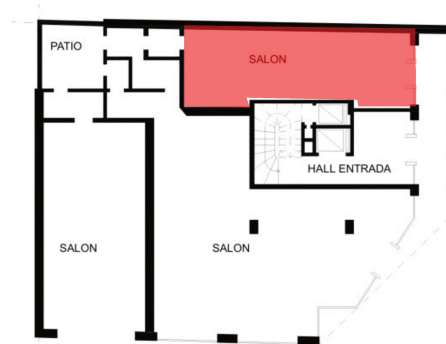


 Unidad, donde se originó el problema.

 Unidades y local comercial afectados en planta baja.

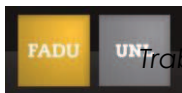


PLANTA TIPO – Localización de daños.



PLANTA BAJA – Sector afectado.

CCyC Art. 2040.- **Cosas y partes comunes.** Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para



mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes. Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales. Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.

CCyC Art. 2043.- **Cosas y partes propias.** Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones.

También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.⁴

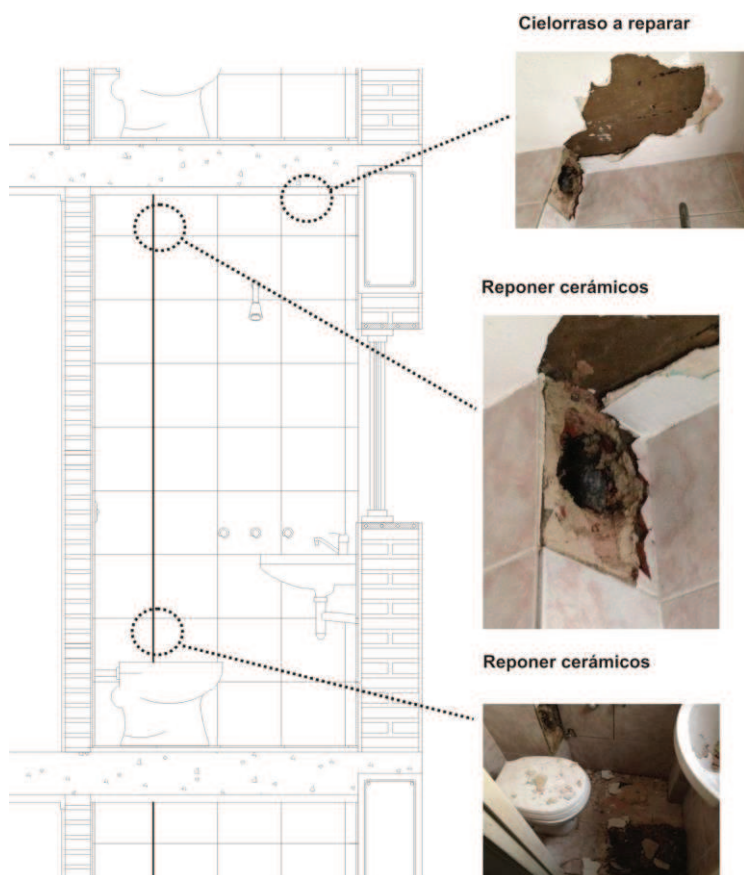
En el módulo de Pericias se expuso un ejemplo reciente de daños ocasionados en el edificio de 18 departamentos que incluyó en el tema a resolver a 4 departamentos y un local en planta baja, todos dañados por pérdidas en las cañerías de agua, intentando determinar responsabilidades en el hecho, que puedan solucionar los daños y a su vez asumir los gastos que se ocasionen.

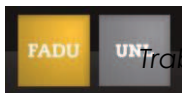
Por separado se adjunta el informe pericial efectuado al semipiso ubicado en el segundo piso del Edificio Suma Huasi, departamento que estaba involucrado en el problema suscitado entre los cuatro departamentos mencionados en el párrafo anterior, correspondiente al hecho que nos ocupa, con todo el material fotográfico que comprueba los hechos y trata de determinar quienes deben ser indemnizados y quienes asumir la responsabilidad por los daños ocasionados.

⁴ Código Civil y Comercial de la Nación – <http://www.saij.gob.ar>



En las fotos anteriores, correspondientes a la unidad 4 del segundo piso de dicho edificio, el sector del montante común a todos los departamentos, donde se procedió al retiro de cerámicas, para verificar el origen de los daños.





Además de los daños ocasionados por desperfectos comunes a todas las viviendas que involucran a varios departamentos, también se agregan en los edificios las grietas en muros, roturas de cañerías de agua, de gas o problemas en la terraza por filtraciones del agua de lluvia, son todos inconvenientes que se originan en los edificios a través de los años y que se van acumulando si no se hacen servicios de mantenimiento en forma metódica.

En el edificio que se hizo el informe pericial, se constató que mediante abonos mensuales se contratan servicios de mantenimiento que evitan se produzcan problemas mayores, que originen deterioros que puedan ocasionar daños de magnitud.

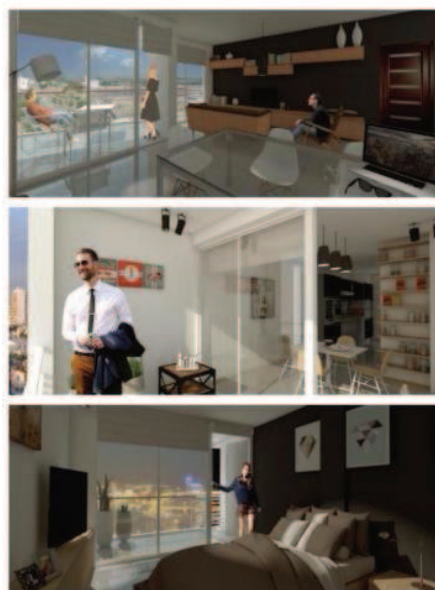
Con la expansión urbana y el rápido, y sostenido crecimiento de los edificios en altura, se ponía en riesgo el patrimonio arquitectónico y urbano que se vio arrasado por la inserción de los nuevos edificios que deslumbraban por sus cualidades morfológicas y el grado de complejidad, resaltando en el paisaje urbano y transformando el tejido.

Por la falta de normativas que protegieran los elementos patrimoniales de la ciudad, se demolían algunos inmuebles de valor para la ciudad, todo en aras del progreso que significaban los edificios de viviendas de alta densidad.

Los vecinos ante tentadoras ofertas de las empresas, vendían sus propiedades o terrenos en cualquier zona que fuera elegida por su codiciada ubicación, sin respetar el entorno ni el derecho de los vecinos lindantes. Se ponen de manifiesto los debates entre las empresas constructoras y los vecinos, hay una clara tensión entre los intereses de quienes defienden el desarrollo exitoso del mercado inmobiliario en altura y quienes pretenden preservar el patrimonio que se ve perjudicado por el proceso de transformación vertical.

Se buscan excelentes ubicaciones, lo ideal es implantar un edificio en altura en un sector de la ciudad privilegiado, porque es una garantía de que la inversión es totalmente segura y de alta rentabilidad. Las empresas inmobiliarias que buscaban solo como excelente ubicación la zona céntrica, ante el desborde de la zona central,

la mira está puesta al “Este” de acuerdo a las exigencias del actual mercado turístico.



Mirador del puerto ⁵

El sector centro densamente poblado, se fue expandiendo a partir de la década del 90 hacia otros barrios, como desborde de la zona central y actualmente desde el inicio de los nuevos emprendimientos en la zona portuaria, se fue expandiendo hacia esa zona que está en auge total.

⁵ Suplemento Cifras Litoral – Octubre 2016.



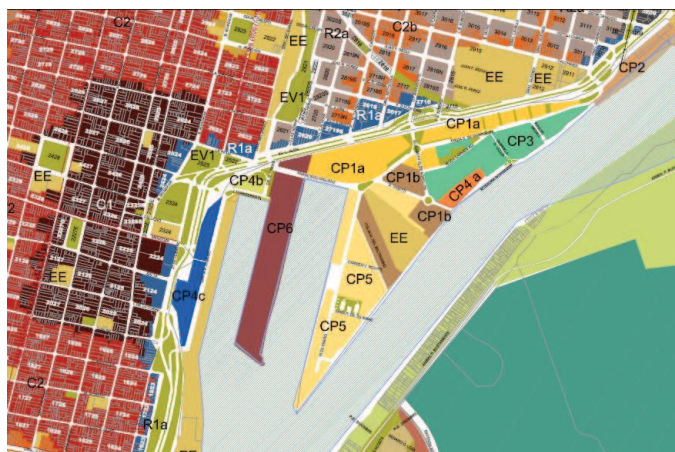
Con nuevos e importantes emprendimientos comerciales y turísticos en la zona del puerto y la habilitación para construir en los terrenos aledaños, la zona céntrica se descomprime hacia el este, generando un nuevo auge de los edificios en altura, que encontraron un nuevo marco para desarrollarse.



Según el Reglamento de Ordenamiento Urbano de la Ciudad Santa Fe (R.O.U- Ordenanza n° 11748) art 95 el área del puerto se encuentra bajo la denominación de “DISTRITO CP – CIUDAD PUERTO DENOMINADO PUERTO PRECISO”

Zona ubicada en los terrenos fiscales del Puerto de Santa Fe destinada a localizar sectores con usos urbanos diversificados, regulados en el capítulo 4 "Del uso del

suelo" del Reglamento de Zonificación, relativos al equipamiento administrativo, comercial, financiero, turístico e institucional a escala urbana, complementado con actividades residenciales y de esparcimiento.⁶



Sectorización del distrito

SECTOR CP 1 - Equipamiento Comercial

Zona A: Equipamiento Comercial.

Zona B: Área de Protección Ambiental.

SECTOR CP 2 - Equipamiento Cultural y Deportivo

SECTOR CP 3 - Área de Empresas

Sector de Pequeña y Mediana Empresa.

SECTOR CP 4 - Equipamiento Administrativo y Comercial

Zona A: Oficinas Administrativas y Equipamiento Comercial minorista.

Zona B: Equipamiento Administrativo y Comercial.

Zona C: Oficinas Administrativas y comerciales. Equipamiento Comercial minorista. Industria preexistente.

SECTOR CP 5 – Residencial. Equipamiento Comercial, Deportivo y Hotelero

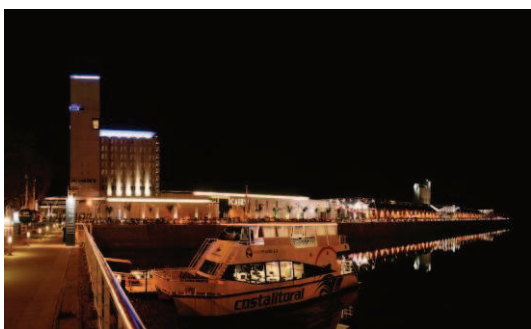
SECTOR CP 6 - Equipamiento Comercial Cultural, Recreativo y Esparcimiento⁷

En el Puerto y sus inmediaciones están concentrados los edificios en torres más sofisticados, siendo su ubicación estratégica por su estrecha vinculación con el entorno natural frente al río, armonizando estética constructiva con grandes visuales

⁶ Ordenanza N° 11748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Santa Fe – art 95.

⁷ Ordenanza N° 11748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Santa Fe – art 95.

que brindan una vista panorámica hacia un entorno natural muy valorizado por su cercanía con la city financiera de la ciudad, el centro comercial y la peatonal a escasos metros, además de resultar una gran inversión inmobiliaria porque allí se encuentran el “Casino Santa Fe”, Shopping “La Ribera”, restaurantes, hoteles y otros atractivos turísticos y culturales.



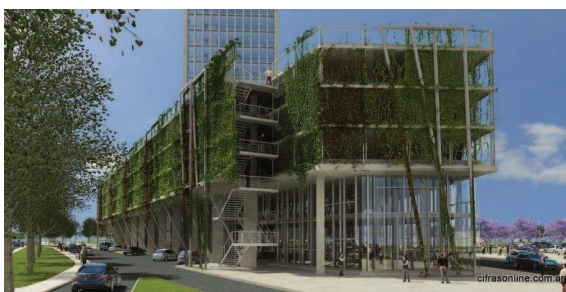
Hotel Los Silos y Shopping La Ribera



Casino.



Corporate Tower.



Estacionamientos y locales comerciales, sobre Av. Alem.



Culzoni



Sancor Seguros.



Edificios Amarras.



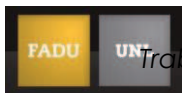
Edificios Amarras.



Visuales desde los departamentos.



Como consecuencia del impacto inmobiliario que mencionamos en la zona del Puerto de Santa Fe, las propuestas inmobiliarias se fueron extendiendo a barrios cercanos y los edificios en altura por su proximidad con el puerto, se concentraron en especial en Barrio Candiotti, originando una verdadera invasión de edificios.



Es importante resaltar que las zonas preferidas por los empresarios inmobiliarios para invertir en edificios en altura, hasta la fecha continúa siendo la zona céntrica de la ciudad, zona puerto y barrios residenciales como ser Candiotti Sur y Norte, aún a pesar de los litigios y controversias que cada vez se hacen más frecuentes.

Si bien en la ciudad de Santa Fe se necesitan proyectos de inversión privada que complementen la participación necesaria del sector público en obras de infraestructuras hay proyectos que aunque cuentan con todas las habilitaciones pertinentes, permanecen trabados por astucias procesales que hunden oportunidades de desarrollo. Se hace referencia a las dos Torres Alem, ubicadas sobre la traza de la vieja Avenida Alem, que son simétricas y tienen 26 pisos cada una, elevándose a 85 metros cada una.

Los vecinos linderos están preocupados por el espacio público y persisten incesantemente con trabas procesales para impedir que se pierdan los espacios verdes, aunque la delgada lengua de tierra, inapropiada para plaza, pierde toda consistencia cuando se la ubica en el plano urbano y se visualiza que en ese borde se concentra la mayor cantidad de espacios verdes a lo largo de 10 kilómetros y si algo sobra en ese sector de la ciudad, son los espacios públicos para solaz y recreación de los santafesinos.

La política municipal es densificar mediante construcciones de altura, los sitios que se prestan a tal cometido, por ejemplo los bordes de avenidas amplias. El terreno donde se proyecta levantar las Torres Alem, se encuentra en la zona R1a, reservada para la mayor densidad urbana. Por eso la altura mínima establecida es de 36 metros.



Proyecto Torres Alem – Benuzzi Construcciones

Estos barrios como el Candiotti, son muy tradicionales y conservan sus características residenciales y ocupaciones de baja densidad, en esta trama espacial predomina el espacio vacío sobre el lleno, arrojando un tejido de grano grueso.

Los inversores inmobiliarios comienzan a transformar las características de este barrio, especialmente los bordes de los mismos, generando las reacciones de los vecinos que se niegan a que modifiquen las características de su barrio.

Un ejemplo claro de la reacción de los vecinos es la construcción de una torre de 22 pisos ubicada en calle Güemes al 3100 que despertó la ira de los residentes del barrio, porque si bien habían logrado la aprobación de las Ordenanzas N° 11613/09 y 11748/10 no se respetaba lo estipulado. La justicia falló a favor de la defensa del patrimonio del Barrio Candiotti Sur, porque se prohibió la construcción del edificio de 70 metros de altura, ya que ese proyecto iba a afectar .la escala urbana y la fisonomía arquitectónica, la rutina y dinámica del tradicional barrio El dictamen puede no ser definitivo porque generalmente se recurre a las apelaciones posteriores.



Otro problema similar al anterior es la construcción de otro edificio de tipología en altura ubicación Marcial Candiotti y Balcarce, cuyo proyecto también es de 22 pisos y la empresa constructora tiene los mismos inconvenientes que crearon la polémica en la torre proyectada para calle Guemes al 3100.



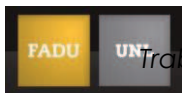
El inmueble se enmarca como bien patrimonial, según el inventario de la UNL.⁸



Imagen del edificio a construir.

Si bien en los barrios del centro hubo divergencias por la preservación del patrimonio, los edificios en altura fueron tolerados o asimilados como una tipología que es un adelanto de nuestra arquitectura, en cambio en los barrios, precisamente en Barrio Candiotti no son aceptados. Estos edificios que resaltaban en el paisaje protagonizaron

⁸ ELIZALDE, Romina. "Preocupa la construcción de un edificio de 22 pisos en Candiotti Sur". Diario Uno. Abril, 2016.



grandes polémicas entre los vecinos, las empresas constructoras y la Municipalidad de Santa Fe.

Para que se tenga una dimensión del problema que argumentan los vecinos, se transcribe uno de los testimonios: “la construcción duró más de un año y viví amargada porque las paredes de mi casa empezaron a tener humedad, el patio dejó de tener sol y los ruidos de la obra no me dejaban descansar”. Otro vecino comenta “La vivienda se desvaloriza muchísimo, porque no a todos le interesa tener un edificio pegado y la calidad de los servicios no es la misma, como por ejemplo la presión del agua”.

Lamentablemente otro de los inconvenientes que se observó con el apresurado crecimiento de la verticalización y la necesidad de éxito económico de las empresas constructoras en el menor tiempo posible, son las edificaciones que tienen problemas técnicos que no fueron localizados a tiempo y ponen en riesgo a sus habitantes.

Un edificio ubicado en Barrio Candiotti, en la calle Luciano Molinas al 1400 debió ser evacuado por los Bomberos Zapadores de Santa Fe, teniendo en cuenta que uno de los habitantes del referido edificio había efectuado un llamado telefónico informando que “En el living de su departamento se produjo la explosión de los cerámicos de revestimiento del Piso” entre otras cosas.

Por el motivo antes indicado se convocó a personal de la Dirección de Gestión de Riesgos, de la Secretaría de Control y de la Dirección de Edificaciones Privadas del municipio a los fines de que realicen una inspección para interiorizarse de la situación.

