

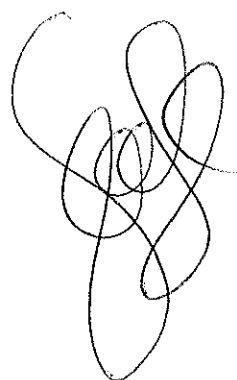
ANEXO II_QL

- Informes de Tasaciones Inmobiliarias. Contiene las tres (3) tasaciones que sirvieron de base para determinar el Valor Base del metro cuadrado de la Carga Urbanística, el cual se declara firme y consolidado.

PLANILLA COMPARATIVA

TASADOR	UD	QUINTAS DE LUGONES	LOKMAN
MILANESIO	USS	15,3	15,3
LOPEZ	USS	5,14	5,14
FUENTES	USS	3,175	3,175
PROMEDIO	USS	7,871666667	7,871666667


FABIAN RESCHIA
Intendente
Municipalidad de Estación Juárez Celman



DICTAMEN DE TASACION

Propiedad: Terreno con división para Loteo, ubicado en Estación Juárez Celman- Zona Norte- Departamento Colón-Provincia de Córdoba.

ORDEN Y/O SOLICITANTE: MUNICIPALIDAD DE JUAREZ CELMAN

CORREDOR INMOBILIARIO: MILANESIO GABRIEL ADOLFO, MAT: 1753

DOMICILIO: Bv. CANGALLO 2806- B° DEAN FUNES. CIUDAD DE CORDOBA

FECHA: 05/06/2025

DOMICILIO: Ruta E-53 S/N; Pedanía Río Ceballos

NOMENCLATURA CATASTRAL: 13.04.539694382793000

TERRENO: 77 hectáreas; 1259 metros cuadrados



Descripción: Terreno de mayor superficie con factibilidad en división de Lotes, sin servicios disponibles.

Procedimiento: Se procedió a tomar una Tasación de Valor por mts2 de Lotes de 300mts2 promedio.


FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

1)-Terreno: La valuación se realizó a través del uso de la Tabla del Superior Tribunal de Tasación, realizándose de la siguiente forma:

*Se toma el coeficiente, se lo multiplica por el valor por mts2 y se multiplica a su vez por los mts2 que posee:

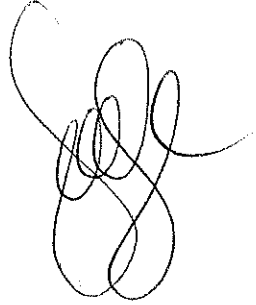
Coef. X \$ por mts2 X Total mts2

1,080 x \$ 16.850 x 1mts2: **\$18.198 el m2**

Valor Total del Mts2: \$18.198 (Pesos Dieciocho Mil Ciento Noventa y Ocho) o en Dólares Estadounidenses U\$\$ 15.30 (Dólares Quince con Treinta Centavos)


Gabriel Milanesio
C.P.I. 1753


FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman



INFORME DE TASACIÓN/VALUACION

SOLICITANTE: Municipalidad de Estación Juárez Celman

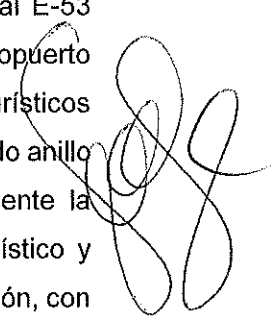
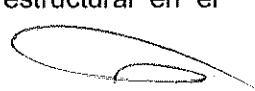
DATOS DEL BIEN

TIPO DE INMUEBLE		PARCELA RURAL			
PROVINCIA	Córdoba	DPTO	Colon	MATRICULA	1411376
NOMENCLATURA CATASTRAL		1304539694382793	N° DE CUENTA	130428288824	

SUPERFICIE TOTAL: 77 HECTAREAS 1259 M2 (771.259 M2)

