

INGENIERIA LEGAL

ING. ENRIQUE G. BOSCH

(CPIC 2-0618/1 Santa Fe - CABA 13.197)
Valuador panamericano N° 2.193

TASACIONES – PERITAJES – ASESORAMIENTO – INVERSIONES

ing_ebosch@yahoo.com.ar – ingebosch@gmail.com

PAGO LARGO 292 - LVF2005- TE+543414554869 →+543415033292- ROSARIO

ROSARIO, 8 de octubre de 2025

Sr.

SECRETARIO DE GOBIERNO
DE LA MUNICIPALIDAD DE GALVEZ
Arq, EMANUAEL BOERO
S/D

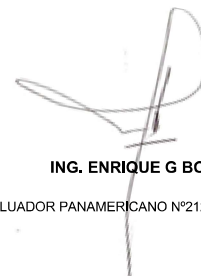
ELEVACION TASACIONES POR PERMUTA

De mi mayor consideración:

Acompaño con la presente las tasaciones oportunamente solicitadas del inmueble municipal de la manzana 85 donde desarrolla actividades el vivero municipal y la propiedad del Sr Borella ubicada en Avda. Republica y J. J. Castelli.

Las mismas han sido confeccionadas teniendo como referencia las situaciones originales de los inmuebles a la fecha de tasación y la intención de permuta que plantea la Municipalidad para su consideración ante el Consejo Deliberante de la ciudad.

Sin otro particular, quedando a sus gratas órdenes y a disposición de cualquier consulta referente al informe que se adjunta, le saluda muy atte..



ING. ENRIQUE G BOSCH

VALUADOR PANAMERICANO N°2123 – CPIC N°13.197

ANALISIS DEL VALOR MAS PROBABLE DE DOS INMUEBLES

INTRODUCCION:

El presente análisis se corresponde a una valuación de dos terrenos ubicados en la localidad de Gálvez, provincia de santa fe, propiedad del sr. BORELLA RAUL ALFREDO, DNI 14.082.439, CUIT 23-14082439-9, según escritura N°367, inscripta al Tomo 253P, Folio 00151, Número 003668 de fecha 14/01/2009.

El sr. BORELLA posee para la municipalidad de Gálvez el siguiente N°9.059 en su calidad de contribuyente.

Si bien los inmuebles están catalogados como suburbano/periurbano, a los fines tributarios, es considerado frentista a una calle urbana, catastrado como Sección 03ª, Manzana 136 – 0, Parcela 01.

Los inmuebles a valorar según SCIT no cuentan con plano aprobado, no obstante, en la escritura se los mencionan como lotes que en título antecedente los designa como lote letra “a” N°9 del plano N°1.095, confeccionado por el agrimensor Victor Spedalieri.

La partida del impuesto inmobiliario del primer predio, que designare como Lote “A” se corresponde con el número 11-08-00 746332/0000, identificado catastralmente en la Municipalidad de GALVEZ como lote “A” Polígono PA manzana 0000 parcela 00563, es de forma rectangular y cuenta con una superficie de 3,3688 Ha.

Posee un frente al Este sobre Avda. La Republica de 125,235 m e igual medida en su lado Oeste lindando con más terreno del mismo propietario, el límite norte linda hoy con calle J. J. Castelli y posee 269,00 m, contando con igual medida en su deslinde sur.

El lote que designaremos como letra “B” es también de forma rectangular, cuenta con partida inmobiliaria N°11-08-00 746333/0000, está identificado catastralmente en la Municipalidad de GALVEZ como Polígono PA manzana 0000 parcela 00562, y cuenta con una superficie de 1,2523 Ha.

Es frentista al Norte sobre calle J. J. Castelli con una longitud de 100,00 m e igual medida en su lado Sur, el límite oeste posee 125,235 m y linda con más terreno del mismo propietario. Su deslinde este también mide 125,235m.



Lo expuesto hace menester la confección de un nuevo plano de mensura.

El inmueble, por la Ordenanza N°4.886 de 20/02/2026, ubica a ambos lotes dentro del área periurbana de la ciudad de Gálvez, siendo Avda. Rivadavia la que limita el área urbana de la periurbana.

UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES DENTRO DE LA CIUDAD



METODOLOGIA EMPLEADA:

Teniendo en cuenta el destino del inmueble la valoración empleada contempla dos criterios, si bien ambos se fundan en el método denominado "COMPARATIVO".

Este consiste en el análisis de la relación del valor de la propiedad fundada en los valores que se puedan detectar en las proximidades el inmueble a tasar y la relación que presentan los mismos con el predio objeto de la presente.

Este análisis referido no es el mero cálculo del valor pretendido en un ofrecimiento dividido por la superficie ofrecida, sino que debe contemplar diversos coeficientes como lo fundan las normas del Tribunal de Tasaciones de La Nación y las normas de valuación internaciones como la ISVC entre otras.

Estos coeficientes guardan relación con el frente y fondo de los lotes, sus superficies, sus ubicaciones relativas respecto del inmueble, la posición de esquina o medial, los servicios y moneda entre otros y en especial un coeficiente de oferta y demanda que guarda la relación de compra de una propiedad entre dos personas que conocen las realidades del mercado inmobiliario.

La moneda utilizada en los cálculos es el dólar norteamericano de uso común en las operaciones inmobiliarias.

La descripción de los coeficientes aplicados es la siguiente:

- Coeficiente de ubicación: Contempla el posicionamiento existente entre cada inmueble ofrecido y el que se debe valorar en función de la proximidad a arterias principales, centros comerciales, emplazamientos que valorizan o deprecian el área, etc., según los criterios de aplicación usual en las técnicas valuadoras.
- Coeficientes de dimensiones o superficies: se utilizan los publicados por el Ing. Dante Guerrero en su Manual de Tasaciones (pág. 51) o en las tablas del Tribunal de Tasaciones de la Nación (pag.48 y 49) del mismo Manual según corresponda.
- Coeficiente de oferta y demanda: se adopta un valor de 0,90 por incertidumbre para afectar el valor de los inmuebles que se encontraban en venta en la zona, en oportunidad del relevamiento y se asigna coeficiente unitario en el caso de haberse producido la venta del inmueble.
- Coeficientes de esquina: se han adoptado los valores del criterio Bancomer, publicado en la página 127 del manual de VALORACION INMOBILIARIA, Métodos y aplicaciones, de los autores Jerónimo Aznar Bellver, Ronny González Mora, Francisco Guijarro Martínez y Arturo A. López Perales, publicado por la Universitat Politècnica de Valencia, 2012.

DEL RELEVAMIENTO EFECTUADO:

El relevamiento de datos se realizó en tres etapas, la primera fue un reconocimiento físico del área a tasar, tomando fotografías en especial de la forestación existente en el mismo.

La segunda etapa fue la consulta a las distintas redes de información de inmuebles en venta y su ubicación dentro de un mapa de la ciudad de Gálvez.

Finalmente se tomó contacto con las diversas inmobiliarias que tenían inmuebles en venta, ya sea en forma personal como telefónica.

INFORMACION RESPECTO DE SERVICIOS EXISTENTES

La información existente sobre servicios es la siguiente:



Red de desagües cloacales



Red de AGUA Potable



Red de Gas natural

El predio posee en las proximidades la posibilidad de acceder con un costo relativamente bajo a la provisión de gas por redes, pero el mismo dependerá del uso que se disponga para el predio.

VALUACION TENIENDO EN CUENTA DOS INMUEBLES

El coeficiente a aplicar es función de las superficies y formas de los lotes y el valor de la tierra es diferente en cada caso.

El lote "A" posee 33.688,00 m² y adema posee la condición de esquina, no obstante, la dimensión del mismo solo se lo afecta de un coeficiente de 1,03.

El coeficiente de superficie que le corresponde a esa superficie es 0,36508.

El valor de la tierra sobre Avda. Rivadavia se adopta en USD/m² 45 y sobre J. J. Castelli se aplica un criterio similar a la regla americana que genera un decrecimiento a partir de Avda. Rivadavia hacia el este, el cual se adjunta debajo y que arroja un valor unitario de la tierra de 17,44 USD/m²

Valor s/Rivadavia = 45 USD/m²			
largo del lote	269 m	valor	
(a)	(b)	(c)	(d)=(a)x(c)
I/4	coef	unit	tramo
67,25	60	27	1.815,75
67,25	40	18	1.210,50
67,25	30	13,5	907,88
67,25	25	11,3	756,56
269,00			4.690,69
Valor s/J.J. Castelle (USD/m²)			17,44

El valor unitario de la tierra del lote "A" resulta:

Largo s/Rivadavia x VB Rivadavia + largo Castelli x VB Castelli / (largo Rivadavia+ largo Castelli)
 $(125,24 \text{ m} \times 45 \text{ USA/m}^2 + 269,00 \text{ m} \times 17,44 \text{ USA/m}^2) / (125,24 + 269,00 \text{ m}) = 26,19 \text{ USA/m}^2$

VALOR DEL LOTE A=

$$33.688,00 \text{ m}^2 \times 26,19 \text{ USD/m}^2 \times 1,03 \times 0,36508 = \text{USD } 331.811,36$$

El lote "B" posee 12.523,00 m² y adema posee la condición de un lote prácticamente cuadrado. El coeficiente de superficie que le corresponde a esa superficie es 0,42328.

Tambien se ha considerado la forma del terreno, que es un rectángulo perfecto y que da un coeficiente 1,50.

El valor de la tierra para la calle J.J. Castelli se ha determinado, teniendo en cuenta el análisis preliminar, en USD/m² 11,00.

Por los tanto el VALOR DEL TERRENO "B" resulta =

$$VTB = \text{USD/m}^2 11,00. \times 12.523,00 \text{ m}^2 \times 0,42328 \times 1,50 = \text{USD } 87465,71$$

Lo que implica un valor unitario de USD/m² 6,98.

Siguiendo este criterio el valor de la tierra de los dos lotes del Sr. BORELLA resulta:

LOTE "A" = USD 331.811,36 (USD/m² 9,85)

LOTE "B" = USD 87.465,71 (USD/m² 6,98)

VALOR TOTAL = USD 419.277,07

VALOR COMO LOTE UNICO:

Se considera un lote único con frente a Avda, Rivadavia y calle J, J. Castelli con condición de esquinero, pero este coeficiente dado el largo sobre Castelli se adopta unitario.

Se considera un lote de frente al Este sobre Avda. La Republica de 125,235 m y un fondo frentista a calle J. J. Castelli y posee 369,00 m, obteniéndose una superficie de 46.211,72 m².

El coeficiente de superficie para este lote resulta de 0,34921

Para la determinación del valor sobre calle Castelli se adopta el mismo criterio que para el lote A variando la longitud de este frente, con lo expresado se obtiene un valor unitario de USD/m² 17,44 como se resuelve en el cuadro inferiormente colocado y es similar al determinado anteriormente.

