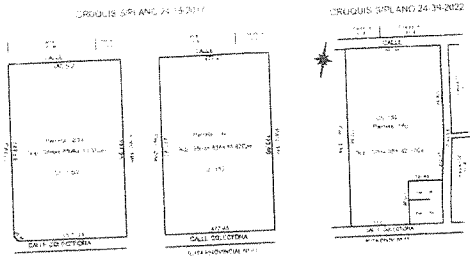
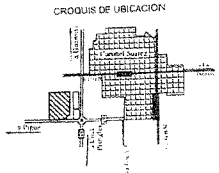
CROQUIS S/PLANO 24-39-2022



CROQUIS S/PLANO 24-39-2022

BALANCE DE SUPERFICIES	
Designación	Superficie
Superficie Lotes Mayores (parte de parcelas)	1 074 333,43m²
Superficie Calles a Ceder	37 556,70m²
Superficie Ochavas a Ceder	70,58m²
Superficie Total Lotes Mayores	1 106 807,15m²
Superficie Lotes Urbanos	1 158 752,10m²
Superficie en Ejido	33 36m²

CROQUIS DE UBICACION



ESCALA : 2000

PROVINCIA DE BUENOS AIRES — 24 — — 2024

Partido: CORONEL SUAREZ

Lugar: CORONEL SUAREZ

Objeto: Mensura unificación, División y cesión de calles

Nomenclatura Catastral
Circunscripción: IV — Parcela:
Sector: H — Manzana:
Chacra: 152 — Parcela: 18i, 19c, 20b
Quinta:
Parcela Semidelineada

PROPIETARIOS

IRIZAR, Ana Ester y
OLACIREGUI, Carlos Pedro

INSCRIPCIÓN DOMINIAL: Mat. 15M y 1653 (024)
BIEN: Parcela 18i y 20b según 24-39-2022 y Parcela 19c según 24-39-2022
Cantidad de Parcelas: 4 — Fecha de Mensura: 01/2024

VISADOS:
1) Municipal: Exp. 4035-2022, de fecha 02/03/2022
2) DVA: Nº 14019/22 de fecha 16/11/2022
3) Visado Departamental: Disposición Nº 1438/2022 de fecha 05/12/2022

RESTRICCIONES:
La parcela 19c pertenece a un área con peligro de inundación. Restricción de edificación para construcciones.
Las parcelas 15H 99a, 15H 01a, 15H 02a y 16H 42a pertenecen a área rural.

NOTAS:
1) Dominio de procedencia: Av. Blas Rodriguez 1351, Coronel Suarez
2) Los angulos no indicados son rectos o paralelamente
3) Trámite Anterior: 1620 de fecha 07/
Trámites Anteriores: 24-64-1961/9 s/ 15-1964/74, 24-39-1974, 24-39-1974/75, 24-39-1974, 24-39-1974, 24-42-2014/24-39-2022
4) Extensión Municipal: 32/1955, Coronel
5) Dumpir Disposición: 1457/2002

NOTAS OFICIALES:
El presente croquis se manifiesta bajo declaración jurada. Ley 10.707

POGGIO CARLOS ORENCIO
AGRIMENSOR
Mat. 5512 - CPA
Av. Alsina 54 - Coronel Suarez

NOMENCLATURA CATASTRAL:

Banco Provincia

DEPARTAMENTO DE TASACIONES

26 de Noviembre del 2024 - INFORME N° 28169/24

GESTIONES Y ANÁLISIS (1)
DOCUMENTACIÓN (2)
TIPOLOGÍA (3)
UBICACIÓN (4)
NOMENCLATURA CATASTRAL (5)
SUPERFICIES (6)
INDICADORES URBANÍSTICOS (7)
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO (8)
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE (9)
FOTOGRAFÍAS GENERALES (10)
TASACIÓN (11)

Tasaciones (0086)
Gerencia de Infraestructura
Banco de la Provincia de Buenos Aires
Cuaneham 580 (1274) - 3° Piso - Nucleo 8 - C.A.B.A.
Teléfono: (0**11) 4515-2561 / 2562

Buenos Aires, 26 de Noviembre del 2024

MUNICIPALIDAD DE CORONEL SUAREZ
Intendente Municipal
Lic. Ricardo A. Moccero
S...../.....D

Ref.: **INFORME DE TASACIÓN – INMUEBLE EN CORONEL SUAREZ.**

De nuestra mayor consideración:

En relación con el tema de referencia y tal lo requerido por usted, hemos realizado las diligencias necesarias para estimar el valor comercial de la propiedad que se detalla a continuación, razón por la cual, en función de los elementos de juicio reunidos, estamos en condiciones de informar lo siguiente:

1) **GESTIONES Y ANÁLISIS:**

a) **Inspección visual del mismo con el fin de comprobar:**

Factores propios de la ubicación:

- Ubicación dentro del tejido urbano.
- Carácter de la zona (industrial, comercial, etc.).
- Normas de zonificación vigentes.
- Nivel socioeconómico.
- Servicios públicos disponibles.
- Presencia de infraestructura (energía, gas, agua corriente, caminos viales).
- Calidad edilicia.
- Importancia de la calle y sus condiciones físicas (asfalto, cordón-cuneta).
- Vecindad, linderos, entorno.
- Distancias relativas.
- Proximidad o no a centros comerciales y administrativos.
- Infraestructura de transportes y accesos.

