Propuesta de adquisición de inmueble para el Archivo de Protocolos Notariales

Asamblea Extraordinaria

Jueves 3 de marzo

COLEGIO DE ESCRIBANOS de la CIUDAD de BUENOS AIRES

Análisis respecto de la propuesta para la adquisición del inmueble ubicado en la calle Chorroarín 731/51

- Se decidió conservar el edificio Alsina 2280 como Archivo. Allí se guardarán los protocolos de los años de consulta frecuente.
- La capacidad neta de archivo de este edificio es de 3400 m^2.
- Cada año, se estarían retirando de Alsina 2280 una cantidad de tomos de los más antiguos, similar a la que entregan los escribanos.
- A la fecha, el número anual que ingresa es de aproximadamente 9000 tomos.
- El edificio a adquirir sería destinado al archivo de protocolos más antiguos que sólo excepcionalmente sean consultados por pedido de los escribanos. Los tomos que se soliciten se exhibirán a las 48 horas, previo traslado.
- La superficie disponible del edificio a adquirir (10.800 m^2), estimando el mismo ritmo de archivo, permitiría recibir tomos durante aproximadamente 60 años.

Análisis comparativo de la propuesta

- **EDIFICIO CHORROARÍN 731/51**
  - Se desarrolla en subsuelo, Planta Baja y 4 pisos, total 6 plantas libres de 1.800 m^2 cada una.
  - Superficie total aprovechable: **10.800 m^2.**
  - Precio ofertado **U$S 5.700.000.-**

Informe técnico de la empresa COMS (Ingenieros Consultores en Gerenciamiento de la Construcción)

- Se ha encomendado a la empresa COMS (Ingenieros Consultores en Gerenciamiento de la Construcción) el estudio de las obras que sería necesario realizar para acondicionar el edificio para su destino como archivo.

Tareas para adecuar el edificio a efectos de utilizarlo como depósito y archivo de papeles

- Limpieza general de inmueble.
- Reparación de Albañilería.
- Reparación de instalación eléctrica.
- Instalación contra incendio y detección de incendio.
- Ajuste de carpintería, herrerías y vidrios.
- Reparación de un ascensor.

Evaluación de costos aproximados y globales:

U$S 180/m^2 + IVA

Edificio de Chorroarín 731/37/51

Informe técnico de la empresa COMS (Ingenieros Consultores en Gerenciamiento de la Construcción)

- **Ubicación**: intersección de la calle Chorroarín y Ávalos. Barrio de La Paternal.
- **Superficie cubierta**: 12.000 m2.
- **Composición**: un subsuelo, planta baja, cuatro pisos superiores y una azotea transitable.
- **Acceso peatonal único**: calle Chorroarín Nº 751 en el cuerpo central.
- **Acceso vehicular principal**: calle Ávalos Nº 836, para la maniobra, carga y descarga.
- **Acceso vehicular secundario**: calle Chorroarín Nº 737.
- **Acceso vehicular terciario**: calle Tronador Nº 156.

Foto aérea del inmueble

Informe de tasación de la firma Asevasa Argentina S.A.

Valor de reposición a nuevo	$ 32.600.000,00
Valor de reposición a nuevo en dólares	U$S 8.150.000,00
Valor de mercado	$ 26.600.000,00
Valor de mercado en dólares	U$S 6.650.000,00

Informe de tasación de la firma Asevasa Argentina S.A.

Características del barrio

Zona: residencial
Viviendas: individuales
Características edilicias: buenas
Nivel topográfico: alto, no inundable
Servicios: agua corriente, energía eléctrica, gas natural, cloacas, pavimento, veredas.
Transporte: normal
Densidad edificada: 75%

Informe de tasación de la firma Asevasa Argentina S.A.

