



Informe de Tasación Hipotecaria



MATERIALES SRL

Acero esq. La Industria - Parque industrial La Matanza -, La Matanza, Buenos Aires

Solicitado por: SGR. Sucursal: San Justo

Fecha: 21/2/2022

Antigüedad: 7 años

Estado de conservación: Excelente

Calidad constructiva: Excelente

Superficie: 5260

Superficie homogeneizada: 5260

Valor comercial en pesos: **\$450.111.600,00**

Valor por m2 en pesos **\$/m2 85.572,55**

Valor de realización inmediata: **\$382.594.860,00**

Valor de remate: **\$270.066.960,00**

Valor asegurable: **\$376.090.000,00**

Valor comercial en dólares: **u\$s 2.308.000,00**

Tipo de cambio: \$195,00

INFORME DE TASACIÓN		NUMERO DE IDENTIFICACION CREDITO:		TSC-478-22-AR		1	
I. INFORMACIÓN SOBRE LA TASACIÓN							
NOMBRE DEL DEUDOR MATERIALES SRL		CONTACTO Cristian Oppedisano			TELÉFONO 549109100		
EMPRESA TASADORA Leza Escriña y Asociados S.A.		TASADOR Mariano Cresta		NÚMERO DEL TASADOR		TELÉFONO (11) 4545-0000	
CLIENTE SGR		SUCURSAL San Justo		CONTACTO Gabriela Molina		TELÉFONO -	
CALLE Acero esq. La Industria - Parque industrial La Matanza				NÚMERO -		LOCALIDAD La Matanza	
CODIGO POSTAL 1764		PROVINCIA Buenos Aires				POLIGONO -	
NÚMERO DE IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD 412846		TIPO DE PROPIEDAD Industria			FECHA DE INSPECCION 21 / 2 / 2022		
CIRCUNSCRIPCION VI		SECCION P		MANZANA 21		PARCELA 11	
HORA FINALIZACIÓN TASACIÓN 10:30 hs		BARRIO /BARRIO CERRADO / NOMBRE DEL EDIFICIO Parque Industrial La Matanza					
II. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD							
TIPO DE CONSTRUCCION Tradicional		ESPACIO HABITABLE (m2) 5260			AÑO DE CONSTRUCCION 2015 (e) rem. 2015		
CALIDAD DE UBICACION Excelente				VALOR COMERCIAL Bueno			
PROMEDIO DE IMP. INMOBILIARIOS MENSUALES \$ 600		TIPO DE TECHO Chapa s/ estr. Metálica		ORIENTACION Noreste		LUMINOSIDAD Promedio	
CALIDAD DE CONSTRUCCION Excelente				ESTADO DE MANTENIMIENTO Excelente			
POSEE ESPACIOS COMERCIALES (EN CASO AFIRMATIVO AGREGUE DESCRIPCION) - No							
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Se trata de un inmueble industrial, utilizado actualmente para el montaje de artefactos eléctricos, y que cuenta además del sector industrial, con dos sectores de depósito de materias primas y de productos terminados. La nave tiene un entrepiso de 500 m2. Hay además un sector de oficinas con 2 niveles y amplios ventanales al exterior, vestuarios y comedor para el personal. El edificio fue construido en su totalidad por el actual propietario durante 2014 y 2015. Todas las construcciones son de la obra original. Cuenta con todos los servicios básicos por red (energía en BT por Edenor, gas natural con estación reguladora, y desagües del parque) excepto por el agua de pozo, y se encuentra en una zona bien comunicada con salida directa a la RN3 (autopista).							
Cantidad de plantas de la propiedad: 1							
CARACTERÍSTICAS ADVERSAS / DEFICIENCIAS: No se observan							
OBSERVACIONES SOBRE SU ESTADO DE CONSERVACION: Estado de conservación: Descripción: El estado de conservación del inmueble es muy bueno, tanto en oficinas como en el sector de planta							
Superficie cubierta 5.260,00 m2 Superficie semicubierta 0,00 m2							
HABILITACIONES: NI							

