

## INFORME DE TASACIÓN

PROFESIONAL: Corredor Inmobiliario Mariana Vega M.P -5161

COMITENTE: CUIT 30-65579163-5

MOTIVO: Estimación de valor bien Inmueble compra-venta mercado actual.-

MÉTODO: Comparativo de Mercado.-

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Inmueble a tasar

TIPO DE INMUEBLE: PARCELA RURAL SIN MEJORAS

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: localización e inspección ocular, informe catastral y análisis de antecedentes.

### Descripción del inmueble:

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a una parcela rural baldía, ubicada sobre Camino Público s/n, perteneciente a la Comuna de Estación Juárez Celman, Departamento Colón en la provincia de Córdoba, identificada catastralmente como 13-04-02112-0-61-25-00 (Lote 2112-6125). Rentas: 13042434107.

La parcela posee una superficie total de 20.922 m2. conforme surge del reporte emitido por la Dirección General de Catastro, se encuentra clasificada como terreno baldío, no registrando edificaciones ni mejoras permanentes.

### Características físicas:

Se trata de un predio rural de importante superficie, totalmente libre de construcciones, circunstancia que brinda amplias posibilidades de aprovechamiento de acuerdo con los usos admitidos por la normativa vigente. Al no existir mejoras incorporadas, el valor del inmueble está representado exclusivamente por el valor de la tierra.

### Ubicación y entorno:

La parcela se encuentra emplazada dentro de la jurisdicción de la Comuna de Estación Juárez Celman, con acceso directo desde camino público, lo que garantiza una adecuada accesibilidad vehicular.



El sector presenta características propias del periurbano rural del departamento Colón, con predominio de explotaciones rurales, parcelas de gran superficie y emprendimientos de baja densidad. Su cercanía al área metropolitana de la ciudad de Córdoba le otorga un atractivo adicional para desarrollos productivos, recreativos o futuros proyectos sujetos a la normativa urbanística aplicable.

De la inspección realizada y de la información disponible surge la existencia de suministro eléctrico en el sector. La disponibilidad de los restantes servicios deberá ser verificada antes los organismos competentes y las empresas prestadoras.

#### Normativa urbanística

El inmueble se encuentra identificado catastralmente como parcela rural, por lo que su utilización, subdivisión o eventual cambio de destino se encuentra sujeta a la normativa vigente de la Comuna de Estación Juárez Celman y a la legislación provincial aplicable al ordenamiento territorial.

En consecuencia, cualquier proyecto deberá ajustarse a las disposiciones referidas a:

- \* Zonificación vigente.
- \* Usos permitidos.
- \* Superficie mínima parcelaria.
- \* Factores de ocupación del suelo.
- \* Retiros obligatorios.
- \* Restricciones ambientales o hidráulicas.
- \* Factibilidad de subdivisión o urbanización.

#### ANÁLISIS DE MERCADO

Para determinar el valor comercial de mercado del inmueble se analizaron antecedentes de oferta de venta, operaciones concretadas y publicaciones vigentes en webs inmobiliarias de los últimos doce meses correspondientes a parcelas rurales y periurbanas de localidades con características y posicionamientos similares al inmueble requerido ellas son: Colonia Tirolesa y Colonia Caroya.

Las tres localidades integran el corredor norte de expansión de la ciudad de Córdoba, aunque presentan dinámicas diferentes:

Colonia Tirolesa mantiene un crecimiento sostenido, con predominio de la demanda residencial y una evolución de precios más estable. Según las variables



analizadas el valor del m<sup>2</sup>. de similares características posee un valor de US\$2 a US\$5 por m<sup>2</sup>.

Colonia Caroya cuenta con un mercado más consolidado caracterizado por menor oferta disponible, una demanda constante y una valorización respaldada por su desarrollo histórico, comercial y turístico. Valor por m<sup>2</sup>: U\$S 7,50 a U\$S 14,00.-

Estación Juárez Celman concentra el mayor crecimiento urbano y la incorporación de nuevos desarrollos que genera un mercado dinámico con elevado potencial de apreciación a mediano plazo entre USD 6 y USD 11 por m<sup>2</sup>.

Las diferencias de valor obedecen al grado de consolidación urbana, disponibilidad de la infraestructura, cercanía a centros urbanos, demanda efectiva y potencial desarrollo.

En términos generales, el corredor norte continúa mostrando una evolución favorable, impulsada por la expansión del área metropolitana de Córdoba, la mejora en la infraestructura vial y el sostenido interés de desarrolladores e inversores en suelo urbano y residencial.

los antecedentes fueron ponderados efectuando ajustes por ubicación, superficie accesibilidad, infraestructura disponible, aptitud del suelo y potencial desarrollo.