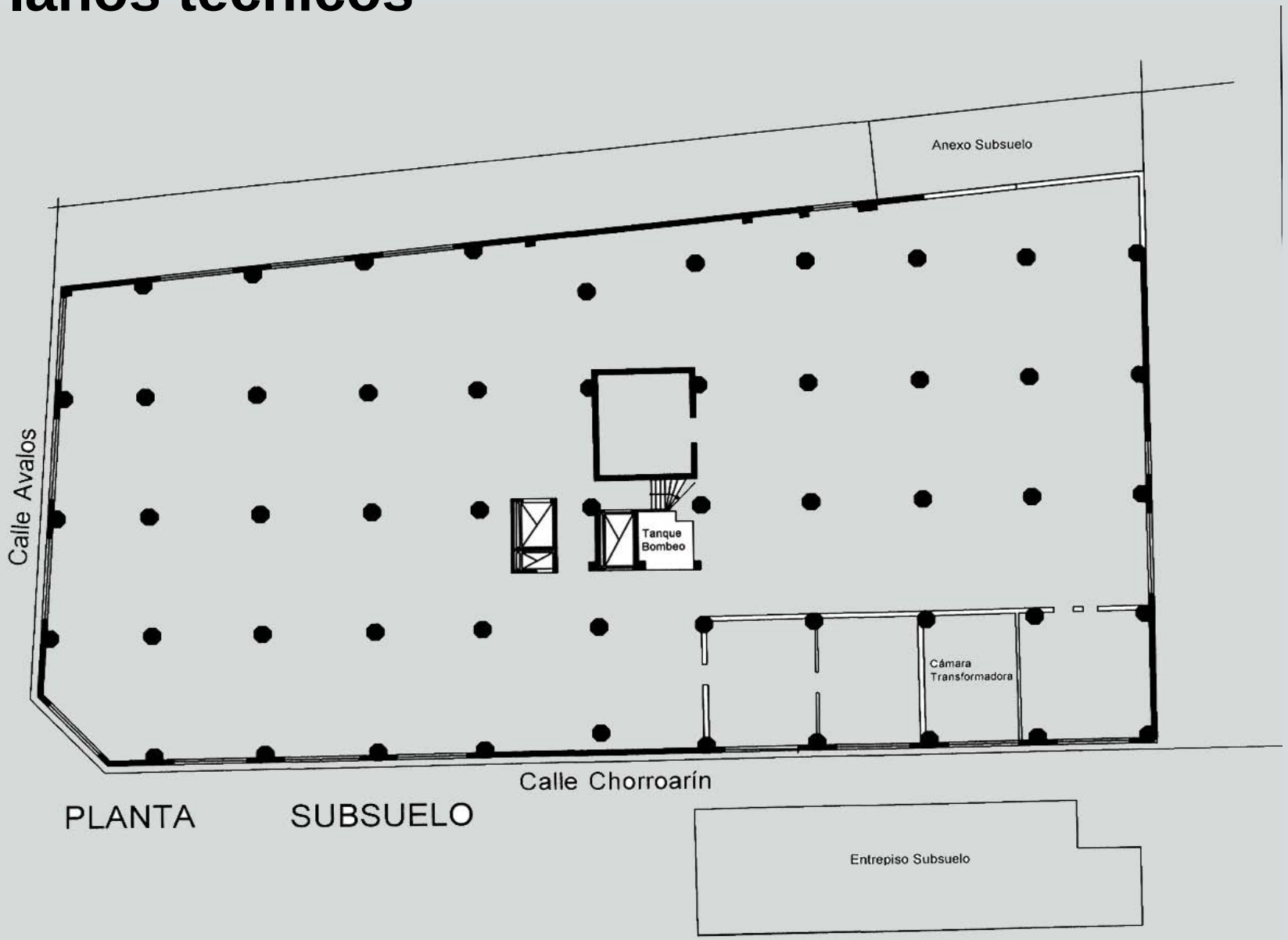
Características del barrio

Descripción de macro y micro localización	El inmueble se encuentra en el barrio de La Paternal. Se ubica en una zona residencial e industrial, siendo una zona consolidada y con completa infraestructura de servicios.
Tendencia del barrio y relación con el inmueble	El inmueble es acorde al mencionado perfil. Se aprecian edificaciones de buenas características en la zona.
Punto importante más cercano	La zona se encuentra a 100 metros de Av. Combatientes de Malvinas (Ex. Av. Donato Álvarez) , a 500 metros de Av. Triunvirato, a 500 metros de Av. De los Incas, a 500 metros de FFCC y a 700 metros de la estación Tronador del Subte B.
Causas de valoración o desvaloración	Como causa de valoración se tiene en cuenta la ubicación del lote y sus dimensiones.
Parque o zona industrial / empresas linderas	Posee como linderos industrias y depósitos.
Riesgos actuales o futuros en función de ubicación y act. vecinas.	No se evidencian riesgos en lo que respecta a su ubicación