Valor s/Rivadavia = 45 USD/m²			
largo del lote	369 m	valor	
(a)	(b)	(c)	(d)=(a)x(c)
1/4	coef	unit	tramo
92,25	60	27	2.490,75
92,25	40	18	1.660,50
92,25	30	13,5	1.245,38
92,25	25	11,3	1.037,81
369,00			6.434,44
Valor s/J.J. Castelle (USD/m²)			17,44

El valor unitario de la tierra del lote "unificado" resulta:

Largo s/Rivadavia x VB Rivadavia + largo Castelli x VB Castelli/(largo Rivadavia+ largo Castelli)

$$(125,25 \text{ m} \times 45 \text{ USA/m}^2 + 369,00 \text{ m} \times 17,44 \text{ USA/m}^2) / (125,25 + 369,00 \text{ m}) = 24,42 \text{ USA/m}^2$$

VALOR DEL LOTE UNIFICADO=

$$46.211,72 \text{ m}^2 \times 24,42 \text{ USD/m}^2 \times 1,00 \times 0,34921 = \text{USD } 394.074,26 \text{ (USD/m}^2 8,52)$$

VALOR DE LAS MEJORAS:

De la visita al predio se han observado las construcciones que a continuación se describen:

- Un galpón, de aproximadamente 10,00 m de ancho por 40,00 m de largo, con cerramientos de mampostería de ladrillo común con revoques, piso de cemento alisado sobre un contrapiso de hormigón pobre, estructura parabólica metálica con cubierta de chapas de zinc, 3 portones metálicos y electricidad básica.
- También cuenta con un sector destinado a alojamiento que posee un dormitorio, una cocinacomedor y un baño, de construcción sencilla y techo de chapas, con una superficie aproximada de 40 m².
- El terreno se encuentra alambrado perimetralmente con postes de quebracho y cinco hiladas de alambre de púas y San Martín con varillas intermedias.

El siguiente cuadro, aplicando la metodología de Ross Heideck, arroja el resultado final de las mejoras existente en el predio.

La expectativa de vida del galpón ha sido determinada contemplando el uso del mismo, destinado a almacenaje de productos que no requieren cuidados de humedad y guarda de vehículos.

El estado de conservación se adopta como 3,5, con un criterio de protección dado la brevedad de la inspección y fundada en una observación externa principalmente.

INFORME MEJORAS BORELLA																	
												F. TASACION		SET	2025		
DATOS DEL SECTOR						ANALISIS VALUATORIO						VALOR ACTUAL	VALOR A NUEVO				
DENOMINACION	DIMENSIONES		SUP./VOL	EC	FC	V. REPOS.	v.r.	Esp.	V. T.	COEFICIENTES							
	ancho	largo	m ² /m ³			\$/m ²	%			Ross Heideck	Depreciación						
GALPON	40	10	400,00	3,5	1960	400.000,00	10	100	65%	0,6902	0,3788	\$ 60.609.040,00	\$ 160.000.000,00				
CASILLA	4	10	40,00	3,5	1980	900.000,00	5	60	75%	0,7704	0,2681	\$ 9.653.175,00	\$ 36.000.000,00				
CERCO	988	1	988,00	3,5	1960	7.000,00	0	100	65%	0,6902	0,3098	\$ 2.142.473,06	\$ 6.916.000,00				
												VALOR ACTUAL EN ARS		\$ 72.404.688,06	\$ 202.916.000,00		
												VALOR ACTUAL EN USD (1430 ARS/USD)		USD 50.632,65			

El valor de las mejoras existentes en el inmueble a valorar es de USD 50.632,65

CONCLUSION:

El valor de los inmuebles del Sr. RAUL ALFREDO BORELLA considerados como dos lotes separados resulta:

Valor de la tierra	USD 419.277,07
Valor de las mejoras	USD 50.632,65
Valor total en inmueble	USD 469.909,72

El valor de los inmuebles del Sr. RAUL ALFREDO BORELLA considerados como un único lote resulta:

Valor de la tierra	USD 394.074,26
Valor de las mejoras	USD 50.632,65
Valor total en inmueble	USD 444.076,91

Por lo tanto, se puede concluir que el inmueble propiedad de RAUL ALFREDO BORELLA, en el estado que se encuentra actualmente, puede tener un valor más probable que oscila entre un máximo de USD CUATROCIENTOS SETENTA MIL (USD 470.000.-) y un mínimo de USD CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL (444.000).

Siendo la dispersión de los dos valores analizados, respecto del promedio de los mismos, del 5,69% se adopta como valor mas probable de la propiedad analizada la suma USD CUATROCIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL (USD 457.000.-)

En la localidad de Rosario, a los siete (7) días del mes de octubre de 2026



ING. ENRIQUE G BOSCH

VALUADOR PANAMERICANO N°2123 – CPIC N°13.197

BIBLIOGRAFIA

- MANUAL DE TASACIONES
Dante Guerrero
Editorial Alsina – Buenos Aires – 1994
- NORMAS NACIONALES DE VALUACIÓN
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION
Norma TTN 3.1 Métodos de Valoración de Inmuebles. Método de Comparación- (2005)
- VALORACION INMOBILIARIA, Métodos y aplicaciones,
Jerónimo Aznar Bellver, Ronny González Mora, Francisco Guijarro Martínez y Arturo A. López Perales
Universitat Politècnica de Valencia, (2012)
- FUNDAMENTOS Y TECNICAS DE LAS TASACIONES
Alejandro Arturo Vega Bohorquez
Impreso Por: Publicepe Libros Digitales - Palma De Mallorca, (2007)-
- AVALUACION DE TERRENOS URBANOS POR FORMULAS MATEMATICAS
Ragnar Thofern
Editorial Pini – Brasil – (2008)
- INGENIERIA DE TASACIONES – Una Introducción a la Metodología Científica
Rubens Alves Dantas
Tipografía Y Litografía Horizonte – Venezuela – (2002)
- PRINCIPIOS DE INGENIERIA DE VALUACIONES
Ing. Alberto Lelio Moreira
Editorial Pini – Brasil – (3ª Edición 1994)
- CRITERIOS DE TASACION, Por Una Teoría De La Valuación Para Jueces Abogados Y Peritos
Artemio Aguiar,
Digitalizado en San Lorenzo, Santa Fe, República Argentina. (2019)
- TASACION DE INMUEBLES URBANOS
Ing. Mario E. Chandias
Librería y Editorial Alsina – Buenos Aires – (1954)
- EL MÉTODO COMPARATIVO. Avalúo del lote: los factores de configuración.
Borrero Ochoa, Oscar.
Bhandar Editores. (2000).
- VALUACIÓN DE INMUEBLES - Inmuebles Urbanos | Inmuebles Rurales | Mejoras | Propiedad Horizontal | Modelos De Informes De Tasación Casos Especiales -Tomos 1 y 2
Rodolfo H. Pellice –
Editorial de la Universidad Nacional de San Juan –(2013)
- CURSO DE AVALUACIONES - Avalúo De Lotes Urbanos
Ing. Agrim. José Luis Niederer
Instituto De Agrimensura Departamento Técnico Legal Del Uruguay (2008)

ANALISIS DEL VALOR MAS PROBABLE DE UN INMUEBLE

INTRODUCCION:

El presente análisis se corresponde a una valuación de un terreno ubicado en la localidad de Gálvez, provincia de santa fe, propiedad de la MUNICIPALIDAD DE GALVEZ, CUIT N°30-99902939-2, según Tomo 067P, Folio 00094, Número 0010982 de fecha 05/04/1939.

El inmueble, cuenta con un plano inicial N°000002 del año 1926, pero según el SCIT "No se encuentran Planos Preparatorios".

Según plano de loteo del mes de octubre de 1926, el inmueble analizado se designa como manzana N°22 del loteo denominado "BARRIO LA FLORIDA" del Pueblo de Gálvez, departamento San Gerónimo

Conforme las partidas del impuesto inmobiliario el predio está conformado por 18 lotes cuyas partidas se corresponden desde el numero 11-08-00 145799/0001 al 11-08-00 145799/0018, los mismos se encuentran identificados catastralmente en la Municipalidad de GALVEZ en la Sección 5ª, manzana 85.

De acuerdo al informe del SCIT de Santa Fe el inmueble consta de 5.127,64 m², pero debido a la Ordenanza 571/970, el predio tiene una afectación de 2,50 m por ensanche de calle Wilde, lo que reduce la manzana a una superficie real de 4922,136 m².

Esta reducción de superficie es debido a que si bien sobre las calles Wilde y L. Q. de la Larrechea la manzana mantiene un largo original de 82,20 m, sus frentes a calles F. Ameghino y Güemes se ven reducidos en su frente a 59.88 m de los 62,38 m que figuran en el plano original del Loteo La FLORIDA.

Lo expuesto hace menester la confección de un nuevo plano de mensura que contemple esta reducción de medidas y el correspondiente ajuste en el SCIT.

La fracción cuyo valor se solicita es un polígono de forma rectangular, que posee, aproximadamente, 59,98 m de frente al norte sobre calle F. Ameghino; 59,98 m en su frente sur sobre calle Gral. M. de Güemes que no se encuentra abierta, 82,20 m en su lado este lindero con calle L. Q. de la Larrechea, y 82,20 m en su frente oeste lindando con calle C. E. Wilde, la superficie calculada como se anticipara es de 4922,136 m². Las dimensiones y superficies definitivas saldrán luego de la confección del plano de mensura correspondiente.

El inmueble cuenta con una frondosa y añosa arboleda que hace difícil su loteo sin una limpieza profunda del mismo.

El inmueble, por la Ordenanza N°4.886 de 20/02/2026, lo ratifica ubicado dentro del área Urbana de la ciudad de Gálvez.

METODOLOGIA EMPLEADA:

La valoración empleada se funda principalmente en el método denominado "COMPARATIVO".

Este consiste en el análisis de la relación del valor de la propiedad fundada en los valores que se puedan detectar en las proximidades el inmueble a tasar y la relación que presentan los mismos con el predio objeto de la presente.

Este análisis referido no es el mero cálculo del valor pretendido en un ofrecimiento dividido por la superficie ofrecida, sino que debe contemplar diversos coeficientes como lo fundan las normas del Tribunal de Tasaciones de La Nación y las normas de valuación internacionales como la ISVC entre otras.

Estos coeficientes guardan relación con el frente y fondo de los lotes, sus superficies, sus ubicaciones relativas respecto del inmueble, la posición de esquina o medial, los servicios y moneda entre otros y en especial un coeficiente de oferta y demanda que guarda la relación de compra de una propiedad entre dos personas que conocen las realidades del mercado inmobiliario.

La moneda utilizada en los cálculos es el dólar norteamericano de uso común en las operaciones inmobiliarias.

La descripción de los coeficientes aplicados es la siguiente:

- Coeficiente de ubicación: Contempla el posicionamiento existente entre cada inmueble ofrecido y el que se debe valorar en función de la proximidad a arterias principales, centros comerciales, emplazamientos que valorizan o deprecian el área, etc., según los criterios de aplicación usual en las técnicas valuadoras.
- Coeficientes de dimensiones o superficies: se utilizan los publicados por el Ing. Dante Guerrero en su Manual de Tasaciones (pág. 51) o en las tablas del Tribunal de Tasaciones de la Nación (pag. 48 y 49) del mismo Manual según corresponda.
- Coeficiente de oferta y demanda: se adopta un valor de 0,90 por incertidumbre para afectar el valor de los inmuebles que se encontraban en venta en la zona, en oportunidad del relevamiento y se asigna coeficiente unitario en el caso de haberse producido la venta del inmueble.
- Coeficientes de esquina: se han adoptado los valores del criterio Bancomer, publicado en la página 127 del manual de VALORACION INMOBILIARIA, Métodos y aplicaciones, de los autores Jerónimo Aznar Bellver, Ronny González Mora, Francisco Guijarro Martínez y Arturo A. López Perales, publicado por la Universitat Politècnica de Valencia, 2012.

