

INFORME DE TASACIÓN INMOBILIARIA

A quien corresponda:

En mi carácter de Martillero Público, y en el marco de la tasación solicitada para la valuación del inmueble que se detalla a continuación, me presento y expongo lo siguiente:

-I- CONDICIÓN PROFESIONAL:

Martillero Público matriculado, con idoneidad para la valuación de inmuebles.-

-II-DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Migueletes 1600

Unidad Funcional 05 – Piso 1° - Dpto. “A”

Entre calles: José Hernández y Virrey Del Pino

Orientación: Noroeste – Al frente

Barrio: Belgrano – Zona Norte - Comuna 13.-

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-

Propiedad Horizontal: Sí – Antigüedad aproximada: 55 años

Medidas del terreno: 8.61 Mts. de frente x 26.25 Mts. de fondo

Superficie Total del edificio: 226 Mts.2

Superficie Cubierta del edificio: 1805 Mts2

Pisos sobre rasante: 9 – Pisos bajo rasante: 0 – Locales: 0

Unidades Funcionales: 34

Nomenclatura Catastral: Circ. ■ – Secc. ■ – Manz. ■ – Parc. ■

Matrícula FR ■5 – Pda. ■

Expensas: \$ 305.000

Superficie de la unidad funcional de acuerdo a título agregado en autos:

Cubierta de 60.06 m2 y de 7,6 Mts2 semi cubiertos correspondiente al balcón.

-

Superficie Total 67.66 Mts2.-

Área Hospitalaria: Hospital J. A. Fernández. Hospital Italiano (Sede Belgrano — Virrey del Pino 2456).

Adyacentes: Av. Cabildo, Virrey del Pino, José Hernández, Av. del Libertador, La Pampa, Olleros, Zabala, Av. Juramento — Subte Línea “D” Estación José Hernández (Av. Cabildo y Virrey del Pino) — Ferrocarril Mitre, Estación Belgrano R.-

Características de la Zona: El inmueble se encuentra emplazado en el barrio de **Belgrano**, específicamente en el sector conocido como **Bajo Belgrano / Belgrano Chico**, entre las calles Virrey del Pino y José Hernández, a metros de Av. del Libertador.

Belgrano nació como pueblo independiente el 23 de mayo de 1855, perteneciente entonces a la Provincia de Buenos Aires, en homenaje al creador de la bandera nacional. Tuvo un episodio histórico singular: en 1880, en el marco del conflicto por la federalización de la ciudad, funcionó brevemente como capital provisoria de la Nación, con sede del Congreso en

un edificio hoy ocupado por el Museo Histórico Sarmiento. Recién el 28 de septiembre de 1887, por cesión de la Provincia a la Nación, Belgrano fue incorporado definitivamente como barrio de la Ciudad de Buenos Aires.

Desde entonces se consolidó como una de las zonas más residenciales y señoriales de la ciudad, con numerosas casonas de fines del siglo XIX que hoy conviven con desarrollos en altura y edificios de alta gama, sobre todo en el corredor de Av. del Libertador y en el entorno de Barrancas de Belgrano.

En materia de normativa urbanística, el sector estuvo históricamente regulado por el Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449), bajo distritos como el R2bI y zonas especiales sobre Av. del Libertador (Parágrafo 7.2, Sector “Belgrano C”). Desde diciembre de 2018 rige el Código Urbanístico de la Ciudad (Ley N° 6.099), que reordenó alturas y usos admitidos, habilitando en gran parte de esta micro zona tipologías de edificios entre medianeras de baja y media altura, en convivencia con emprendimientos de mayor porte sobre las avenidas principales.

La orientación general de la micro zona hacia el eje Av. del Libertador – Av. Cabildo la posiciona como un corredor de fuerte revalorización, combinando el perfil residencial tradicional del barrio con la incorporación de nuevas infraestructuras públicas y desarrollos inmobiliarios de categoría.

Centro Comercial: Corredor comercial de Av. Cabildo y Av. Juramento, principal eje a cielo abierto del barrio, con bancos, locales de indumentaria, gastronomía, electrónica y servicios. A metros, el **Barrio Chino** (eje Arribeños/Juramento), con su tradicional oferta gastronómica y de supermercados asiáticos. Asimismo, a partir de la puesta en valor del **Viaducto del Ferrocarril Mitre** (que elevó las vías en un tramo de 3,9 km entre Belgrano y Núñez), se desarrolló un nuevo polo de espacios públicos y

propuestas gastronómico-comerciales bajo el viaducto, sumando valor y dinamismo a la zona.-

Clubes: Club Artilleros, Club Harrods, Racket Club, entre otros clubes deportivos de la zona.