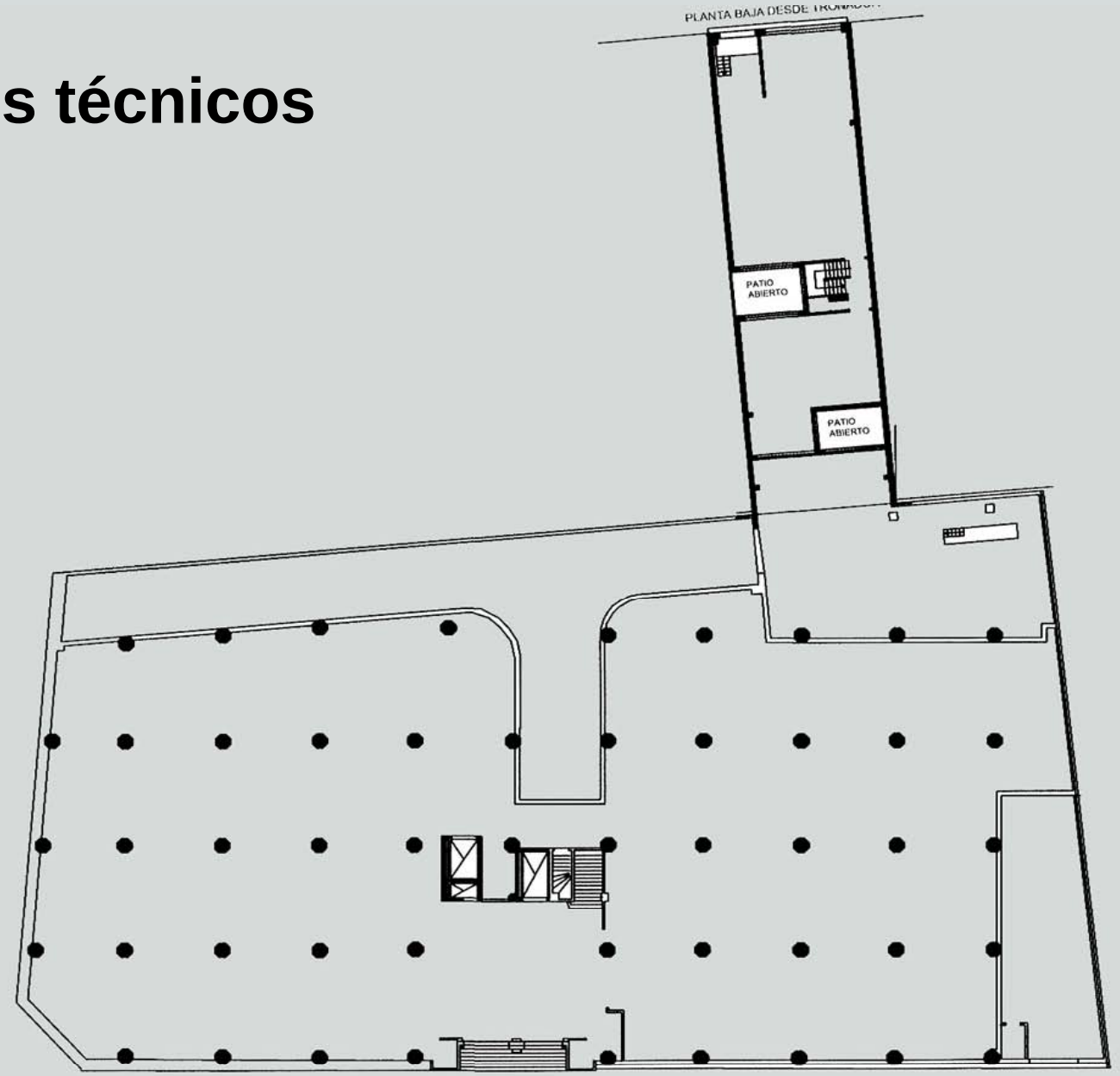
Tabla de superficies

		Superficie cubierta (m^2)	Superficie descubierta (m^2)
Subsuelo	Planta libre	1.858,72	-
	Entrepiso SSº	169,30	-
Planta baja	Planta libre 0.00	1.687,87	-
	Planta libre desnivel	188,62	-
	Acceso Chorroarín	-	95,83
	Acceso Ávalos	-	263,57
	Propiedad Tronador P.B.	205,20	23,64
	Entrepiso P.B.	158,24	-
Piso 1º	Planta libre	1.732,38	-
	Depósito	57,35	-
	Terraza 1º P.	-	36,52
	Propiedad Tronador 1º P.	233.86	-
Piso 2º	Planta libre	1798,67	-
Piso 3º	Planta libre	1798,67	-
Piso 4º	Planta libre	1732,38	-
	Terraza 4º P.	-	57,35
Piso 5º	Oficina – Depósito	236,23	-
	Azotea	-	1.496,15
Piso 6º	Sala de máquinas	86,67	-
	Azotea 1	-	61,14
Piso 7º	Depósito	41,80	-
	Terraza	-	52,15
	Planta tanques de reserva	-	-
		11.985,96	**2.158,63**