En el relevamiento se observó una situación que va de lo general a lo particular: “riesgosa edificación, consistente en fisuras, rajaduras, hundimientos, desprendimientos de cerámicos en el piso”⁹. Ante ello, se decidió **la evacuación**

⁹ De la Redacción de El Litoral. “El edificio que sufrió rajaduras no contaba con el final de obra”. Diario El Litoral. Agosto, 2016.

inmediata de todos los habitantes del edificio con el objetivo de proteger su integridad física.



Ingenieros y arquitectos de la Municipalidad, realizaron una inspección técnica del estado de la edificación y de las casas linderas y como consecuencia se determinó la clausura del edificio y la evacuación de todos los moradores.

El Municipio le solicitó a la Universidad Tecnológica Nacional que a través del Centro de Investigación y Desarrollo para la Construcción y la Vivienda (Cecovi), analice el estado de la construcción, elabore un informe técnico que permita determinar la gravedad de la situación y establezca el procedimiento a seguir en la materia.

Los responsables del edificio ya habían sido notificados por el Municipio para que reparen las fisuras en la construcción y, por este motivo el edificio **no contaba con el final de obra**.

La Dirección de Gestión de Riegos debió organizar un dispositivo para acompañar a los moradores en el resguardo de seguridad, al momento de retirar sus pertenencias.

Además se solicitó el corte de los servicios en el edificio, para lo cual se dio intervención a las empresas Litoral Gas, Aguas Santafesinas y EPE y también se le solicitó a Assa un estudio del suelo debido a los problemas de hundimientos que pueden estar vinculados con pérdidas en las cloacas.

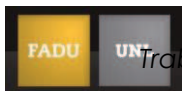
A su vez el Municipio le solicitó a los vecinos que tengan precaución y cuidado al circular por la zona.



Con respecto a los edificios en altura ubicados en el centro, microcentro y/o city financiera de la Ciudad de Santa Fe, es siempre material de discusión por parte de las empresas inmobiliarias el valor real que pueden asignar a cada departamento.

En general las empresas constructoras se encargan del proceso completo de producción del edificio completo desde el proyecto, la dirección, la administración y la conducción de la obra, a su vez arman su propia inmobiliaria que busca inversores durante la construcción y finalizada la obra se dedican a vender las unidades del departamento, solicitando tasaciones ajustadas a la realidad del mercado inmobiliario.

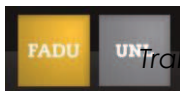
Se preparó un Informe de Tasación que se adjunta con el objeto de tasar un departamento a estrenar en zona céntrica, se facilita la planilla que arroja como valor \$ 1.709.462.



Tribunal de Tasaciones de la Nación		Planilla N°:		Sala:		Expediente N°:	
Análisis de Valores Venales		Tipo de Bien:		Fecha de Tasación:		Profesional:	
Ubicación del Bien:		FOT:		Tipo de Cambio/(US\$):		Móneda de Uso:	
Superficie del Bien:		Fondos:		Zona de Análisis:		Part. O Depp.:	
Inmobiliaristas:		Frentes:		Provincia:		País:	
Urquiza 3209		3er piso		La Capital		Santa Fe	
53,00 m ²		1 - Pily		Argentina			
2 - Orcu		3 - Orcu					
4 - Orcu		5 - Gustavo y Imbert					
6 - Ureta Cortes							
Antecedentes (Ventas/Oferas)		Precio		Zona		Precio Unitario	
N°	N° Antecedente	Fecha	Oferta/Venta	Superficie	Frente	ACT. UBIC.	PRECIO UNITARIO
1	Juan de Garey 3383	Noviembre	Oferta	1800000	73,00	1,05	24657,53
2	Hipolito Irigoyen 2755	Octubre	Oferta	1250000	45,00	0,90	27777,78
3	Francia 2965	Diciembre	Oferta	1400000	50,00	1,05	28000,00
4	Snipacha 3075	Noviembre	Oferta	1418000	58,00	1,05	24448,28
5	Irigoyen Freyre 2620	Noviembre	Oferta	1350000	40,00	1,05	33750,00
6	Urquiza 2034	Noviembre	Oferta	1400000	38,50	1,05	36363,64
		Obs.: Valor del departamento \$ 1.709.462					
		Se adopta:		32254,00		Total U.:	
						193523,86	
						Promed. U.:	
						32253,98	

VALOR RESULTANTE DE LA TASACIÓN \$ 1.709.462.-

Se adjunta también una planilla para tasar un departamento de un edificio que tiene excelente ubicación: 25 de mayo 2492 a efectos de tratar de demostrar que pese a su antigüedad el precio puede competir con otros departamentos a estrenar, también de zona céntrica, sólo **teniendo en cuenta su ubicación y cercanía a puntos estratégicos** de la ciudad. La planilla arroja para el semipiso un valor de \$ 1.246.234 al que se le puede incrementar su precio por efectuar las reparaciones de los daños que hemos mencionado con anterioridad.



Tribunal de Tasaciones de la Nación		Planilla N°:	Sala:	Expediente N°:														
Análisis de Valores Venales			1															
Ubicación del Bien:	25 de Mayo 2492	Tipo de Bien:	Depto. 2do piso - 4	Fecha de Tasación:	02/12/16													
Superficie del Bien:	71,25 m2	Frente:	FOT:	Profesional:	Insinger, Ma. Celeste													
Immobiliarias:	1 - Penahva Inmobiliaria 2 - Botal 3 - Attilio Salas 4 - Attilio Salas 5 - Attilio Salas 6 - Attilio Salas	Fondo:		Moneda de Uso:	\$													
		Zona de Análisis:		Part. O Dep.:														
		La Capital		Santa Fe														
		Provincia:		Pais:														
		Argentina		Argentina														
Antecedentes (Ventas/Oferas)		Coeficientes de Homogeneización - MULTIPLICACION										Valores						
N°	N° Antecedente	Fecha	Oferta/Venta	Precio	Frente	Fondo	Zoni	Precio Unitario	ACT. UBIC.	PISO. PLTA.	SU.P. CAC.	EDAD. EST.	F. FD. PAT.	COCH. Orient.	BAL.	OFER. COEFF	Valor Unitario	
1	Tucuman 2476	Octubre	Oferta	2000000		130,00	C1	15384,62	1,05	1,02	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,62	9670,62
2	La Rioja 3020	Septiembre	Oferta	1350000		70,00	C2	19285,71	1,05	0,90	1,02	0,90	1,00	1,00	0,95	0,95	0,73	14159,14
3	San Martin 2365	Octubre	Oferta	1500000		77,33	C1	19397,39	1,05	0,98	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	21087,69
4	San Jerónimo 1963	Septiembre	Oferta	1200000		58,00	C2	20689,66	1,05	1,04	1,23	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	1,09	22541,44
5	Mendoza 3045	Septiembre	Oferta	1400000		61,90	C2	22617,72	1,05	1,08	1,15	1,05	1,00	1,10	1,00	0,95	1,22	27694,75
6	Corrientes 2748	Octubre	Oferta	1250000		95,00	C2	13157,89	1,05	0,96	0,75	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,75	9850,56
Obs.: Valor del departamento 1.246.234																Total U.:	104944,40	
Zona gris (B y N) o Amarillo (Color): habilitada para ingresar datos.																Se adopta:	17491,00	
Norma TTN 6.a																Promed. U.:	17490,73	

VALOR RESULTANTE DE LA TASACIÓN \$ 1.246.234.-

Se adjuntan también para ampliar el tema los informes de tasaciones completos de acuerdo a lo requerido en el Módulo de Tasaciones.

CONSIDERACIONES FINALES:

En el microcentro el proceso de verticalización se encuentra más avanzado y ya es un proceso naturalizado, en cambio en barrio Candiotti Sur nunca aceptaron los edificios en altura por considerarlos extraños a su imagen urbana y al perfil del barrio, difícilmente sean aceptados como una parte del barrio, todo lo contrario, para los vecinos degradan el área y alteran su forma de vida.

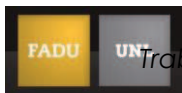
Probablemente nuevas generaciones ya se vayan adaptando a la tipología en altura, tan resistida actualmente. Quizás el quiebre se produce porque recién después de cuarenta años se busca ordenar y mejorar los ambientes de la ciudad, para estimular el desarrollo urbano en un momento de expansión económica.

Con el fin de reducir al mínimo el impacto de los edificios en altura en los barrios residenciales, se trata de orientar esta tipología hacia las avenidas, calles principales y áreas centrales de la ciudad, preservando sus características ambientales y patrimoniales. Aparecen medidas que por primera vez limitan los edificios en altura, con un planteo que se puede considerar desverticalizador.

No se puede dejar de apreciar que la verticalización bien aplicada, con ordenanzas que regulen, ordenen y planifiquen el desarrollo urbano, pueden resultar no sólo un gran negocio inmobiliario, sino también expresión de hermosos diseños, de aplicación de tecnología de vanguardia y de resultados extraordinarios.

Si tenemos una visión del puerto hace unos años y la comparamos con otra actual, creo que los santafesinos debemos estar orgullosos de haber evolucionado como lo hicimos, aprovechando un área tan propicia para extender el centro, con un paisaje natural, que lo hace único.





BIBLIOGRAFIA:

- FEDELE, Javier y Martinez Irene. “Verticalización y desarrollo inmobiliario del núcleo urbano central de Santa Fe: cambios morfológicos, conflictos urbanos y regulaciones edilicias en la recuperación poscrisis 2001”. Cuaderno Urbano, versión on-line.
- “Verticalización del núcleo urbano central de Santa Fe: sus representaciones sociales entre 1966 y 2010”. Biblioteca Virtual UNL.
- GARCIA TEJERA, Mario A - TORRES, Claudio Fabián. Manual Práctico de Legislación de la Construcción. Ed. Nobuko.
- GUERRERO, Dante. Manual de tasaciones. Alsina. Buenos Aires. 1984.
- Artículos Diario El Litoral.
- Artículos Diario Uno.
- Artículos Diario La Capital.
- Revista Cifras.

ANEXO

TITULO:

“REFLEXIONES PARA ENTENDER LAS PRACTICAS ARQUITECTONICAS ANTES LOS NUEVOS PARADIGMAS DE LAS SOCIEDADES GLOBALIZADAS “.

TEMA DE TESIS:

Forma en que Influye en la sociedad actual la intensificación de edificios representativos de la tipología en altura.

En este siglo la Arquitectura ha invadido con la aparición de grandes emprendimientos por parte de las empresas constructoras: **Edificios en altura**, lamentablemente las normativas y/o leyes no las regulan debidamente a fin de evitar que signifiquen una agresión en el paisaje en lugar de resultar un nexo con el entorno, ya sea natural o construido.-

Los primeros edificios en altura se comenzaron a construir en la zona céntrica y como era previsible para obtener el suelo adecuado, se debían utilizar los escasos o casi inexistentes terrenos disponibles o mediante la adquisición de viviendas en mal estado que pudieran ser demolidas. En los casos que indicamos, por la imprevisibilidad de la situación no se podía basar el proyecto en los correspondientes estudios técnicos y legales que posibiliten una inversión inmobiliaria que por sus características armonizara con su entorno.

Como consecuencia de una nueva modalidad edilicia, se inscriben los primeros consorcios en zona céntrica, ya que debían regularse los inconvenientes propios de compartir el mismo suelo y edificio, situación que no siempre es la mejor porque se deben soportar fallas edilicias y otras que surgen con la antigüedad de la construcción, conflictos que legalmente no siempre tienen respuesta inmediata ni satisfactoria. Con el Módulo de Pericias se ampliarán detalles que justificarán su

empleo para determinar si de acuerdo a los daños existentes hay motivos o no para ser indemnizados.-

El sector que nos ocupa, densamente poblado, se fue expandiendo a partir de la década del 90 hacia otros barrios, como desborde de la zona central y actualmente, desde el inicio de los nuevos emprendimiento en la zona portuaria, se fue expandiendo hacia esa zona que está en auge total, a tal punto que es una continuidad del Micro Centro ya que se encuentra a escasas cuadras de la peatonal y de la city financiera de la ciudad.

En el puerto se están concentrando las Torres más sofisticadas, siendo su ubicación estratégica por su estrecha vinculación con el entorno natural frente al río y a su vez en pleno centro, además de resultar una gran inversión inmobiliaria ya que se valorizan por su cercanía con el casino, las entidades bancarias, parques, centro comercial, etc.

Como consecuencia del impacto inmobiliario que mencionamos en la zona del Puerto de Santa Fe, las propuestas inmobiliarias se expandieron casi inmediatamente a otros barrios cercanos y los edificios en altura por su proximidad con el puerto, se concentraron en especial en Barrio Candiotti, originando una verdadera invasión de edificios.

Los emprendimientos inmobiliarios comenzaron a constituirse en un verdadero problema para los pobladores de barrios tradicionales que se sintieron perturbados en lo concerniente al aspecto edilicio de su barrio, como también a su tranquilidad, ya que sienten que han perdido su intimidad.-

Ante el acelerado crecimiento de las inversiones inmobiliarias se comenzó a notar vacíos legales que dieran respuestas a las inquietudes que se iban originando en los pobladores, como así también las nuevas demandas en los servicios, que no logran

abastecerlos debidamente, porque el crecimiento poblacional actual, no estaba contemplado y menos aún en la forma vertiginosa en que se produjo.

La competencia y el atractivo de algunas zonas prevalecen sobre la situación económica y se multiplican los emprendimientos en el mercado inmobiliario, de esa forma nos encontramos ante un panorama en el que el tejido urbano va aumentando demasiado su densidad.

Como consecuencia del ritmo acelerado de los emprendimientos inmobiliarios que buscan captar la mayor cantidad de interesados, comienzan a surgir fallas estructurales en algunos edificios recientemente habitados, dejando en descubierto falencias constructivas importantes, sobre las cuales nos explayaremos con más detalles en Pericias.

La idea al tratar el tema elegido es demostrar cuales zonas favorecen las mejores apropiaciones de terrenos, ya que su ubicación gravitará mucho en la formación de precios y por ende en el costo del m² de los edificios a tasar.

Mediante el módulo de pericias, se tratará de demostrar las dificultades que deben soportar los edificios en altura cuando varias de sus unidades presentan daños, no solo originados por desperfectos, sino también por el paso de los años, debiendo ser sometidos a los criterios de los consorcios.

También se expondrán edificios que, por ser habilitados aceleradamente debido a las demandas del mercado, y sin contar con la documentación requerida como ser el Final de Obra, debieron ser clausurados por las fallas edilicias que perjudicaban no solo a sus residentes, sino también a viviendas contiguas.

A través del módulo de tasaciones, se buscará demostrar cómo la ubicación y cercanía, a puntos estratégicos de la ciudad, influye en el valor de mercado de las propiedades a pesar de su antigüedad.

FADU

POS2016GRADOS

Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo
Universidad Nacional del Litoral

MODULO DE PERICIAS

INFORME PERICIAL

Posgrado – Especialización en

Pericias y Tasaciones

Arq. INSINGER, María Celeste.

Presentación del Caso objeto de Pericia

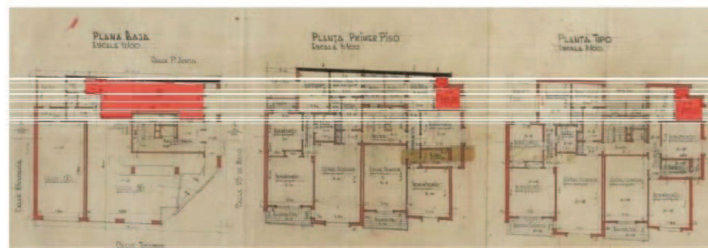
Pericia en Autos caratulado: «García, Sergio; Fernández, Oscar; Capellini, Marta c/ Perez, Guillermo y Consorcio edificio Sumaj Huasi»

El caso se trata de un inmueble ubicado en calle 25 de Mayo 2492 de la ciudad de Santa Fe, propiedad de la Sra. Marta Capellini.

Se trata de un departamento en el segundo piso de aproximadamente 71,25 m², que forma parte de un edificio construido en el año 1961, que no sufrió modificaciones edilicias. Consta de nueve pisos, con dieciocho departamentos, nueve de tres dormitorios y nueve de dos.



En el año 2015, la propietaria comienza a notar grandes manchas de humedad y desprendimiento de pintura sobre una de las paredes de la pieza de servicio, como también desprendimiento del cielorraso en el baño de servicio.



En un principio se consideró que los daños causados provenían del departamento ubicado en el tercer piso, ya que los propietarios del depto. 2 en primer piso y el local comercial en planta baja, presentaban los mismos daños en

los mismos sectores. Pero en una inspección al depto. 6 en el tercer piso, se pudo observar el mismo tipo de daños, se solicita al administrador del consorcio que inspeccione el depto. 8 en el cuarto piso, donde entienden se halla el origen del problema.

Ante la negativa de los propietarios del depto. 8, para buscar si el origen del problema se encontraba en su unidad, quienes no querían deteriorar su propiedad porque habían realizado reformas recientemente, motiva a los propietarios de las distintas unidades, el reclamo al administrador del consorcio.

Antecedente fotográfico, otorgado por la propietaria del depto. 4 – piso 2.



FOTO 1 – Humedad y desprendimiento de pintura, pared común del dormitorio y baño de servicio.

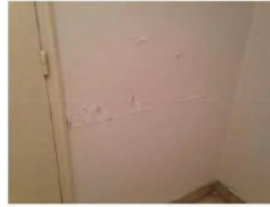


FOTO 2 - Humedad y desprendimiento de pintura, pared común del dormitorio y baño de servicio.

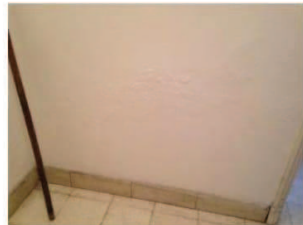


FOTO 3 – Desprendimiento de pintura, pared dormitorio de servicio.