Factores propios del inmueble:

- Dimensiones, proporción.
- Forma.
- Nivel en relación con la calle.
- Ubicación en la manzana.
- Mejoras.
- Orientación.

b) **Consulta de las disposiciones municipales respecto a las normas de uso del suelo con el fin de evaluar:**

La división de la tierra:

- Amanzanamiento y dimensiones de lotes.
- Apertura de calles, espacios públicos y equipamiento comunitario.

Las construcciones:

- Superficie edificable.
- Ocupación del suelo.
- Alturas.

Arq. MARIA JANE F. MAZZITELLI
Subgte.
Tasaciones
Infraestructura

Arq. CRISTIAN AMARO
Arquitecto Gerente | Bienes (SAT)
Tasaciones
Infraestructura

c) Consultas a empresas inmobiliarias de reconocido prestigio en la zona con el fin de:

- Constatar operaciones de ventas realizadas y ofrecimientos de propiedades comparables, a la venta y/o alquiler.

2) DOCUMENTACIÓN:

Para realizar el presente informe se contó con la siguiente documentación:

Planeamiento Urbano	X	Plancheta catastral	X

Asimismo, se han realizado comprobaciones del inmueble que se valora:

Identificación física	X	Estado de ocupación	X
Inspección ocular	X	Situación del mercado actual	X

Como resultado de la documentación suministrada y comprobaciones efectuadas, se ha obtenido la información que se presenta a continuación:

3) TIPOLOGÍA:

Terreno libre de mejoras.

4) UBICACIÓN:

Inmueble ubicado en colectora s/n paralela a RP 67, localidad y partido de Coronel Suarez, provincia de Buenos Aires.

Arq. CRISTIAN AMARO
Subsecretaría de Obras y Diseños (SSR)
Tasaciones
Infraestructura

Arq. MAURO LAGO MAZZITELLI
Tasaciones

Tasaciones (0086)
Gerencia de Infraestructura
Banco de la Provincia de Buenos Aires
Guanahaní 580 (1274) - 3° Piso - Núcleo B - C.A.B.A.
Teléfono (011) 4810-2049 / 2062

5) NOMENCLATURA CATASTRAL: (1)

Circunscripción: **XV**, Sección: **B**, Chacra: **152**, Fracción: **4**, Parcela: **9**.

6) SUPERFICIE: (1)

Terreno: **2495,40 m²**.

7) INDICADORES URBANÍSTICOS: (1)

Zona Servicio de Ruta **(BC)**.
F.O.S: **0,4**.
F.O.T: **0,4**.
Frente min: **40m.**
Superficie min: **2000m2.**

(1) Datos suministrados por la Municipalidad de Coronel Suarez.

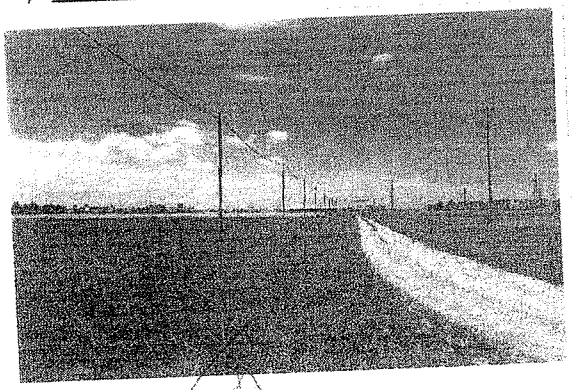
8) CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO:

El inmueble a tasar se encuentra emplazado sobre colectora s/n paralela a RP 67, aproximadamente a 4,4 km del palacio Municipal y a 650 metros de RP 85, en una zona destinada a servicios de ruta, con presencia de galpones.

9) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

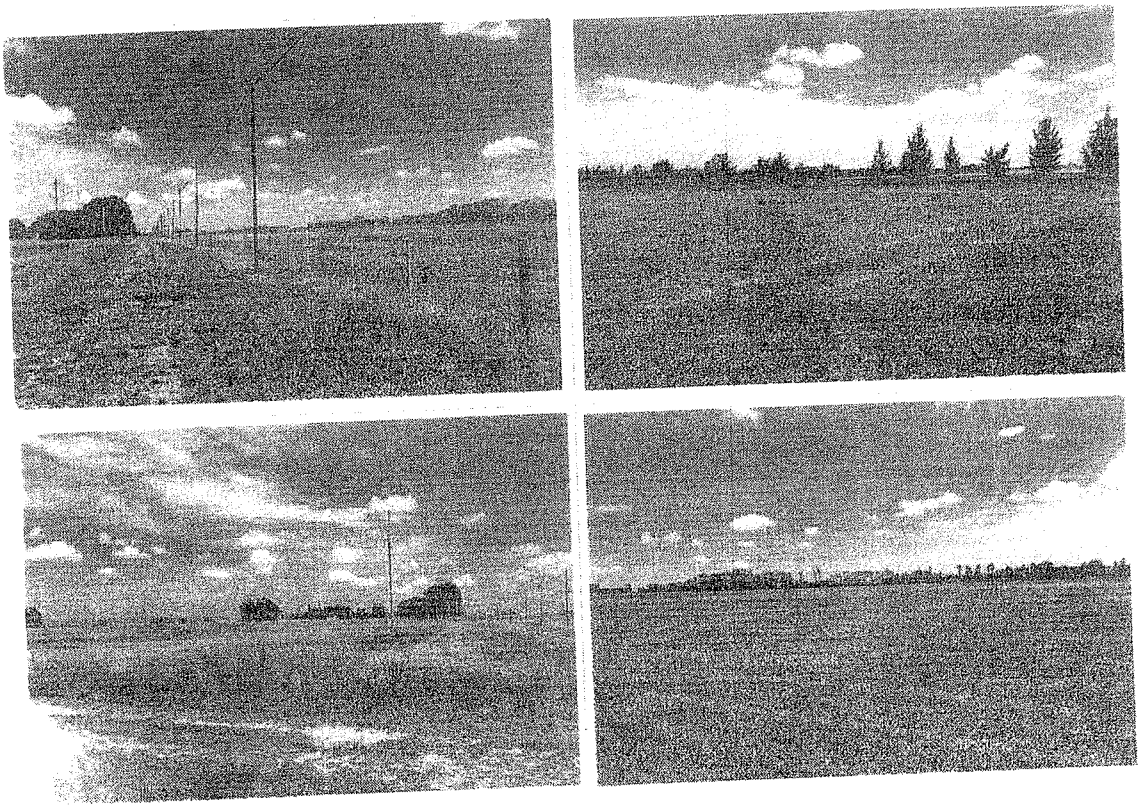
Se trata de una parcela libre de mejoras, de forma regular y topografía plana, presenta en su frente calle de tierra, sin cordón cuneta y veredas sin consolidar.
Posee una buena accesibilidad ya que se encuentra sobre una de las colectoras de RP 67. Según información suministrada por el municipio la zona cuanta con servicio de energía eléctrica.
Al momento de la inspección la parcela no se encontraba delimitada.

10) FOTOGRAFÍAS GENERALES:



Arq. CRISTIAN AMARO
Analista de Obras y Dictos (SSR)
Tasaciones
Infraestructura

Tasaciones (0066)
Gerencia de Infraestructura
Banco de la Provincia de Buenos Aires
Guanahani 580 (1274) - 3° Piso - Núcleo B - C.A.B.A.
Teléfono (011) 4819-2643 - 2662



11) **TASACIÓN:**

Consideraciones:

Del análisis de la información recopilada y en función de la ubicación, superficie y posibilidades de uso y explotación, hemos obtenido la presente valuación:

VALOR ESTIMADO DE VENTA: $ 53.000.000,00.-
Son pesos cincuenta y tres millones. -

NOTAS Y OBSERVACIONES:

1) De existir modificaciones sobre los parámetros enunciados en el presente informe, la valorización podría sufrir variaciones.

2) De acuerdo a las actuales condiciones del mercado inmobiliario son factibles variaciones en el precio a acordar en el orden del 10% según las expectativas de las partes involucradas en la negociación.

3) Por otra parte, existen factores ajenos al mercado inmobiliario, que no son mensurables monetariamente desde el punto de vista del mismo. Tales aspectos podrían presentar para alguna o ambas partes, un interés particular en la ubicación en un sitio y/o proseguir con una locación determinada, consideraciones que exceden nuestro análisis técnico y a nuestras incumbencias.

Sin más, saludamos a ustedes atentamente

Arq. CRISTIAN AMARO
Analista de Obras y Bienes (SBR)
Tasaciones
Infraestructura

///rresponde al Expte.HCD-MCS-134/24.-

ORDENANZA N° 8.245.-

ARTICULO 1°.- Convalídase el Convenio suscripto entre la - - - - - - - - Municipalidad de Coronel Suárez y los Sres. CARLOS FERNANDO OLACIREGUI, GUILLERMO JOSÉ VICENTE OLACIREGUI Y GLORIA GUILLERMINA OLACIREGUI el cual tiene por objeto la ejecución de un proyecto de urbanización de Banda de Ruta a emplazarse en el inmueble sito frente a Ruta Provincial 67, designado catastralmente como Circ XV - Secc B - Ch. B - Parc 18g, 19a y 20a , de acuerdo con una planificación racional y en un todo de conformidad con las políticas de desarrollo y crecimiento establecidas por el Municipio.-

ARTICULO 2°.- Regístrese, comuníquese a quienes corresponda, - - - - - - - cúmplase, publíquese y oportunamente, archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE CORONEL SUAREZ A LOS OCHO DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.-