Planos técnicos

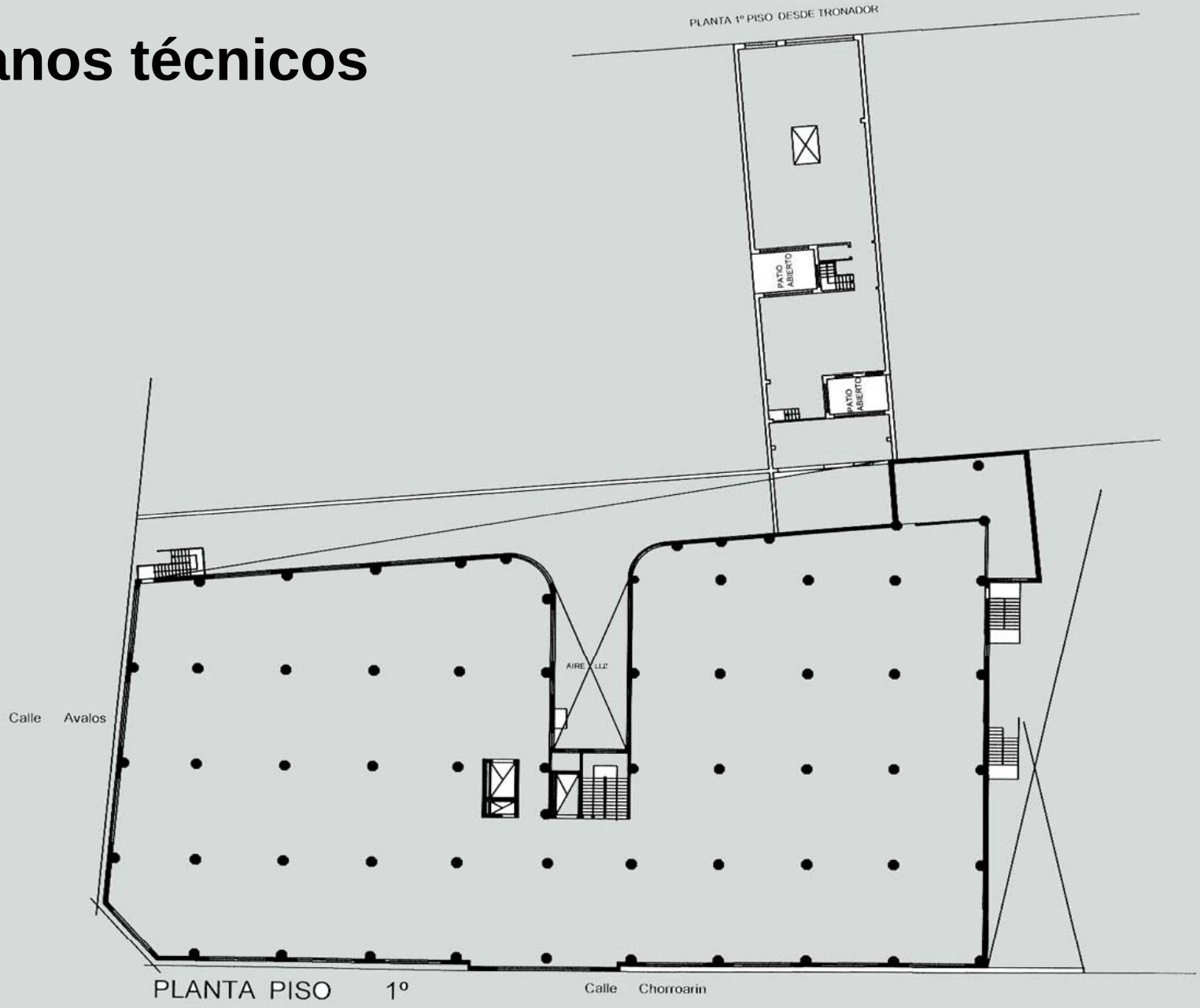


Planos técnicos

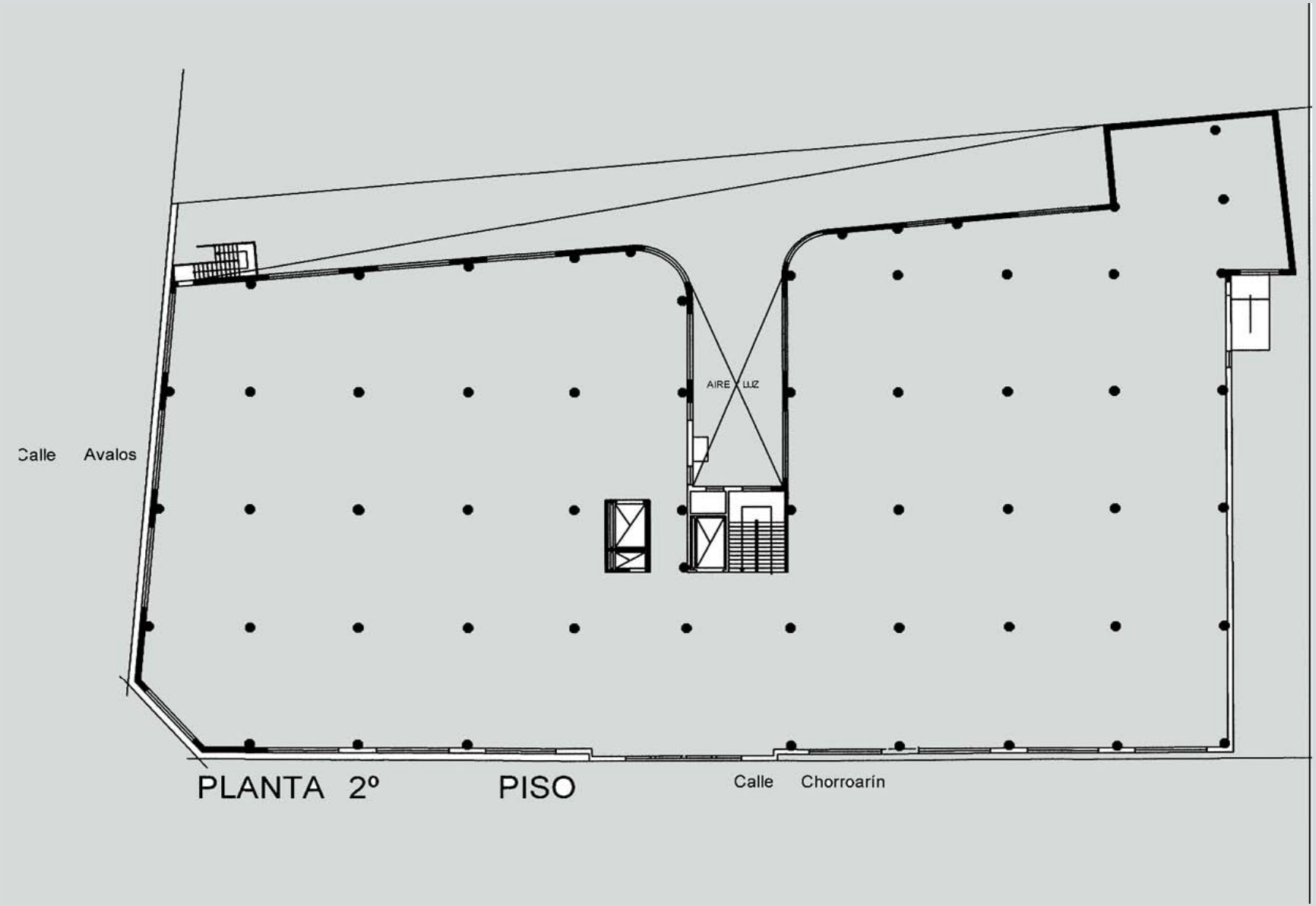


PLANTA BAJA

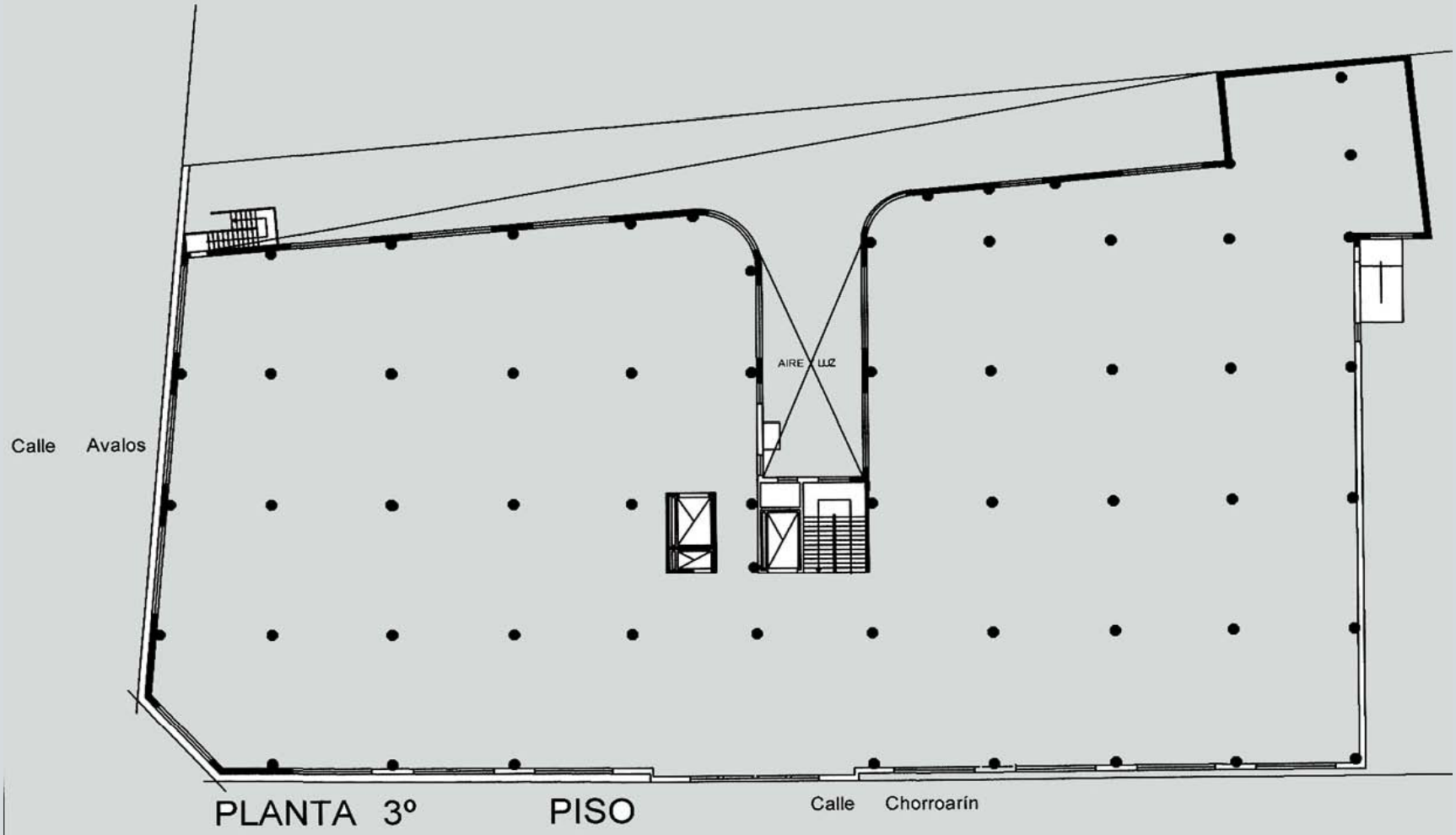
Planos técnicos