DEL RELEVAMIENTO EFECTUADO:

El relevamiento de datos se realizó en tres etapas, la primera fue un reconocimiento físico del área a tasar, tomando fotografías en especial de la forestación existente en el mismo.

La segunda etapa fue la consulta a las distintas redes de información de inmuebles en venta y su ubicación dentro de un mapa de la ciudad de Gálvez.

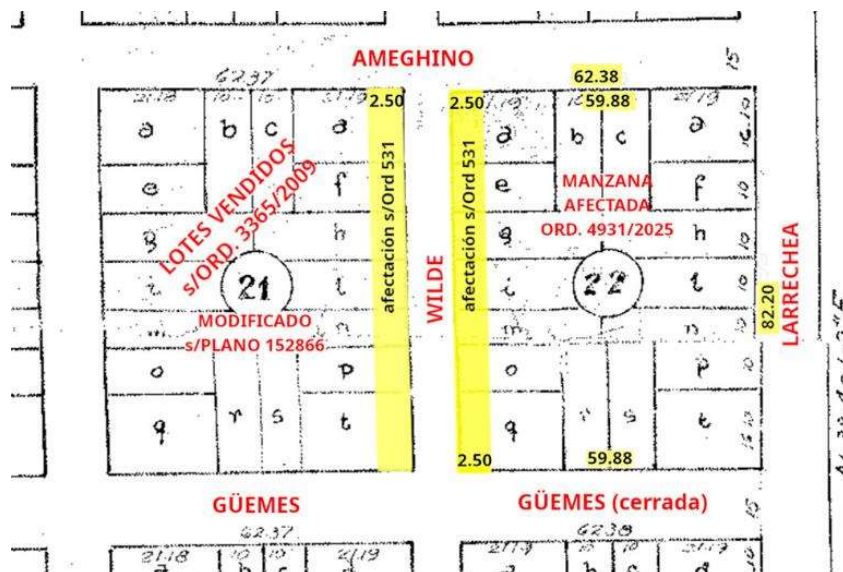
Finalmente se tomó contacto con las diversas inmobiliarias que tenían inmuebles en venta, ya sea tanto en forma personal como telefónica.

Del relevamiento efectuado se detectaron ofrecimientos que llevados al barrio La Florida tomaban valores como máximo de USD 100/m² y mínimos de 60/70 USD/m² en áreas con servicios.

En este caso el principal antecedente se obtiene partiendo de la Ordenanza N° 3385/2009 por la cual se oficializaron los precios de la venta de los lotes de la manzana 21 del loteo original, hoy designada catastralmente como manzana 84.

Si bien en su amanzanamiento no contempla el retiro de los 2,50 m de calle Wilde y de los 18 lotes en su primer venta, en el año 2009, solo se vendieron 15 de los 18 lotes,

presenta una configuración que permite comparar plenamente los valores con la que se debe tasar.



Los valores ofertados fueron en pesos y son actualizados aplicando el valor del dólar que en su momento fue de 3,73 / 3,74 ARS/USD como promedio anual, tal como se observa en el informe acompañado.

Valor del dólar en Argentina en 2009



Lo importante del análisis es la relación de los valores pagados con la superficie de los lotes y su ubicación, no obstante, el valor del m² resulta algo inferior a los valores promedio actuales, pero sirve de parámetro teniendo en cuenta que la manzana aún no se había desarrollado.

Si bien los lotes 2,4 y 11 no fueron adquiridos en su momento el análisis resulta válido, asignando superficie y valor cero (0) a los mismos.

INFORMACION RESPECTO DE SERVICIOS EXISTENTES

La información existente sobre servicios es la siguiente:



Red de desagües cloacales



Red de AGUA Potable



Red de Gas natural

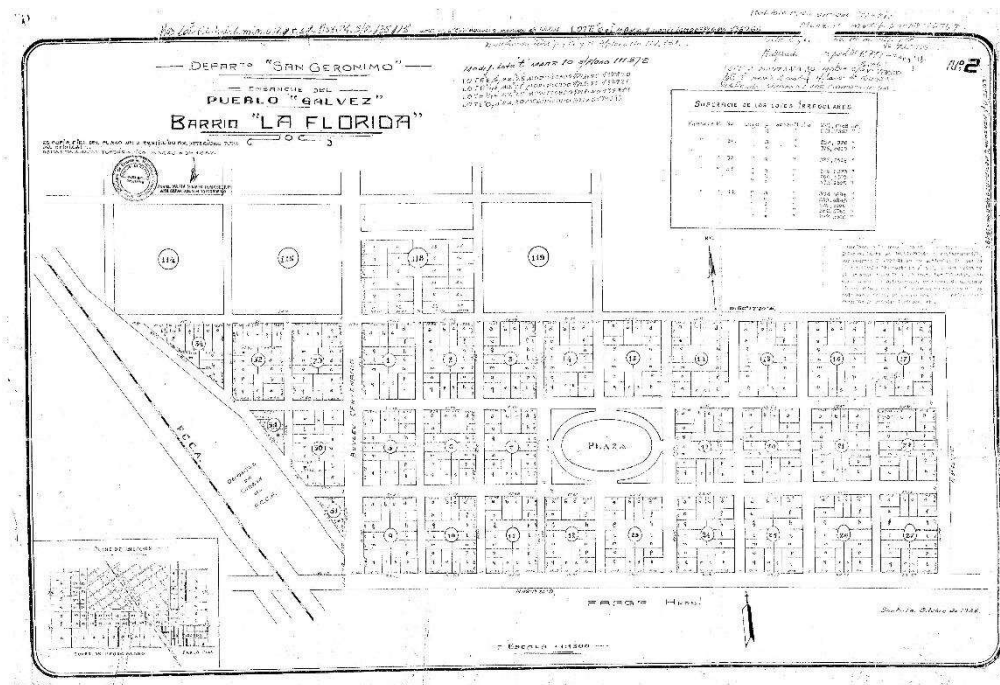
DE LA FRACCION OBJETO DEL INFORME

La fracción a valorar es la resaltada en rojo y ya fue descrita en el comienzo de este informe.



El área en amarillo es el comparable utilizado, el área celeste es el sector a donar por ensanche calle Wilde y el verde claro es la calle que se debe abrir.

El plano de mensura del loteo original es el siguiente:



VALOR DE LA FRACCION VALUADA

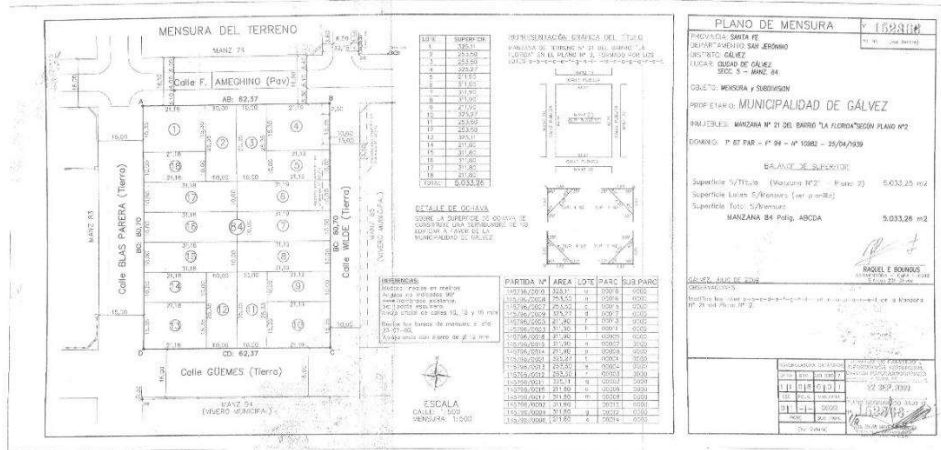
Si bien lo enunciado precedentemente la superficie original surgirá de la mensura aprobada, a los efectos de este informe se adopta una superficie de 4922,136 m², a

los efectos de la aplicación de los correspondientes coeficientes de superficie para el cálculo del valor de la tierra.

Para efectuar este tipo de estudio, siendo que se debe tomar el valor del terreno bruto o sin urbanizar, atento resta abrir una calle, desmontar la arboleda, realizar el plano de mensura, aprobarlo, realizar las obras que requiere el municipio y recién producir la venta, hemos basado nuestro estudio en dos valores, el primero el valor que se podría obtener por la venta de los lotes, pero también con la aplicación de los correspondientes a superficies de mayor área el valor más probable que resultaría luego de realizar los trabajos previos a la venta que el proceso requiere.

Analizados los antecedentes obtenidos se ha estimado un valor unitario para un lote de 300 m² de USD/m² 57,53 conforme la tabla que se acompaña:

El antecedente utilizado se corresponde con el plano 152.866 del año 2009 correspondiente a la sección 5ª Mz. 84 coincidente con la Mz, 21 del título del barrio La Florida según mensura N°02, que registra una superficie total de 5.033,26 m².



El siguiente cuadro muestra los coeficientes para obtener el valor origen de la venta realizada en 2009.

