

INFORME DE TASACIÓN

DE CUATRO INMUEBLES

**UBICADOS EN LA COMUNA DE AMBERES
DEPARTAMENTO MONTEROS**

PROPIETARIO

**MARIA VERONICA ESTOFAN DNI
Nº 26.109.616**

AGRIMENSOR JULIO RODOLFO MOLINA

MAT. PROF. Nº 262 – ESTEBAN ECHEVERRÍA 442 – CEL. 381 4136109

**JULIO RODOLFO MOLINA
AGRIMENSOR**



T. PROF. Nº 262

CamScanner

UBICACIÓN GEOGRAFICA

Los cuatros inmuebles son linderos, para la ubicación del sector se indican las siguientes coordenadas geográficas:

- Latitud: 27° 15'09, 9" (Sur)
- Longitud: 65° 30'43, 3" (Oeste)

De la intersección de la nueva traza de la Ruta Nacional 38 y Ruta Provinciales 326 se debe recorrer 1, 32 Km por la Ruta Provincial 326 hacia el Este hasta llegar un camino vecinal y desde allí se debe recorrer 650 m al Norte hasta llegar a la parcela identificada con el Padrón N° 46.834. Luego por camino vecinal se accede al resto de los inmuebles. - - -

DISTANCIA A PUNTOS DE INTERES

- Villa Quinteros (4 Km.)
- Comuna de Amberes (3, 4 Km.)
- Río Seco (6 Km.)

En los mismos se encuentran negocios de los más variados rubros, centros educativos, de salud, seguridad, entre otros. - - - - -

Así también, de interés para el transporte de la producción las distancias a Ingenios Azucareros son:

- Ingenio Sta. Rosa = 6.5 Km
- Ingenio Nuñorco = 11.5 km
- IngenioProvidencia = 6 Km
- Ingenio La Corona = 17.5 km

IDENTIFICACION PARCELARIA Y DOMINIAL

Los inmuebles poseen las siguientes nomenclatura catastral y antecedente de dominio (Según Base Informática de la D. G de Catastro):

PADRON N° 46.834:

NOMENCLATURA CATASTRAL: Circ.: II – Sec.: G – Lámina: 356 – Parc.: 48; Padrón N° 46.834 – Matrícula: 16.579 – Orden: 2 – Departamento Monteros. - - - - -

TRANSFERENCIA DE INMUEBLE EN CUMPLIMIENTO DE CONTRATO A FAVOR DE MARIA VERONICA ESTOFAN DNI N° 26.109.616

PADRON N° 42.270:

NOMENCLATURA CATASTRAL: Circ.: II – Sec.: G – Lámina: 356 – Parc.: 53; Padrón N° 42.270 – Matrícula: 16.585 – Orden: 8 – Departamento Monteros. - - - - -

JULIO RODOLFO MOLINA
AGRIMENSOR



T. PROF. N° 262
CamScanner

TRANSFERENCIA DE INMUEBLE EN CUMPLIMIENTO DE CONTRATO A FAVOR DE MARIA VERONICA ESTOFAN DNI N° 26.109.616

PADRON N° 42.271:

NOMENCLATURA CATASTRAL: Circ.: II – Sec.: G – Lámina: 356 – Parc.: 8; Padrón N° 42.271 – Matrícula: 16.580 – Orden: 3 – Departamento Monteros. -----

TRANSFERENCIA DE INMUEBLE EN CUMPLIMIENTO DE CONTRATO A FAVOR DE MARIA VERONICA ESTOFAN DNI N° 26.109.616

PADRON N° 42.269:

NOMENCLATURA CATASTRAL: Circ.: II – Sec.: G – Lámina: 357 – Parc.: 57; Padrón N° 42.269 – Matrícula: 16.587 – Orden: 10 – Departamento Monteros. -----

TRANSFERENCIA DE INMUEBLE EN CUMPLIMIENTO DE CONTRATO A FAVOR DE MARIA VERONICA ESTOFAN DNI N° 26.109.616

DIMENSIONES DE LA PARCELA CATASTRAL

No fue posible identificar la existencia de un Plano de Mensura en la Dirección General de Catastro. Según el SIT (Sistema de Integración territorial) las parcelas poseen las siguientes dimensiones:

PADRON N° 46.834:

- Frente Relativo (Este – Oeste) 334, 55 m
- Fondo Relativo (Norte – Sur) 718, 00 m
- **SUPERFICIE** **24 has 0210 m²**

PADRON N° 42.270:

- Frente Relativo (Este – Oeste) 147, 72 m
- Fondo Relativo (Norte – Sur) 469, 72 m
- **SUPERFICIE** **6 has 9387 m²**

PADRON N° 42.271:

- Frente Relativo (Norte) 580, 00 m
- Fondo Relativo (Este) 535, 00 m +
martillo en contra de 149, 50 (De Este a Oeste) por 195 m de (De Sur a Norte)
- Frente Relativo (Sur) 613, 00 m
- Fondo Relativo (Oeste) 85 00 + 307 m
- **SUPERFICIE** **25 has 4655 m²**

JULIO RODOLFO MOLINA



CamScanner

PADRON N° 42.269:

- Frente Relativo (Norte) 288, 00 m
- Fondo Relativo (Este) 722, 00 m +
martillo en contra de 140, 00 (De Este a Oeste) por 147 m de (De Sur a Norte)
- Frente Relativo (Sur) 135, 00 m
- Fondo Relativo (Oeste) 570, 50 m
- SUPERFICIE **18 has 0500 m²**

FECHA DE INSPECCIÓN

El día 05 de abril del corriente año (2.024) me apersoné en los inmuebles que nos ocupa siendo acompañado por la Sra. María Verónica Estofan, quien me indicó los inmuebles a tasar. -----

REGIÓN AGROLÓGICA

Según información contenida en el bosquejo agrológico de la Provincia de Tucumán el inmueble se encuentra en la Región de la Llanura Deprimida no Salina:

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS: ▪ Relieve: Se trata de terrenos planos ▪ Forma: Regular ▪ Linderos: Camino y parcelas ▪ Altitud: 363 metros sobre el nivel del mar ▪ Pendiente: Menor al 1 %. -----

CLIMA: ▪ Tipo: Seco sub - húmedo cálido a sub húmedo - húmedo cálido ▪ Precipitación media anual: De 700 mm a 1.000 mm ▪ Evapotranspiración potencial: De 900 a 1000 mm ▪ Temperatura media anual: 19 °C ▪ Heladas: El periodo de riesgo se extiende desde junio a agosto. -----

CARACTERÍSTICAS DE LOS SUELOS ▪ Los suelos de esta subregión se han desarrollado a partir de sedimentos aluviales originados de materiales detríticos provenientes de las Sierras del Aconquija ▪ Horizonte A: Oscuro, rico en materia orgánica ▪ Espesor de la capa arable: Es profundo ▪ Factores limitantes: La limitación más importante de esta subregión es consecuencia de una capa freática que determina la presencia de agua superflua en el perfil del suelo ▪ **FACTORES LIMITANTES:** Intensidad de las heladas que impiden la expansión de ciertos cultivos ▪ **CULTIVOS ACTUALES Y POSIBLES:** Constituye el área cañera más importante de la provincia ▪ **RETENCIÓN DEL AGUA:** El suelo posee una buena capacidad de retención de agua, con una permeabilidad moderada a moderadamente lenta ▪ **DRENAJE EXTERNO:** Los suelos son de moderadamente bien drenados a bien drenados. -----