APRECIACIONES GENERALES

La ciudad de Juárez Celman se encuentra ubicada en el Departamento Colón, en la provincia de Córdoba, Argentina. Esta localidad forma parte del área metropolitana de la ciudad capital y se destaca por su crecimiento sostenido en los últimos años, impulsado por su estratégica localización y su desarrollo urbano planificado. Cuenta con una importante infraestructura de servicios y espacios verdes, que la convierten en una zona atractiva tanto para residentes como para inversores. La Ruta Provincial E-53 bordea el ejido siendo una vía clave que conecta la ciudad de Córdoba con el Aeropuerto Internacional Ingeniero Ambrosio Taravella y con diversos centros urbanos y turísticos del norte provincial. Asimismo, la ciudad es beneficiada por el trazado del segundo anillo de circunvalación, una obra vial de gran envergadura que mejora notablemente la conectividad regional y el tránsito interurbano, favoreciendo el desarrollo logístico y comercial. En los últimos años, la zona ha experimentado una intensa urbanización, con la aparición de barrios cerrados, desarrollos residenciales de media y alta densidad, y nuevos polos comerciales y de servicios. Esta transformación ha posicionado esta ubicación como un eje clave en la expansión metropolitana, atrayendo inversiones tanto públicas como privadas que refuerzan su importancia como vía estructural en el entramado urbano regional.

FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

APRECIACIONES PARTICULARES

El inmueble objeto de esta tasación se trata de una parcela rural con una superficie total de 77 hectáreas con 1.259 m2. Se encuentra ubicado en su lado Oeste sobre la Ruta E-53 y su lado Sur sobre el segundo anillo de circunvalación (Geolocalización: -31.277105514185727,-64.23477841675933). Para la inspección in situ, se pudo ingresar por Ruta E- 53. Todo su perímetro está cercado por alambrado, compuesto por varillas de madera de aproximadamente un metro de altura con cinco filas de alambre y otro tramo de arbustos. La parcela no es del todo regular en cuanto a su lado Oeste (RP E-53). Posee una superficie plana, sin bosque. Carece de abastecimiento de agua.



Observaciones: El inmueble se encuentra en una excelente ubicación estratégica, con acceso directo tanto desde la Ruta E 53 como desde el segundo anillo de circunvalación, facilitando su conectividad con distintos puntos del área metropolitana. Cabe destacar que la parcela se localiza frente al peaje ubicado sobre el segundo anillo de circunvalación, lo que incrementa su visibilidad y proyección comercial. Actualmente, la parcela no cuenta con conexión a red de agua, lo que implica la necesidad de realizar inversiones adicionales para su provisión, ya sea mediante perforación, cisternas o futura conexión a infraestructura pública. Si bien las características del suelo la hacen apta para actividades agrícolas y ganaderas, dadas las condiciones del entorno y su cercanía a la ciudad de Córdoba, hacen que el inmueble presente un alto potencial para

el desarrollo inmobiliario, en especial en el marco del crecimiento urbano que se observa a lo largo del corredor E 53. Su localización, accesibilidad y superficie, sumado a su regulación para el uso del suelo, hacen de esta parcela una oportunidad destacada para proyectos residenciales, comerciales o mixtos.

Para esta tasación se tuvo en cuenta la ubicación, accesos, estado y características de la parcela, tipo de zona y potencial. Se utilizaron métodos comparativos, teniendo en cuenta valores informados por organismos públicos y privados respecto de la tierra. También cabe aclarar, que en toda estimación se utiliza el criterio del profesional a la vez del método empleado.

VALOR ESTIMADO EN PLAZA
U\$S 51.400/ha.

U\$S 3.964.271,26

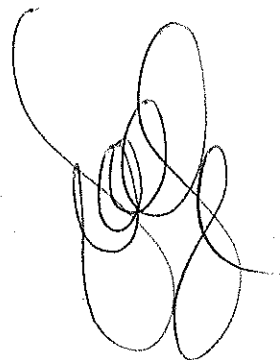
**LUGAR y
FECHA:**

Córdoba, 13 de Mayo de 2025



Firmado digitalmente
por LOPEZ
VERONICA ANDREA
Fecha: 13/05/2025
16:18:34
Razón: TASACION

FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman



*Se adjunta documentación fotográfica y reporte catastral.