Lote N°	VALOR PAGADO			Comprador	DIMENSIONES (m)			COEFICIENTES				SUP TRANSF	VALOR UNITARIOS		VALOR COMPARABLE		
	ARS	USD (3,74)	U\$/m²		a	b	sup	F&f	SUP	ESQ	O&D		DIRECTO	TRANSF.	36,72	VALOR HOMOG	VBH(USD/)
1	\$60.100	16.069,52	\$49,43	Leandro J. Schroeder	21,18	15,35	325,11	1,295	0,979	1,10	1,00	453,32	49,43	35,45	96,54%	16.645,83	51,20
2															0,00%	-	
3	\$55.000	14.705,88	\$58,01	Miguel Angel Marconetto	25,35	10,00	253,50	1,080	1,058	1,00	1,00	289,71	58,01	50,76	138,24%	10.638,31	41,97
4															0,00%	-	
5	\$30.000	8.021,39	\$37,85	Paola Marisel Rodríguez / Maximiliano Rubén Trossero	21,19	10,00	211,90	1,160	1,260	1,00	1,00	309,71	37,85	25,90	70,53%	11.372,66	53,67
6	\$41.900	11.203,21	\$35,92	Mirta Susana Acosta	31,19	10,00	311,90	0,986	0,986	1,00	1,00	303,23	35,92	36,95	100,62%	11.134,53	35,70
7	\$41.000	10.962,57	\$35,15	Sebastián Jesús Núñez	31,19	10,00	311,90	0,986	0,986	1,00	1,00	303,23	35,15	36,15	98,46%	11.134,53	35,70
8	\$29.925	8.001,34	\$25,65	Leandro Chavarini	31,19	10,00	311,90	0,986	0,986	1,00	1,00	303,23	25,65	26,39	71,86%	11.134,53	35,70
9	\$24.000	6.417,11	\$30,28	Juan Ignacio Maldonado	21,19	10,00	211,90	1,160	1,160	1,00	1,00	285,13	30,28	22,51	61,29%	10.470,07	49,41
10	\$36.159	9.668,18	\$29,72	Iván Alberto Mayorki	21,19	15,35	325,27	1,295	0,979	1,05	1,00	432,93	29,72	22,33	60,82%	15.897,02	48,87
11															0,00%	-	
12	\$33.000	8.823,53	\$34,81	Laureano Chavarini	25,35	10,00	253,50	1,080	1,058	1,00	1,00	289,71	34,81	30,46	82,94%	10.638,31	41,97
13	\$36.559	9.775,13	\$30,07	Julián Matías Alfonso	21,18	15,35	325,11	1,160	0,979	1,05	1,00	387,60	30,07	25,22	68,68%	14.232,80	43,78
14	\$32.225	8.616,31	\$40,68	Ariel Oscar Ramón Savino	21,18	10,00	211,80	1,160	1,260	1,00	1,00	309,57	40,68	27,83	75,80%	11.367,30	53,67
15	\$41.000	10.962,57	\$35,16	Eduardo Andrés Lapassini	31,18	10,00	311,80	0,986	0,986	1,00	1,00	303,13	35,16	36,16	98,49%	11.130,96	35,70
16	\$44.000	11.764,71	\$37,73	Raquel Silvia Galván	31,18	10,00	311,80	0,986	0,986	1,00	1,00	303,13	37,73	38,81	105,69%	11.130,96	35,70
17	\$42.000	11.229,95	\$36,02	Claudia S. Fonseca	31,18	10,00	311,80	0,986	0,986	1,00	1,00	303,13	36,02	37,05	100,89%	11.130,96	35,70
18	\$30.000	8.021,39	\$37,87	Daniilo Miguel Quaranta	21,18	10,00	211,80	1,160	1,260	1,00	1,00	309,57	37,87	25,91	70,57%	11.367,30	53,67
TOTAL PAGADO		154.242,78					SUP VENDIDA 4201							477,87		179.426,05	652,40

VALOR POR PROMEDIO	43,49
VALOR POR M2	42,71
SUMATORIA	86,20
PROMEDIO	43,10
COEFICIENTE ACTUALIZACION	57,33

Del análisis de los valores de venta, donde se adoptó un coeficiente de oferta y demanda 1 porque son valores realizados, surge un valor promedio de USD/m² 43,49 teniendo en cuenta que fueron 15 lotes, lo que resulta un valor promedio por m² de terreno de 42,71 USD.

Del promedio de ambos el valores a la fecha de venta más probable fue de USD/m² 43,10.

Aplicando un coeficiente de actualización de la variación del mercado inmobiliario conforme el relevamiento efectuado resulta un valor actual de los lotes vendidos de USD/M² 57,53.

Tomando este valor y asimilando la manzana 85 a un loteo similar, con coeficiente de oferta y demanda 0,90 se puede elaborar el siguiente cuadro resumen:

PARTIDA INMOBILIARA	SUPERFICIE	COEFICIENTES				SUP TRANSF	VALOR COMPARABLE 57,53 usd/m ²	
		F&f	SUP	ESQ	O&D		VALOR HOMOG	VBH
11-08-00 145799/0001	341,16	1,295	0,9577	1,05	0,90	399,83	23.002,28	67,42
11-08-00 145799/0002	311,90	1,080	0,9894	1,00	0,90	299,96	17.256,62	55,33
11-08-00 145799/0003	311,90	1,080	0,9894	1,00	0,90	299,96	17.256,62	55,33
11-08-00 145799/0004	311,90	1,295	0,9894	1,05	0,90	377,66	21.726,57	69,66
11-08-00 145799/0005	211,90	1,160	1,2600	1,00	0,90	278,74	16.036,01	75,68
11-08-00 145799/0006	211,90	0,986	1,2600	1,00	0,90	236,93	13.630,61	64,33
11-08-00 145799/0007	261,00	0,986	1,0476	1,00	0,90	242,64	13.959,11	53,48
11-08-00 145799/0008	261,00	0,986	1,0476	1,00	0,90	242,64	13.959,11	53,48
11-08-00 145799/0009	341,16	1,160	0,9577	1,00	0,90	341,10	19.623,20	57,52
11-08-00 145799/0010	341,16	1,295	0,9577	1,05	0,90	399,83	23.002,28	67,42
11-08-00 145799/0011	341,16	1,080	0,9577	1,00	0,90	317,57	18.269,87	53,55
11-08-00 145799/0012	261,00	1,160	1,0476	1,00	0,90	285,46	16.422,48	62,92
11-08-00 145799/0013	261,00	1,160	1,0476	1,05	0,90	299,73	17.243,60	66,07
11-08-00 145799/0014	211,90	1,160	1,2600	1,00	0,90	278,74	16.036,01	75,68
11-08-00 145799/0015	211,90	0,986	1,2600	1,00	0,90	236,93	13.630,61	64,33
11-08-00 145799/0016	311,90	0,986	0,9894	1,00	0,90	273,85	15.754,66	50,51
11-08-00 145799/0017	311,90	0,986	0,9894	1,00	0,90	273,85	15.754,66	50,51
11-08-00 145799/0018	311,90	1,160	0,9894	1,00	0,90	322,18	18.534,89	59,43
SUP S/SCIT	5.127,64						311.099,19	61,26

Del mismo surge para una superficie de 5.127,64 m² del titulo un valor de venta probable de USD 311.099,19 con un promedio de USD/m² 61,26

Como la superficie real que resultaría de la mensura es de 4922,136 m² y que sería el que debe considerarse, el valor más probable de venta sería:

$$VPV = 4922,136 \times \text{USD/m}^2 61,26 = \text{USD } 301.519,90$$

METODO TENIENDO EN CUENTA COSTOS DE URBANIZACION

El coeficiente a aplicar en el segundo método para un lote de 4922,136 m² de superficie, aplicando los coeficientes publicados en el Manual de Dante Guerrero y adaptado por el Dr. Eduardo Magnou es 0,5291, es decir el valor unitario de la tierra es un 52,91 % del valor del lote de 300 m² obtenido.

También se ha considerado la forma del terreno, que es un rectángulo perfecto y que da un coeficiente 1,50.

Por lo tanto el terreno sin urbanizar (VT₀) tiene el siguiente valor:

$$VT_0 = \text{USD/m}^2 57,53. \times 4922,136 \text{ m}^2 \times 0,5291 \times 1,50 = \text{USD } 224.738,48$$

Esto arroja un valor unitario de USD/m² 45,66 para la fracción bruta, al mismo deben adicionarse los valores correspondientes a los trabajos a realizar por la apertura de calle Gral. Martín Miguel de Güemes y los complementarios de calle Wilde y Larrechea que se estiman en un valor de aproximadamente USD 76.000.-

CONCLUSION

La suma del inmueble en su estado actual más las obras a ejecutar resulta:

$$\text{USD } 224.738,48 + \text{USD } 76.000 = \text{USD } 300.738,48$$

El valor más probable de venta a futuro del loteo efectuado en el inmueble, ejecutadas las obras requeridas resultaría según los análisis previos sería de USD 301.519,90.

Por lo tanto, se puede concluir que el inmueble de propiedad municipal, en el estado que se encuentra actualmente, puede tener un valor más probable de USD DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL (USD 225.000.-)

OBSERVACION

El término “valor teórico a futuro”, resulta de un prolijo análisis de los valores obtenidos y refleja a fecha setiembre 2025 el valor base para un lote tipo de 300 m² de los loteos analizados y la ubicación, obtenido en las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

El valor real de venta final del loteo solo lo determinara la realidad de la venta de los mismos y resultará de una combinación de las variables del mercado inmobiliario a través del periodo que la venta lleve, lógicamente relacionado con las variables económicas del país.

Durante el período de venta se producen tres etapas: una primera de preventa, en la cual los valores de los lotes serán inferiores al máximo propuesto en el análisis, esto es lógico dado que se produce por el efecto de obtener recursos financieros rápidos.

Una segunda etapa, donde los valores se aproximarán lentamente a los posibles máximos propuestos, con una tendencia creciente a medida que se reduzca la cantidad de lotes a la venta.

La tercera etapa se produce cuando el loteo se encuentra consolidado y van quedando muy pocos lotes disponibles, en esta etapa el valor de venta será superior al promedio con que se calcula la utilidad.

En la ciudad de Rosario, a los 7 días del mes de octubre de 2026



ING. ENRIQUE G BOSCH

VALUADOR PANAMERICANO N°2123 – CPIC N°13.197

BIBLIOGRAFIA

- MANUAL DE TASACIONES
Dante Guerrero
Editorial Alsina – Buenos Aires – 1994
- NORMAS NACIONALES DE VALUACIÓN
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION
Norma TTN 3.1 Métodos de Valoración de Inmuebles. Método de Comparación- (2005)
- VALORACION INMOBILIARIA, Métodos y aplicaciones,
Jerónimo Aznar Bellver, Ronny González Mora, Francisco Guijarro Martínez y Arturo A. López Perales
Universitat Politècnica de Valencia, (2012)
- FUNDAMENTOS Y TECNICAS DE LAS TASACIONES
Alejandro Arturo Vega Bohorquez
Impreso Por: Publicepe Libros Digitales - Palma De Mallorca, (2007)-
- AVALUACION DE TERRENOS URBANOS POR FORMULAS MATEMATICAS
Ragnar Thofern
Editorial Pini – Brasil – (2008)
- INGENIERIA DE TASACIONES – Una Introducción a la Metodología Científica
Rubens Alves Dantas
Tipografía Y Litografía Horizonte – Venezuela – (2002)
- PRINCIPIOS DE INGENIERIA DE VALUACIONES
Ing. Alberto Lelio Moreira
Editorial Pini – Brasil – (3ª Edición 1994)
- CRITERIOS DE TASACION, Por Una Teoría De La Valuación Para Jueces Abogados Y Peritos
Artemio Aguiar,
Digitalizado en San Lorenzo, Santa Fe, República Argentina. (2019)
- TASACION DE INMUEBLES URBANOS
Ing. Mario E. Chandias
Librería y Editorial Alsina – Buenos Aires – (1954)
- EL MÉTODO COMPARATIVO. Avalúo del lote: los factores de configuración.
Borrero Ochoa, Oscar.
Bhandar Editores. (2000).
- VALUACIÓN DE INMUEBLES - Inmuebles Urbanos | Inmuebles Rurales | Mejoras | Propiedad Horizontal | Modelos De Informes De Tasación Casos Especiales -Tomos 1 y 2
Rodolfo H. Pellice –
Editorial de la Universidad Nacional de San Juan –(2013)
- CURSO DE AVALUACIONES - Avalúo De Lotes Urbanos
Ing. Agrim. José Luis Niederer
Instituto De Agrimensura Departamento Técnico Legal Del Uruguay (2008)

Asociación Inmobiliaria
Comitente: Municipalidad de
Gálvez (Santa Fe)
N.P.C.C. Penhorne Eduardo
Matrícula 1018 C.P.F. N° 0700

N°

VELOZ
INDUSTRIA ARGENTINA



CORONDA, 1 DE OCTUBRE 2025.-

Sres: Municipalidad de Gálvez

Presidente Perón 750

Gálvez

Departamento San Jerónimo

Provincia Santa Fe

A quien corresponda.