INFORME DE TASACIÓN		NUMERO DE IDENTIFICACION CREDITO:		TSC-478-22-AR		2	
III. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO							
TIPO / DESIGNACIÓN DE ZONIFICACION		FOS	FOT	MUNICIPIO AL QUE PERTENECE			
				San Martin			
TOPOGRAFIA		FORMA y DIMENSIONES PERIMETRALES			VISTA		
Nivelada		Rectangular			105	x	70
					No tiene Vista		
DESAGUE		RIESGO DE INUNDACION		TERRENO			
Adecuado		Mínimo					
CALIDAD / ESTADO DE CALLES DE ACCESO:							
Excelente							
				-2.041,01 m2 Libres			
				5260,00 m2 Construidos			
				7.301,01 m2 Terreno			
SERVICIOS							
ELECTRICIDAD		GAS		TELÉFONO			
Público		Público		Público			
AGUA		CLOACA		DESAGUE PLUVIAL			
Privado		Público		Público			
OBSERVACIONES SOBRE EL LOTE							
<p>Inmueble en un parque industrial recientemente instalado. Lote rectangular en esquin, 105 m x 70 m, con esquina en ochava. Linda con otros terrenos similares, usados también por industrias y empresas de logística. Accesos por calles anchas pavimentadas, y fácil acceso a la ruta nacional 3 (autopista).</p>							
IV. DESCRIPCIÓN DEL BARRIO							
ZONA		NIVEL SOCIOECONOMICO		CONSTRUIDO		INDICE DE CRECIMIENTO	
Suburbana		Medio-bajo		Menos del 25%		Estable	
VALORES DE LA PROPIEDAD		DEMANDA / OFERTA		TIEMPO DE COMERCIALIZACION EN MESES			
Decreciente		Exceso de Oferta		+ 6 meses			
VALORES DE VIVIENDAS DE AREAS VECINAS				ANTIGUEDAD DE VIVIENDAS EN AREAS VECINAS			
DESDE \$		HASTA \$		DESDE		HASTA	
DESDE \$/M2		HASTA \$/M2		2.010		2.020	
40.000,00		45.000,00					
USO DEL TERRENO %		CAMBIOS PRINCIPALES EN EL USO DEL TERRENO			FAC. DE ESTACIONAMIENTO TÍPICO		
- RESIDENCIAL		-			COMERCIAL		
100%		Improbable			Areas de Servicio Habilitadas para tal fin		
- INDUSTRIAL		-			OTRO		
CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO							
<p>Se ubica en un parque industrial recientemente desarrollado. Muy buenos accesos, servicios propios y caminos internos muy buenos.</p>							
FACTORES QUE INFLUYEN EN LA COMERCIALIZACION DE LAS PROPIEDADES EN EL BARRIO (PROXIMIDAD A LUGARES, ESTABILIDAD DEL EMPLEO, ATRACTIVO DEL MERCADO, ETC)							
<p>Se trata de un inmueble muy versátil que puede ser utilizado para muchos fines, tanto para actividades industriales como de depósito.</p>							
OBSERVACIONES SOBRE LAS CONDICIONES DEL MERCADO (TENDENCIAS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, EMPLEO / PRINCIPALES EMPLEADORES, OTROS FACTORES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES).							
<p>Los valores de las propiedades viene en descenso hace varios años, en línea con la baja demanda y alta oferta de propiedades de toda clase.</p>							