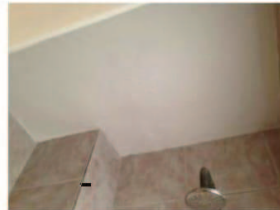


FOTO 4 – humedad en cielorraso del baño de servicio.

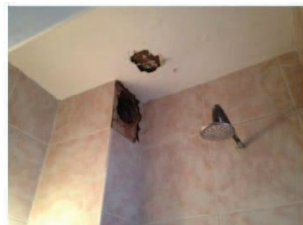


FOTO 5 Desprendimiento del cielorraso en baño de servicio. Retiro de cerámica para descubrir humedad dentro del revoque, verificar que el agua se deslizaba a través del montante.



FOTO 6 -Retiro de cerámica para descubrir humedad dentro del revoque, verificar que el agua se deslizaba a través del montante.

Finalidad de la pericia

Los Sres. García Sergio, Fernandez Oscar y Capellini Marta reponsabilizan a Perez, Guillermo y al Consorcio edificio Sumaj Huasi, por los daños, que entienden, han sufrido sus propiedades, con origen de causa en el depto. 8 en el cuarto piso, luego de haber realizado modificaciones en el mismo.

Siendo el objetivo de esta pericia determinar si el origen de los daños se encuentra en dicha unidad o en otro de los departamentos, y si el mismo pertenece a sectores comunes o exclusivos del edificio.

Hipótesis de Resolución

La hipótesis del informe pericial busca determinar si las manchas de humedad y el consecuente desprendimiento de cielorraso y revoques, obedece a la pérdida de un caño de agua con origen en el depto. 8 del cuarto piso, luego que éste realizara modificaciones, o proviene de otra de las unidades del edificio.

Finalmente determinar si la causa corresponde a sectores comunes o exclusivos del edificio, y si estos procesos se encuentran detenidos o en evolución.

Desarrollo de la Pericia

1. Cedula de aviso de Notificación.
2. Aceptación del Cargo.
3. Solicitud de préstamo de las Actuaciones.
4. Anticipo de Gastos.
5. Propuesta de Fecha y Hora para la realización de la Pericia.
6. Toma de conocimiento de lo requerido por el Sr. Juez (Preguntas).
7. Informe del Perito. Respuesta a las preguntas periciales.
8. Estimación de honorarios profesionales.

1. Ref.: Aviso de Notificación

CÉDULA

Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial

De la SÉPTIMA nominación de la Provincia de Santa Fe.-

Santa Fe, 01 de Marzo de 2016

Arq. María Celeste Insinger

Perito Arquitecta de Lista

Calle: Domingo Silva 1533

SANTA FE

El que suscribe Dr. Rodolfo López SECRETARIO, por la presente cédula hace saber a UD./s que en los autos caratulados: "García, Sergio Fernández, Oscar; Capellini, Marta c/ Perez, Guillermo y Consorcio edificio Sumaj Huasi Expte. N° 3022/2016" – Legajo de – Pruebas del Actor, el Señor Juez ha ordenado lo siguiente.

Santa Fe, 01 de Marzo de 2016, - Con los autos a la vista y proveyendo: Habiendo sido sorteado Perito Arquitecta doña María Celeste Insinger, domiciliada en calle Domingo Silva 1533, de la ciudad de Santa Fe, designasela en tal carácter, debiendo comparecer cualquier día y hora de audiencia a aceptar el cargo con las formalidades y bajo apercibimientos de ley. Hágase saber a la perito arquitecta designada "Notifíquese." Dr. Rodolfo López SECRETARIO. Dr. José García JUEZ.--

A los efectos de ley se transcriben los artículos 189 y 194 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe:

Art. 189: los peritos están obligados a aceptar el nombramiento si tienen título en la ciencia, arte o industria de que se trate o la ejercen profesionalmente. Podrán rehusar su aceptación por las mismas razones que los testigos pueden rehusar su declaración. Si dentro de los tres días de ser notificados, no aceptaren el cargo o lo rehusaren sin causa debidamente fundada, serán de oficio, eliminados de la lista de nombramientos respectiva, no incluidos en la correspondiente al año siguiente y pasible de multa de hasta diez mil pesos. El auto que así lo disponga será apelable en relación. La notificación del nombramiento se realizará por cédula en cuyo pie vayan transcritos este artículo y el 194." Art. 189 CPCC ---

Art. 194: vencido el término sin que el o los peritos presenten su dictamen o ampliación, serán reemplazados. Además, excluidos de oficio, de la lista respectiva por el año en curso y el siguiente y pasibles de multa hasta mil pesos. El auto que disponga la exclusión y la multa será apelable en relación" Art.194 CPCC.---

En consecuencia queda/n UD. /s debidamente notificado/s del/os decreto/s que anteceden.---

Saludo atte.---

2. Aceptación del cargo

En Santa Fe, 03 de Marzo de 2016 comparece ante esta Secretaría del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de la Séptima Nominación San Jerónimo 1551-3000 Santa Fe.

Quien acredita su identidad, María Celeste Insinger, arquitecta, especialista en Pericias y Tasaciones, Matrícula Profesional C. A. P. S. F. N° 06593 con domicilio en calle Domingo Silva 1533-3000 Santa Fe y previo juramento que en legal forma presto manifiesta: Que acepta el cargo de perito que se le confiere por auto de fojas 100/16, Sergio; Fernández, Oscar, Capellini, Marta c/ Perez, Guillermo y Consorcio edificio Sumaj Huasi Exped. N° 3022/2016

Comprometiéndose a desempeñarlo fielmente y con arreglo a Derecho. Asimismo en este acto constituye domicilio en la calle Domingo Silva 1533 y denuncia su número de teléfono 0342-4529221.

En prueba de todo ello doy fe.

Firma

Arq. Ma. Celeste Insinger

Especialista en Pericias y

Tasaciones

3. Solicitud de Préstamo de las Actuaciones

Santa Fe, 07 de Marzo de 2016

Señor Juez:

Arq. Ma. Celeste Insinger, perito designado en autos con domicilio constituido en la calle Domingo Silva 1533-3000 Santa Fe, en los autos caratulados como "Gracia, Sergio; Fernández, Oscar; Capellini, Marta c/ Perez Guillermo y Consorcio edificio Sumaj Huasi - Exped. N° 3022/2016", "Gracia, Sergio; Fernandez, Oscar; Capellini, Marta c/ Perez, Guillermo y Consorcio edificio Sumaj Huasi - Exped. N° 3022/2016" me presento a V.S y digo:

Que a los fines de posibilitar la realización de la tarea que me fuera encomendada, y en los términos del Artículo 127, inciso 2° del CPCC, solicito se me faciliten las presentes actuaciones en préstamo por el término de cinco días.

Proveer de conformidad,

Será justicia

Firma

Arq. Ma. Celeste Insinger
Especialista en Pericias y
Tasaciones

4. Solicitud Anticipo de Gastos

Santa Fe, 10 de Marzo de 2016.

Señor Juez:

Arq. Ma. Celeste Insinger, perito designado en autos, con domicilio constituido en la calle Domingo Silva 1533-3000 Santa Fe, en los autos caratulados "Basso, Sergio; Fernández, Oscar; Capellini, Marta c/ Perez Guillermo y Consorcio edificio Sumaj Huasi - Expte. N° 3022/2016" me presento a V.S y digo:

Que vengo a solicitar, en atención a lo dispuesto por el Artículo 463 del CPCC, se me otorgue la suma de pesos trescientos (\$ 300) en concepto de anticipo de gastos, ello atento a lo que deber solventar en el cumplimiento de la tarea que me fuera encomendada.

Proveer de conformidad,

Será Justicia

Firma

Arq. Ma. Celeste Insinger

Especialista en Pericias y

Tasaciones

5. Propone fecha y hora para la realización de la pericia.

Santa Fe, 11 de Marzo de 2016.

Señor Juez:

Arq. Ma. Celeste Insinger, perito designado en autos, con domicilio constituido en la calle Domingo Silva 1533-3000 Santa Fe, en los autos caratulados "Linares, Sergio; Fernández, Oscar; Capellini, Marta c/ Pere-, Guillermo y Consorcio edificio Sumaj Huasi - -xpte. N° 3022/2016", me presento a V.S y digo:

Que vengo a proponer fecha, hora y lugar a fin de preceder a la realización de los estudios necesarios para llevar a cabo la tarea que oportunamente me fuera encomendada.

A tal fin propongo el día 17 del mes de Marzo de 2016 a las 10:00 hs.
Solicito que tenga presente y se haga saber a las partes y consultores técnicos.

Proveer de conformidad,

Será justicia

Firma

Arq. Ma. Celeste Insinger

Especialista en Pericias y

Tasaciones

6. Toma de conocimiento de lo requerido por Sr. Juez

Preguntas Periciales

- A. Determinar los daños en las unidades del edificio.
- B. Origen de los daños, si los mismos son atribuibles a la unidad del cuarto piso y si son de uso común o exclusivo.
- C. Cómputo y presupuesto de los daños, para restituir las unidades a su estado original.
- D. Tiempo estimado para realizar las reparaciones.
- E. Cualquier otra cuestión que, según su real saber o entender, puede aportar a la causa.

7. Desarrollo del informe pericial

**Ref.: Autos: García, Sergio; Fernández, Oscar; Capellini, Marta c/ Perez Guillermo y Consorcio edificio Sumaj Huasi” - Expte. N° 3022/2016 -
INFORME DEL PERITO DESIGNADO.**

Santa Fe, 23 de Marzo de 2016.

Señor Juez:

Ma. Celeste Insinger, Arquitecta, Especialista en Pericias y Tasaciones, Matrícula C. A. P. S. F. N° 06593, constituyendo domicilio calle Domingo Silva N° 1533, designada como Perito en los autos caratulados **García, Sergio; Fernández, Oscar; Capellini, Marta c/ Perez, Guillermo y Consorcio edificio Sumaj Huasi” – (Expte. N° 3022/2016)**, que se tramita por ante este Juzgado de Primera instancia en lo Civil y Comercial de la Séptima nominación, me presento ante V.S. y digo:

- Que según lo decretado por V.S, el día 17 de Marzo de 2016 a las 10:00 hs., me constituí en el inmueble de calle 25 de Mayo 2492. Estando presentes los abogados de las partes, junto a sus delegados técnicos, para realizar la siguiente Pericia.
- Que a partir del análisis de las pruebas documentales obrantes en autos (plano municipal y fotos de los daños) y de la información relevada mediante fotos y recabados el día antes mencionado, paso a contestar los puntos de la prueba pericial solicitada por los Actores a fs. 32 de este expediente:

A. Determinar los daños en las unidades del edificio.

El día jueves 17 de Marzo de 2016, me constituí al **inmueble de uno de los actores**, Sra. Marta Capellini Depto 4 Pise 2, en el edificio Sumaj Huasi en calle 25 de Mayo 2492 de la ciudad de Santa Fe

Ante una primera inspección ocular, se pueden verificar en las paredes de la pieza de servicio, desprendimiento de pintura y revoque fino. Existiendo además desprendimiento del cielorraso en el baño de servicio y caída constante de agua.

Se constata:



FIGURA 1 - PLANTÁ TIPO

Localización de daños

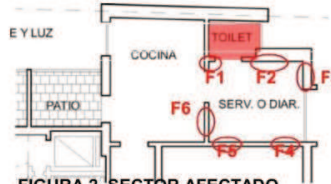


FIGURA 2 SECTOR AFECTADO

Depto. 4 Piso 2



CAIDA CONSTANTE DE AGUA EN BAÑO DE SERVICIO



DESPRENDIMIENTO DEL CIELORRASO

NOTA:

La cerámica en el sector del mantante de agua se encuentra retirada al momento de mi visita al inmueble, por indicaciones del administrador del consorcio del edificio, en busca del origen del problema, constatando que las pérdidas en la instalación, no tienen su origen en la unidad de la actora.

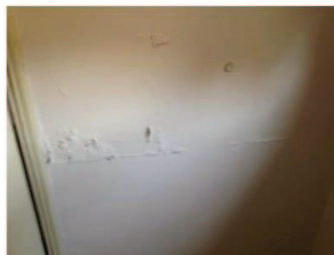
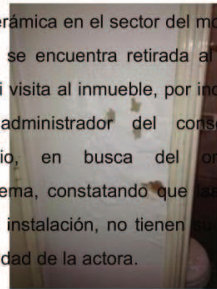


FOTO 1

FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

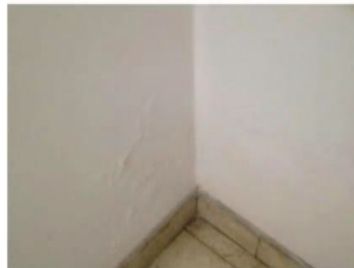


FOTO 5



FOTO 6

NOTA:

Los daños encontrados en ésta unidad, se repiten en el depto. 6 del tercer piso y el dpto.. 2 del primer piso.



FIGURA 3 – PLANTA BAJA



FIGURA 4 –SECTOR AFECTADO
Localización de daños

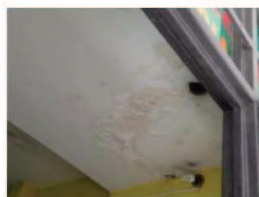


FOTO 7



FOTO 8

Manchas de humedad en local de Planta baja.

B. Origen de los daños, si los mismos son atribuibles a la unidad del cuarto piso y si son de uso común o exclusivo.

Introducción - Concepto de Propiedad Horizontal

Propiedad Horizontal: La Ley nº 13.512, toma como *objeto a los distintos pisos de un edificio , o los distintos departamentos que componen un edificio, cuya propiedad dividida en partes, pertenece en cada una de ellas a varias personas, sean éstas físicas o ideales.*¹

C.C. y C. - Art. 2037.- Concepto. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

En respuesta a la cuestión propuesta, en primera instancia se realizó el correspondiente chequeo de las cañerías en el sector del montante, en el depto 4 del segundo piso perteneciente a uno de los actores, Capellini Marta. Se procedió a retirar los cerámicos del baño en dicho sector y descubrir los caños (en fotos 9 y 10 puede verse dicho procedimiento)



FOTO 9



FOTO 10

SE DESCARTAN PROBLEMAS DE PERDIDAS EN LA PROVISION DE AGUA DE LA ACTORA.

¹ GARCIA TEJERA, Mario A - TORRES, Claudio Fabián. Manual Práctico de Legislación de la Construcción. Ed. Nobuko.

El mismo procedimiento se realizó en los deptos. 2 y 6, ubicados en primer piso y tercero respectivamente, obteniendo en ambos casos el mismo resultado que en el depto. 4.

El mismo jueves 17 de marzo, se acede a la unidad del demandado - Pérez, Guillermo; depto. 8 -donde se advierte, en el baño de servicio manchas de humedad a nivel del zócalo, pero el cielorraso no presenta problemas como en los pisos inferiores. Se procede a retirar el cerámico del área del montante tanto de la parte superior como de la parte inferior, de esta última comienza a filtrar agua CONSTATANDO QUE EL ORIGEN DE LA PERDIDA SE HALLA EN ESA UNIDAD.

Artículos del Código Civil a considerar - en este caso:

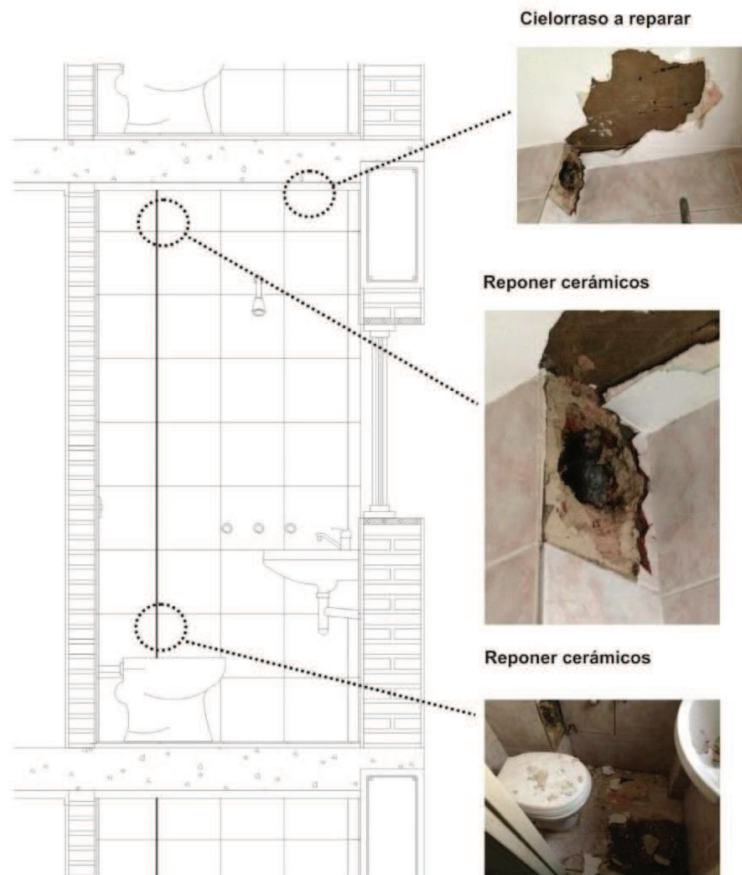
CCyC Art. 2040.- **Cosas y partes comunes.** Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes.

Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales. Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.

CCyC Art. 2043.- **Cosas y partes propias.** Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones.

También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.