DE MI CONSIDERACIÓN:

En respuesta a su solicitud de presupuesto tasación de dos predios de tierra sitios en la Ciudad de Gálvez, les comunico que mis honorarios son de 6 JUS valor actualizado a la fecha de pago más lo viáticos por movilidad, teniendo que abonar dicha tasación en una fecha que no supere los 120 días de finalizada mi tarea y entregado el informe firmado y sellado como corresponde.

Desde ya los saludo respetuosamente y aguardo su respuesta.


EDUARDO BONHOME
C.C.I 700
Diplomado en Pericias Jurídicas

Eduardo Daniel Bonhome

Juan de Garay 1551

Coronda (Santa Fe)

M.P.C.C matrícula nº 1018

C.C.I matrícula 700



EDUARDO DANIEL BONHOME

DNI 13.884.443

JUAN DE GARAY 1551

2240-CORONDA

PCIA. SANTA FE

M.P.C.C. MATRÍCULA 1018 LEY 7547

CORREDOR INMOBILIARIO MATRÍCULA 0700

DIPLOMADO EN PERICIAS JUDICIALES EN EL CENTRO DE CAPACITACIÓN JUDICIAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE.

TELEFONO CELULAR: 0342- 155468312

E-MAIL: eduardo_bon@hotmail.com

INFORME DEL VALOR OBJETIVO Y

REAL DE MERCADO DE

PROPIEDADES INMUEBLES

TASACIÓN INMOBILIARIA

DATOS GENERALES

1-COMITENTE:

Apellido y nombres: Municipalidad de Gálvez
Domicilio: Presidente Perón 750
Localidad: Gálvez
Departamento: San Jerónimo
Provincia: Santa Fe

2-TIPOLOGIA DEL INMUEBLE

Parcela 1 tierra sin mejoras Vivero Municipal
Parcela 2 tierra con mejoras (galpón 10x 40mts)
Destino: Vivero Municipal /predio verde
Estado de ocupación: ocupados

3-DOMINIO:

Esta tasación se realiza en base a boletas de folios catastrales, planos de mensuras, constatación material, escritura del predio 2 (Borella) hoja donde se describen las parcelas que componen el predio en total y fotos satelitales de los predios.

FINALIDAD DE ESTA TASACIÓN: DESENTRAÑAR EL PRECIO QUE SE PUEDE ATRIBUIR A LA MANZANA 22 COMPLETA, ACTUALMENTE PARTE DEL VIVERO MUNICIPAL QUE SUPONE UNA SUPERFICIE DE 4.922M² NETOS, PARA UNA POSIBLE PERMUTA CON OTRA PARCELA UBICADA EN LA ZONA PERIURBANA DE LA CIUDAD DE GÁLVEZ.

4-UBICACIÓN PARCELA 1 BARRIO LA FLORIDA

Calle: Güemes-Wilde-Larrechea-Ameghino
Localidad: Gálvez
Departamento: San Jerónimo
Provincia: Santa Fe
Partidas SCIT 11-08-00-145799/001 al 0018 (Parcela 1)

PARCELA 2 PERIURBANA AV REPUBLICA AL 1500 ENTRE CALLES 4 DE ENERO Y CASTELLI

Localidad: Gálvez
Departamento: San Jerónimo
Provincia: Santa Fe
Partidas SCIT 11-08-00-746332/0000 y 11-08-00-746333/0000


Eduardo Bonhomo
C.C.I 6700
Diplomado en Peritos Jurídicos

5-CARACTERISTICAS: Urbana / periurbana
(Concepto: urbano-periurbano-rural-sub-rural)

DETALLES DEL TERRENO

6-DIMENSIONES: PARCELA 1 (VIVERO)

62,38mts x 82,20mts

Superficie total: 5.127.64m²

Existe una afectación en su lado Oeste (calle (Wilde) para ensanchar la calle en 2,50mts quedando entonces sus medias en 59,88mts x 82,20mts con una superficie aprovechable descontando dicha afectación de 4.922m².

DIMENSIONES: PARCELA 2 ZONA PERIURBANA (BORELLA) COMPUESTO DE 2 LOTES SEGÚN SCIT 3,3688has +1,2523has = 4,6211has o 46.211m² como quiera expresarse la superficie.

LOTE A: tiene 100mts de frente al Norte por 125,235mts de fondo lo que hace una superficie total de 1,2523 has.

LOTE B: tiene 125,235mts de frente Oeste por 269metros de fondo lo que hace una superficie total de 3,3688has.

Sumando una superficie total entre los 2 lotes de 4,6211has

7-INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: PARCELA 1

Sobre calle Wilde al Oeste tiene:

- Agua + cloacas
- Tierra
- Gas natural (pasa en frente, hay que hacer obra)
- Tapa contra el acceso al predio faltando abrir el resto de la calle hasta comunicarse correctamente con Calle Güemes.

Sobre calle Ameghino lado Norte

- Pavimento
- Gas natural

Sobre calle Larrechea lado Este

- Pavimento
- Gas natural (pasa en frente solo por el frente de la UNL, hay que hacer obra)


EDUARDO BONHOME
C.C.I 0700
Diplomado en Peritos Judiciales

Lado Sur: calle Güemes está cerrada, cercada y sin servicios con árboles donde debiera ser la calzada de la calle

PARCELA 2 (BORELLA)

No tiene servicios la calle Avda. República es ripiada con cordón cuneta en su lado Oeste (los servicios se encuentran próximos en su lado Suroeste calle avda. República esquina 4 de enero)

*alumbrado público pasa por el lado Este de la calle Avda. República por el predio.

Lado Norte calle Castelli es calle de tierra sin servicios

Lados Este y Sur linda son propiedades privadas

Se aprecia una mejora edilicia (galón) de 10mts x 40mts aproximados unos 400m² en buenas condiciones de conservación por lo que se puede apreciar desde el exterior no se ingresó al predio.

8-ALTIMETRIA DEL LUGAR:

No se conocen antecedentes de anegamientos o inundación que se registran en caso de lluvias copiosas

9-NIVEL DEL TERRENO: normal,
(Concepto: alto-bajo-normal)

10- ENTORNO: parcela 1

Características del área: mixta

Parcela 2

Características del área: mixta

Tipología de las casas parcela 1: zona mixta de casas de planta baja en su mayoría con algunas de 2 plantas

Tipología de las casas parcela 2: zona mixta de casas de planta baja en su mayoría con algunas de 2 plantas

(Concepto: planta baja-uno o dos pisos-edificios en altura sometidos a régimen de propiedad horizontal)

Calidad edilicia del lugar: buena

(Concepto: muy buena -buena-regular -mala)

Nivel socio económico: medio

(Concepto: alto-medio-bajo)


EDUARDO BONHOME
C.C. 0700
Diplomado en Peritos Jurídicos

Elementos modificantes del espacio urbano: no se aprecian en la parcela 1 en la parcela 2 a unos 100mts al Norte se observa un predio correspondiente a un cementerio privado

Ciclo vital de los barrios: crecimiento
(Concepto: crecimiento-equilibrio-declinación)

Vecinos: valorizantes
(Concepto: valorizantes-desvalorizantes)

11-TIPO DE VALOR ESTIMADO: valor de mercado inmobiliario objetivo y real

12-ESTIMCIÓN DE MERCADO: medio/escaso (momento de coyuntura económica con recesión, volatilidad en las cotizaciones del dólar, falta de créditos bancarios accesibles y sobreoferta de inmuebles para a venta)
(Concepto: alto-medio-escaso)

MÉTODO DE TASACIÓN DE COMPARACION DE VENTAS

Se realiza el cálculo de valor unitario (valor por metro cuadrado) del lote sujeto, comparado con otros lotes antecedentes vendidos u ofrecidos a la venta 6 meses antes hasta la fecha actual de la tasación. De esta manera se obtiene el valor actual de la propiedad sujeto por método de comparación de ventas

OBSERVACIÓN:

Debido que a que se trata de parcelas atípicas de grandes dimensiones no es posible aplicar la tabla de frente y fondo del Tribunal Nacional de Tasaciones, pero si aplicaremos la tabla de coeficientes de Dante Guerrero para grandes superficies en unos de los criterios que tomaremos para valorizar, como la parcela 1 del vivero está ya subdividida en 18 lotes ya proyectados tomaremos los comparables como si ya estuviese desarrollado el loteo tomando como base el valor del lote tipo en la zona urbanizada llegando así a un valor final de mercado inmobiliario. En este último caso aplicaremos una dispersión en más o en menos del 15%, o sea que aquellos comparables que están un 15% por encima o por debajo del valor promedio en nuestra hoja de cálculos, serán desechados como comparables.

Los datos comparativos fueron recolectados de inmobiliarias y corredores inmobiliarios de la ciudad de Gálvez y portales inmobiliarios, en forma personal o vía internet. Los mismos están matriculados como corresponde y tienen una trayectoria y seriedad en la actividad inmobiliaria por lo que se deduce que sus informes, datos y precios son serios y corresponden al mercado local.

CRITERIO: método de comparación de parcelas similares a la venta o vendidas en la ciudad.


EDUARDO BONHOME
C.C. 1.0700
Diplomado en Pericia Jurídica

Se aplican coeficientes asimiladores de ubicación, forma, topografía, servicios, etc. Para arribar a un valor unitario por m² (U\$D/m².) y lo aplicamos a la parcela sujeta a tasación.

VALORIZACIÓN CUANTITATIVA PARCELA 1 (VIVERO)

METODOLOGÍAS PARA DETERMINAR SU VALOR:

Planteo A:

Partiendo de antecedentes que ofertan lotes con todos los servicios y estado parcelario al día en un sector urbano su valor promedio es U\$D 100 por m² en Florida y Pedroní, que son barrios con valores equivalentes.

- Aplicamos un efectivizador de oferta del 0.90= lo que arroja un valor unitario del m² de U\$D 90.
- Esos U\$D 90 se le aplica una depreciación del 65% (0,65) dada la necesidad de tener en cuenta el costo del desarrollo del loteo y el lógico margen de rentabilidad en su comercialización, que haga que ese predio le resulte de interés para adquirirlo a un privado.

$$\text{U\$D } 90 \times 0.65 = \text{U\$D } 58,50 \times \text{m}^2$$

Lo que implica una manzana de 4922m² aprovechables aplicando el descuento ya de la afectación del ensanche de calle Wilde de 2,50mts tenga un valor de **U\$D287.937.-**

Planteo B:

$$4922\text{m}^2 \times \text{U\$D } 100 = \text{U\$D } 492.200$$

Descontar:

- **Calle Wilde**
- - pavimento
- - cordón cuneta
- - alumbrado
- - arbolado

(COSTO DE DOTACIÓN): U\$D 24.500

Calle Larrechea:

- - agua
- - cloacas
- - arbolado
- - hay que romper pavimento y restituir


EDUARDO BONHOME
C. 210700
Diplomado en Pericia Judicial

(COSTO DE DOTACIÓN): U\$D 40.000

- **Calle Güemes**
- - alumbrado
- - pavimento
- - cordón cuneta
- - agua
- - cloacas

(COSTO DE DOTACIÓN): U\$D 33.200

Desmante de 178 árboles que hay que sacar a excepción de los que están en vereda y apertura Güemes y posiblemente Larrechea.