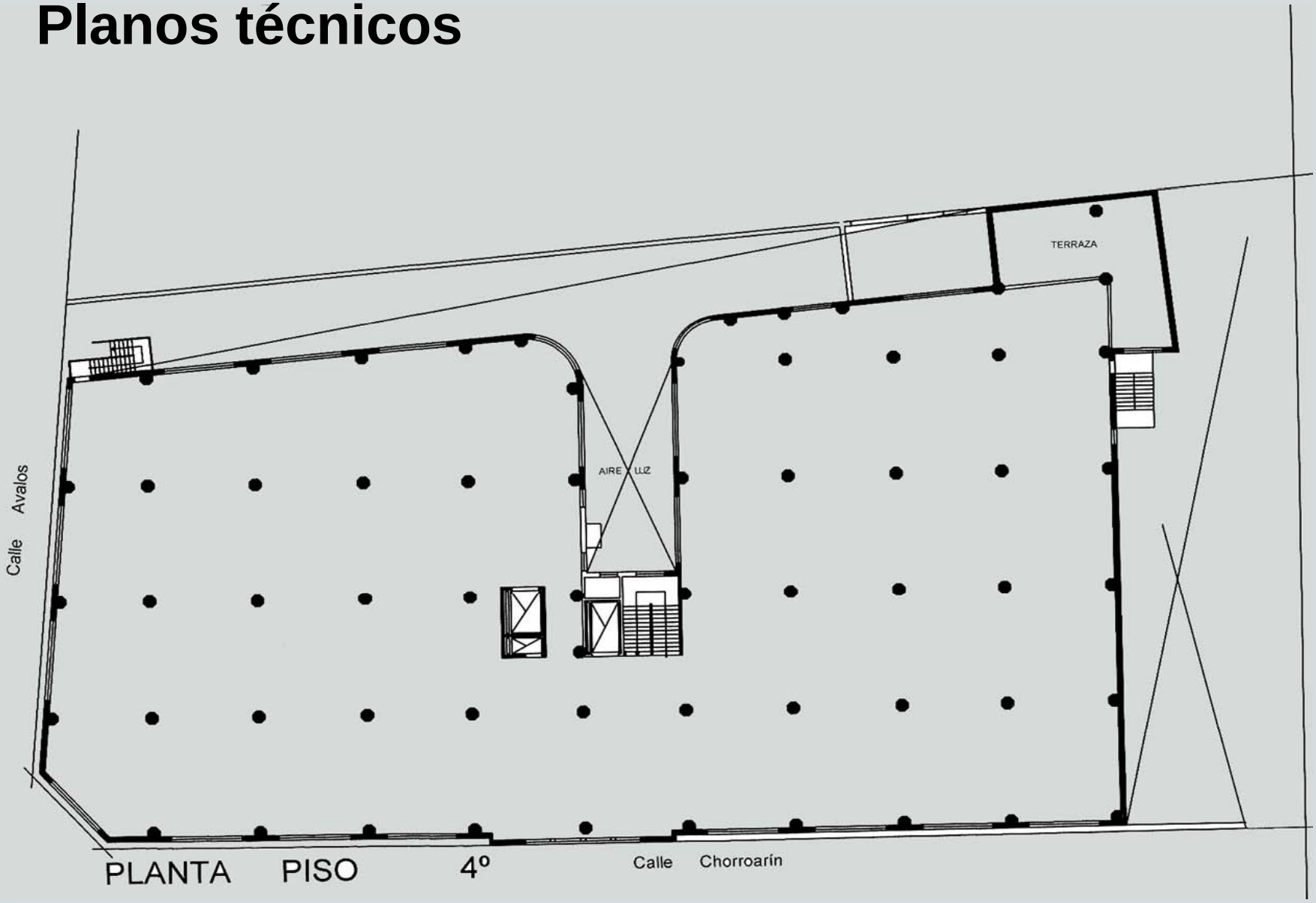
Planos técnicos

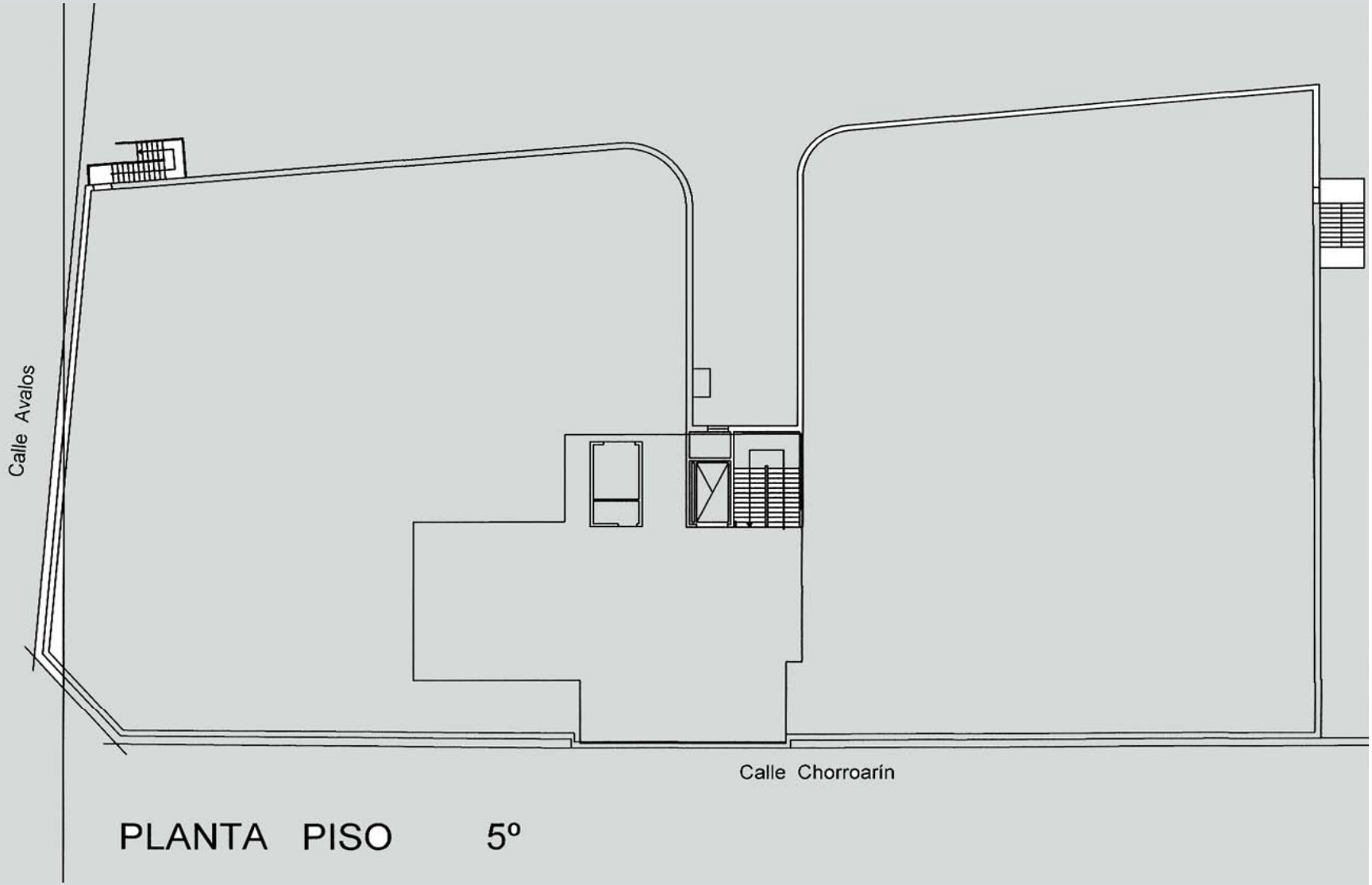