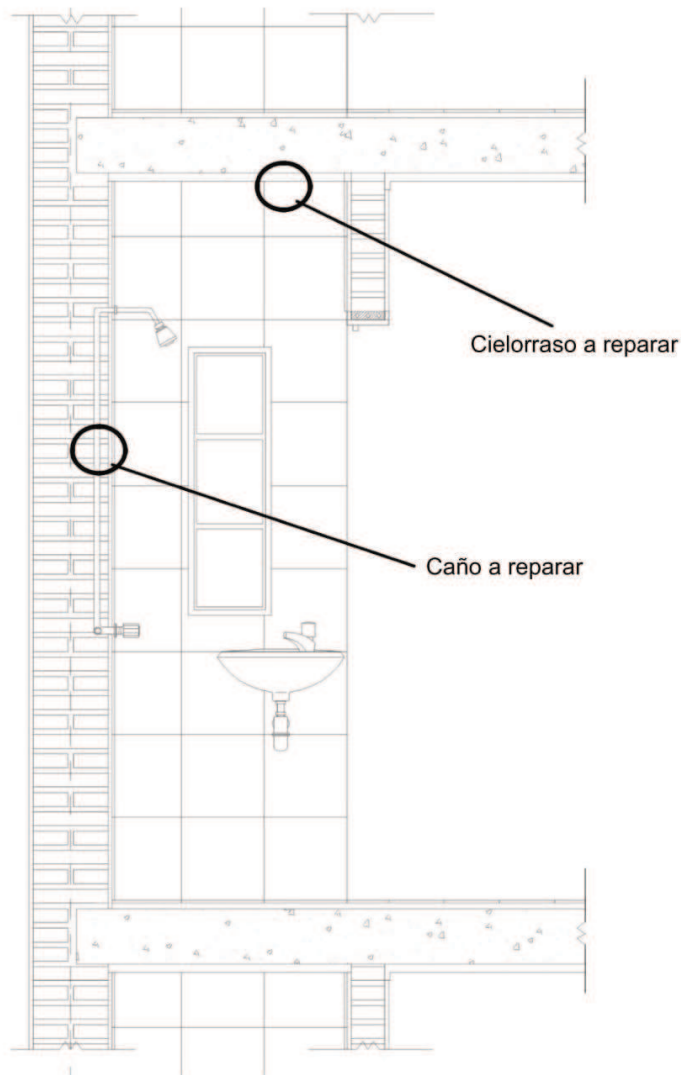
Como el origen de los daños se debía a un caño de bajada de agua, el administrador del consorcio se hizo cargo de la reparación del problema, a pesar de las negativas de los propietarios de dicha unidad, ya que habían realizado modificaciones en el baño de servicio, para luego proceder a las reparaciones en las otras unidades. Al tratarse de un problema en cañerías comunes al edificio, las reparaciones en los departamentos afectados debe estar a cargo del consorcio.



A pesar de haber efectuado la reparación del caño afectado, tanto los departamentos del primer y segundo piso, como el local de planta baja continuaron presentando los mismos problemas, por lo que se procedió a volver a constatar el depto. 6, donde luego de los arreglos, el proceso de deterioro se detuvo.

Al acceder al tercer piso, se controla en primera instancia los lugares donde se retiraron los cerámicos correspondientes al montante, para constatar que no hubiera nuevas pérdidas en ese sector. Al ver que esa zona no presenta problemas, se procedió a retirar los cerámicos y descubrir la cañería del área de la ducha, verificando que en dicho caño se hallaba una nueva fisura causante de la nueva pérdida de agua que afecta a los pisos inferiores.

Departamento 6



En este caso la reparación del caño de ducha, como la reposición de los cerámicos que debieron ser removidos para descubrir dicho caños, estará a cargo del propietario de este departamento.

Al no haberse efectuado las reparaciones correspondientes en las otras unidades, fueron de ayuda invaluable las fotos de los primeros daños tomadas por los propietarios de los departamentos afectados, obrantes a Fs. 34, 35 y 36 de autos, mediante las cuales la administración del consorcio debe hacerse cargo de dichas reparaciones.

C. Cómputo y presupuesto de los daños, para restituir las unidades a su estado original.

A fin de restituir al inmueble de la actora a su estado anterior se proponen las siguientes tareas:

TAREAS EN LOS DEPARTAMENTOS DE LOS ACTORES (A cargo de la administración)

Nº	DESIGNACION	UNID.	CANT.	P. Unit.	P. Parc.	Precio TOTAL
1	Desmantelamiento					
1.a	Picado de revoques y revestimientos	m2	8,00	102,25	818,00	
1.b	Picado cielorraso	m2	3,11	102,25	318,00	
1.c	Alquiler de Volquete por 48 hs	u	1	320,00	320,00	1.456,00
2	Revoques					
2.a	Revoques grueso y fino a la cal	m2	7,35	113,07	831,06	
2.b	Revoque interior grueso reforzado bajo revestimiento	m2	1,43	283,26	405,06	1.236,12
3	Cielorraso					
3.a	Cielorraso aplicado a la cal fina	m2	3,11	108,38	337,05	337,05
4	Pintura					
4.a	Pintura látex sobre muros interiores	m2	16,80	146,76	2.465,57	
4.b	Pintura látex sobre cielorraso	m2	3,11	123,36	383,65	2.849,22
5	Revestimientos					
5.a	Cerámica esmaltada 30x30cm	m2	1,43	286,12	409,14	486,40
6	Limpeza					
6.a	Limpeza	m2	11,15	68,29	761,48	761,48
TOTAL FINAL						7.126,26

Las tareas planteadas corresponden a los deptos. 2, 4 y 6.

TAREAS EN LOCAL COMERCIAL (A cargo de la administración)

Nº	DESIGNACION	UNID.	CANT.	P. Unit.	P. Parc.	Precio TOTAL
1	Desmantelamiento					
1.a	Picado cielorraso	m2	8,10	102,25	828,23	
1.b	Alquiler de Volquete por 24 hs	u	1	160,00	160,00	988,23
2	Cielorraso					
2.a	Cielorraso aplicado a la cal fina	m2	8,10	108,38	877,85	877,85
3	Pintura					
4.a	Pintura látex sobre cielorraso	m2	22,80	123,36	2.812,61	2.812,61
5	Limpeza					
5.a	Limpeza	m2	8,10	68,29	553,18	553,18
TOTAL FINAL						5.231,87

TAREAS EN DEPARTAMENTO 8, cuarto piso (A cargo de la administración)

Nº	DESIGNACION	UNID.	CANT.	P. Unit.	P. Parc.	Precio TOTAL
1	Desmantelamiento					
1.a	Picado de revoques y revestimientos	m2	1,00	102,25	102,25	
1.b	Alquiler de Volquete por 24 hs	u	1	160,00	160,00	262,25
2	Revoques					
2.a	Revoque interior grueso reforzado bajo revestimiento	m2	1,00	283,26	283,26	283,26
3	Revestimientos					
3.a	Cerámica esmaltada 30x30cm	m2	1,00	418,47	418,47	418,47
4	Reparación de caño					
4.a	Remoción de revestimientos existentes, picar pared, reparación de caño afectado, preparación de superficie	gl			985,38	985,38
5	Limpeza					
5.a	Limpeza	m2	1	68,29	68,29	68,29
TOTAL FINAL						2.017,65

TAREAS EN DEPARTAMENTO 6, tercer piso (A cargo del propietario)

Nº	DESIGNACIÓN	UNID.	CANT.	P. Unid.	P. Parc.	Precio TOTAL
1	Desmantelamiento					
1.a	Picado de revoques y revestimientos	m2	2,12	102,25	216,77	
1.b	Alquiler de Volquete por 24 hs	u	1	160,00	160,00	376,77
2	Revoques					
2.a	Revoque interior grueso reforzado bajo revestimiento	m2	2,12	283,26	600,51	600,51
3	Revestimientos					
3.a	Cerámica esmaltada 30x30cm	m2	2,12	286,12	606,56	606,56
4	Reparación de caño					
4.a	Remoción de revestimientos existentes, picar pared, reparación de caño afectado, preparación de superficie	gl			985,38	985,38
5	Limpieza					
5.a	Limpieza	m2	2,12	68,29	144,78	761,48
TOTAL FINAL						3.330,70

D. Tiempo estimado para realizar las reparaciones.

TAREAS EN UNIDAD 8 (A cargo de la administración)

- 1- Remover azulejos
- 2- Reparar caño con pérdida de la ducha
- 3- Dejar secar.
- 4- Reponer revoque
- 5- Colocación de cerámicos

Tiempo de ejecución:

- Picar revoques y azulejos – 1 m2: (1 ayudante) **1/2 día**
- Reparar caño con pérdida de la ducha - (1 oficial) **1/2 día**
- Dejar secar - **7 días** (según humedad pared, ambiente y clima)
- Reponer revoque - 1 m2: (1 oficial y un ayudante) **1 días**
- Colocación de cerámicos – 1 m2: (1 oficial) **1/2 días**

Total: 9 ½ días (nueve días y medio)

TAREAS EN LAS UNIDADES DE LOS ACTORES, deptos 2, 4 y 6 (A cargo de la administración)

- 1- Remover revoques
- 2- Remover cielorraso
- 3- Dejar secar.
- 4- Reponer revoques
- 5- Reponer cielorraso
- 6- Pintar

Tiempo de ejecución:

- Picar revoques – 7,35 m2: (1 oficial y un ayudante) **1 día**
- Picar cielorraso – 3,11 m2: (1 oficial y un ayudante) **1 día**
- Dejar secar - **7 días** (según humedad pared, ambiente y clima)
- Reponer revoques – 7,35 (1 oficial y un ayudante) **2 días**
- Pintura paredes Interiores y cielorraso – 20 m2: (1 oficial y un ayudante) **2 días**
- Reposición de cerámicos retirados en el baños para verificar pérdida del montante (1 ayudante) **1 día**

Total: 14 días (catorce días) por cada unidad afectada.

TAREAS EN LOCAL COMERCIAL (A cargo de la administración)

- 1- Remover cielorraso
- 2- Dejar secar.
- 5- Reponer cielorraso
- 6- Pintar

Tiempo de ejecución:

- Picar cielorraso – 8,10 m2: (1 ayudante) **1 día**
- Dejar secar - **7 días** (según humedad pared, ambiente y clima)
- Pintura cielorraso 22,80 m2: (1 oficial y un ayudante) **2 días**

Total: 10 días (diez días)TAREAS EN UNIDAD 6 (A cargo del propietario)

- 1- Remover azulejos
- 2- Reparar caño con pérdida del montante
- 3- Dejar secar.
- 4- Reponer revoque bajo revestimiento
- 5- Colocación de cerámicos

Tiempo de ejecución:

- Picar revoques y azulejos – 2,12 m2: (1 oficial y un ayudante) **1 día**
- Reparar caño con pérdida del montante - (1 oficial) **1/2 día**
- Dejar secar - **7 días** (según humedad pared, ambiente y clima)
- Reponer revoque bajo revestimiento - 2,12 m2: (1 oficial y un ayudante) **1 días**
- Colocación de cerámicos – 2,12 m2: (1 oficial) **1/2 días**

Total: 9 ½ días (nueve días y medio)

E. Cualquier otra cuestión que, según su real saber o entender, puede aportar a la causa.

Se debe tener en cuenta que:

- Lamentablemente la actora no pudo supervisar en forma personal el trabajo efectuado en el departamento 8 del piso cuarto, porque como ya lo informé precedentemente, hubo resistencia por parte de los dueños para descubrir el daño del caño afectado, pero ante la aparición de exactamente los mismos síntomas y por segunda vez, involucrando los mismos departamentos, con excepción del que fuera el origen del conflicto, hace dudar si el primer trabajo para subsanar la pérdida fue erradicado totalmente o si por el contrario la segunda vez fue consecuencia de la primera, independientemente del daño que presentaba el caño de la ducha.
- Situación con el Consorcio: Si bien al determinar los daños efectuados al local y departamentos, el consorcio se comprometió en 15 días comenzar los trabajos para comenzar con las reparaciones, hasta el día de la fecha transcurrido un mes y medio, no hay noticias al respecto, lo que obligará a hacer intervenir la parte legal si es necesario para erradicar las consecuencias ya descriptas.

Es todo cuanto puedo informar.

En consecuencia a V.S. solicito:

- Tenga por presentado en tiempo y forma el Informe Pericial ordenado.
- Tenga presente la más completa disposición para informar a V.S. y/o a las partes sobre detalles técnicos y antecedentes de los estudios realizados y de las conclusiones presentadas.
- Si fuera dispuesto por V.S. y/o solicitado por las partes, ofrezco desde ya toda aclaración, ampliación o informe sobre los puntos propuestos para la realización de la Pericia.
- Oportunamente, se regulen mis honorarios profesionales, con intervención del Colegio de Arquitectos, Distrito 1, Santa Fe.
- Proveer conformidad que:

SERA JUSTICIA

8. Estimación de honorarios profesionales

.....	\$ 2.230
3 días de trabajo en gabinete.....	\$ 2.868 (\$ 956 x 3)
Adicional 18%-ley N°4. art. 9.....	\$ 917,64
Total.....	\$ 6.015,64

Gastos Generales

Gastos documentados (material para fotografías, impresión de fotografías, copia de planos, sellados) Se adjuntan comprobantes de pagos. **\$ 250**

TOTAL: \$ 6.265,64

FADU

POS2016GRADOS

Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo
Universidad Nacional del Litoral

MODULO DE TASACIONES
INFORME DE TASACIÓN

Posgrado - Especialización en

Pericias y Tasaciones

Arq. INSINGER, María Celeste.

METODOLOGIA DE DESARROLLO.

- A. PRESENTACIÓN DEL CASO OBJETO DE TASACION.
- B. HIPÓTESIS.
- C. PRESENTACIÓN DE LOS COMPARABLES.
- D. DESARROLLO DE MÉTODOS DE TASACIÓN.
- E. CONCLUSION.
- F. CALCULO DE HONORARIOS PROFESIONALES.
- G.**

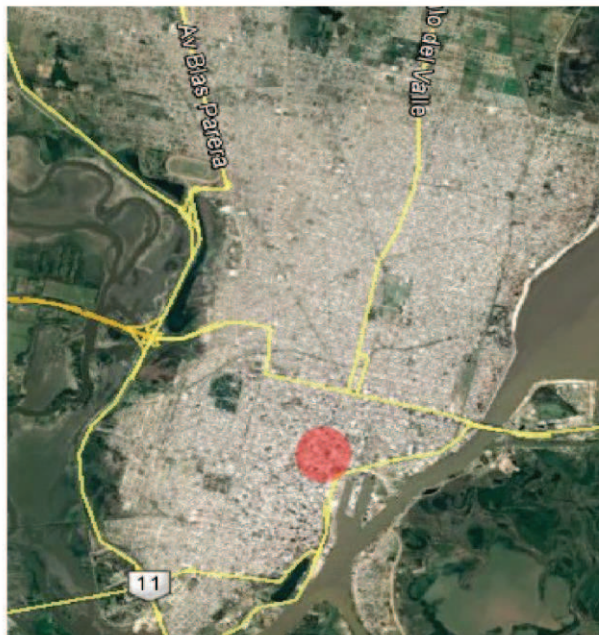
A. PRESENTACIÓN DEL CASO OBJETO DE TASACIÓN.

La tasación solicitada, es para la venta de un inmueble ubicado en calle 25 de Mayo 2492, entre calles Tucumán y 1º Junta, de la Ciudad de Santa Fe, en pleno centro de dicha ciudad.

Se trata de un semi-piso perteneciente al edificio Sumaj Huasi, el cual consta de nueve pisos, con dieciocho departamentos, nueve de tres dormitorios y nueve de dos, cuya construcción data del año 1970.

El departamento en cuestión, se ubica en el piso 2º, tiene una superficie exclusiva de 71,25 m²; cuenta con estar-comedor, cocina, dos dormitorios, dos baños, una habitación de servicio, lavadero y balcón. El acceso a las distintas unidades de departamentos, puede realizarse mediante escalera o ascensor, en este punto el edificio cuenta con dos ascensores, uno principal y otro de servicio.

Emplazamiento





Descripción del entorno donde se inserta la propiedad a tasar.

o *Relación con el tejido urbano.*

El edificio donde se encuentra la unidad de vivienda se localiza en el centro de la ciudad de Santa Fe, por ende relativamente cerca, de varios nodos importantes que caracterizan a la ciudad.

Así también en relación directa con la zona de mayor actividad comercial.



Vista desde la Peatonal, hacia el Este.

- o *Área comercial*

Hacia el oeste a una cuadra, se encuentra la peatonal San Martín, por ende, se desarrolla el área comercial a cielo abierto más importante de la ciudad. Mientras que en el microcentro, se conjugan un sin número de actividades comerciales, institucionales municipales y provinciales, como así también la actividad bancaria y cultural.



- o *Área portuaria*

Hacia el este a dos cuadras, se encuentra el área portuaria de la ciudad, donde en estos últimos años empezaron a aparecer algunas intervenciones que comenzaron a otorgarle otro carácter al sector y a la ciudad. Entre ellos se destaca, el Hotel Casino y Shopping.

Entre el sector portuario y el área comercial central existe una de las avenidas más importantes de la ciudad, ya que forma parte del circuito Mercosur, (Av. Leandro N. Alem y 27 de Febrero), en cuyo trazado, se lleva a cabo el circuito callejero de Santa Fe, en los campeonatos de Turismo de Carretera.



o *Servicios y equipamientos del área urbana.*

El área urbana cuenta con todos los servicios públicos urbanos, provisión de agua potable, cloaca, electricidad, gas natural, teléfono, medios de transporte público de pasajeros. etc.

Dentro de lo que podemos denominar como equipamiento urbano, el área de enclave, cuenta con espacios propios equipados para la recreación y el óseo. Así como lugares de diversión y entretenimientos.

Además de un sinnúmero de actividades culturales dada la proximidad a lugares creados para tal fin.

Existen además plazas y paseos, equipados de acuerdo a las actividades que requieran los mismos.



Plaza Colón

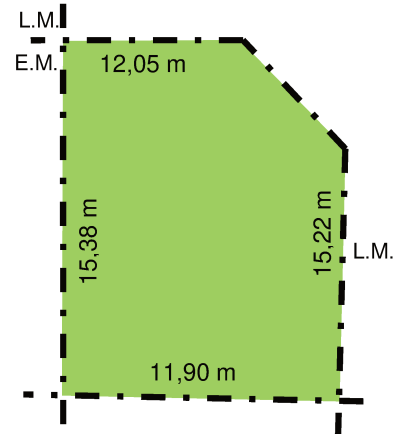


Nueva Plaza Alberdi

Descripción del inmueble.