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



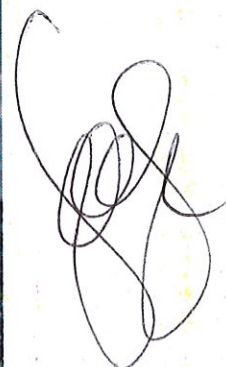
VISTA RUTA E-53 NORTE A SUR



VISTA RUTA E-53 SUR A NORTE



VISTA DESDE SEGUNDO ANILLO DE CIRCUNVALACION. PEAJE





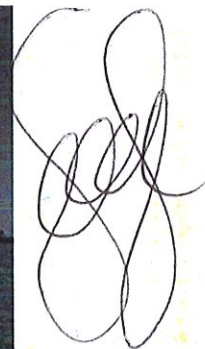
COSTADO SUR SOBRE SEGUNDO ANILLO DE CIRCUNVALACION



COSTADO ESTE DESDE SEGUNDO ANILLO DE CIRCUNVALACION



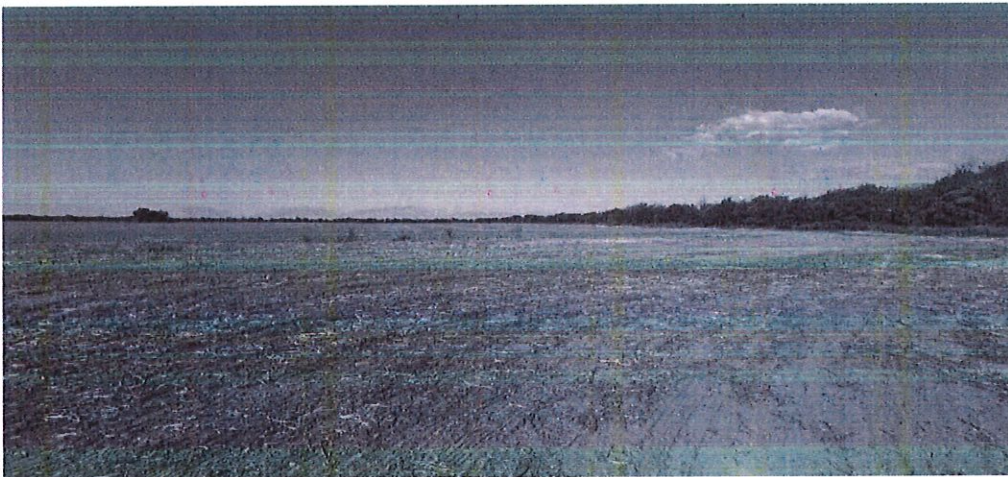
PARCELA



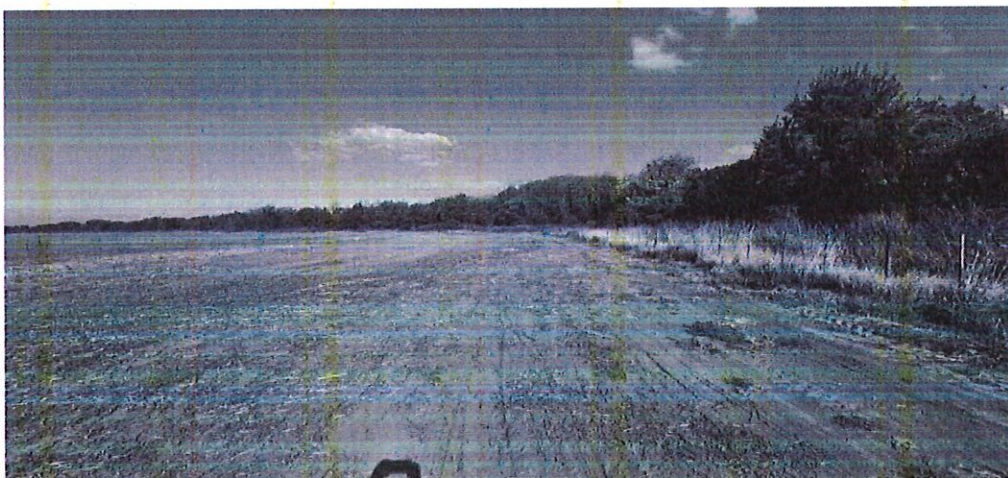

FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman



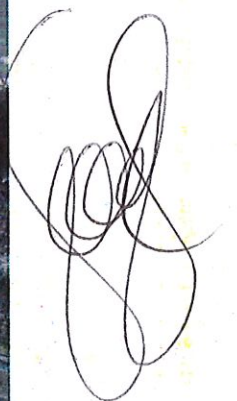
PARCELA



PARCELA



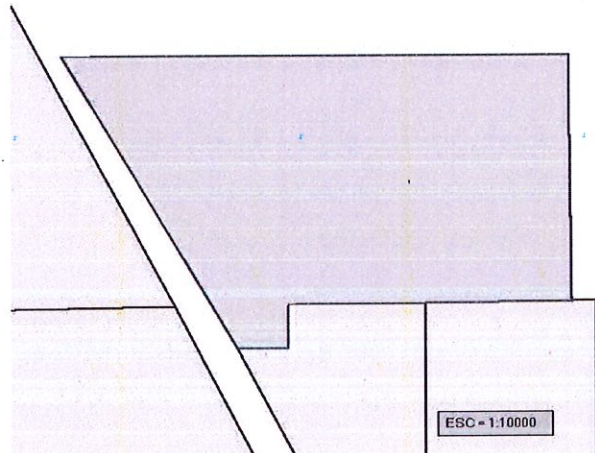
PARCELA




FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

REPORTE CUENTA WEB

Nomenclatura 1304539694382793
Tipo de parcela Rural
Metodología valuativa Rural
Edificado Baldío
Designación oficial 539694-382793
Numero de cuenta 130428288824
Unidad ph 000
Tipo de cuenta Definitiva
Vigencia desde 01/01/2012
Porcentaje de coprop.
Fecha creacion 02/12/2011
Expediente creacion 0033-062822/2011
Fecha baja
Expediente de baja
Domicilio RUTA E 58 0



RESUMEN VALUACION

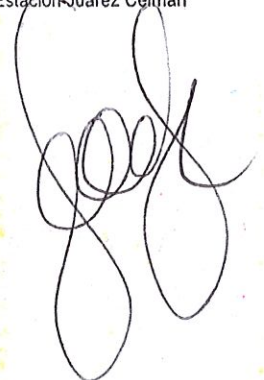
Tierra \$ (Peso) 24593565.4	Mejoras (cub/desc)	() 0	Coef com Ph	Total	24593565.4
Base Imponible					

(Si las mejoras y la tierra estan valuadas en diferente moneda, no sera posible calcular la valuacion total)

RESUMEN MEJORAS

	Superficie Total	Superficie propia	Superficie comun	Valuacion
Mejoras Cubiertas				
Mejoras Descubiertas				

FABIAN RESCHIA
 Intendente
 Ciudad de Estación Juárez Celman



REPORTE CUENTA WEB

RESUMEN TIERRA RURAL																	
Sector	Zona	Tipo aforo	Valor aforo	Sup (Ha)	Valuacion	Vigencia desde	Vigencia hasta										
1	COLON Zona 02	Sin Riego	470	77.1259	(Peso) 36249.17	01/01/2012	31/12/2016										
DEVALUOS <table><tr><th>Tipo</th><th>Superficie (Ha)</th><th>Porcentaje</th><th>Vigencia desde</th><th>Vigencia hasta</th></tr><tr><td colspan="5">Sector sin devaluos</td></tr></table>								Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta	Sector sin devaluos				
Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta													
Sector sin devaluos																	
Sector	Zona	Tipo aforo	Valor aforo	Sup (Ha)	Valuacion	Vigencia desde	Vigencia hasta										
2	COLON Zona 02	Sin Riego	13100	77.1259	(Peso) 1010349.1	01/01/2017	31/12/2017										
DEVALUOS <table><tr><th>Tipo</th><th>Superficie (Ha)</th><th>Porcentaje</th><th>Vigencia desde</th><th>Vigencia hasta</th></tr><tr><td colspan="5">Sector sin devaluos</td></tr></table>								Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta	Sector sin devaluos				
Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta													
Sector sin devaluos																	