- **COSTO: U\$D 20.000**
- **Regularización de estado parcelario = U\$D 10.000**

COSTO TOTAL DEL DESARROLLO: U\$D 127.700

492.200 – 127.700 = U\$D 364.500

A TODO LO EXPUESTO HAY QUE RESTARLE EL HECHO DE QUE LOS LOTES RESULTANTES NO TENDRÁN GAS, lo que en un área residencial los penaliza severamente sobre todo en la comparación con los antecedentes + el margen de rentabilidad de comercialización lógico que a un privado le tiene que quedar para que tenga sentido el emprendimiento y el tiempo de consolidarlo.

Eso implica tomar los U\$D 364.500 al 70% y eso arrojaría un valor final de la manzana de U\$D 255.150.-

Planteo C

CRITERIO método de Dante Guerrero para terrenos de grandes dimensiones sin comparables cercanos (precio del bloque por aproximación)

Esta técnica tiene la finalidad de aplicar una minusvalía sobre el metro cuadrado precio unitario (PU) de una parcela.

La regla general de este método indica que a mayor superficie menor será su valor x m², y es considerable o aplicable la misma para un sector donde las parcelas presentan medidas


EDUARDO BONHOME
C.E. 0700
Diplomado en Pericias Jurídicas

"tipos" y son ellas las que informan el valor de mercado referencial, por lo que, si hay un predio excepcionalmente grande, el mismo debe ser castigado en su valor, conforme a la tabla en su valor unitario.

Para organizar esta técnica primero se buscan lotes tipos como antecedentes y se halla un promedio directo de esos valores (precio unitario zonal), antes de aplicarlo al lote a tasar. En la segunda etapa se tasa el lote de medida excepcional en el sector del barrio. Se buscan los coeficientes en la tabla de los lotes tipos de la zona, en este caso el coeficiente del lote tipo es 0.53 y el coeficiente del lote a tasar es 1.00 se divide el coeficiente del lote tipo por el coeficiente del lote a tasar o sea $0.53 / 1.00 = 0.53$ es decir que el precio unitario para el lote en cuestión representa el 53% del valor zonal, en este criterio también se aplica una dispersión del 15% en más o en menos en los lotes antecedentes dando como resultado un valor unitario promedio para esa zona de U\$D 100 X 0.53 = U\$D 53 el m², es por ello que $4.922\text{m}^2 \times \text{U\$D } 53 = \text{U\$D } 260.866$ este criterio es para tener una aproximación cuando no hay comparables cercanos similares que sirvan de referencia y solo hay lotes tipos. En este caso no se descuentan aperturas de calles ni espacio verde porque es una superficie de casi 5.000m² y se toma el predio como si estives baldío sin el arbolado

Valor final según este criterio = U\$D 260.866.-

VALORIZACIÓN CUANTITATIVA DEL PREDIO 2 (BORELLA)

METODOLOGÍAS PARA DETERMINAR SU VALOR:

Planteo A

1º CRITERIO: método de comparación de parcelas similares a la venta o vendidas en la ciudad.

Se aplican coeficientes asimiladores de ubicación, forma, topografía, servicios, etc. Para arribar a un valor unitario por hectárea (U\$D/HA.) y lo aplicamos a la parcela sujeta a tasación.

Parcela A en calle 9 de julio y bv.Argentino..... 1,36 hectáreas.....U\$D 130.000
Parcela B entre Balbiano y México.....0,25 hectáreas.....U\$D 30.000


EDUARDO BONHOME
C.C.10700
Diplomado en Peritajes Jurídicos

Parcela AU\$D.... 9,5 el m²
Parcela B.....U\$D... 12 el m²

En el Caso de la parcela a tasar teniendo en cuenta su ubicación perurbana, pero cercana al ejido urbano, los servicios existentes en la zona a pocos metros, que la altura del terreno con respecto a la calle es normal, motivo por el cual teniendo en cuenta los antecedentes comparables tomaremos como valor unitario del m² U\$D 8.

$46.211\text{m}^2 \times \text{U\$D } 8 = \text{U\$D } 369.688$

A este valor hay sumarle la mejora edilicia de un galpón de 400m² cubiertos en buena condición de conservación por lo que se puede apreciar desde exterior ya que no se pudo ingresar al mismo que valoramos en U\$D 40.000

$\text{U\$D } 369.688 + \text{U\$D } 40.000 = \text{U\$D } 409.688$

Este método de tasación es muy simple, poco práctico, se aplica simplemente para tener un valor rápido y aproximado de parcelas de grandes dimensiones y similares, usando antecedentes como comparables que estén a la venta o se hayan vendidos en fecha próxima la tasación del predio sujeto.

2º CRITERIO método de Dante Guerrero para terrenos de grandes dimensiones sin comparables cercanos (precio del bloque por aproximación)

Comparable A 9 de julio y Bv. Argentino.....U\$D 9,5el m²
Comparable B Sur Mer y Mills (lado Este)U\$D 28 el m²
Comparable C Loteo Fior de Lis.....U\$D 52 el m²
Comparable D esquina Sur Mer y Mills lado Oeste U\$D.....U\$D 63 el m²

Esta técnica tiene la finalidad de aplicar una minusvalía sobre el metro cuadrado, precio unitario (PU) de una parcela.

La regla general de este método indica que a mayor superficie menor será su valor x m², y es considerable o aplicable la misma para un sector donde las parcelas presentan medidas "tipos" y son ellas las que informan el valor de mercado referencial, por lo que, si hay un predio excepcionalmente grande, el mismo debe ser castigado en su valor, conforme a la tabla en su valor unitario.

Para organizar esta técnica primero se buscan lotes tipos como antecedentes y se halla un promedio directo de esos valores (precio unitario zonal), antes de aplicarlo al lote a tasar.

En la segunda etapa se tasa el lote de medida excepcional en el sector del barrio, se buscan los coeficientes en la tabla de los lotes tipos de la zona, en este caso el coeficiente del lote tipo es 0.53 y el coeficiente del lote a tasar es 1.55 se divide el coeficiente del lote tipo por el coeficiente del lote a tasar o sea $0.50 / 1.55 = 0.34$ es decir que el precio unitario para el


EDUARDO BONHOMI
C.C.I. 0700
Diplomado en Pericias Jurídicas

lote en cuestión representa el 34% del valor zonal, en este criterio también se aplica una dispersión del 15% en más o en menos en los lotes antecedentes dando como resultado un valor unitario promedio para esa zona de $\text{USD } 40 \times 0.34 = \text{USD } 13.6$ el m^2 , es por ello que $46.211\text{m}^2 \times \text{USD } 13,6 = \text{USD } 628.469$ este criterio es para tener una aproximación cuando no hay comparables cercanos similares que sirvan de referencia y solo lotes tipos. Hay que hacer notar que este criterio no toma en cuenta las superficies que se verán afectadas y destinadas a calles, espacios verdes etc. para arribar al valor del lote tipo del loteo ya finalizado que por lo general son entre un 30 a 35% de la superficie total del predio.

Es así que el valor de bloque aproximado mediante este criterio es de **USD 628.469**, si a esos valores le descontáramos ese 30% de tierra que se afecta nos quedaría un valor final de **USD 439.928**

Valor final según criterio 2 = USD 439.928.-

3º Criterio: pase de lote a block: esta técnica es la más aplicada en estos casos para arribar a un resultado más certero y cercano a la realidad del mercado, ya que considera elementos que los otros 2 criterios no tienen en cuenta a la hora de valorizar. Se trata de un sistema de valuación que tiene en cuenta una hipotética inversión para lotear dicha parcela.

FRACCIÓN A TASAR 4,62HAS:

- *Desarrollo de un proyecto para cálculo
- *Consideración del código Urbano
- * superficie del lote tipo para esa zona 350m^2
- *Se calcula que las superficies de las calles, espacios verdes y demás ítems equivalen a un 30% de la superficie total y ese porcentaje se le resta a la superficie total.
- * obtenemos así la superficie vendible y la cantidad de lotes tipos que entran en esa superficie.

EJEMPLO:

Ante proyecto loteo, análisis de apertura de calles, espacios verdes y demás resultado superficie vendible en nuestro caso es:

$$46.211\text{m}^2 \times 0.30 = 13.863 \text{m}^2$$

Superficie vendible entonces es:

$$46.211\text{m}^2 - 13.863\text{m}^2 = 32.348\text{m}^2$$

Cantidad de lotes tipos = $32.348\text{m}^2 / 350\text{m}^2 = 92,42$ lotes tipos de 350m^2 cada uno, optamos por la cantidad de 92 lotes o sea total 32.200m^2

EDUARDO BÓNHOME
C.C.I. 0700
Diplomado en Pericias Judiciales

En el siguiente paso se buscan lotes a la venta o vendidos recientemente en el mercado y los comparamos con un lote medial considerando nuestro proyecto.

Comparable A 9 de julio y Bv. Argentino.....U\$D 9,5 el m²
Comparable B Sur Mer y Mills (lado Este)U\$D 28 el m²
Comparable C Loteo Flor de Lis.....U\$D 52 el m²
Comparable D esquina Sur Mer y Mills lado Oeste U\$D.....U\$D 63 el m²

Aquí también aplicamos una dispersión en más o menos del 15% en los antecedentes y el valor que más se adapta a nuestro criterio es el de U\$D 40 x m²

Por lo cual la superficie vendible son 92 lotes de 350m² = 32.200m²

VM= 32.200m² x U\$D 40 = **U\$D 1.288.000**

Gastos para lotear a tener en consideración:

- *planos
- *estudios de factibilidades
- *trabajos de agrimensura
- * movimiento de suelo y relleno del terreno
- * apertura de calles (obra)
- * distribución de cañerías
- * distribución de desagües pluviales
- * montaje de red de energía eléctrica y transformadores
- *gastos de comercialización
- *cálculo del interés del capital invertido

Ejemplo del cálculo

VF = VM – gastos de obras y profesionales – comercialización-beneficio empresarial o inversor-interés del capital invertido

VM= al valor de U\$D por m² en la zona x la cantidad de m² vendibles del proyecto

- *gastos obra y prof.....30%
- *gastos comercialización C y MP3%
- *beneficio empresarial.....30%
- *intereses10%

Porcentaje total de descuento 73% (100% - 73%) = KB = 0,27

Plazo estimado de la obra 1 año

Plazo estimado de venta 3 años

VM= VF + gastos +interés +utilidad

Calculamos ahora el valor de la fracción:

VF= valor de mercado x KB

KB: es el coeficiente del pasaje de lote a block que relaciona el valor de mercado con la fracción de terreno a tasar teniendo en cuenta los ítems anteriormente citados


EDUARDO BONHOME
C.E. 0700
Diplomado en Pericias Jurídicas

SE APLICA LA TABLA DEL T.T.N (TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN) 12.3
Coeficiente KB se aplica el coeficiente de la tabla en este caso 0.2700

VM x coef. KB

U\$D 1.288.000 x 0.2700

VF= U\$D 347.760.-

Como se puede apreciar a simple vista y como es lógico pensar la parcela 2 tiene más valor que la parcela 1 utilizando cualquiera de los criterios para valorizarlas.