Terreno

- Dimensiones: 12,05m de frente por 11,90 m de fondo.
Laterales de 15,38m y 15,22m
- Superficie: 174,36 m².
- Morfología: cuadrilátero levemente irregular.
- Topografía: plana.
- Orientación: Noroeste.



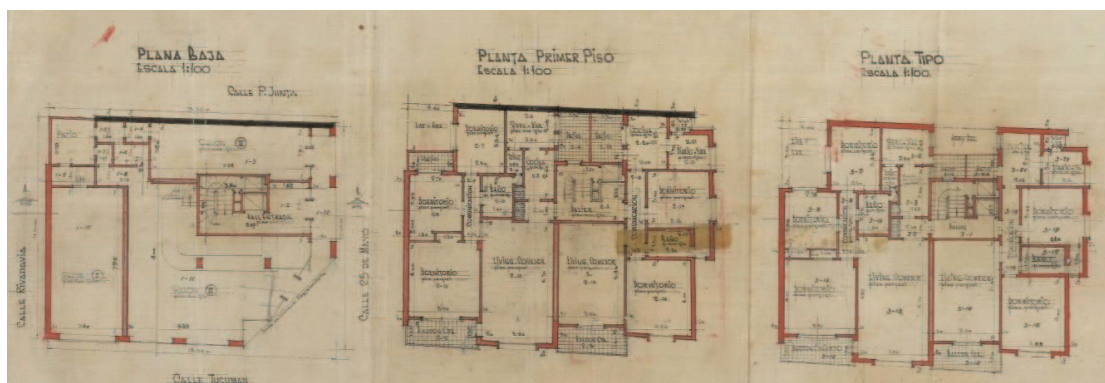
- Datos catastrales:
 - Partida inmobiliaria: 10-11-03-107541/0006-6
 - Plano de Mensura/año: 000.000 / 0000.
 - Nomenclatura catastral: Sección 02, Manzana 82, Parcela 17 Sub. P 0004.
 - Porcentaje: PH 4,96 %
 - Distrito: C1 Centralidad en Sub-área Microcentro.
- Infraestructura de servicios públicos:
 - Pavimento.
 - Alumbrado público.
 - Red cloacal.
 - Provisión de agua.
 - Gas Natural.
 - Suministro eléctrico.
- Infraestructura de servicios privados:
 - Telefonía.
 - Sistema de TV por Cable.
 - Servicio de internet.
 - Servicio de vigilancia por cámaras.

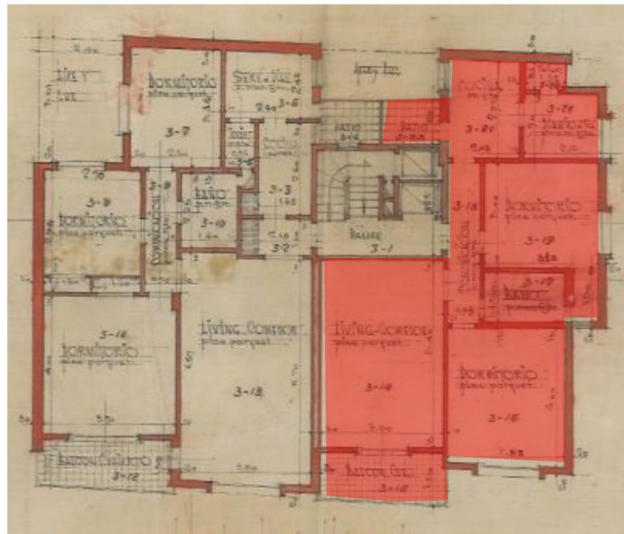
Construcción

- Año de construcción: 1970.
- Tipo: Unidad de departamento (PH) en altura.
- Unidad: U 04.
- Superficie exclusiva: 71,25 m².
- Ambientes: Estar-Comedor, Cocina, Baño, Dormitorio principal, Dormitorio con vestidor, Habitación de servicio en suite, Lavadero, Balcón.
- Instalaciones:
 - Provisión de agua.
 - Desagües cloacales.
 - Gas Natural.
 - Portero eléctrico.
 - Línea telefónica.
 - Aire acondicionado en dormitorio principal.
- Estado de conservación: Bueno.



Planimetría





Planta tipo – Piso 2, unidad 4

Inspección ocular.

Se efectuó un relevamiento fotográfico con el fin de llevar a cabo un registro en imágenes para un reconocimiento del problema. Este relevamiento fue llevado adelante haciendo un conciso estudio de la vivienda y efectuando un recorrido tanto interior como exterior.

- *Imágenes exteriores.*

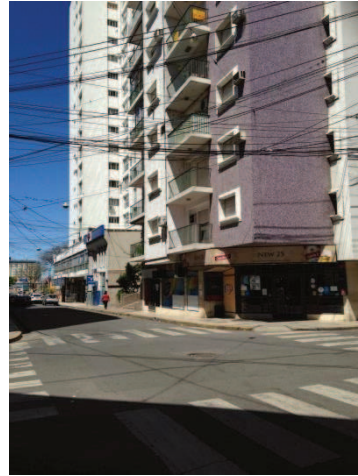
Las primeras imágenes exteriores responden al sector urbano inmediato donde se encuentra el edificio.



Se observa el edificio desde calle Tucumán, hacia el oeste formando parte del tejido urbano del microcentro de la ciudad.



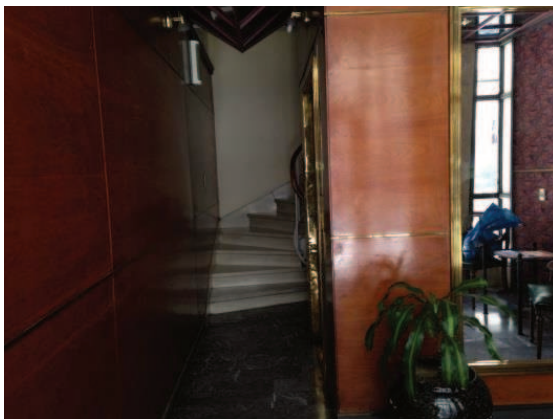
Se observa el edificio desde calle 25 de Mayo.



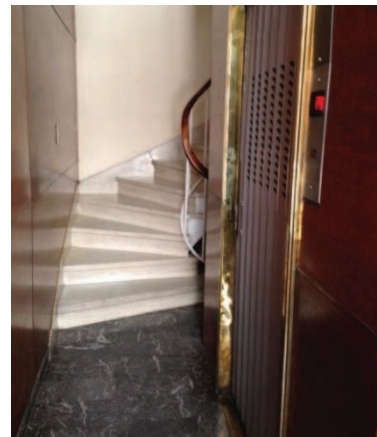
Vista del departamento y local comercial, en la intersección de 25 de Mayo y Tucumán.

o *Imágenes interiores.*

Las imágenes interiores hacen un muestreo del bien a tasar, con la finalidad de una mejor interpretación y entendimiento.



Hall de ingreso al edificio, donde se observa parte de la escalera principal y el ascensor.



Vista del ingreso al ascensor.



Escalera de ingreso principal a las unidades.



Vista del estar - comedor.



Vista de la entrada a la unidad.



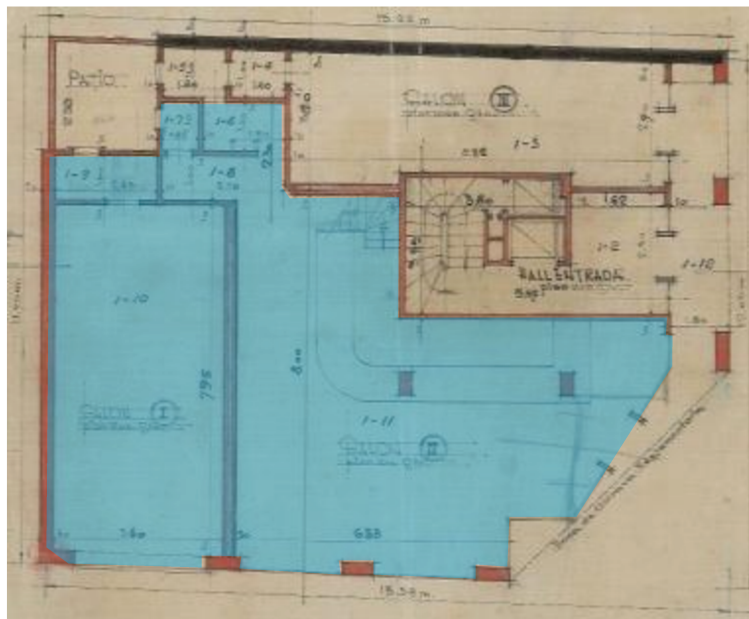
Vista de la cocina.

El edificio no posee cocheras, pero si cuenta con la propiedad de los locales comerciales ubicados en planta baja, resultando sus alquileres en beneficio del consorcio de propietarios del edificio en cuestión. Se procederá a la tasación del local ubicado en la esquina, que es el de mayor superficie, contando con 62,00 m², el mismo cuenta con un salón principal, baño y depósito. A su vez, éste se unificó con uno de los locales más chicos incrementando su superficie a 94,68 m², donde funciona un rapipago en el salón, con sus respectivos depósitos.

Construcción



- Año de construcción: 1971
- Tipo: Local comercial.
- Superficie: 94,68 m².
- Ambientes: Salón principal (Kiosco), Baño, Depósito, Salón secundario (rapipago), Sector de cajas, Depósito, Baño.
- Estado de conservación: Bueno.



Planta Baja – Local comercial

B. HIPÓTESIS.

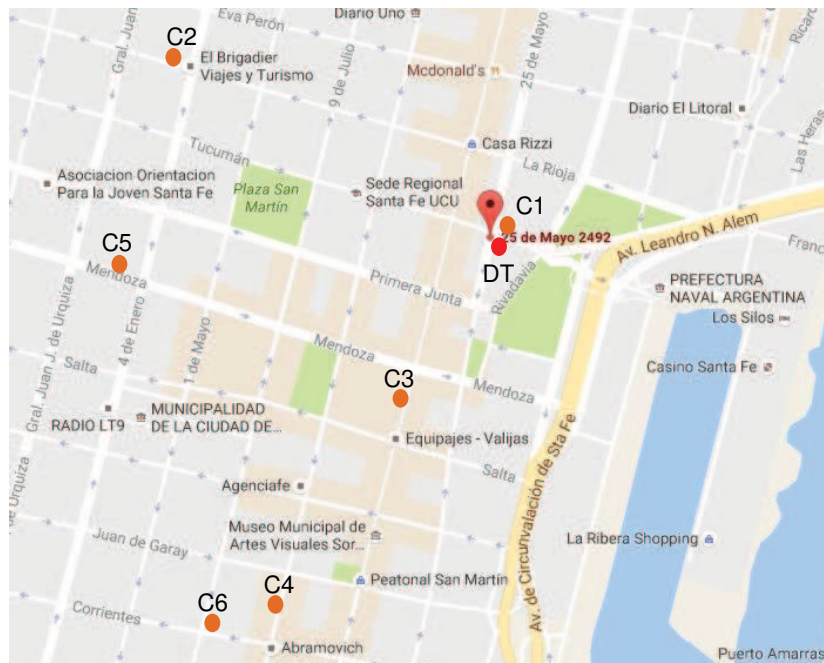
La hipótesis del informe de tasación, busca determinar las posibilidades de vender el departamento a tasar, comparándolo con otros departamentos de la zona. Verificar si el local comercial, que se unió con otro de los locales del mismo edificio, tiene posibilidades de aumentar el monto del alquiler, por sus proporciones ahora más ventajosas.

C. PRESENTACIÓN DE LOS COMPARABLES.


La selección de los antecedentes, se efectuó ajustando los mismos y distinguiendo los que se encontraban en igualdad de condiciones que el problema, ya sea en superficie y espacios de usos exclusivos y comunes, con características constructivas similares y ambientes afines a las necesidades de uso.

Tipología de departamentos en altura, con dos dormitorios y áreas de recepción y servicio con espacios comunes integrados. Todos los casos con ascensor, y variación en la ubicación en altura, como también su ubicación en planta.


Ubicación del objeto y los comparables Inmuebles.




Comparable 1

Ubicación	Tucumán 2476 – Piso 4 – Al frente	
Precio de oferta	\$ 2.000.000	
Superficie	130m2	
Estado	Muy Bueno, reciclado.	
Ambientes	Estar, Living-Comedor, Cocina-Comedor, 3 Dormitorios, 2 Baños, Lavadero Cub.	
Inmobiliaria	Peñalva Inmobiliaria	

Comparable 2

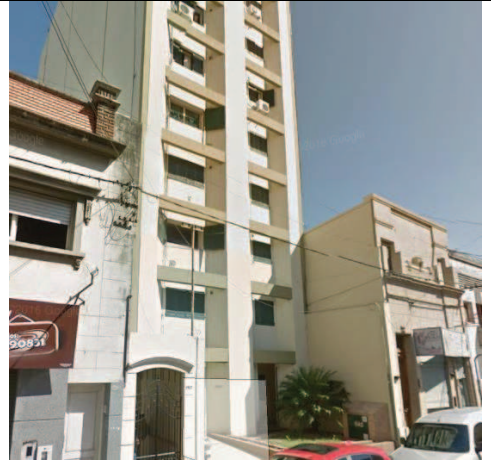
Ubicación	La Rioja 3020 – P. B. – Al frente	
Precio de oferta	\$ 1.350.000	
Superficie	70m2	
Estado	Bueno.	
Ambientes	Living-Comedor, Cocina, 2 Dormitorios, 2 Baños, Dependencia de servicio, Lavadero, Patio.	
Inmobiliaria	Bottai	

Comparable 3

Ubicación	San Martín 2365 – Piso 2 – Al frente	
Precio de oferta	\$ 1.500.000	
Superficie	77,33m2	
Estado	Bueno.	
Ambientes	Living-Comedor, Cocina, 2 Dormitorios, 2 Baños, 1 suite, Lavadero, Balcón al frente.	
Inmobiliaria	Atilio Salas	

Comparable 4

Ubicación	San Jerónimo 1963 – Piso 5 – Al frente
Precio de oferta	\$ 1.200.000
Superficie	58m2
Estado	Bueno.
Ambientes	Living-Comedor, Cocina sectorizada, 1 Baño, 2 Dormitorios, Lavadero.
Inmobiliaria	Atilio Salas.

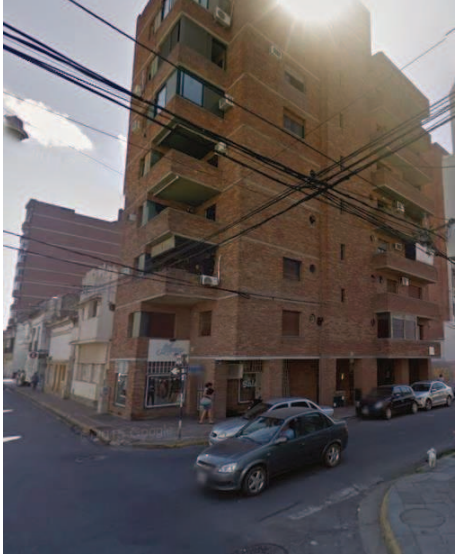


Comparable 5

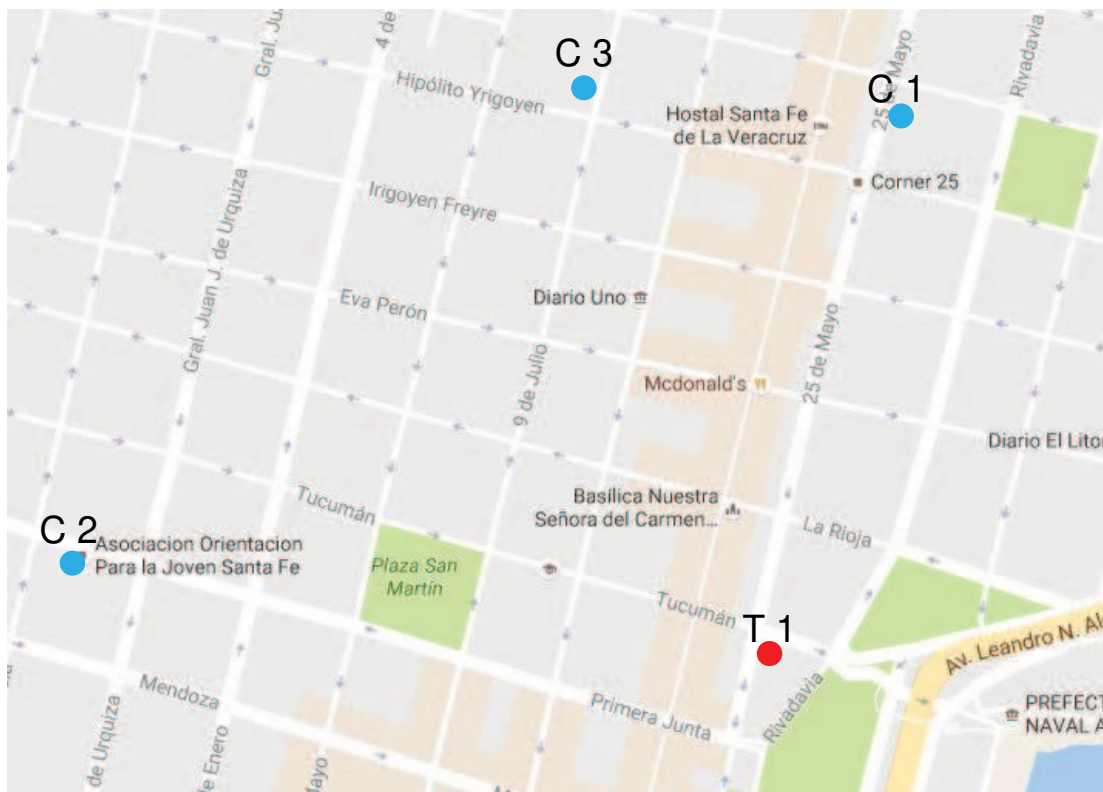
Ubicación	Mendoza 3045 – Piso 7 – contrafrente.
Precio de oferta	\$ 1.400.000
Superficie	61,90m2
Estado	Bueno.
Ambientes	Living-Comedor, Cocina sectorizada, 1 Baño, 2 Dormitorios, Lavadero, Balcón contra frente.
Inmobiliaria	Atilio Salas.