Sector	Zona	Tipo aforo	Valor aforo	Sup (Ha)	Valuacion	Vigencia desde	Vigencia hasta										
3	COLON Zona 02	Sin Riego	16375	77.1259	(Peso) 1262936.1	01/01/2018	31/12/2018										
DEVALUOS <table><tr><th>Tipo</th><th>Superficie (Ha)</th><th>Porcentaje</th><th>Vigencia desde</th><th>Vigencia hasta</th></tr><tr><td colspan="5">Sector sin devaluos</td></tr></table>								Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta	Sector sin devaluos				
Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta													
Sector sin devaluos																	
Sector	Zona	Tipo aforo	Valor aforo	Sup (Ha)	Valuacion	Vigencia desde	Vigencia hasta										
4			215429.9	77.1259	(Peso) 16615224.1	01/01/2019	31/12/2019										
DEVALUOS <table><tr><th>Tipo</th><th>Superficie (Ha)</th><th>Porcentaje</th><th>Vigencia desde</th><th>Vigencia hasta</th></tr><tr><td colspan="5">Sector sin devaluos</td></tr></table>								Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta	Sector sin devaluos				
Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta													
Sector sin devaluos																	
Sector	Zona	Tipo aforo	Valor aforo	Sup (Ha)	Valuacion	Vigencia desde	Vigencia hasta										
5			318875.571	77.1259	(Peso) 24593565.1	01/01/2020	31/12/2020										
DEVALUOS <table><tr><th>Tipo</th><th>Superficie (Ha)</th><th>Porcentaje</th><th>Vigencia desde</th><th>Vigencia hasta</th></tr><tr><td colspan="5">Sector sin devaluos</td></tr></table>								Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta	Sector sin devaluos				
Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta													
Sector sin devaluos																	
Sector	Zona	Tipo aforo	Valor aforo	Sup (Ha)	Valuacion	Vigencia desde	Vigencia hasta										
6			318875.571	77.1259	(Peso) 24593565	01/01/2021	31/12/2021										
DEVALUOS <table><tr><th>Tipo</th><th>Superficie (Ha)</th><th>Porcentaje</th><th>Vigencia desde</th><th>Vigencia hasta</th></tr><tr><td colspan="5">Sector sin devaluos</td></tr></table>								Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta	Sector sin devaluos				
Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta													
Sector sin devaluos																	
Sector	Zona	Tipo aforo	Valor aforo	Sup (Ha)	Valuacion	Vigencia desde	Vigencia hasta										
7			318875.571	77.1259	(Peso) 24593565	01/01/2022	31/12/2022										
DEVALUOS <table><tr><th>Tipo</th><th>Superficie (Ha)</th><th>Porcentaje</th><th>Vigencia desde</th><th>Vigencia hasta</th></tr><tr><td colspan="5">Sector sin devaluos</td></tr></table>								Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta	Sector sin devaluos				
Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta													
Sector sin devaluos																	

