

PERITO ARQUITECTO HACE ESTIMACIÓN DE LA BASE REGULATORIA:

SOLICITO SE TOME EN CUENTA LA PRESENTE ESTIMACIÓN DE BASE REGULATORIA, en relación a mi función como Perito Arquitecto en la Causa: Muñoz Antonio Gerardo s/ prescripción adquisitiva s/cuaderno de prueba. Expte. Nº 741/11-A6.

Al Juzgado Civil y Comercial Común Segunda Nominación. Dr. Eduardo José Dip Tártalo – Juez.

El que suscribe Víctor Adolfo Bracamonte Arquitecto, por mi propio derecho, con domicilio constituido en 25 de mayo 373, Concepción, Tucumán, a V.S. respetuosamente digo:

Realicé una tasación estimativa de la propiedad estudiada en la pericia arquitectónica, se trata de una vivienda en esquina, es un chalet en buen estado, techo de losa y una edad promedio de las construcciones de 40 años, en calle Lamadrid y calle Tucumán, zona céntrica de ciudad Monteros, a una cuadra de la Plaza central, en este caso:

- *La vivienda tiene 97 metros cuadrados cubiertos, 36.75 metros cuadrados de galería semicubiertos, el terreno de la pericia tiene 194.77 metros cuadrados, el estado de conservación es bueno, vida máxima probable 80 años. Se hizo una tasación estimativa por el método del costo depreciado, donde el factor K de cálculo adoptado fue 0.34320.*
- *El precio comercial de la tierra en esa zona promedio adoptado es 7500 \$/m2.*
- *El precio del metro cuadrado cubierto nuevo adoptado para chalet con techo de losa para Tucumán, es 131000 \$/m2.*
- *El precio del metro cuadrado semicubierto nuevo adoptado para esta tipología de construcción en Tucumán, es 65000 \$/m2.*
- *los valores arrojados de la tasación estimativa fueron:*
 - *Valor de reposición valor nuevo recién construido = 15.095.750 \$ pesos.*
 - *Valor del terreno = 1.460.775 \$ pesos.*
 - *Valor comercial actual estimado para toda la propiedad estudiada =*
10.416.226,58 \$ pesos. (Valor depreciado por edad).

Proveer de conformidad, que SERA JUSTICIA.

Sin otro particular quedo en espera de vuestra gentil respuesta.

S.S.S.



Arquitecto Víctor Adolfo Bracamonte.

Mat. 38.139 C.A.T.

25 de mayo 373.

Concepción, Tucumán.

Cel. 3865533263