Comparable 6

Ubicación	Corrientes 2784 – Semipiso - Piso 1.	
Precio de oferta	\$ 1.250.000	
Superficie	95m2	
Estado	Bueno.	
Ambientes	Living, Living-Comedor, Cocina sectorizada, 1 Baño, 2 Dormitorios, Escritorio, Lavadero.	
Inmobiliaria	Atilio Salas.	


Ubicación del objeto y los comparables Terrenos.



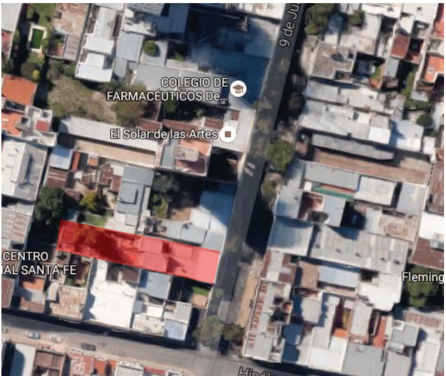
Comparable 1

Ubicación	25 de Mayo 2960	
Precio de oferta	\$ 2.000.206	
Superficie	272m2	
Dimensiones	8,00m x 34,00m.	
Forma	Regular.	
Orientación	Oeste.	
Ubicación	Entre medianeras.	
Topografía	Regular.	
Inmobiliaria	Orcu.	

Comparable 2

Ubicación	1° Junta 3168	
Precio de oferta	\$ 1.658.259	
Superficie	225,50m2	
Dimensiones	10,00m x 22.25m.	
Forma	Regular.	
Orientación	Norte.	
Ubicación	Entre medianeras.	
Topografía	Regular.	
Inmobiliaria	Orcu.	

Comparable 3

Ubicación	9 de Julio 2918	
Precio de oferta	\$ 3.353.360	
Superficie	420,60m2	
Dimensiones	8,93m x 47,10m.	
Forma	Regular.	
Orientación	Este.	
Ubicación	Entre medianeras.	
Topografía	Regular.	
Inmobiliaria	Orcu.	

D. DESARROLLO DE LOS MÉTODOS DE TASACIÓN.

Para llevar a cabo la tasación de venta del inmueble, se partirá por el Método Comparativo del Tribunal de Tasaciones de la Nación (Norma 6.0 – Planilla de Valores Venales), seleccionando antecedentes de características similares, para poder realizar su comparación y de esa forma arribar al valor más probable.

Como segundo método, se empleará el de Costo de Reposición Depreciado (Normas TTN 14.0 y 5.0 – Planilla de C. D. R. y Planilla de Análisis de valores de tierra).

A su vez, para la tasación del valor de alquiler del local comercial, se utilizará el Método Comparativo TTN 6.0.

Determinación de asimiladores

Sobre Inmuebles.

- Actualización.

Se establece un coeficiente de actualización, debido al lapso de tiempo transcurrido, entre la fecha de tasación, y la fecha de los antecedentes.

1. $1,00 / 1,05 = 0,953$
2. $1,00 / 1,05 = 0,953$
3. $1,00 / 1,05 = 0,953$
4. $1,00 / 1,05 = 0,953$
5. $1,00 / 1,05 = 0,953$
6. $1,00 / 1,05 = 0,953$

- Ubicación.

Se comparan las zonas urbanas de acuerdo a su inmediatez a sectores de mayor importancia urbana.

Teniendo en cuenta que el problema a tasar cuenta con la mejor ubicación, se le asigna el calificador 1,20; siendo 1,15= Muy Buena; 1=Buena; 0,95= Inferior.

1.	$1,20 / 1,20 = 1,000$
2.	$1,20 / 1,00 = 1,200$
3.	$1,20 / 1,15 = 1,043$
4.	$1,20 / 0,95 = 1,263$
5.	$1,20 / 1,00 = 1,200$
6.	$1,20 / 0,95 = 1,263$

- Ubicación en altura.

La ubicación en altura, es un asilador importante, ya que de acuerdo a su posición, se considera como elemento significativo de valoración. Se emplean los coeficientes proporcionados por la tabla de la CIA (Cámara Inmobiliaria Argentina)

1.	$0,98 / 1,02 = 0,960$
2.	$0,98 / 0,90 = 1,088$
3.	$0,98 / 0,98 = 1,000$
4.	$0,98 / 1,04 = 0,942$
5.	$0,98 / 1,08 = 0,907$
6.	$0,98 / 0,96 = 1,020$

Siendo 0,98= 2° piso; 0,90= planta baja; 0,96= 1° piso; 1,02= 4° piso; 1,04= 5° piso; 1,08= 7° piso.

- Ubicación en planta.

Se pondera la incidencia con respecto de estar ubicado al frente, o al contra frente del edificio, como también vistas a un patio o esquina.

1.	$1,10 / 1,10 = 1,000$
2.	$1,10 / 1,00 = 1,100$
3.	$1,10 / 1,00 = 1,100$
4.	$1,10 / 1,00 = 1,100$
5.	$1,10 / 0,95 = 1,157$
6.	$1,10 / 1,10 = 1,000$

Siendo 1,10= vista a esquina; 1,00= vista al frente; 0,95= vista contra frente.

- Superficie

Se tuvo en cuenta la influencia que sobre el valor unitario, venal, tiene la mayor o menor superficie cubierta. Para la determinación del asimilador de superficie, se obtiene el cociente entre el problema y el antecedente.

1. $71,25 / 130,00 = 0,548$
2. $71,25 / 70,00 = 1,017$
3. $71,25 / 77,33 = 0,921$
4. $71,25 / 58,00 = 1,228$
5. $71,25 / 61,90 = 1,151$
6. $71,25 / 95,00 = 0,750$

- Características constructivas.

Se considera la calidad constructiva del edificio, los materiales utilizados, y los detalles de terminaciones que posee. Los mismos son en relación al problema, siendo 1,00= Standard Buena; 0,95= Standard; 0,90= Standard media.

1. $1,00 / 0,90 = 1,111$
2. $1,00 / 0,95 = 1,052$
3. $1,00 / 1,00 = 1,000$
4. $1,00 / 0,95 = 1,111$
5. $1,00 / 1,00 = 1,000$
6. $1,00 / 1,00 = 1,000$

- Edad.

Se compara la edad en años de cada antecedente, comparado con el bien a tasar.

1. $1,00 / 0,95 = 1,052$
2. $1,00 / 0,90 = 1,111$
3. $1,00 / 1,00 = 1,000$
4. $1,00 / 0,95 = 1,052$
5. $1,00 / 1,05 = 0,952$
6. $1,00 / 1,05 = 0,952$

- Estado.

Con respecto al estado, se considera el mantenimiento del edificio en el tiempo, el edificio se deteriora, pero si se llevan a cabo las tareas correspondientes, más allá del tiempo transcurrido, se puede valorar en función del mismo.

Siendo 1,10= Muy bueno; 1,00= Bueno; 0,975= Bueno con necesidad de reparaciones.

1. $0,975 / 1,10 = 0,866$
2. $0,975 / 1,00 = 0,975$
3. $0,975 / 1,00 = 0,975$
4. $0,975 / 1,00 = 0,975$
5. $0,975 / 1,00 = 0,975$
6. $0,975 / 1,00 = 0,975$

- Patio o terraza.

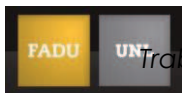
Se compara la existencia de patio o terraza, de cada antecedente, con respecto al bien a tasar. Siendo 1,00= sin patio; 1,10= con patio.

1. $1,00 / 1,00 = 1,000$
2. $1,00 / 1,10 = 0,909$
3. $1,00 / 1,00 = 1,000$
4. $1,00 / 1,00 = 1,000$
5. $1,00 / 1,00 = 1,000$
6. $1,00 / 1,00 = 1,000$

- Cochera.

Se compara la existencia de cocheras, de cada antecedente, con respecto al bien a tasar. Siendo 1,00= sin cocheras (similar al bien a tasar); 1,10= con cochera.

1. $1,00 / 1,00 = 1,000$
2. $1,00 / 1,00 = 1,000$
3. $1,00 / 1,00 = 1,000$
4. $1,00 / 1,00 = 1,000$
5. $1,00 / 1,10 = 0,909$
6. $1,00 / 1,00 = 1,000$



- Orientación.

Se considera la orientación por el mayor o menor aprovechamiento, tanto de la luz solar, como de la aireación de los locales. Esto mejora la calidad de vida.

Siendo 1,05= Este; 1,00= Noroeste; 0,95= Suroeste; 0,90= Sur;

1.	$1,00 / 0,95 = 1,052$
2.	$1,00 / 0,90 = 1,111$
3.	$1,00 / 1,05 = 0,952$
4.	$1,00 / 1,05 = 0,952$
5.	$1,00 / 0,90 = 1,111$
6.	$1,00 / 0,95 = 1,052$

- Balcón.

Se considera la utilización y existencia del mismo, en función de un mejor aprovechamiento. Los antecedentes que poseen balcón, tienen computada su superficie en el área exclusiva. Siendo 1,00= con balcón; 0,95= sin balcón.

1.	$1,00 / 0,95 = 1,052$
2.	$1,00 / 0,95 = 1,052$
3.	$1,00 / 1,00 = 1,000$
4.	$1,00 / 0,95 = 1,052$
5.	$1,00 / 1,00 = 1,000$
6.	$1,00 / 1,00 = 1,000$

- Efectivizador de oferta.

Se toma como efectivizador de oferta del segmento 0,95.

Método Comparativo TTN N° 6

Tribunal de Tasaciones de la Nación										Planilla N°:		Sala:		Expediente N°:					
Análisis de Valores Venales										1									
Ubicación del Bien:		25 de Mayo 2492		Tipo de Bien:		Depto. 2do piso - 4		Fecha de Tasación:		Profesional:									
Superficie del Bien:		71,25 m2		Frente:		Fondo:		FOT:		3		02/12/16		Insinger, Ma. Celeste					
Inmobiliarias:		1 - Peñalva Inmobiliaria								Tipo de Cambio/(U\$S):		Moneda de Uso:							
		2 - Bottai								16,00		\$							
		3 - Atilio Salas										Zona de Análisis:							
		4 - Atilio Salas										Part. O Dep.:		La Capital					
		5 - Atilio Salas										Provincia:		Santa Fe					
		6 - Atilio Salas										País:		Argentina					
Antecedentes (Ventas/Ofertas)				Coeficientes de Homogeneización - MULTIPLICA												Valores			
N°	N° Antecedente Ubicación	Fecha	Oferta/Venta	Precio	Frente	Fondo	Zoni	Precio Unitario	ACT								OFER	COEF TOTAL	Valor Unitario
									UBIC.	PLTA	CA.C.	EST.	PA.T.	COCH.	BAL.	EST.			
1	Tucumán 2476	Octubre	Oferta	2000000		130,00	C1	15384,62	1,05	1,02	0,55	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	0,62	9610,82	
2	La Rioja 3020	Septiembre	Oferta	1350000		70,00	C2	19285,71	1,05	0,90	1,02	0,90	1,00	1,00	0,95	0,95	0,73	14159,14	
3	San Martín 2365	Octubre	Oferta	1500000		77,33	C1	19397,39	1,05	0,98	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,09	21087,69	
4	San Jerónimo 1963	Septiembre	Oferta	1200000		58,00	C2	20689,66	1,05	1,04	1,23	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	1,09	22541,44	
5	Mendoza 3045	Septiembre	Oferta	1400000		61,90	C2	22617,12	1,05	1,08	1,15	1,05	1,00	1,10	1,00	0,95	1,22	27694,75	
6	Corrientes 2748	Octubre	Oferta	1250000		95,00	C2	13157,89	1,05	0,96	0,75	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,75	9850,56	
Obs: Valor del departamento 1.246.234									Se adopta:		17491,00		Total U.:		104944,40				
													Promed. U.:		17490,73				
Zona gris (B y N) o Amarillo (Color): habilitada para ingresar datos.																			

Norma TTN 6.x

VALOR RESULTANTE DE LA TASACIÓN \$

Sobre Terrenos.

- Actualización.

Se establece un coeficiente de actualización, debido al lapso de tiempo transcurrido, entre la fecha de tasación, y la fecha de los antecedentes.

1. $1,00 / 1,10 = 0,909$
2. $1,00 / 1,10 = 0,909$
3. $1,00 / 1,10 = 0,909$

- Ubicación.

Se comparan las zonas urbanas de acuerdo a su inmediatez a sectores de mayor importancia urbana.

1. $1,20 / 1,00 = 1,200$
2. $1,20 / 0,90 = 1,333$
3. $1,20 / 0,95 = 1,263$

- Esquina.

Coeficiente de esquina del antecedente comparado con el bien a tasar. La ubicación en esquina en esta zona, se considera un incremento del 10%.

1. $1,10 / 1,00 = 1,100$
2. $1,10 / 1,00 = 1,100$
3. $1,10 / 1,00 = 1,100$

- Superficie

Coeficiente de superficie del antecedente, comparado con el bien a tasar. Se aplica un incremento del 10% cada 30m²

1. $1,00 / 1,29 = 0,775$
2. $1,00 / 1,15 = 0,869$
3. $1,00 / 1,80 = 0,55$

- Forma.

Coeficiente de forma del antecedente, comparado con el bien a tasar. Se tiene en cuenta que, el objeto en cuestión tiene una forma levemente irregular.

1. $1,00 / 1,15 = 0,869$
2. $1,00 / 1,15 = 0,869$

3. $1,00 / 1,15 = 0,869$

- Topografía.

Coeficiente de topografía del antecedente, comparado con el bien a tasar. En este caso, tanto el bien a tasar como los antecedentes son regulares

1. $1,00 / 1,00 = 1,000$
2. $1,00 / 1,00 = 1,000$
3. $1,00 / 1,00 = 1,000$

- Aptitud.

Coeficiente de aptitud del antecedente comparado con el bien a tasar, permite comparar las aptitudes proyectuales de un determinado predio.

1. $1,00 / 1,05 = 0,952$
2. $1,00 / 1,05 = 0,952$
3. $1,00 / 1,10 = 0,909$

- Servicios.

Coeficiente de servicios con que cuenta el antecedente en comparación con el bien a tasar. Se Compara la cantidad y calidad de los servicios Públicos y Privados. En este caso, tanto el bien a tasar como los antecedentes cuentan con todos los servicios.

1. $1,00 / 1,00 = 1,000$
2. $1,00 / 1,00 = 1,000$
3. $1,00 / 1,00 = 1,000$

- Pavimento.

Se Compara la existencia de calles pavimentadas de cada antecedente, con respecto al bien a tasar. En este caso, tanto el bien a tasar como los antecedentes cuentan con calles pavimentadas.

1. $1,00 / 1,00 = 1,000$
2. $1,00 / 1,00 = 1,000$
3. $1,00 / 1,00 = 1,000$

- Orientación.

Se considera la orientación por el mayor o menor aprovechamiento, de la luz solar, esto mejora la calidad de vida. Siendo 1,15= Norte; 1,10= Este; 1,00= Noroeste; 0,95= Oeste.

1. $1,00 / 1,15 = 0,869$
2. $1,00 / 1,10 = 0,909$
3. $1,00 / 0,95 = 1,052$

Método del Costo de Reposición Depreciado

TTN Nº 5

Tribunal de Tasaciones de la Nación		Planilla N°: 1		Expediente N°:	
Análisis de Valores de Tierra		Sala:		Profesional:	
Ubicación del Lote: 25 de Mayo 2492		Fecha de Tasación: 02/12/16		Insinger, Ma. Celeste	
Superficie del Lote: 174,36 Frente: 15,4 Fondo: 12,05		FOT: 3,00		Moneda de Uso: Pesos	
Inmobiliarias:		Tipo de Cambio/(US\$): 16,00		Zona de Análisis:	
1 - Orcu				La Capital	
2 - Orcu				Partido o Depart.: Santa Fe	
3 - Orcu				Provincia: Argentina	
4 -				País:	
5 -					
6 -					

N° Antecedente	Fecha Of./Vta	Mejoras		Tierra			Coeficientes de Homogeneización - MULTIPLICA						Valores				
		Precio Tierra	Precio Mejora	Superficie	Frente	Fondo	Zoni Fot	P. Incid.	ACT UBIC.	MED ESQ	SUP FORM	TOPO APTI	SERV PAV.	ORIEN	OFER	COEF TOTAL	Valor Unit. Valor Incid.
125 de Mayo 2960	Agosto		2000206	8,00	34,00	3,00	7353,70	1,10	0,88	1,29	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,36	9984,29
21° Junta 3168	Oferta		1658259	10,00	22,25	3,00	7353,70	1,10	1,14	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,64	12043,35
39 de Julio 2918	Oferta		677	225,50	2451,23	3,00	2451,23	0,90	1,00	1,15	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00		4014,45
4	Agosto		3000360	8,93	47,10	3,00	7133,52	1,10	0,82	1,80	1,00	1,00	1,15	1,00	0,95	2,12	15126,91
5	Oferta		1262	420,60	2377,84	3,00	2377,84	0,95	1,00	1,15	1,10	1,00	1,00	1,00			5042,30
6																	
Obs.: Valor del terreno \$ 2.159.449													Total U.: 37154,54				
Zona gris (B y N) o Celeste (Color): habilitada para ingresar datos.													Total I.: 12384,85				
Norma TTN 5.x													Promed. U.: 12384,85				
Se adopta: 12.385													Promed. I.: 4128,28				

TTN N° 14

Tribunal de Tasaciones de la Nación

Planilla de Costo de Reposición Depreciados - Depreciación por Ross-Heideck

DENOMINACION DEL BIEN: Depto. 2do piso
 UBICACIÓN DEL BIEN: 25 de Mayo 2492
 ZONA DE ANALISIS: Part. / Dep.: La Capital
 Provincia: Santa Fe
 País: Argentina

EXPEDIENTE

SALA

Fecha Tasac.: 02/12/2016

Profesional: Insinger, Ma. Celeste

Moneda: Pesos

T. Cambio:

16,00

N°	DESIGNACION	SUP.CUB. m2	EDAD años	EXP años	E/VU %	EST	k	VR \$/m2	Vr \$/m2	Va \$/m2	VALOR \$	Coef. Real.	V.ADOPTADO \$	Observaciones
1	Depto 2 piso	71,25	45	100	0,31	2,00	22,31	14.884	1.488	11.895	847.552	1,00	847.600	
2				1		1,00						1,00		
3				1		1,00						1,00		
4				1		1,00						1,00		
5				1		1,00						1,00		
6				1		1,00						1,00		
7				1		1,00						1,00		
8				1		1,00						1,00		
9				1		1,00						1,00		
10				1		1,00						1,00		
11				1		1,00						1,00		
12				1		1,00						1,00		
13				1		1,00						1,00		
14				1		1,00						1,00		
15				1		1,00						1,00		
16				1		1,00						1,00		
17				1		1,00						1,00		
18				1		1,00						1,00		
19				1		1,00						1,00		
20				1		1,00						1,00		
		71,25											847.600	

VU=EDAD + EXP (Expectancia)

TOTAL:

847.600

El valor proporcional de terreno para la unidad funcional, se calculó con el valor total del terreno por el porcentaje de la unidad a tasar.