Pulmón verde: Barrancas de Belgrano. Cercanía además al inicio de los **Bosques de Palermo**, accesibles por Av. del Libertador

Colectivos: 41, 44, 57, 59, 60, 63, 65, 67, 68, 80, 113, 152, 161, 168, 184, 194.-

Obs/Consideraciones: Se trata de una unidad emplazada en un edificio de perfil clásico, propio de la década de 1970, en buen estado de conservación. Si bien presenta diferencias respecto de los desarrollos de obra nueva de la zona —tanto en terminaciones como en amenities—, dicha diferencia se ve compensada por un valor sensiblemente inferior por metro cuadrado respecto de las unidades a estrenar, lo que la posiciona como una alternativa de valor dentro de la micro zona.

Por su ubicación, superficie y tipología, el inmueble resulta especialmente apto para dos perfiles de comprador: por un lado, **matrimonios o parejas jóvenes** que buscan su primera vivienda, dada la cercanía a establecimientos educativos, transporte público (Subte línea D y Ferrocarril Mitre) y oferta de esparcimiento; y por otro, **parejas en edad de jubilación**, para quienes la proximidad a clubes sociales y deportivos, centros de salud (Hospital Italiano Sede Belgrano) y comercios de cercanía resulta especialmente conveniente, permitiendo sostener una vida social activa sin necesidad de trasladarse grandes distancias.

En ambos casos, la infraestructura de servicios, clubes y espacios verdes de la zona constituye un factor de atracción relevante a los fines de estimar la demanda potencial del bien.-

-III- ESTADO DE OCUPACIÓN Y FÍSICO:

a) El inmueble consta de: **Hall de ingreso**, desde el cual se accede a un **living comedor** de buenas proporciones, con salida directa a **balcón corrido al frente** (1,00 m x 7,60 m), que recorre todo el frente de la unidad sobre calle Migueletes. Contiguo al living comedor se ubica la **cocina**, de disposición semi-independiente. Hacia el sector posterior de la unidad se distribuyen dos dormitorios: la **habitación principal**, de mayores dimensiones, y una **segunda habitación**, ambas comunicadas por un pasillo interno con el **baño completo**, ubicado en posición central entre ambos dormitorios. La distribución general responde a la tipología funcional propia de los departamentos de tres ambientes construidos en la década de 1970, con clara separación entre el sector social (living-comedor-balcón) y el sector privado (dormitorios-baño).-

b) ESTADO DE CONSERVACIÓN: Se encuentra en Buen estado de uso y conservación.-

c) ESTADO DE OCUPACIÓN: Se encuentra desocupado

Fecha de realización de la diligencia 04 de Septiembre de 2026 a las 10 horas.-

-IV- GRÁFICOS:



En comparación con junio de 2026, los actos crecieron un 1,02% (jun 5990 escrituras).

-V- FOTOGRAFÍAS:





-VI- COMPARABLES:

https://www.zonaprop.com.ar/propiedades/clasificado/veclapin-departamento-3-amb.-en-barrancas-de-belgrano-59776568.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=63b7f3cf-3864-4106-a1a5-9334ead1aebf (tomado el día 03/09/2026)

https://www.zonaprop.com.ar/propiedades/clasificado/veclapin-departamento-en-venta-en-belgrano-capital-federal-57811021.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=63b7f3cf-3864-4106-a1a5-9334ead1aebf (tomado el día 03/09/2026)

https://www.zonaprop.com.ar/propiedades/clasificado/veclapin-departamento-en-venta-de-3-ambinetes-mas-dependencia-59929069.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=63b7f3cf-3864-4106-a1a5-9334ead1aebf (tomado el día 03/09/2026)

-VII- TASACIÓN: En la presente tasación se tomó como referencia el método comparativo de mercado, así como los informes de cantidad de escrituras del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos

Aires y los valores de cierre relevados por fuentes como el Índice UCEMA (que releva la serie desde el año 2020 a la fecha), lo que permite contar con referencias de mercado actualizadas y de trayectoria. Asimismo, se tuvo en cuenta el contexto general del mercado inmobiliario actual, y se verificó adicionalmente la depreciación técnica del inmueble por antigüedad. En virtud de ello, se practicaron los siguientes análisis:

a) Análisis de mercado — comparables directos. Se relevaron tres unidades comparables de similar tipología (3 ambientes, entre 55 y 70 m² totales) en el barrio de Belgrano, con valores de publicación de USD 145.000, USD 142.000 y USD 185.000 (fuente: avisos publicados en Zonaprop, Septiembre 2026). Este último comparable, si bien de tipología similar, se encuentra emplazado sobre el eje de Av. del Libertador, en el entorno de Barrancas de Belgrano, donde los valores de publicación son sensiblemente superiores a los del resto del barrio; ante la ausencia de comparables adicionales dentro del radio inmediato al inmueble tasado, se lo incorpora como referencia de techo de mercado, sin ponderarlo en igual medida que los restantes dos comparables.

Dado que los valores de publicación no corresponden necesariamente a precios de cierre, se contrastó el valor resultante del presente informe con el **Índice m² Real by RE/MAX y UCEMA** (julio 2026), que releva un valor promedio de cierre promedio de **USD 2.112 por m²** para departamentos en la Ciudad de Buenos Aires. El valor de venta aquí estimado equivale a **USD 2.040 por m²** sobre la superficie total del inmueble (67,66 m²), valor sustancialmente coincidente —levemente inferior, en función de la antigüedad y ausencia de amenities de la unidad— con el promedio de cierre relevado para la Ciudad, lo que corrobora la razonabilidad del valor estimado.

b) Contexto de liquidez y profundidad del mercado. Según informa el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, en julio de 2026 se formalizaron 6.051 escrituras de compraventa en la Ciudad de Buenos Aires, sobre un stock de 108.756 propiedades publicadas en plataformas digitales, comprensivo de todas las tipologías (departamentos, PH, locales comerciales, cocheras, depósitos, etc.) (fuente: Zonaprop). De dicho stock, 8.194 publicaciones corresponden al barrio de Belgrano (7,53% del total publicado en la Ciudad), porcentaje prácticamente idéntico al 7% que dicho barrio representa sobre el total de escrituras formalizadas en el mismo período (fuente: Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario, Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo — CPAU). Esta correlación entre peso publicado y peso escriturado evidencia que Belgrano constituye un submercado representativo y de comportamiento estable dentro de la Ciudad, en el cual las unidades que logran concretar su venta son, primordialmente, aquellas ofrecidas a valores ajustados a la realidad del mercado —y no las publicadas a valores sobrevaluados—, lo que otorga solidez al criterio comparativo aplicado en el punto a).

c) Verificación por depreciación técnica. Como método de contraste, se tomaron como referencia los valores de mercado de unidades de obra nueva relevadas en un radio de cinco cuadras del inmueble tasado, sobre los cuales se aplicó un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad del inmueble tasado y de sus condiciones particulares de conservación, ubicación, conectividad y disposición dentro del barrio. Dicho análisis arrojó un valor de referencia del orden de **USD 2.000 a USD 2.100 por m²**, sustancialmente coincidente con el valor resultante del método comparativo de mercado descripto en el punto a), lo que refuerza la consistencia de la presente tasación.

En virtud de lo expuesto en los puntos a), b) y c). Estimo el valor del **100% indiviso** del bien ubicado en calle Migueletes 1600, Unidad Funcional 05 – Piso 1° - Dpto. “A” de esta Ciudad de acuerdo a su estado actual y a la fecha en la suma de **Dólares Ciento treinta y ocho mil (u\$s 138.000)**.

-VIII- FUENTES CONSULTADAS:

1. Archivo personal del suscripto
2. Zonaprop
3. CUCICBA (Colegio CABA)
4. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires
5. Índice m2 Real by Remax y UCEMA 2026-07
6. Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario
7. mapa.buenosaires.gob.ar
8. ciudad3d.buenosaires.gob.ar
9. Libros/bibliografía

Quedo a disposición para cualquier consulta adicional.

Sin otro particular, saludo a Uds. muy atentamente.


Martillero – matrícula