INFORME DE TASACIÓN		NUMERO DE IDENTIFICACION CREDITO:		TSC-478-22-AR		3	
VI. COMPARABLES							
COMPARABLE 1							
PRECIO 390.000.000		VENTA O COTIZACION Cotización		TIPO DE PROPIEDAD Industria		FECHA DE VENTA O COTIZACION oct-21	
CALLE Poligono Spegazzini				NUMERO		LOCALIDAD Spegazzini	
CODIGO POSTAL B1813		PROVINCIA Buenos Aires					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN Tradicional		SUPERFICIE CUBIERTA 2.850,00 m2		PRECIO POR METRO CUADRADO 136.842,11 \$ /m2		AÑO DE CONSTRUCCIÓN 2000	
						SUP. DEL TERRENO 6.000,00 m2	
COMPARACION DE LAS CARACTERISTICAS							
ANTIGÜEDAD Equivalente		ESTADO DE MANTENIMIENTO Equivalente		COMERCIALIZACIÓN Equivalente		ESTACIONAMIENTO Equivalente	
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Equivalente		CALIDAD DE UBICACIÓN Equivalente		COMODIDADES Equivalente			
OBSERVACIONES SOBRE SIMILITUDES O DIFERENCIAS CON LA PROPIEDAD TASADA:							
Excelente planta Logístico / Industrial de unos 2850m2 cubiertos totales, de los cuales 2100m2 son de sector operativo y unos 650 son de Oficinas en dos plantas, de excelente categoría e imagen. Sectores auxiliares con vestuarios muy amplios y un comedor de generosas dimensiones.							
La nave consta de 3 dársenas de carga y descarga a la cola del camión, con Dok lever. Una dársena para carga de vehículos medianos y una entrada a piso.							
Las características constructivas son de primer nivel, del tipo Alma llena con techos con una altura de unos 12mts en su sector mas alto. Cuenta con chapas translucidas para iluminación natural y aislación térmica.							
Toda la nave esta construida a 1,2mts de altura.							
INMOBILIARIA QUE LO COMERCIALIZA TE. Y NOMBRE:							
Comercializa Inmobiliaria:		Adrian Marini					
VALOR DE LA PROPIEDAD TASADA EN RELACION CON EL COMPARABLE 1:							
Desde \$		427.605.520,00		hasta \$		472.617.680,00	
COMPARABLE 2							
PRECIO \$ 360.750.000,00		VENTA O COTIZACION Cotización		TIPO DE PROPIEDAD Industria		FECHA DE VENTA O COTIZACION ene-21	
CALLE Polo Industrial Ezeiza				NUMERO		LOCALIDAD Tristan Suarez	
CODIGO POSTAL B1813		PROVINCIA Buenos Aires					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN Tradicional		SUPERFICIE CUBIERTA 5.600,00 m2		PRECIO POR METRO CUADRADO 64.419,64 \$ /m2		AÑO DE CONSTRUCCIÓN 2000	
						SUP. DEL TERRENO 10.695,00 m2	
COMPARACION DE LAS CARACTERISTICAS							
ANTIGÜEDAD Equivalente		ESTADO DE MANTENIMIENTO Inferior		COMERCIALIZACIÓN Equivalente		ESTACIONAMIENTO Equivalente	
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Inferior		CALIDAD DE UBICACIÓN Equivalente		COMODIDADES Equivalente			
OBSERVACIONES SOBRE SIMILITUDES O DIFERENCIAS CON LA PROPIEDAD TASADA:							
Dentro del complejo industrial "Polo industrial Ezeiza" ubicado sobre autopista Ezeiza-Cañuelas, altura km 40, futuro cruce de autopista del Buen Ayre. Ubicación privilegiada dentro del complejo, ubicado en etapa 1, cercano al ingreso principal.							
Detalle del inmueble: Implantado sobre lote Nro. 7 de 10.695 m2, se desarrolla una nave logistica e industrial, con estructura de alma llena con refuerzos, muros de hormigón hasta 2 metros de altura, cubierta en chapa galvanizada con refuerzos, con lucarnas translucidas para permitir el paso de luz natural y también sistema de ventilación natural que renueva constantemente el aire dentro del inmueble sin necesidad de colocar equipos de ventilación, aislación térmica en sus techos.							
Medidas (nave): 50 metros de frente x 112 metros de profundidad. Altura libre bajo viga: 11 metros.							
Detalle: En su frente posee 2 ingresos tipo docks de carga depreciados por rampa + 1 ingreso para camiones a nivel del suelo. Puerta de ingreso corta fuego para personal. Espacio para estacionamiento para 8 vehículos.							
INMOBILIARIA QUE LO COMERCIALIZA TE. Y NOMBRE:							
Comercializa Inmobiliaria		Claudia Estrada					
VALOR DE LA PROPIEDAD TASADA EN RELACION CON EL COMPARABLE 3:							
Desde \$		427.605.320,00		hasta \$		472.617.880,00	

INFORME DE TASACIÓN		NUMERO DE IDENTIFICACION CREDITO:		TSC-478-22-AR		4	
V. COMPARABLES							
COMPARABLE 3							
PRECIO \$ 370.500.000,00		VENTA O COTIZACIÓN Cotización		TIPO DE PROPIEDAD Industria		FECHA DE VENTA O COTIZACIÓN ene-21	
CALLE Ruta 3 km 40.5				NUMERO		LOCALIDAD Tristan Suarez	
CODIGO POSTAL B1764		PROVINCIA Buenos Aires					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN Tradicional		SUPERFICIE CUBIERTA 5.800,00 m2		PRECIO POR METRO CUADRADO 63.879,31 \$ /m2		ANO DE CONSTRUCCION 1990	
SUP. DEL TERRENO 18.000,00 m2							
COMPARACION DE LAS CARACTERISTICAS							
ANTIGUEDAD Inferior		ESTADO DE MANTENIMIENTO Inferior		COMERCIALIZACION Equivalente		ESTACIONAMIENTO Equivalente	
ESTADO DE LA CONSTRUCCION Inferior		CALIDAD DE UBICACION Equivalente		COMODIDADES Equivalente			
OBSERVACIONES SOBRE SIMILITUDES O DIFERENCIAS CON LA PROPIEDAD TASADA:							
<p>Excelente Planta Industrial sobre la ruta 3 km 40,5, con un frente de 80 m/l x 230 m/l de fondo, actualmente hay 5800 m2 cubiertos en dos plantas. Una de las plantas posee 3300 m2 donde posee 800 m2 de sectores auxiliares dsitribuidos en dos plantas por baños,, oficinas, recepcion, y sala de reuniones, la parte operativa de esta planta son dos naves de 2500 m2 cubiertos totales, con techo a dos aguas de chapas de zinc y translucida que estan intercomunicadas entre si, poseen 7 mts al apoyo con ladrillo de 30 cm, y 11 al punto mas alto, pisos en impecable estado y posee una sala de compresores de 25 m2. Cuenta con tres Entradas para camión con contenedor de 5x5. La otra nave operativa de 2500 m2 con oficinas baños y vestuarios para el personal operativo, 7,50 mts al apoyo al igual que la otra nave ladrillo de 30 cm hasta el apoyo de la cabreada, techo de chapa zinc y 2 porton manualues uno vehcicular y el otro para camion de 5x5. Toda la planta cuenta con trifasica t3 (transformador propio), aire comprimido, gas industrial de 2".</p>							
INMOBILIARIA QUE LO COMERCIALIZA TE. Y NOMBRE:							
Comercializa Inmobiliaria:		Martin Propiedades					
VALOR DE LA PROPIEDAD TASADA EN RELACION CON EL COMPARABLE 3:							
Desde \$		427.606.020,00		Hasta \$		472.617.180,00	
VI - VALUACION							
VALOR COMERCIAL ESTIMADO EN \$ (EN EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA)		VALOR UNA VEZ FINALIZADAS LAS OBRAS				FECHA DE TASACIÓN	
\$ 450.111.600,00		VALOR TOTAL		\$/m2 85.572,55		21 / 2 / 2022	
COMPONENTES		TOTAL M2		PRECIO m2 (\$)		TOTAL \$	
TERRENO		7.301,01		12.480,00		91.116.600,00	
SUPERFICIE ACTUAL HABITABLE CUBIERTA		100%		5.260,00		68.250,00	
SUPERFICIE ACTUAL HABITABLE SEMICUBIERTA		50%				0,00	
SUPERFICIE ACTUAL DESCUBIERTA		20%				0,00	
TOTAL HOMOGENEIZADO		5.260,00				450.111.600,00	
EXPRESAR OPINIÓN DEL VALOR EN RELACIÓN CON COMPARABLES:							
<p>Los comparables se ubican a algunos km del inmueble analizado, pero en zonas industriales de similares características. Los comparables 2 y 3 tienen superficies cuniertas similares, con terrenos de mayor tamaño y que permiten ampliaciones en algunos casos.</p>							
						PROPIEDAD INSPECCIONADA	
						Si	
NOMBRE TASADOR				NOMBRE DEL AUDITOR / SUPERVISOR TÉCNICO			
Ing. Mariano Cresta				Arq. Verónica Spinetta			
FIRMA / FECHA				FIRMA/ FECHA			
21 / 2 / 2022				21 / 2 / 2022			

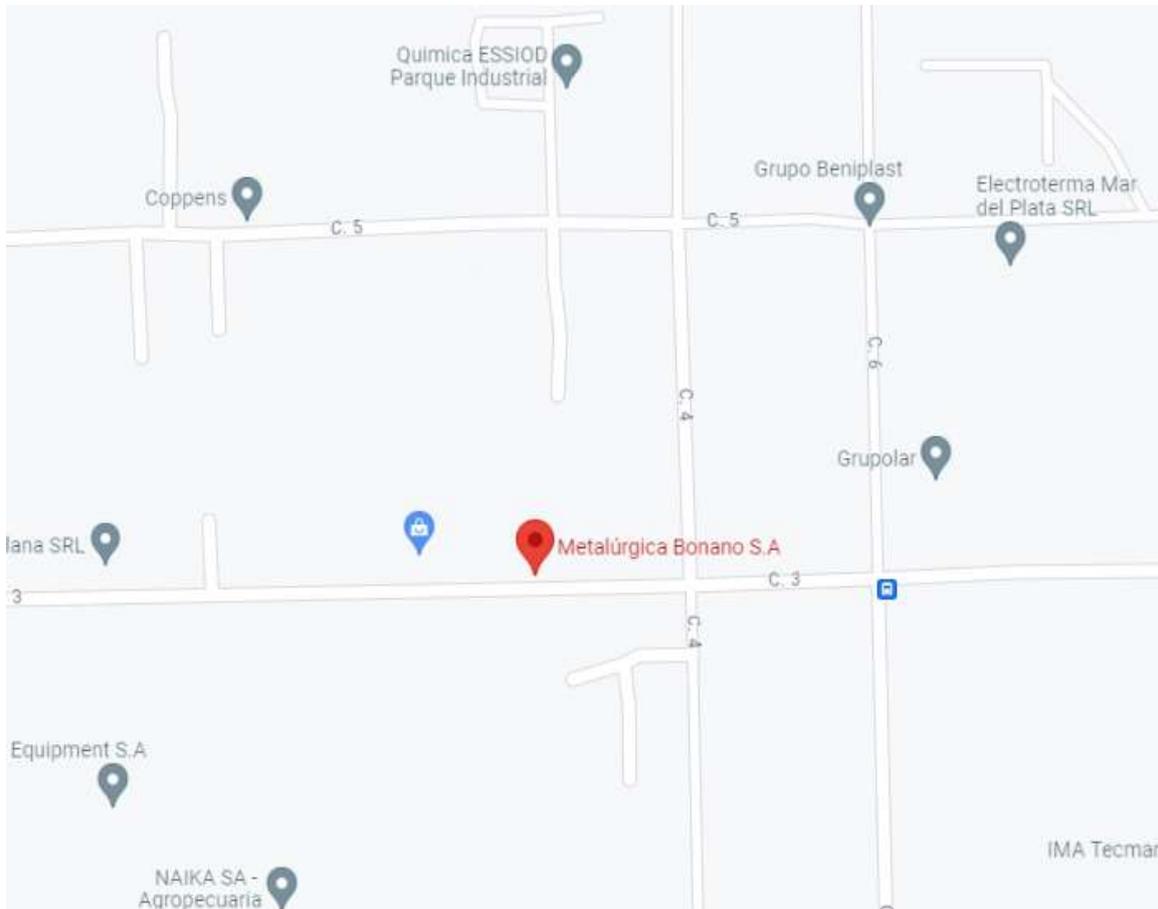
CERTIFICACION DEL PERITO

EL TASADOR CERTIFICA Y EXPONE LO SIGUIENTE:

- 1- Realicé esta tasación de conformidad con las normas de tasación que son requeridas por el B.C.R.A a través de su comunicación "A" 3055.
- 2- He indicado en el informe de tasación todas las situaciones adversas (como reparaciones necesarias, depreciación, la presencia de residuos peligrosos, sustancias tóxicas, etc.) observadas durante mi inspección del bien en cuestión.
- 3- He investigado el área comercial y he seleccionado un mínimo de tres ventas o cotizaciones recientes de propiedades muy similares y próximas al bien en cuestión como comparables en el análisis de valuación.
- 4- He tomado en cuenta todos los factores conocidos que inciden sobre el valor de mi estimación de los valores detallados en el pto VII del informe de tasación. No he ocultado en forma consciente ninguna información significativa en el informe de tasación y creo, según mi leal saber y entender, que toda la información y las declaraciones que figuran en el informe de tasación son fieles y correctas.
- 5- Consigné en el informe de tasación sólo mi análisis, opiniones y conclusiones personales, que son imparciales y profesionales.
- 6- No tengo interés actual o probable en el bien objeto de este informe, y no tengo interés o perjuicio personal actual o probable con respecto a todos los participantes de la transacción.
- 7- No se me exigió informar un valor predeterminado ni ninguna tendencia en cuanto al valor que favoreciera la causa del cliente o de cualquier parte vinculada. No base el informe de tasación en una valuación mínima requerida, una valuación específica, o la necesidad de aprobar un préstamo hipotecario específico.
- 8- Inspeccioné personalmente el interior y el exterior de las áreas del bien en cuestión y el exterior de todos los inmuebles enumerados como comparables en el informe de tasación. Consigné toda condición adversa conocida o aparente en las mejoras en el lugar en cuestión de los que tengo conocimiento y he efectuado los ajustes de estas condiciones adversas en mi análisis del valor del bien.
- 9- Confeccioné personalmente todas las conclusiones y opiniones sobre el bien inmueble que figuran en este informe de tasación. Si me basé en la asistencia de algún profesional o profesionales en la preparación de la tasación o la confección del informe de tasación, certifico que las personas nombradas están capacitadas para realizar las tareas.

- | | |
|---|--|
| X | Se adjunta plano que indica la ubicación del bien |
| X | Se adjuntan dos fotografías del bien en cuestion (una incluyendo escena de la calle) |
| X | Se adjunta una fotografía de cada comparable |
| X | Se adjuntan fotografías adicionales |
| X | Se adjuntan hojas complementarias (opcionales) |

PLANO DE UBICACIÓN



INFORME DE TASACIÓN		NUMERO DE IDENTIFICACION CREDITO:		TSC-478-22-AR	6
ANEXO					
DOCUMENTACION CONSULTADA					
ESCRITURA NUMERO	CON FECHA		TITULAR DE DOMINIO		
228	30/05/2013		Materiales SA		
PLANO NUMERO	MATRICULA				
070-211-2008	177.243				
ZONIFICACIÓN					
ZONIFICACION	FOS	FOT			
Industrial	0,6	1			
GRADO DE OCUPACIÓN					
HABITADA POR	EN CARÁCTER DE		FECHA DE INSPECCIÓN		
Empresa propietaria	Propietario		21 / 2 / 2022		
ANTIGÜEDAD	VIDA UTIL REMANENTE		VALOR COMERCIAL EN DOLARES		
7	50		u\$s 2.308.000,00		
VALORES DE REALIZACIÓN					
VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA:		85%	\$ 382.594.860,00		
VALOR DE REMATE:		60%	\$ 270.066.960,00		
VALOR ASEGURABLE		\$ 376.090.000,00			
		COTIZACIÓN UVI			
VALOR UVI					
		COTIZACIÓN UVA			
VALOR UVA					
ANÁLISIS SOBRE LA PROPIEDAD					
VALOR INCIDENCIA TERRENO	REPOSICION A NUEVO m2	REPOSICION A NUEVO TOTAL	COEFICIENTE DEPRECIACION	VALOR ACTUAL CONSTRUCCION	
\$/m2 6.600,00	\$/m2 71.500,00	\$ 376.090.000,00	0.30		
Observaciones					

DOCUMENTACION

GAAL4106654

Reglamentarios y Ordenanza Municipal N° 16.694 y sus modificatorias por la cual se rige, teniéndose en cuenta el Reglamento Interno del PIM que el comprador en este acto declara conocer y aceptar en forma expresa en todos sus términos. Asimismo las partes acuerdan transcribir el presente contrato con todas y cada una de sus cláusulas, en la escritura traslativa de dominio. CLAUSULA PRIMERA: La Vendedora le vende y La compradora compra el lote identificado como Circ. 4. Secc. S Fracción I Lote 34 del plano de mensura y subdivisión n° 45-392-74, de 50 m. de frente por 75 de fondo que hacen un total de 3750 m2 (tres mil setecientos cincuenta metros cuadrados), situado en el Parque Industrial de Mar del Plata, cuyo croquis de ubicación se agrega y forma parte del presente contrato de compraventa. La Compradora destina el terreno objeto de este contrato de instalación de una planta industrial que desarrollara la actividad de Elaboración, fraccionamiento y envasado de productos alimenticios", ello en un todo de acuerdo con lo manifestado en el exordio, el texto de la legislación vigente y el proyecto presentado mediante Expediente Municipal N° 11.616-5-2006 y que la Subsecretaría de la Producción aprobara para su realización y forma parte integrante del presente. CLAUSULA SEGUNDA: El precio se conviene en la suma de pesos dos con cincuenta centavos (\$2,50) el metro cuadrado, o sea un total de pesos nueve mil trescientos setenta y cinco (\$9.375), que la Compradora se obliga a abonar a la Vendedora en este acto, al contado. CLAUSULA TERCERA: La vendedora se compromete sin cargo alguno adicional a proveer al lote de la infraestructura mínima de acuerdo a lo previsto por la legislación vigente. Toda otra obra de infraestructura a construirse en el Parque Industrial deberá ser abonada por los copropietarios de acuerdo al porcentual correspondiente a cada uno. CLAUSULA CUARTA: La Vendedora otorgara escritura traslativa de dominio una vez finalizada la obra de construcción de la planta y otorgada la habilitación municipal correspondiente, por ante el

GAAL4106655

alidad a la instalación de la planta industrial la Compradora decidiera transferir el mismo, deber ser ofrecido a la Vendedora, al mismo e idéntico precio que abonará esta por la compraventa del inmueble. Quedando a cargo de quien desiste de la operación, la totalidad de los gastos de escrituración. El incumplimiento de esta obligación autoriza a la vendedora a ejercer el derecho de retroventa. En todos los casos se necesita la expresa autorización de la Municipalidad para transferir el dominio así como para modificar la actividad industrial de la planta instalada. Las partes acuerdan transcribir la presente cláusula en la escritura traslativa de dominio. Los indicadores urbanísticos y los usos del suelo correspondientes son los específicos para el PIM contenidos en el Código de Ordenamiento Territorial. Valdrá también el premio por unificación de parcela a que hace referencia el art. 3229 del COT. El factor de ocupación (FOS) no excederá del 0.5 pudiendo el Ente Administrador admitir hasta un veinte (20%) por ciento de exceso en el caso de unificación de predios. CLAUSULA NOVENA: La presente compraventa se realiza con condición resolutoria para la compradora de cumplir con todas las obligaciones emanadas de este contrato, de la Ley Provincial n° 10.119 y sus Reglamentaciones y Modificaciones, de la Ordenanza 16.694 del Reglamento Interno del Parque Industrial y de las normas concordantes que el adquirente declara conocer y aceptar, retrotrayéndose en caso de incumplimiento del dominio del lote a la Municipalidad, considerándose el adquirente como poseedor de mala fe. Las partes acuerdan transcribir la presente cláusula en la escritura traslativa de dominio. CLAUSULA DECIMO: Los impuestos, tasas y contribuciones conforme lo determina la Ley Provincial 10.119 que correspondan a cada predio industrial son a cargo del adquirente, desde la fecha de firma de este contrato. A tal efecto se efectuarán evaluaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes que pudieran corresponderles. CLAUSULA DECIMO

ANGELA SILVIA
RODRIGUEZ
ESCRIBANA

ELECTRICOS S.R.L., quien acepta de conformidad, UNA PARCELA INDUSTRIAL, ubicada dentro del PARQUE INDUSTRIAL LA MATANZA, creado de acuerdo a lo relacionado en el apartado 1°, las que en el Plano Especial de Mensura y División, característica 070-211-2008 aprobado por el Departamento de Fiscalización Parcelaria de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, con fecha 12 de diciembre de 2008, copia del cual corre agregado al folio 359, de este Registro, protocolo correspondiente al año 2009, consta designada así: PARCELA DIECISEIS de la FRACCION XXIX, que tiene las siguientes características: con frente, según el citado plano, a calle a ceder, denominada por los promotores del Parque Industrial como calle ACERO esquina Avenida de LA INDUSTRIA, cuyas medidas, linderos, rumbos y superficie son: 55 metros en el frente al Nord Oeste, lindando con la calle Acero; 23,56 metros en la ochava que en línea curva mira al Norte, lindando con la intersección de ambas calles; 90 metros en el otro frente al Nord Este lindando con la Avenida de La Industria; 70 metros al Sud Este, lindando con la parcela 17 y parte de la parcela 18; y 105 metros al Sud Oeste lindando con la parcela 15; lo que hace una SUPERFICIE de SIETE MIL TRESCIENTOS UN METROS con SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS. NOMENCLATURA CATASTRAL: PARTIDO: LA MATANZA (070); Circunscripción: VI, Sección: P, Fracción: 29, Parcela: 16 - PARTIDA INMOBILIARIA: 412480 - VALUACION FISCAL: 41.008 PESOS - VALUACION FISCAL al ACTO: 86.116 PESOS - PADRON MUNICIPAL: 531927 - La parcela relacionada forma parte de la fracción de campo, ubicada en la localidad de VIRREY DEL PINO, Cuartel Sexto del PARTIDO DE LA MATANZA, PROVINCIA DE BUENOS AIRES, compuesta por DOS PARCELAS designadas en su título así: PARCELA OCHOCIENTOS VEINTE "B", que consta de CIENTO VEIN-

Dr. Gustavo Ramón
Romero Dr. Nicolás Zabala
ESCRIBANOS

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de septiembre de 2013.

Recibi de R.O.S. MATERIALES ELECTRICOS S.R.L. Primer Testimonio de Escritura número 228, de fecha 10 de mayo de 2013, pasada al folio 477 del Registro Notarial 85 del Partido de La Matanza, Provincia de Buenos Aires, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble el 11 de junio de 2013, en la escritura 177.299 del Partido de Matanza (070).

F. Silveira
F. Zabala
D.N.I. 26.220.385

Silveira 207, 1° 107 - (C10084AE) Capital Federal
4328-2146 / 2147 - escribaniaromero@fbertel.com.ar

FOTOS DEL BIEN



FOTOS DEL BIEN



FOTOS DEL BIEN



FOTOS DE LOS COMPARABLES



COMPARABLE 1



COMPARABLE 2

FOTOS DE LOS COMPARABLES



COMPARABLE 3