JULIO RODOLFO MOLINA
AGRIMENSOR
PROF. N° 262



CamScanner

VALOR ECONÓMICO DE LAS PARCELAS A TASAR

El valor unitario razonable para una finca cañera (libre de mejoras) es de \$/ha 12.000.000, al mes de abril de 2.024. Para la caña soca (de cuatro años) y para las plantas de un año, se adoptó un valor promedio de \$/ha 1.400.000. Los valores antes citados se corresponden con los ofrecidos en el Mercado Inmobiliario. Como ser: Brike Force Inmobiliaria con oficinas en Avda. Aconquija 1.431 – Yerba Buena – Cel. 3813026822, ofrece finca cañera ubicada en la Llanura Chaco – Pampeana subhúmeda - húmeda a un **Valor de: USD 12000 por hectárea**. La parcela se identifica con el Padrón N° 97.904, se ubica sobre un camino vecinal a 70 metros al Este de la Ruta Provincial 304 y 340 m antes de llegar a la Ruta Provincial 319 (De Sur a Norte). La parcela posee 365 m de frente y 870 m. En el costado Este posee una servidumbre de paso de 6 m de ancho y un arroyo en la segunda mitad del costado Oeste. También la atraviesa una línea de alta tensión de 498 m de longitud con dos torres en el terreno. El cerramiento perimetral está dado por líneas de árboles. Se completan las 40 Has con una fracción lindera de 7 Has 6197 m². -----

VALOR UNITARIO DEL ANTECEDENTE CITADO

A los efectos de analizar el ofrecimiento de venta tendremos presente que el inmueble se ve afectado por dos derechos reales: Una servidumbre de paso y una servidumbre administrativa de electroducto. Sobre esta última el propietario del predio tiene derecho a una indemnización que se determinará teniendo en cuenta:

A) El valor de la tierra en condiciones óptimas en la zona donde se encuentre el inmueble gravado. -----

B) La aplicación de un coeficiente de restricción que atienda el grado de las limitaciones impuestas por la servidumbre.

Según la aptitud o uso de la franja de seguridad, el coeficiente de restricción (%) adoptado en la zona de "Máxima" seguridad es del 40 % del valor de la tierra libre de mejoras y para la zona de media seguridad el 20 % (S/Punto "c" agricultura extensiva). No corresponde el porcentaje de depreciación sobre el área remanente no afectada según la forma del trazado (Tabla 2 de la Resolución TTN 0001), ya que el inmueble se encuentra en el punto "c" del cuadro de "Uso, Aptitud o Estado". Sí le corresponde un incidente sobre el remanente (Superficie Libre de Servidumbre) que según la Tabla 1 de la Resolución TTN 0001 (Tabla de afectación por superficie) es del 7 % y que surge de considerar la superficie afectada sobre superficie total de la parcela

JULIO RODOLFO MOLINA
AGRIMENSOR



MAT. PROF. N° 267
CamScanner

(Hasta una superficie máxima de 25 Has). Para la superficie ocupada por la Torre Cross Rope o Torres Arriendadas, el porcentaje a aplicar a las superficies ocupadas por estas instalaciones será del 60 %. Todo ello de acuerdo con las normativas vigentes (Resolución ENRE 589/2.015) "Aprobar criterios para la definición de los valores que requiere la aplicación de la Ley N° 19.552 para la construcción de Servidumbre Administrativa de Electroducto...". De ello surge una cuantificación del daño en un 10 % s. La servidumbre de paso está sobre parte del límite Oeste y el resarcimiento de esta, según la superficie afectada, no influye en el valor pretendido por el propietario, por lo cual la parcela sin la restricción al dominio (por afectación del electroducto) sería de:

Val. Unitario USD/ha 12.000 x 1, 10 = USD/ha 13.200 (con caña de azúcar).

VALOR ECONÓMICO DE LA FRACCIÓN A TASAR

La superficie total de los inmuebles a tasar es de 74 has 4752 m² de las cuales 15 has se encuentran con caña soca de cuatro años; 36 has con caña planta y las restantes (23 has 4752 m²) con barbecho. -----

(1) *VALOR DE LA TIERRA LIBRE DE MEJORAS:*

Val. = 74 has 4752 m² x \$/ha 12.000.000 = \$ 893.702.400. -

(2) *VALOR DE LA CAÑA SOCA Y CAÑA PLANTA:*

Val. = 51 x \$/ha 1.400.000 = \$ 71.400.000. -

VALOR (1) + (2):

Val. = \$ 893.702.400 + \$ 71.400.000 = \$ 965.102.400. -

Se Adopta \$ 965.000.000. -

SON PESOS: NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES, AL
08/04/2.024. -----

Es mi informe. -

JULIO RODOLFO MOLINA
AGRIMENSOR
MAT. PROF. N° 262



CamScanner

Escaneado con CamScanner