#### CONSIDERACIONES PARA LA TASACIÓN:

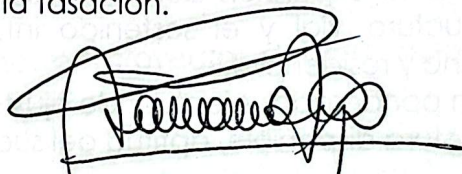
Desde el punto de vista valuatorio, se trata de un inmueble cuyo principal potencial radica en:

- \* Su amplia superficie.
- \* La inexistencia de mejoras, permitiendo un desarrollo integral del predio.
- \* Su acceso desde camino público.
- \* Su ubicación estratégica dentro del área de expansión del departamento Colón y su proximidad a la ciudad de Córdoba.

CONCLUSIÓN:

La presente tasación se realizó mediante el Método Comparativo Directo de Mercado, consistente en el análisis y homologación de antecedentes comparables de oferta y operaciones de inmuebles de similares características, efectuando los ajustes técnicos correspondientes para arribar al valor más probable de venta en el mercado. En función del análisis efectuado de los antecedentes comparables relevados, las características particulares del inmueble y de las condiciones actuales del mercado inmobiliario del corredor norte de la provincia de Córdoba, se concluye que el valor de compraventa del inmuebles es de Dólares Estadounidenses Ciento Veinticinco mil Quinientos Treinta y Dos u\$S 125.532.- U\$S 6/m2\*

\*se adopta el limite inferior del rango de mercado considerando la condición rural del inmueble, la ausencia de urbanización inmediata y la infraestructura disponible al momento de la tasación.



Mariana Vega  
Corredor Inmobiliario  
M.P. CPI 5161



FECHA: 10/06/2026

FUENTES ROBERTO DAMIAN  
CORREDOR Y MARTILLERO PUBLICO MAT. 5665  
J.J. URQUIZA 54 PB 2 – CORDOBA CAPITAL.

## PRESENTACION DE VALUACION

ORDEN Y/O SOLICITANTE: MUNICIPALIDAD DE ESTACION JUAREZ CELMAN

PROPIEDAD: LOTE BALDIO RURAL.

UBICACIÓN: TERRENO UBICADO EN LA LOCALIDAD DE ESTACION JUAREZ CELMAN - DPTO COLON – PEDANIA RIO CEBALLOS. – PCIA. CORDOBA.

DIRECCION: AUTOPISTA VARIANTE JUAREZ CELMAN KM 5.5 (INGRESO POR COLECTORA).

NOMENCLATURA CATASTRAL: 13-04-02112-0-61-25-00

NUMERO DE RENTAS: 130424341071



MEDIDAS: El lote mide aproximadamente 20.922m2.

DESCRIPCION: Es un terreno baldío con características rural, el mismo no está delimitado y, no cuenta con infraestructura de servicios públicos.  
El ingreso del terreno es por colector a la altura de autopista km 5.5. Teniendo a unos 100m aprox. un acceso a la autopista.



**PROCEDIMIENTO VALUATIVO:** se utilizó el método comparativo, donde se tuvo en cuenta valores de mercado, en propiedades de similares características (datos homogenizados) y datos arrojados por la página: "mapascordoba.gob.ar"

- 1) **Comparativo:** Terreno de 100.000m<sup>2</sup> a metros de la RN9 – Juarez Celman. Precio de publicación U\$s 1.200.000. (servicios en puerta)

**Valor m<sup>2</sup> U\$s 12.-**

- 2) **Comparativo:** Terreno de 11.669 m<sup>2</sup> sobre Av. Lujan al 700 acceso rápido a RN9 – Juarez Celman. Precio de Publicación U\$s 235.000.

**Valor m<sup>2</sup> U\$s 20.-**

### **HOMOGENIZACION DEL VALOR DEL METRO CUADRADO EN EL MERCADO**

El valor del metro cuadrado homogenizado es de U\$s 11.

### **VALUACION FISCAL DEL LOTE**

Según la página <https://mapascordoba.gob.ar> . El valor total del terreno es de \$106.000.932 (Para poder homogenizar los datos tome el valor del metro cuadrado \$5.066 y lo lleve a dólar oficial, el valor del Dólar Oficial intermedio en el día de la fecha es \$1.410.)

Valor del metro cuadrado U\$s 3.6

**VALOR DEL METRO CUADRADO HOMOGENIZADO U\$s 7.3**

### **VALUACION FINAL**

Cabe destacar que en la zona no se encuentran comparables cercanos al inmueble de tasación, y que el valor mas alto de los comparables esta en un zona que cuenta con servicios en puerta.

En mi consideración, teniendo en cuenta que el terreno no cuenta con servicios y las condiciones del mercado inmobiliario actual, sugiero tener en cuenta que sobre el valor homogenizado se aplique un porcentaje del 20% menos, ya que es un porcentaje que suelen ser tenido en cuenta para aceptar una propuesta, siendo así el valor del metro cuadrado aproximado, en el mercado, para vender es de U\$s 5.9

**Por lo cual el valor sugerido para vender hoy es de U\$s 124.000.-**

*NOTA: vale aclarar que el precio expresado es en función de los valores que se usa en el rubro inmobiliario por ende esta expresado en Dólar Americano.*



Martillero y Corredor Inmobiliario

Fuentes Roberto Damián

CPI. Mat. 5665