FABIAN RESCHIA

Intendente

REPORTE CUENTA WEB

Sector	Zona	Tipo aforo	Valor aforo	Sup (Ha)	Valuacion	Vigencia desde	Vigencia hasta
8			318875.571	77.1259	(Peso) 24593565	01/01/2023	31/12/2023

DEVALUOS				
Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta
Sector sin devaluos				

Sector	Zona	Tipo aforo	Valor aforo	Sup (Ha)	Valuacion	Vigencia desde	Vigencia hasta
9			318875.571	77.1259	(Peso) 24593565	01/01/2024	31/12/2024

DEVALUOS				
Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta
Sector sin devaluos				

Sector	Zona	Tipo aforo	Valor aforo	Sup (Ha)	Valuacion	Vigencia desde	Vigencia hasta
10			318875.571	77.1259	(Peso) 24593565	01/01/2025	

DEVALUOS				
Tipo	Superficie (Ha)	Porcentaje	Vigencia desde	Vigencia hasta
Sector sin devaluos				

DESCRIPCION DE INMUEBLE	
Origen	Descripción

CATASTRO	Un lote de terreno Ubicado en Pedanía Río Ceballos, Departamento Colón, Provincia de Córdoba, que según Plano de union y mensura N° 151363.- Expte 0033-062822/2011 visado el 28/10/2011, se describe así: LOTE UN MIL TRESCIENTOS CUATRO QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO guión TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES (1304 539694-382793), que mide y linda: su frente partiendo del esquinero Sud-oeste vértice E, con ángulo interno de 113°30'08" y con rumbo Norte hasta el vértice F, mide novecientos cuatro metros ochenta y dos centímetros (línea E-F), lindando con Ruta E-Cincuenta y ocho; desde este vértice F, con ángulo interno de 66°16'10" hasta el vértice A mide novecientos veintisiete metros ochenta y siete centímetros (Línea F-A), lindando con Parcela 2112-4705; desde este vértice A con ángulo interno de 90°35'36" hasta el vértice B mide seiscientos noventa y cuatro metros veinte centímetros (Línea A-B), lindando con Parte Parcela 2112-4512; y Parte de Parcela 2112-4012 desde este vértice B con ángulo interno de 89°51'23" hasta el vértice C mide setecientos cuarenta y nueve metros cincuenta y dos centímetros (Línea B-C) lindando con Parcela 2112-4109 y Parcela 2112-4107; desde este vértice C, con ángulo interno de 268°40'27" hasta el vértice D mide ciento veintisiete metros ochenta y un centímetros (Línea C-D) y linda con Parte Parcela 2112-4107; desde este vértice D con ángulo interno de 91°06'16" hasta el vértice E, y cerrando la figura mide ciento diecinueve metros cincuenta y tres centímetros (Línea D-E), lindando con Parte de Parcela 2112-4107 haciendo una superficie total de SETENTA Y SIETE HECTÁREAS UN MIL DOS-CIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS.-
----------	--

INFORMACION SEGUN RENTAS

Denominacion	Tipo Persona	Cuit	Tipo Vinculo	Dominio 1	Dominio 2
NUEVAS MUEBLERIAS AVENIDA S.A.	Jurídica	30-66495349-4	CONDOMINO		13-1411376-0000
Domicilio Fiscal	--- CORDOBA, -, Sin Especificar RPI, Sin Especificar RPI, 9999				
Domicilio Postal					

FABIAN RESCHIA
Intendente
Cada de Estación Juárez Celman

FECHA: 22/07/2025

FUENTES ROBERTO DAMIAN
CORREDOR Y MARTILLERO PUBLICO MAT. 5665
RANQUELES 191 – VILLA CARLOS PAZ.