FECHA DE TASACIÓN 10 DE OCTUBRE DE 2025.


EDUARDO BONHOME
C. 10700
Diplomado en Pericias Jurídicas



ADJUNTAMOS

Fotocopias de los follos catastrales

Fotocopia de ubicación de los lotes con SCIT Geo de catastro provincia

Plano de mensura

Fotocopias escrituras (Borelia) donde figura la descripción de los predios

Foto satelitales de las propiedades

REFERENCIAS

LOS DATOS REUNIDOS Y CONSULTADOS SON LOS SIGUIENTES:

Inmobiliarias de la ciudad de Gálvez y zona con prestigio y trayectoria en el ramo inmobiliario lo que avala la confiabilidad de los datos aportados por las mismas a saber:

Doratto & serrano Inmobiliaria

Arce negocios inmobiliarios

Inmobiliaria Carrel

Sitios de internet como ser: Properati, Mitula, Trovit, Argenprop, Zonaprop, Remax etc

Bibliografía consultada:

Manual de tasaciones: Ing.R Pellice.

Manual Integral del Tasador: autores varios

Manual de Tasaciones: Dante Gurrero

Manual de Tasaciones: Artemio Aguilar

Ing.Daniel Martín integrante del Tribunal Nacional de Tasaciones


EDUARDO BONHOME
C.C.10700
Diplomado en Peritos Judiciales

PARCELA 1 PARTE DEL

VIVERO MANZANA

Nº 22

GÁLVEZ PROVINCIA

DE

SANTA FE

	A	B	C	D	E	F	G
1	Lote N°	\$	US 2009	Valor US	m²	U\$/m²	Comprador
2	1	\$60.100	\$3,74	\$16.070	325,11	\$49,43	Leandro J. Schroeder
3	3	\$55.000	\$3,74	\$14.706	253,50	\$58,01	Miguel Angel Marconetto
4	5	\$30.000	\$3,74	\$8.021	211,90	\$37,85	Paola Marisel Rodriguez / Maximiliano R
5	6	\$41.900	\$3,74	\$11.203	311,90	\$35,92	Mirta Susana Acosta
6	7	\$41.000	\$3,74	\$10.963	311,90	\$35,15	Sebastián Jesús Núñez
7	8	\$29.925	\$3,74	\$8.001	311,90	\$25,65	Leandro Chavarini
8	9	\$24.000	\$3,74	\$6.417	211,90	\$30,28	Juan Ignacio Maldonado
9	10	\$36.159	\$3,74	\$9.668	325,27	\$29,72	Iván Alberto Mayorí
10	11	\$36.000	\$3,74	\$9.626	253,50	\$37,97	Emanuel Chavarini
11	12	\$33.000	\$3,74	\$8.824	253,50	\$34,81	Laureano Chavarini
12	13	\$36.559	\$3,74	\$9.775	325,11	\$30,07	Julián Matías Alfonso
13	14	\$32.225	\$3,74	\$8.616	211,80	\$40,68	Ariel Oscar Ramón Savino
14	15	\$41.000	\$3,74	\$10.963	311,80	\$35,16	Eduardo Andrés Lapassini
15	16	\$44.000	\$3,74	\$11.765	311,80	\$37,73	Raquel Silvia Galván
16	17	\$42.000	\$3,74	\$11.230	311,80	\$36,02	Claudia S. Fonseca
17	18	\$30.000	\$3,74	\$8.021	211,80	\$37,87	Danielo Miguel Quaranta


EDUARDO BONHOME
 C.C.I 0708
 Diplomado en Partes Jurídicas

1 comparable price 1

LOTE EN BARRIO FLORIDA! TODOS LOS SERVICIOS - PLUS EDIFICADO A DEMOLER O RECICLAR.

Código: 194875

Padre Dgo. Rinaldi 362, S2252 Gálvez, Santa Fe, Argentina, Galvez, Santa Fe, Argentina.

Terreno

USD35.000

Descripción de la Propiedad

***CONCEPTO:**

- LOTE 13,40 X 26,85.
- Barrio FLORIDA!
- TODOS LOS SERVICIOS!

***UBICACIÓN:**

- RINALDI 362.
- Entre PRIMERA JUNTA e ITUZAINGO.
- Barrio Florida.

***SUPERFICIES:**

- TOTAL: 367,57 m².
- EDIFICADA: 130 m². / a Demoler o reciclar.

***MEDIDAS DE LOTE:**

- Frente: 13,40 mts.
- Contra-Frente: 13,46 mts.
- Fondo: 26,85 mts.

***SERVICIOS:**

- Todos los servicios.

***TOPOGRAFÍA NORMAL:**

- No hay presencia de desniveles.

***ORIENTACIÓN:**

- Frente hacia el Norte (calle Rinaldi).
- Contra-Frente hacia el sur.
- Lados sobre Este y Oeste.

***SE DESTACA:**


EDUARDO BONHOME
C.C. 0700
Diplomado en Peritos Jurídicos

- Ubicación en BARRIO FLORIDA.
- Interesantes medidas y superficies.
- Posibilidad de recuperar algo del componente edificado.

• **TIPO DE CONSTRUCCIÓN:**

- Tradicional en casco principal.
- Premoldeado en ampliación lateral Este.

• **AMBIENTES DEL EDIFICADO A DEMOLER O RECICLAR:**

- Patio Frontal.
- Cochera.
- Living-Comedor.
- Cocina-comedor.
- Corredor.
- Oficina.
- Baño.
- 3 Dormitorios.
- Galería.
- Patio-Jardín.




EDUARDO BONHOME
C.C.I 0700
Diplomado en Pericias Jurídicas



Eduardo Bonhome
EDUARDO BONHOME
C.C.I 0700
Diplomado en Pericias Jurídicas

2 comprable parcelas 1

LOTE 10 X 30 - ZONA RESIDENCIAL

Código: 198853

Antártida Argentina 115, S2252 Gálvez, Santa Fe, Argentina, Galvez, Santa Fe, Argentina.

Terreno

USD30.000

Descripción de la Propiedad

***CONCEPTO:**

- LOTE 10x30 - ZONA RESIDENCIAL.

***UBICACIÓN:**

- ANTARTIDA ARGENTINA 115.
- Entre Río Negro y Ameghino.

***SUPERFICIE:**

- 300,00 m².

***MEDIDAS:**

- 10 MTS. DE FRENTE X 30 MTS. DE FONDO.

***FORMA:**

- Regular / Rectangular.

***TOPOGRAFÍA:**

- NORMAL.

***SERVICIOS:**

- TODOS EN SECTOR URBANO.

***SE DESTACA:**

- Ubicación en área residencial.
- Dimensiones tipo.

***ORIENTACIÓN DE SU FRENTE:**

- Oeste.


ENRIQUE BONHOME
E.C.10700
Diplomado en Pericias Jurídicas




EDUARDO BONHOME
C.C.18780
Especialista en Pericias Jurídicas

3 Comprobable parcelas 1

LOTE 10 X 40 - ZONA EXCLUSIVA!

Código: 177809

Florentino Ameghino 310, S2252 Gálvez, Santa Fe, Argentina, Galvez, Santa Fe, Argentina.

Terreno

USD40.000

Descripción de la Propiedad

***CONCEPTO:**

- LOTE 10 X 40
- ZONA EXCLUSIVA.

***UBICACIÓN:**

- AMEGHINO BIS 310.
- Entre Pedroni y Cabildo.

***SUPERFICIE:**

- 400 m2.

***MEDIDAS:**

- 10x40.

***FORMA:**

- Rectangular.

***TOPOGRAFÍA:**


- Normal.

***SERVICIOS:**

- Agua corriente.
- Electricidad.
- Mejorado.
- Cloacas.
- Gas.

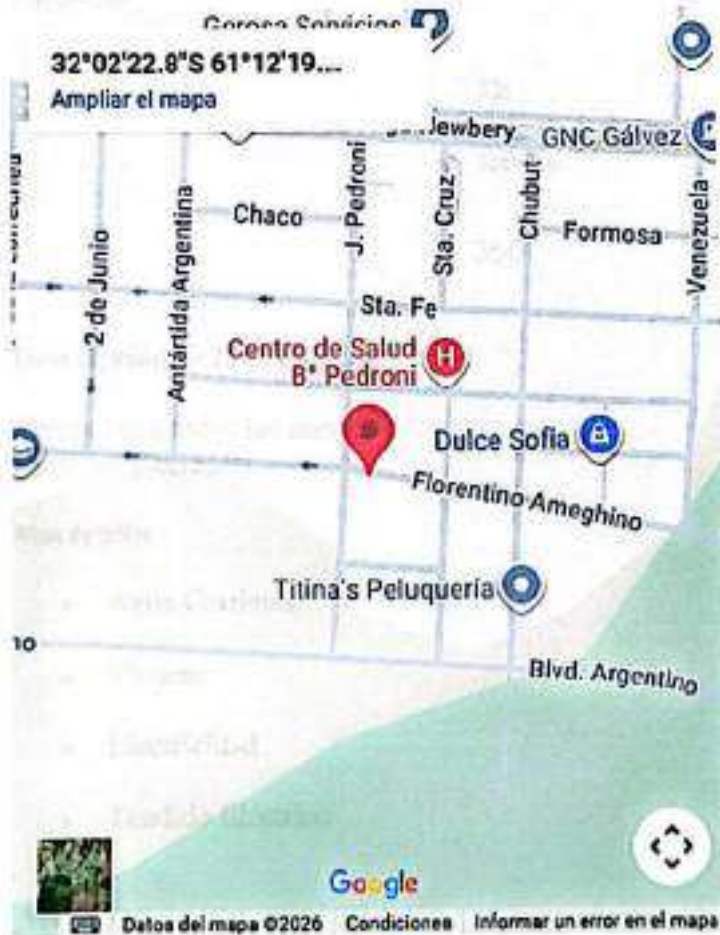
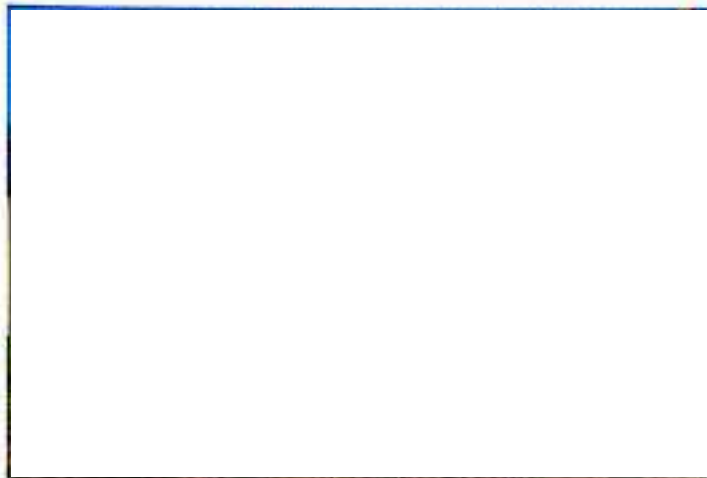
***SE DESTACA:**

- Ubicación en selecto barrio de la ciudad.