El valor proporcional del terreno, será igual al valor total del terreno por el porcentaje de la unidad funcional (según plano de PH).

Total método físico

Valor de la tierra \$ 2.159.449

+

Valor del Inmueble \$ 847.600

(4,96% de \$ 2.159.449 = \$ 107.109)

(Costo de Reposición Depreciado)

VALOR RESULTANTE DE LA TASACIÓN \$ 954.709.-

E. CONCLUSIÓN.

El edificio en donde se encuentra el departamento que nos ocupa, se encuentra en pleno centro santafesino, zona bancaria y a metros de la pasarela que comunica con el casino y shopping, por lo tanto por su ubicación estratégica respecto a otros sectores de la ciudad y a sus características convergentes, se puede llegar a considerar dentro de una zona con un mercado inmobiliario más activo, pese a la situación económica actual del país.

Otro punto que puede favorecer la oferta es la falta de terrenos baldíos, situación que predispone a refaccionar las propiedades ya construidas, en el caso que nos ocupa y de acuerdo a pericias efectuadas por problemas de humedad, la reparación de los daños constatados si bien no son de gran consideración, su ejecución puede llegar a elevar a muy bueno el estado del semi-piso.

Para llegar a tasar el inmueble que nos ocupa, se utilizó el Método Comparativo y el resultado que arrojó es de \$ 1.246.234. Con respecto al Método de Reposición Depreciado se llega a un costo de \$ 954.709 no obstante, se opta por el importe más elevado teniendo en cuenta que actualmente es muy cotizada la zona en la que está emplazado el edificio y que efectuadas las reparaciones el estado será óptimo. Haciendo referencia al local en la planta baja del mismo edificio, el cálculo del alquiler arrojó un importe mensual de \$ 17.705.-

F. CALCULO DE HONORARIOS PROFESIONALES.

Honorarios mínimos según Colegio de Arquitectos e Santa Fe.

1 día de tarea en el lugar.....	\$ 1.592
3 días de tarea de gabinete.....	\$ 3.585
TOTAL.....	\$ 5.177

INFORME DE TASACIÓN

COMITENTE:

Sánchez, Pablo Guillermo.

LUGAR:

Inmueble de calle:

Urquiza 2309

Ciudad de Santa Fe – Depto. La Capital.

Provincia de Santa Fe.

FECHA DE LA TASACIÓN: 13/12/2016.

TASADOR: Arquitecta Ma. Celeste Insinger.

INFORME DE TASACIÓN
Inmueble: Urquiza 3209 (3000) – Santa Fe

METODOLOGIA DE DESARROLLO.

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.

- 1.1. Identificación del comitente.
- 1.2. Identificación del inmueble, tipo y destino actual.
- 1.3. Ubicación.
- 1.4. Datos catastrales y dominiales.
- 1.5. Relación con el tejido urbano.
- 1.6. Servicios y equipamientos del área urbana.

2. RELEVAMIENTO DEL OBJETO DE TASACIÓN.

- 2.1. Inspección ocular.

3. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.

- 3.1. Terreno.
- 3.2. Construido.
- 3.3. Servicios y equipamientos.

4. ANÁLISIS DEL PROBLEMA.

- 4.1. Identificación del mercado (segmento, movilidad)
- 4.2. Determinación del tipo.

5. SELECCIÓN DE ANTECEDENTES.

- 5.1. Relevamiento de antecedentes.
- 5.2. Elección y registro.
- 5.3. Ubicación urbana respecto al problema.

6. DETERMINACIÓN DE ASIMILADORES.

- 6.1. Actualización.
- 6.2. Ubicación.
- 6.3. Ubicación en altura.
- 6.4. Ubicación en planta.
- 6.5. Superficie.
- 6.6. Características constructivas.
- 6.7. Edad.
- 6.8. Estado.
- 6.9. Patio o terraza.
- 6.10. Balcón.
- 6.11. Orientación.

7. PRODUCCIÓN DEL PRONÓSTICO.

- 7.1. Procedimiento de cálculo.
- 7.2. Elección de planillas.
- 7.3. Determinación del valor más probable.
- 7.4. Redondeo.

8. ANEXO.

- 8.1. Material complementario a la tasación (Planilla).
- 8.2. Indicación de referencias y fuente de información.
- 8.3. Bibliografía.

INFORME DE TASACIÓN
Inmueble: Urquiza 3209 (3000) - Santa Fe

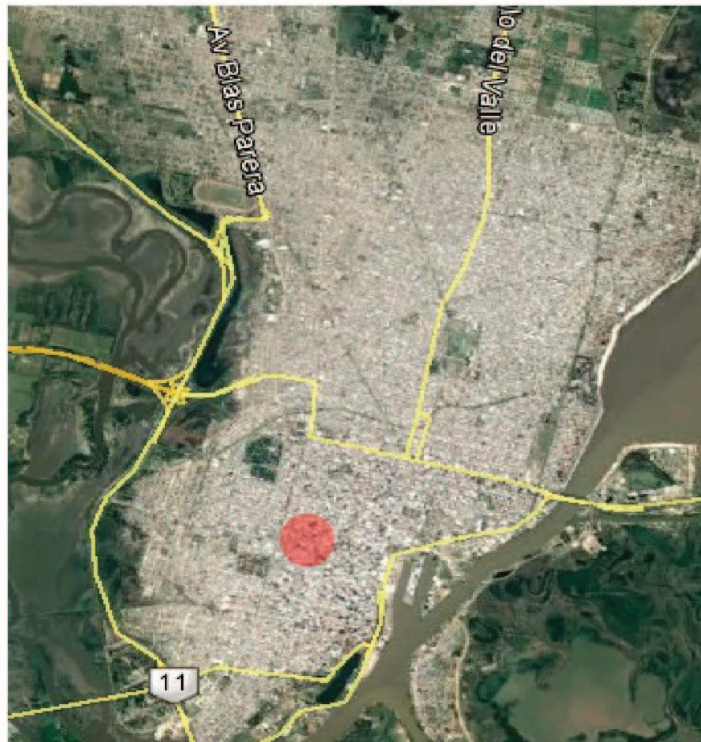
1. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.

La tasación solicitada, busca determinar el valor de mercado del inmueble ubicado en calle Urquiza 2309, entre calles Primera Junta y Mendoza, de la Ciudad de Santa Fe, cercano al centro de dicha ciudad.

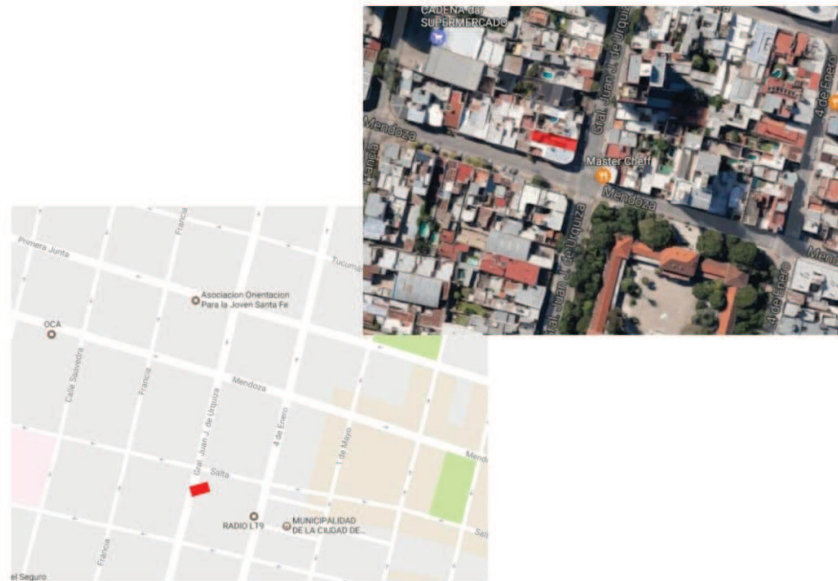
Se trata de un edificio en construcción, el cual constará de cinco pisos, con seis departamentos de un dormitorio, y cuatro oficinas; además de poseer espacio para tres cocheras.

El departamento en cuestión, se ubica en el piso 1°, tiene una superficie exclusiva de 53,00m²; cuenta con estar-comedor, cocina, un dormitorio, un baño y balcón. El acceso a las unidades de departamentos como a las oficinas, puede realizarse mediante escalera o ascensor.

Emplazamiento



INFORME DE TASACIÓN
Inmueble: Urquiza 3209 (3000) - Santa Fe



1.1. Identificación del comitente.

Nombre y Apellido	Sánchez Pablo Guillermo
DNI	22.299.583
CUIT	20-22299583-4
Domicilio Particular	3 de Febrero 3150
Localidad	Santa Fe
Provincia	Santa Fe

1.2. Identificación del inmueble y tipo.

Tipo	Vivienda colectiva (PH) en altura y oficinas
Unidad	U 01.

1.3. Ubicación.

Ubicación	Urquiza 2309 – Piso 1 – Dpto. 1
Barrio	República del Oeste.
Departamento	La Capital.
Localidad	Santa Fe.
Provincia	Santa Fe.

1.4. Datos catastrales y dominiales.

Esp. Arq. INSINGER, Ma. Celeste

INFORME DE TASACIÓN
Inmueble: Urquiza 3209 (3000) – Santa Fe

Plano de mensura / año	178048 / 2014.
Unidad de PH	U 01.
Nomenclatura catastral	Sección 03 Manzana 2331 Parcela 214.
Padrón municipal	13238.
Partida inmobiliaria	10-11-03-107607/0000-1.

1.5. Relación con el tejido urbano.

El edificio donde se encuentra la unidad de vivienda, se localiza cerca del centro de la ciudad de Santa Fe, por ende relativamente cerca, de varios nodos importantes que caracterizan a la ciudad.

○ *Casco histórico fundacional*

Hacia el sur a unas ocho cuadras, se encuentra el área fundacional de la ciudad de Santa Fe, donde se encuentran la Casa de Gobierno, la Iglesia Matriz (catedral), Convento de San Francisco, Convento de Santo Domingo, Tribunales provinciales, Palacio de la Legislatura, la Plaza 25 de Mayo, y todo un circuito turístico recreativo, con el recorrido de edificios patrimoniales de la ciudad, conjuntamente con el Parque General Manuel Belgrano y la zona de los ministerios provinciales.

○ *Área comercial*

Hacia el este a unas cinco cuadras, se encuentra la peatonal San Martín, lugar en el que se desarrolla el área comercial a cielo abierto más importante de la ciudad. Mientras que en el microcentro, se conjugan un sin número de actividades comerciales, institucionales municipales (Municipalidad) y provinciales, como así también la actividad bancaria y cultural (Teatro 1º de Mayo).

○ *Área portuaria*

Hacia el este a unas siete cuadras, se encuentra el área portuaria de la ciudad, donde en estos últimos años empezaron a aparecer algunas intervenciones que comenzaron a otorgarle otro carácter al sector y a la ciudad. Entre ellos se destaca, el Hotel Casino y Shopping.

Entre el sector portuario y el área comercial central existe una de las avenidas más importantes de la ciudad, ya que forma parte del circuito Mercosur, (Av. Leandro N.

INFORME DE TASACIÓN
Inmueble: Urquiza 3209 (3000) – Santa Fe

Alem y 27 de Febrero), en cuyo trazado, se lleva a cabo el circuito callejero de Santa Fe, en los campeonatos de Turismo de Carretera.

- *Área general.*

Hacia el oeste unas cuatro cuadras, se encuentra unos de los hospitales más importantes de la región y de la provincia, el hospital Dr José María Cullen, como también edificios escolares entre ellos el Liceo Militar General Manuel Belgrano y un sin número de edificios e instituciones entre ellas, la Jefatura de Policía de la provincia y el cuartel general de bomberos.

Hacia el este a una cuadra se halla el Colegio Nacional Simón de Iriondo, y a cuatro cuadras, la Municipalidad de Santa Fe.

1.6. Servicios y equipamientos del área urbana.

El área urbana cuenta con todos los servicios públicos urbanos, provisión de agua potable, cloaca, electricidad, gas natural, teléfono, medios de transporte público de pasajeros. etc.

Dentro de lo que podemos denominar como equipamiento urbano, el área de enclave, cuenta con espacios propios equipados para la recreación y el óseo. Así como lugares de diversión y entretenimientos.

Además de un sinnúmero de actividades culturales dada la proximidad a lugares creados para tal fin.

2. RELEVAMIENTO DEL OBJETO DE TASACIÓN.

2.1. Inspección ocular.

Se efectuó un relevamiento fotográfico con el fin de llevar a cabo un registro en imágenes para un reconocimiento del problema.

Este relevamiento fue llevado adelante, haciendo un conciso estudio de la construcción del edificio, y efectuando un recorrido tanto interior como exterior. El relevamiento se hizo en primera instancia en las zonas exteriores para considerar los espacios y relaciones con el contexto urbano inmediato, mientras que en los espacios interiores se efectúa con la finalidad de reconocer los mismos.

INFORME DE TASACIÓN
Inmueble: Urquiza 3209 (3000) – Santa Fe

o *Imágenes exteriores.*

Las primeras imágenes exteriores responden al sector urbano inmediato donde se encuentra el edificio.



Se observa el edificio, desde calle Urquiza, hacia el sur de la ciudad formando parte del tejido urbano de la ciudad.



En la intersección de calle Urquiza y Mendoza, se observa la unidad de vivienda, considerada en la problemática a tasar.

o *Imágenes interiores.*

Las imágenes interiores hacen un muestreo del proceso de construcción del bien a tasar, con la finalidad de una mejor interpretación y entendimiento.

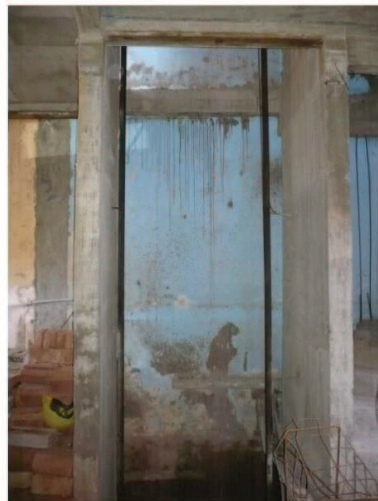
INFORME DE TASACIÓN
Inmueble: Urquiza 3209 (3000) – Santa Fe



Vista del ingreso a las unidades de viviendas y oficinas.



Vista hacia el fondo del edificio, donde se ubicarán las cocheras.

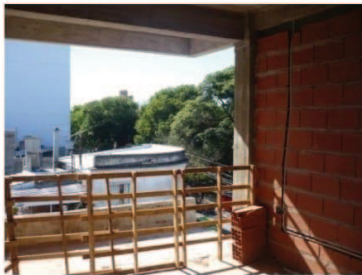


Hueco de ascensor.

INFORME DE TASACIÓN
Inmueble: Urquiza 3209 (3000) - Santa Fe



Escalera de ingreso principal a las unidades y oficinas.



Se observa en la imagen el Estar-comedor y el Balcón.



Vista del sector cocina.

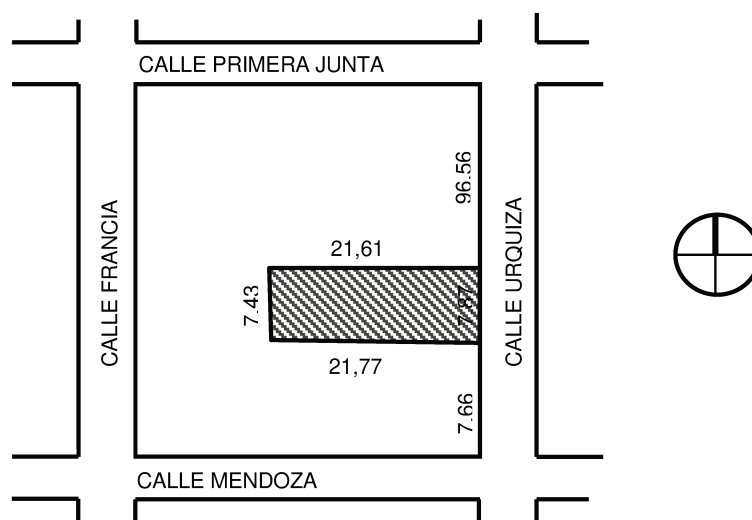


Vista del Balcón.

3. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.

3.1. Terreno.

El terreno posee una superficie de 165,88 m², se encuentra entre medianeras y su forma es básicamente rectangular, con medidas lineales de 7,87 m de frente sobre calle Urquiza, 7,43 m de fondo, y laterales de 21,61 m al Norte y 21,77 al sur.



3.2. Construído.

La unidad de vivienda posee las siguientes áreas de uso.

Unidad Funcional	U 01	
Planta	1er Piso	
Propiedad Exclusiva Unidad principal cubierta	43,50 m ²	
Propiedad Exclusiva Unid. ppal semicubierta	9,50 m ²	
Superficie excl. total	53,00 m ²	
Propiedad común de uso común cubierta	46,02 m ²	
Propiedad común de uso común semicubierta	5,28 m ²	
Propiedad común de uso común descubierta	12.66 m ²	
Superficie común total		63,96 m ²

INFORME DE TASACIÓN
Inmueble: Urquiza 3209 (3000) – Santa Fe

La construcción es de tipo tradicional, con estructura de hormigón independiente y cerramiento de mampostería de ladrillos huecos. En el interior los muros son de ladrillos huecos, y tendrán terminación de enduido pintado al látex.

Los pisos de los dormitorios y de los locales de uso diario son de cerámica; los revestimientos son de cerámica en locales sanitarios (baño y cocina).

Las aberturas serán de aluminio pintadas y puertas placas para los locales interiores.

3.3. Servicios y equipamientos.

El departamento poseerá todos los servicios indispensables que existen en el área urbana, entre ellos los siguientes: conexión a red cloacal, provisión de agua potable de red, servicio de gas natural y de electricidad. Además la conexión a distintos servicios de telefonía y televisión por cable.

4. ANÁLISIS DEL PROBLEMA.

4.1. Identificación del mercado (segmento, movilidad).

El mercado en el que se buscan las ofertas, es un segmento de departamentos en PH, en altura, en superficies y valores con pocas oscilaciones con el fin de que no existan variaciones de consideración.

Las unidades buscadas en el segmento, son desde el 1er piso al 13er y los valores oscilan entre los \$ 1.250.000 y \$ 1.800.000.

Las superficies de las unidades consideradas son con balcones incluidos y varían entre 45,00 m² y 73,00 m².

4.2. Determinación del tipo.

El tipo de mercado se encauzó a la búsqueda de departamentos a estrenar similares al problema, con el fin de equiparar asimiladores.

5. SELECCIÓN DE ANTECEDENTES.

5.1. Relevamiento de antecedentes.

El relevamiento de antecedentes se efectuó siguiendo varios caminos posibles, para determinar cuáles eran los más apropiados para ser comparados.

Los pasos seguidos en el relevamiento fueron los siguientes.

Esp. Arq. INSINGER, Ma. Celeste

INFORME DE TASACIÓN
Inmueble: Urquiza 3209 (3000) – Santa Fe

o Páginas web.

Se buscó en páginas web de la ciudad de Santa Fe, las distintas alternativas de ofertas publicadas por este medio, de esta manera se obtuvieron alternativas posibles de ser utilizadas como antecedentes del problema.

o Sitios propios web de inmobiliarias de la zona.

Se buscó en páginas web de inmobiliarias de reconocido nombre en la ciudad, en ellas, se encontraron ofertas razonables ampliando la búsqueda.

o Publicaciones


Se buscó en las publicaciones de Cámaras Inmobiliarias de la ciudad y en el diario El Litoral, donde se encontraron algunas ofertas posibles.

5.2. Elección y registro.

Con los datos obtenidos en los relevamientos se fueron ajustando los antecedentes y distinguiendo los que se encontraban en igualdad de condiciones que el problema, ya sea en superficie y espacios de usos exclusivos y comunes, con características constructivas similares y ambientes afines a las necesidades de uso.

Tipología de departamentos en altura, con un dormitorio y áreas de recepción y servicio. Todos los casos con ascensor, y variación en la ubicación en altura, y también en la ubicación en planta.

Comparable 1


Ubicación	Juan de Garay 2383 – Piso 4 – Al frente	
Precio de oferta	\$ 1.800.000	
Superficie	73m2	
Estado	Estrenar.	
Ambientes	Living-Comedor, Cocina, 2 Dormitorios, 1 Baño, Lavadero semi abierto, Balcón.	
Inmobiliaria	Pilay	

Comparable 2


Ubicación	Hipólito Irigoyen 2755	
Precio de oferta	\$ 1.250.000	

Esp. Arq. INSINGER, Ma. Celeste


INFORME DE TASACIÓN
Inmueble: Urquiza 3209 (3000) – Santa Fe

Superficie	45m2	
Estado	Estrenar.	
Ambientes	Living-Comedor, Cocina, 1 Dormitorio, 1 Baño, Balcón. El edificio cuenta con un Patio Verde de 300 m2, con quincho y pileta.	
Inmobiliaria	Orcu.	

Comparable 3


Ubicación	Francia 2955 – Piso 13 – Al frente	
Precio de oferta	\$ 1.400.000	
Superficie	50 m2	
Estado	Estrenar.	
Ambientes	Living-Comedor, Cocina con lavadero, 1 Dormitorio, 1 Baño, Balcón al frente.	
Inmobiliaria	Orcu.	

Comparable 4


Ubicación	Suipacha 3075 – Piso 3 – Al frente	
Precio de oferta	\$ 1.418.000	
Superficie	58m2	
Estado	Estrenar.	
Ambientes	Living-Comedor, Cocina, 1 Baño, 1 Dormitorio, Lavadero, Balcón.	
Inmobiliaria	Orcu.	

Comparable 5

INFORME DE TASACIÓN
Inmueble: Urquiza 3209 (3000) – Santa Fe

Ubicación	Irigoyen Freyre 2620 – Piso 3 – Al Frente	
Precio de oferta	\$ 1.350.000	
Superficie	40 m2	
Estado	Estrenar	
Ambientes	Cocina-Comedor, 1 Dormitorio, 1 Baño, Balcón Frente.	
Inmobiliaria	Gustavino e Imbert	

Comparable 6

Ubicación	Urquiza 2034 – Piso 4 – Al Frente	
Precio de oferta	\$ 1.400.000	
Superficie	38,5 m2	
Estado	Estrenar	
Ambientes	Comedor, Cocina, 1 Dormitorio, 1 Baño, Balcón Frente.	
Inmobiliaria	Ureta Cortes	

5.3. Ubicación urbana respecto al problema.

Se observa en la planimetría la ubicación de cada antecedente respecto del problema a tasar, mientras que el sector urbano está ubicado reverencialmente de acuerdo a la planta urbana de la ciudad de Santa Fe.



6. DETERMINACIÓN DE ASIMILADORES.

6.1. Actualización.

Se establece un coeficiente de actualización, debido al lapso de tiempo transcurrido, entre la fecha de tasación, y la fecha de los antecedentes.

7. $1,00 / 1,05 = 0,953$
8. $1,00 / 1,05 = 0,953$
9. $1,00 / 1,05 = 0,953$
10. $1,00 / 1,05 = 0,953$
11. $1,00 / 1,05 = 0,953$
12. $1,00 / 1,05 = 0,953$

6.2. Ubicación.

Se comparan las zonas urbanas de acuerdo a su inmediatez a sectores de mayor importancia urbana. Siendo 1,10= Muy Buena; 1,05= Buena; 1,00= Similar al bien a tasar; 0,90= Inferior.

7.	$1,00 / 0,90 = 1,111$
8.	$1,00 / 1,05 = 0,952$
9.	$1,00 / 1,00 = 1,000$
10.	$1,00 / 1,00 = 1,000$
11.	$1,00 / 1,10 = 0,909$
12.	$1,00 / 1,00 = 1,000$

6.3. Ubicación en altura.

La ubicación en altura, es un asimilador importante, ya que de acuerdo a su posición, se considera como elemento significativo de valoración. Se emplean los coeficientes proporcionados por la tabla de la CIA (Cámara Inmobiliaria Argentina).

7.	$0,96 / 1,02 = 0,941$
8.	$0,96 / 1,04 = 0,923$
9.	$0,96 / 1,15 = 0,834$
10.	$0,96 / 1,00 = 0,960$
11.	$0,96 / 1,00 = 0,960$
12.	$0,96 / 1,04 = 0,923$

Siendo 0,96= 1° piso; 1,02= 4° piso; 1,04= 5° piso; 1,15= 13° piso.

6.4. Ubicación en planta.

Se pondera la incidencia respecto de estar ubicado al frente, o al contra frente del edificio, como también vistas a un patio o esquina.

7.	$1,00 / 1,00 = 1,000$
8.	$1,00 / 0,95 = 1,052$

- | | |
|-----|-----------------------|
| 9. | $1,00 / 1,00 = 1,000$ |
| 10. | $1,00 / 1,00 = 1,000$ |
| 11. | $1,00 / 1,00 = 1,000$ |
| 12. | $1,00 / 1,00 = 1,000$ |

Siendo 1,00= vista al frente; 0,95= vista contra frente.

3.6. Superficie

Se tuvo en cuenta la influencia que sobre el valor unitario, venal, tiene la mayor o menor superficie cubierta. Para la determinación del asimilador de superficie, se obtiene el cociente entre el problema y el antecedente.

- | | |
|-----|-------------------------|
| 7. | $53,00 / 73,00 = 0,726$ |
| 8. | $53,00 / 45,00 = 1,177$ |
| 9. | $53,00 / 50,00 = 1,060$ |
| 10. | $53,00 / 58,00 = 0,913$ |
| 11. | $53,00 / 40,00 = 1,325$ |
| 12. | $53,00 / 38,50 = 1,376$ |

3.7. Características constructivas.

Se considera la calidad constructiva del edificio, los materiales utilizados, y los detalles de terminaciones que posee. Los mismos son en relación al problema, siendo 1,00= Standard Buena; 0,95= Standard.

- | | |
|-----|-----------------------|
| 7. | $1,00 / 0,95 = 1,052$ |
| 8. | $1,00 / 1,00 = 1,000$ |
| 9. | $1,00 / 0,95 = 1,052$ |
| 10. | $1,00 / 1,00 = 1,000$ |
| 11. | $1,00 / 1,00 = 1,000$ |
| 12. | $1,00 / 1,00 = 1,000$ |

3.3. Edad.

Se compara la edad en años de cada antecedente, comparado con el bien a tasar.

7.	$1,00 / 0,90 = 1,052$
8.	$1,00 / 1,00 = 1,111$
9.	$1,00 / 0,95 = 1,000$
10.	$1,00 / 1,00 = 1,052$
11.	$1,00 / 0,95 = 0,952$
12.	$1,00 / 0,95 = 0,952$

3.4. Estado.

Con respecto al estado, se considera el mantenimiento del edificio en el tiempo, el edificio se deteriora, pero si se llevan a cabo las tareas correspondientes, más allá del tiempo transcurrido, se puede valorar en función del mismo.

Siendo 1,00= Muy bueno; 0,97= Bueno.

7.	$1,000 / 0,97 = 1,030$
8.	$1,000 / 1,00 = 1,000$
9.	$1,000 / 0,97 = 1,030$
10.	$1,000 / 1,00 = 1,000$
11.	$1,000 / 1,00 = 1,000$
12.	$1,000 / 1,00 = 1,000$

12.9. Patio o terraza.

Se compara la existencia de patio o terraza, de cada antecedente, con respecto al bien a tasar. Siendo 1,00= sin patio.

7.	$1,00 / 1,00 = 1,000$
8.	$1,00 / 1,00 = 1,000$
9.	$1,00 / 1,00 = 1,000$
10.	$1,00 / 1,00 = 1,000$
11.	$1,00 / 1,00 = 1,000$

12. $1,00 / 1,00 = 1,000$

12.10. Balcón.

Se considera la utilización y existencia del mismo, en función de un mejor aprovechamiento. Los antecedentes que poseen balcón, tienen computada su superficie en el área exclusiva. Siendo 1,00= con balcón; 0,95= sin balcón.

7. $1,00 / 1,00 = 1,000$

8. $1,00 / 1,00 = 1,000$

9. $1,00 / 1,00 = 1,000$

10. $1,00 / 1,00 = 1,000$

11. $1,00 / 1,00 = 1,000$

12. $1,00 / 1,00 = 1,000$

12.11. Orientación.

Se considera la orientación por el mayor o menor aprovechamiento, tanto de la luz solar, como de la aireación de los locales. Esto mejora la calidad de vida. Siendo 1,05= Norte; 1,00= Este; 0,95= Oeste; 0,90= Sur;

7. $1,00 / 1,05 = 0,952$

8. $1,00 / 1,05 = 0,952$

9. $1,00 / 1,00 = 1,000$

10. $1,00 / 1,05 = 0,952$

11. $1,00 / 0,90 = 1,111$

12. $1,00 / 0,95 = 1,052$

Efectivizador de oferta.

Se toma como efectivizador de oferta del segmento 0,95.

13. PRODUCCIÓN DEL PRONÓSTICO.

7.1. Procedimiento de cálculo.

El procedimiento de cálculo se efectuó de acuerdo al agregado en las planillas de los antecedentes asimilados, donde se tuvo en cuenta la superficie, ubicación en la ciudad y en altura, calidad, estado, balcón y orientación, por último se consideró un efectivizador de oferta, el cual se tuvo en cuenta en función del estado y del valor de departamentos a estrenar. Este valor de oferta es el que se propone para el departamento, siendo el valor más probable encontrado.

7.2. Elección de planillas.

Para este trabajo, se empleó la planilla de Valores Venales el Tribunal de Tasaciones de la Nación (Norma 6.0 – Planilla de Valores Venales), seleccionando antecedentes de características similares, para poder realizar su comparación y de esa forma arribar al valor más probable.

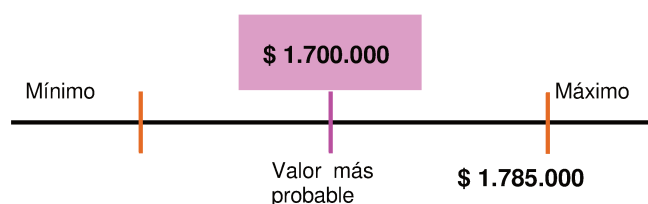
7.3. Determinación del valor más probable.

El valor más probable es de Un millón setecientos nueve mil cuatrocientos sesenta y dos pesos (\$ 1.709.462).

7.4. Redondeo.

De aplicar al valor potencial hallado el redondeo, llegamos a la suma de Un millón setecientos mil pesos (\$ 1.700.000).

Segmento de valor



8. ANEXO

8.1. Material complementario a la tasación (Planilla)

Tribunal de Tasaciones de la Nación		Planilla N°: 1		Sala: 1		Expediente N°:	
Análisis de Valores Venales		Tipo de Bien: Depto. 1er piso		Fecha de Tasación:		Profesional: Insinger, Ma. Celeste	
Ubicación del Bien: Urquiza 3209		Frente: 53.00 m2		Fondo: 3		Moneda de Uso: \$	
Superficie del Bien: 53.00 m2		FOT: 3		Tipo de Cambio(US\$): 16.10		Zona de Análisis: La Capital	
Inmobiliarias:		1 - Pilay		Part. O Dep.: Santa Fe		Provincia: Argentina	
		2 - Orcu		País: Argentina			
		3 - Orcu					
		4 - Orcu					
		5 - Gustavino e Imbert					
		6 - Ureta Cortes					

N° Antecedente	Fecha	Oferta/Venta	Precio	Frente Superficie	Fondo	Zoni Fot	Precio Unitario	Coeficientes de Homogeneización - MULTIPLICACION						Valores				
								ACT UBIC.	PISO PLTA	SUP. CAC.	EDAD EST.	F. D. PAT.	BAL. Orient	OFER TOTAL	COEF Valor Unitario			
1	Noviembre	Oferta	1800000		73.00	R1	24657,53	1,05	1,02	0,73	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	14274,77	0,58
2	Octubre	Oferta	1250000		45.00	C2	27777,78	1,05	1,04	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	35524,04	1,28
3	Diciembre	Oferta	1400000		50.00	C2b	28000,00	1,05	1,15	1,06	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	29805,31	1,06
4	Noviembre	Oferta	1418000		58.00	C2b	24448,28	1,05	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	23378,75	0,96
5	Noviembre	Oferta	1350000		40.00	C2	33750,00	1,05	1,00	1,38	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	43694,28	1,29
6	Noviembre	Oferta	1400000		38.50	C2b	36363,64	1,05	1,04	1,38	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	46846,72	1,29
Obj.: Valor del departamento \$ 1.709.462												Total U.: 193523,86						
Se adopta: 32254,00												Promed. U.: 32253,98						

Norma TTN 6.x
Zona gris (B y N) o Amarillo (Color): habilitada para Ingresar datos.

VALOR RESULTANTE DE LA TASACIÓN \$

8.2. Indicación de referencias y fuente de información.

Se consultaron las siguientes fuentes referenciales.

- Diario El Litoral, suplemento clasificados, ventas.
- www.cecisantafe.com.ar.
- www.pilay.com.ar.
- www.orcuinmobiliaria.com.ar.
- guastavinoeimbert.com.ar.
- www.uretacortes.com.ar.

8.3. Bibliografía.

Se utilizó la siguiente bibliografía.

- Magnou Eduardo. Manual de tasaciones para jueces, abogados y demás profesionales del foro. Astrea. Buenos Aires. 1969
- GUERRERO, Dante. Manual de tasaciones. Alsina. Buenos Aires. 1984
- TTN, Normas Nacionales de valuación. www.ttn.gov.ar