Planos técnicos



Planos técnicos

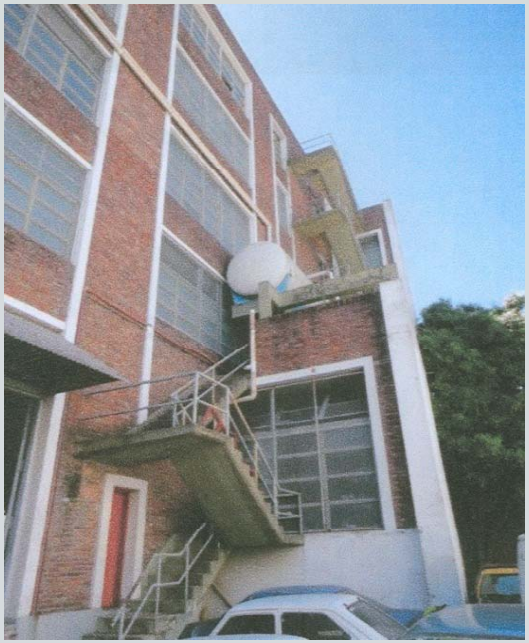




PLANTA PISO 5º

Vista de la fachada de Chorroarín 751

Vistas interiores del 1º y 2º piso



Vistas exteriores del edificio