EDUARDO BONHOME
C.C.10700
Escribano en Officinas Jurídicas

***ORIENTACIÓN DE SU FRENTE:**

- Norte.



Eduardo Bonhome
EDUARDO BONHOME
C.C. 10700
Dedicado en Pericias Jurídicas

4 comprobable parcela ↓

Terreno con todos los servicios

Código: 125203

Paraná 13, Galvez, Galvez, Santa Fe, Argentina

Terreno

USD35.000



M² Totales

350

Descripción de la Propiedad

Terreno con todos los servicios
Medidas 10x35Mts

Más detalles

- Agua Corriente
- Cloacas
- Electricidad
- Tendido Eléctrico


EDUNIDO BONHOME
C.C. 10700
Especializado en Peritos Jurídicos



[Handwritten Signature]
EDUARDO BONHOME
C.C.I 0700
Diplomado en Pericias Jurídicas



EDUARDO MONTECINO
E.C. 09208
Diplomado en Pericias Jurídicas

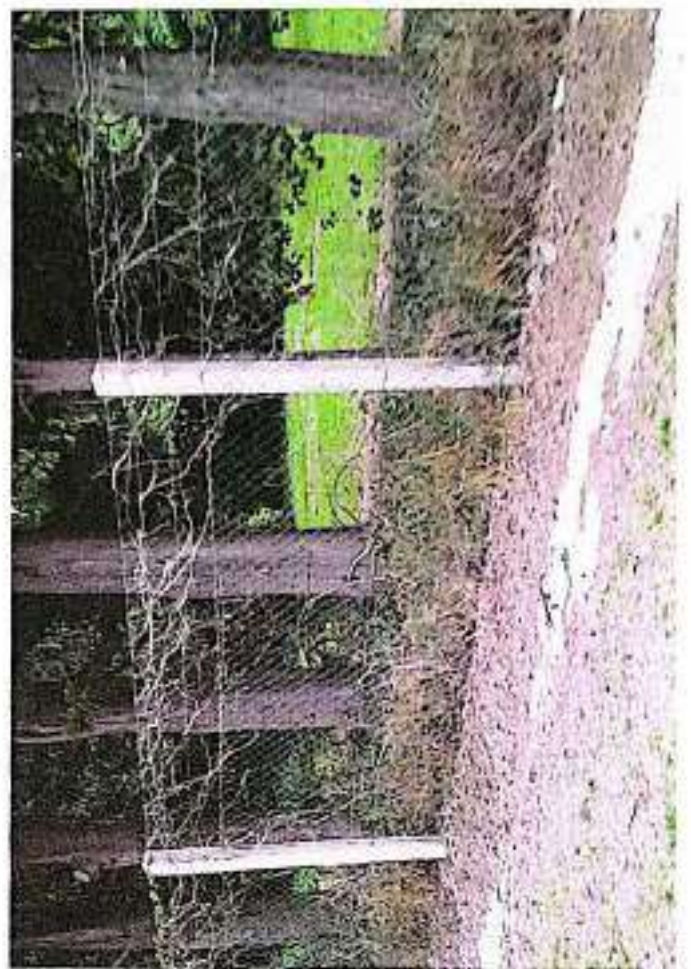




EDUARDO BONHOMME
C.O. 0700
Diplomado en Pericias Juridicas



Eduardo Nonhome
EDUARDO NONHOME
E.C.10700
Diplomado en Pericias Jurídicas




EDUARDO BONTOME
C.C. 18780
Diplomado en Ciencias Jurídicas

PARCELA 2(BORELLA)

GÁLVEZ PROVINCIA

DE

SANTA FE



ACTUACION NOTARIAL

LEY 8080



D 00587515

frente Sur; UN MIL TREINTA Y NUEVE METROS CINCO CENTIMETROS en el lado Este; y UN MIL

TREINTA Y NUEVE METROS SESENTA CENTIMETROS en el lado Oeste.- Partida de Impuesto

Inmobiliario 11-07-00 151393/0000-9. Segundo: (Corresponde al punto segundo de la escritura N°: 244) a)

Una fracción de terreno con lo edificado, clavado y plantado, ubicada en la Colonia de la ciudad de Gálvez,

Departamento San Jerónimo de esta Provincia de Santa Fe, parte de la denominada y/o designada en el plano

del Agrimensor Víctor Spedalieri registrado bajo el N°: 1095, con la letra "a" del lote número Nueve y se

compone de: CIENTO METROS de frente al Norte; por CIENTO VEINTICINCO METROS DOSCIENTOS

TREINTA Y CINCO MILIMETROS de fondo, lindando: al Norte, camino de por medio con la fracción de

quintas letra "d" del lote Ocho, en parte; al Sur, con parte de la fracción de quinta letra "b"; al Este, con parte

de la chacra letra "F"; y al Oeste, con restos de la misma fracción letra "a" de don Carlos Parigi, todos del lote

Nueve según plano registrado bajo el N°: 12.933, que cita el título antecedente.- Partida de Impuesto

Inmobiliario 11-08-00 746333/0000-1. b) Una fracción de terreno de chacra con todo lo clavado, plantado y

edificado ubicada en la Colonia Gálvez, hoy Distrito Gálvez, Departamento San Jerónimo de esta Provincia de

Santa Fe, designado en el plano respectivo N°: 1095 y levantado por el Agrimensor Víctor Spedalieri, que cita

el título antecedente, con la letra "a" del lote número Nueve, compuesto de CIENTO VEINTICINCO

METROS DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILIMETROS de frente al Oeste; por DOSCIENTOS

SESENTA Y NUEVE METROS de fondo, y linda: por su frente, camino por medio, con la manzana número

Veintitrés de la referida ciudad de Gálvez; al Norte, camino de diez metros de por medio, con la fracción de

quintas "d", del lote número Ocho; al Sur, con la fracción letra "b", y al Este, con terreno de Mario Zucchi.

La fracción descripta encierra una Superficie total de Tres Hectáreas, Treinta y seis Áreas y Ochenta y ocho

Centímetros Veintidós decímetros cuadrados.- Partida de Impuesto Inmobiliario 11-08-00 746332/0000-5.-

Tercero: (Corresponde al punto tercero de la escritura N°: 244) Las partes proporcionales de terreno y de las

casas comunes y la totalidad de la UNIDAD U10-04-02; ubicada en planta alta (Cuarto Piso), está destinada a

vivienda, compuesta de: tres dormitorios, dos baños, un living-comedor, un pasaje, una cocina, un lavadero y

dos balcones propiedad común de uso exclusivo; tiene entrada en común al N°: 712 de Avenida 25 de Mayo;

Eduardo B. ...
Diputado de Peritos Judiciales




EDUARDO BONHOME
C.E.10700
Especializado en Pericias Jurídicas




EDUARDO BONHOME
C.C. 10700
Diplomado en Pericias Judiciales



Eduardo Bonhome

EDUARDO BONHOME
C.I. 0700
Diplomado en Bancos Judiciales

subcomprables parcela 2 (Borella)

Dorato Serrano Negocios Inmobiliarios

Terrenos en venta Gálvez

13.600 M2! ESTRATEGICOS! 9 DE JULIO - BV. ARGENTINO - SAN JUAN - TUCUMAN / UNICO

US\$ 130.000

Gálvez, Santa Fe

***CONCEPTO:**

-LOTE ESTRATÉGICO DE GRAN DIMENSIÓN.

***SUPERFICIE: 13.663,60 M2 APROX. (A AJUSTAR CON PLANO FINAL)**

***MEDIDAS / LADOS FRENTISTAS.**

-FRENTE POR AVDA. 9 DE JULIO: 130,18.

-FRENTE POR BV. ARGENTINO: 116,82.

-FRENTE POR SAN JUAN: 85,04.

-FRENTE POR TUCUMAN: 81,06.

***UBICACIÓN ESTRATÉGICA!**

-PLENO TRAMO DE CIRCUNVALACIÓN INTERNA - PRÁXIMA ETAPA DE PAVIMENTACIÓN.

***MÚLTIPLES POSIBILIDADES DE USO:**

-LOGÍSTICA - DEPÓSITO - EMPRENDIMIENTOS

-LOTEO RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS.

PERTENECE A LA CLASIFICACIÓN - SUELO ÁREA 3 - CATEGORÍA 2 - POR LO TANTO ADMITE USO PRODUCTIVO O RESIDENCIAL:

***SERVICIOS:**

-POR 9 DE JULIO Y SAN JUAN: ENERGÍA ELÉCTRICA / AGUAS / CLOACAS. / ADEMÁS EN 9 DE JULIO YA SE CUENTA CON MEJORADO.

Aviso publicado a través de Pixel Inmobiliario (Servicio de Páginas Web para Inmobiliarias). PX-08/10/2025/00:00


EDUARDO BONHOME
C.C.10700
Diplomado en Peritos Judiciales



Eduardo Bonhome
EDUARDO BONHOME
C.C. 10700
Diplomado en Pericia Jurídica

2. comprable parcela 2 (Boce) 2

DS

**Dorato Serrano Negocios
Inmobiliarios**

terreno en venta en Gálvez

Gálvez, Santa Fe

2.505 m²

Tipo de vivienda: Terreno

Tipo de operación: Venta

Superficie de terreno: 2.505 m²

22 oct 2025 - Publicado por Dorato Serrano Negocios Inmobiliarios

USD 30.000

Descripción:

***CONCEPTO:** â€ GRAZ PREDIO SUB-URBANO. â€ 2 LOTES â JUNTOS O SEPARADOS. ***UBICACIÃN:** â€ A MTS. DE INTERSECCIÃN ENTRE BALBIANO Y MEJICO. â€ ZONA SUB-URBANA â GÃLVEZ. ***SUPERFICIES Y MEDIDAS:** â€ TOTAL - 2 LOTES: - 2.505,66 M2 (47,6 X 52,64). â€ CADA LOTE POR SEPARADO: - 1.252,83 M2 (23,80 X 52,64) ***SERVICIOS:** â€ Factibilidad de conexiÃn a energÃa elÃctrica. â€ Dado que es zona rural/sub-urbana no tiene suministro de cloacas-gas natural-pavimento o agua corriente. â€ Quienes residen allÃ utilizan Agua de bombeo y Gas Envasado. ***IDEAL PARA AMANTES DEL VERDE COMO VIVIENDA PERMANENTE O DE FIN DE SEMANA. *POTENCIAL PARA EMPRENDIMIENTOS AGRO-ECOLÃGICOS.EL CAMPO A PASOS DE LA CIUDAD!** Aviso publicado a travÃs de Pixel Inmobiliario (Servicio de PÃginas Web para Inmobiliarias). PX-08/10/2025/00:00

LocalizaciÃn

Gálvez, Santa Fe




EDUARDO BONHOME
C.C.10708
Diplomado en PolÃtica JurÃdica




EDUARDO BONHOME
R.C. 10700
Especialista en Pericias Jurídicas



EDUARDO BONHOME
C.C. 0700
Diplomado en Pericias Ambientales