PRESENTACION DE VALUACION

ORDEN Y/O SOLICITANTE: Municipalidad de Estación Juárez Celman

PROPIEDAD: Lote baldío rural.

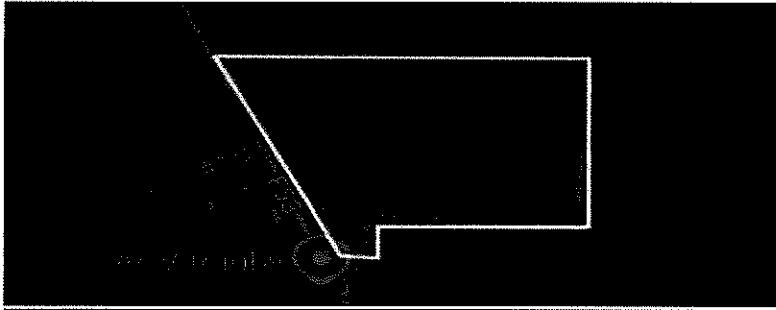
UBICACIÓN: Terreno ubicado en la Localidad de Estación Juárez Celman -
Dpto. Colon – Pedanía Río Ceballos – Pcia. Córdoba

DIRECCION: Sobre ruta provincial E53 km13 aprox.

NOMENCLATURA CATASTRAL: 1304539694382793

MATRICULA: 1411367

NUMERO DE RENTAS: 130428288824



MEDIDAS: El terreno tiene una superficie total de 77.1256 ha.

DESCRIPCION: Es un terreno baldío con características rural, el mismo no está delimitado y en su forma es irregular, no cuenta con infraestructura de servicios de públicos.

PROCEDIMIENTO VALUATIVO: se utilizó el método comparativo, donde se tuvo en cuenta valores de mercado, en propiedades de similares características (datos homogenizados).

- 1) **Comparativo:** terreno ubicado sobre colectora y 2do anillo de circunvalación son 10 hectáreas, con servicio de luz y agua.

Valor de la ha U\$s 40.000

FABIAN RESCHIA
Intendente
Municipalidad de Estación Juárez Celman

- 2) Comparativo:** terreno ubicado a metros del campus de la Universidad y del nuevo anillo de circunvalación.
Campo de 93 hectáreas totalmente apto para emprendimiento residencial o Industrial.

Valor de la ha U\$s 24.000

- 3) Comparativo:** Terreno de 18has en Juárez Celman a mts de la Av. Juan B Justo. Apto para desarrollo inmobiliario, a solo 15 minutos del aeropuerto de Córdoba.

Valor de la ha U\$s 25.000

- 4) Comparativo:** Terreno ubicado, entre la Circunvalación y el segundo Anillo de Circunvalación. Es un campo de 25 Has, con un proyecto aprobado de subdivisión simple en 10 fracciones menores. Escritura inmediata.

Valor de la ha U\$s 38.000

VALUACION FINAL

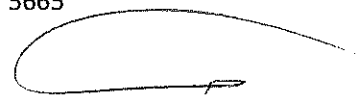
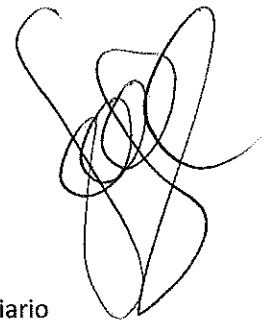
El valor de la ha homogenizado es de U\$s 31.750

Por lo tanto el valor del terreno es de U\$s 2.448.000.-

NOTA: vale aclarar que los comparativos encontrados en el mercado no están ubicados sobre la RP E53, lo que sugiero tener cuenta un índice del 5% o 10% más del valor expresado. (La zona está en pleno desarrollo de loteos residenciales y además es importante destacar la situación del presente mercado en crecimiento en la zona)



Martillero y Corredor Inmobiliario
Fuentes Roberto Damian
CPI. Mat. 5665



FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman