

# **TASACION JUDICIAL**

## **JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA VII NOM.**

**JUICIO:** "PROVINCIA DE TUCUMÁN C/ MENTEL, GERMÁN ANTONIO S/  
REIVINDICACIÓN"-----

**EXPEDIENTE** Nº 882/15 .....

**FECHA** : 10 DE MAYO DE 2022.....

**PERITO TASADOR:** M.P.N.MATR.141 C.I. MAT 033 MESIAS ADRIAN DARIO

### **SR. JUEZ:**

DE ACUERDO A LO PETICIONADO POR SU S S ME PRESENTE EL DIA  
04 DE ABRIL A HORAS 10 EN EL INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO AMPLIACION  
VILLA DEL PARQUE; EL CADILLAL, TAFÍ VIEJO, IDENTIFICADO LA MAYOR  
EXTENCION CON EL: PADRÓN Nº 17.774, CIRC. I, SECCIÓN 19, LÁMINA 3, PARCELA  
4, D12- MATRÍCULA 7882, ORDEN 4 .....

### **1) PROPIEDAD A TASAR : VIVIENDA** .....

**PROPIEDAD A TASAR:** BARRIO AMPLIACION VILLA DEL PARQUE; EL CADILLAL,  
TAFÍ VIEJO, IDENTIFICADO LA MAYOR EXTENCION CON EL PADRÓN Nº 17.774,  
CIRC. I, SECCIÓN 19, LÁMINA 3, PARCELA 4, D12- MATRÍCULA 7882, ORDEN 4,...

.

**TIPO:** CASA.....

**USO:** VIVIENDAS MULTI FAMILIAR .....

**IMPECCION OCULAR:** ENTRE CON EL SR DUEÑO DE LA PROPIEDAD Y EL OFICIAL  
DE JUSTICIA EL DIA 04 DE ABRIL A HS 10 , SE OBSERVA UNA PROPIEDAD TIPO  
VIVIENDA, UBICADA EN LA PARTE POSTERIOR DEL TERRENO, COMPUESTA DE :  
GALERIA CON ASADOR, COCINA COMEDOR DORMITORIOS, BAÑO Y EN EL  
COSTADO NORTE DE LA CONSTRUCCION GARAJE; PILETA DE NATACION Y EL  
RESTO DEL TERRENO (FRENTE DEL MISMO) PARQUIZADO.....

**ESTADO:** EL ESTADO GENERAL DEL INMUEBLE ES BUENO.....

**SERVICIOS:** SE OBSERVA LOS SERVICIOS DE LUZ Y AGUA DE RED.....

**PADRON INMOBILIARIO** Nº 17.774 (DE LA MAYOR EXTENCION) .....

**MATRICULA CATASTRAL** :T-33165 (DE LA MAYOR EXTENCION) .....

**VALUACION FISCAL**: TERRENO: \$ 11297549 (DE LA MAYOR EXTENCION)

**ANTIGÜEDAD**: 10AÑOS.....

### **CALCULOS DE TASACION**

#### **VALOR DEL TERRENO:**

**MEDIDAS**: 18,00 M DE FRENTE POR 36,00 M DE FONDO.

**SUPERFICIE**: 648 MTS<sup>2</sup>

**VALOR DEL M2 LIBRE DE CONTRUCCION**: \$ 3.500,00=

**COEFICIENTE RELACIÓN DE FRENTE Y FONDO** : 0,905

**VALOR DEL METRO CUADRADO DEL TERRENO**: \$ 3.167 ,50=

**VALOR TOTAL DEL TERRENO**..... \$ 2.052.540,00=

#### **VALOR DE LA CONTRUCCION**

**SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL 180 M2 APROX**

**VALOR DEL M2 CONSTRUIDO SEGÚN REVISTA ARQUITECTURA Y CONTRUCCIONES**: \$ 112. 438,95 =

**VALOR DEL M2 DE CONTRUCCION PARA LA ZONA Y CALIDAD** = - 30 % = \$ 78.707,26

**CALCULO.:** 180 M2 X \$ 78.707,26 = \$ 14.167.306,80

**VALOR A NUEVO DE LA CONSTUCCION** \$ 14.167.306,80 =

**DEPRESIACION POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION POR TABLA DE ROSS HEIDECKE. PARA 10 AÑOS Y BUEN ESTADO DE CONSERVACION** : 13,150 %

**CALCULO .** \$ 14.167.306,80 POR EL 13,150% = 1.863.000,85=

**DEPRESIACION : \$ 1.863.000,85=**

**CALCULO: \$ 14.167.306,80 - \$ 1.863.000,85 = \$ 12.304.305,95=**

**VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION :.....\$ 12.304.305,95=**

**VALOR DE LA PILETA VDE NATACION.....\$ 1.500.000,00=.**

**VALOR ACTUAL DE LA PROPIEDAD: ES LA SUMA DEL TERRENO MAS CONSTRUCCION Y LA PILETA.**

**CALCULO: \$ 2.052.540,00 + \$ 12.304.305,95 + \$ 1.500.000,00= \$ 15.793.795,36=**

**VALOR ACTUAL DE LA PROPIEDAD :.....\$15.856.845,95=**

**VALOR REDONDEADO:.....\$ 15.800.000,00=**

**EL VALOR DE LA PROPIEDAD BARRIO AMPLIACION VILLA DEL PARQUE; EL CADILLAL, TAFÍ VIEJO AL MES DE MAYO DEL AÑO 2.022 ES DE PESOS QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL.....**

**ACLARACIÓN:**

- 1) **EL VALOR DE METRO CUADRADO DE TERRENO:** ESTA SACADO DEL REVALUO GRAL. INMOBILIARIO DE LA DIRECCIÓN GRAL. DE CATASTRO ACTUALIZADO A LA FECHA Y POR COMPARACIÓN DE LOS VALOR DE MERCADO EN LA ZONA.....
- 2) **EL COEFICIENTE DE FRENTE Y FONDO :** ESTA SACADO DE LA TABLA DE COEFICIENTES DEL PRECIO BÁSICO EN RELACIÓN DE MEDIDAS DE FRENTE Y FONDO UTILIZADO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS. Y POR CATASTRO PARCELARIO DE TUCUMÁN.....
- 3) **EL COEFICIENTE DE DEPRESIACION DE LA CONSTRUCCION POR ESTADO DE CONSERVACION Y ANTIGÜEDAD:** ESTA SACADO DE LA TABLA DE ROSS.....

## PETITORIO

POR TODO LO EXPUESTO SOLICITO A S. S.

- I) SE ME TENGA POR PRESENTADO EN TIEMPO Y FORMA.-
- II) SE CORRA TRASLADO A LAS PARTES.-
- III) OPORTUNAMENTE SE REGULEN MIS HONORARIOS PROFESIONALES, CONFORME LO ESTABLECE LA LEY N° 7268 EN SUS ART. 42, 48, 49 INC G Y 55.-

PROVEER DE CONFORMIDAD  
POR SER JUSTICIA



ADRIAN D. MESIAS  
MATRÍCULA N° 141  
CORREDOR INMOB. - MAT. 033