

Sáez Agostina

MARTILLERA Y CORREDOR PUBLICO MP. N°645

Perito en Tasaciones Inmobiliarias

Corredor Inmobiliario

Del Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de Tucumán- Ley provincial N°7268

Egresada de la Universidad Empresarial SIGLO XXI

PRESENTO TASACIÓN

**SRA. JUEZA CIVIL y COMERCIAL COMÚN I
CENTRO JUDICIAL MONTEROS**

**JUICIO: AGUIRRE GLADIS ANTONIA C/ CENTRO DE EMPRESARIOS
DE FAMAILLA S/ CONTRATOS (ORDINARIO) - EXPTE: 213/12**

SÀEZ, Agostina, Martillera Pública y Perito Tasador M.P.

N° 645, de las condiciones que obran en autos a V. S. respetuosamente digo:

Habiéndome encomendado S. S., determinar el **VALOR y VALOR LOCATIVO** del inmueble, perteneciente a la presente causa y ubicado **calle Av. San Martin N° 151; Padrón Inmobiliario N° 76.325; de la ciudad de Famaillá, Provincia de Tucumán. -**

El presente trabajo se desarrollará, haciendo de cuenta que el inmueble afectado, se encuentra legalmente constituido, o sea con final de obra, con división de cada una de sus unidades (matrículas y padrones individuales). Se tomará la superficie total y ubicación de la unidad conforme Boleto de Compra – Venta, presentado en el Expte. Principal. -

Baso la mencionado anteriormente, dado que, al consultar en la página de Catastro Parcelario de la Provincia, todavía figura con el padrón y matricula anterior a la constitución (construcción) de la Propiedad Horizontal, que hoy afecta al terreno. -

Por lo expuesto el trabajo se desarrollará en dos (02) partes a saber:

1ero) Valor del inmueble actualizado al año 2.024 (departamento).-

2do) Valor Locativo, a Febrero de 2.024.-

Para el cálculo del valor locativo, el mismo se realizará teniendo en cuenta las características del inmueble y que sea alquilada con destino a vivienda familiar; por lo que:

PRIMERO: Realizare el cálculo de valor del inmueble actualizado al año 2.024

SEGUNDO: Al valor obtenido se le aplicará un porcentaje que nos dará el valor del Alquiler al mes de Febrero del año 2.024.-

Surge luego de haber realizado la inspección ocular correspondiente para determinar la existencia de elementos extrínsecos e intrínsecos, estado de composición edilicia, tipo de construcción, antigüedad por información y la superficie cubierta y no cubierta. –

Como se mencionó al principio se tomará como si el edificio estuviera terminado completamente, y que el departamento motivo de la presente prueba se encuentra en muy buen estado de uso y conservación. -

Habiéndome constituido en el domicilio enunciado precedentemente, donde fui atendido por el Sr. Perez, Alfredo Dardo, D.N.I N° 16.091.140; a quien, al manifestarle el motivo de mi presencia, me permite el ingreso al inmueble. –



Inmueble inspeccionado: Av San Martin 151, Ciudad de Famaillá, Provincia de Tucumán.-

El cual posee la siguiente descripción:

MATRICULA: F- 00807

CIRCUNSCRIPCION: 1

SECCION: A

MANZ. / LÁM.: 13

PARCELA: 4

SUBPARCELA: 000

PADRON INMOBILIARIO: 76325

UBICACIÓN: Av. San Martin N° 151 –Ciudad de Famaillá, Provincia de Tucumán

Datos parcelarios generales del padrón: 76325	
Categoría Parcelaria:	1- URBANO C.S.M.P.
Municipio:	MUNICIPALIDAD DE FAMAILLA
<u>Nomenclatura Catastral</u>	
Departamento: 08- FAMAILLA	
Circunscripción: 1	
Sección: A	
Lámina:	
Manzana: 13	
ManzanaParcela:	
Parcela: 4	
Subparcela:	
Fecha de Creación:	01/01/1973
Carácter Parcelario:	No Constituida
Código de Origen:	0- NO DETERMINADO
Padrones Orígenes:	76325 -
Restricciones:	
Matrícula Catastral:	6268B
Orden Catastral:	302



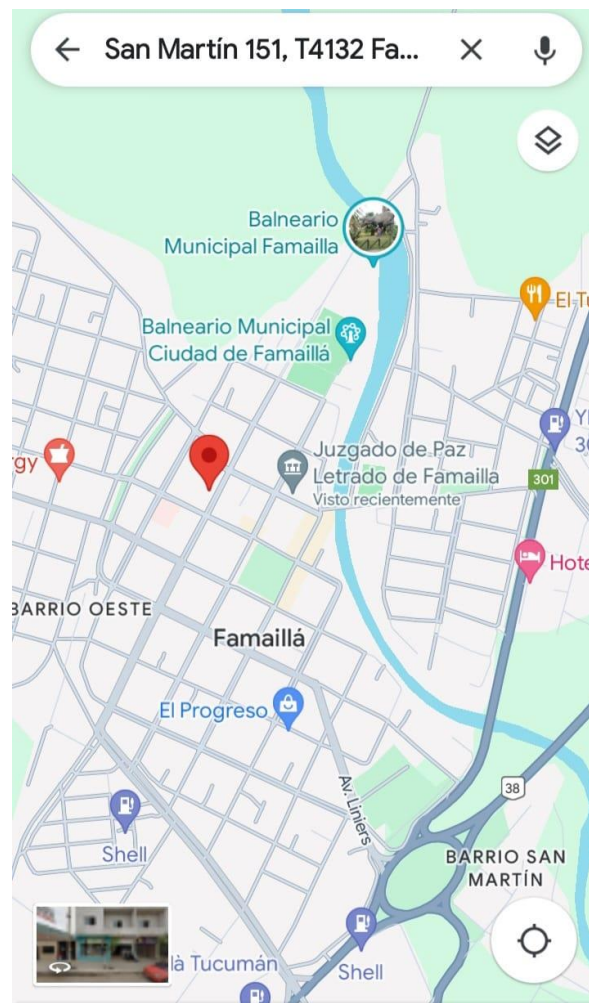
Consulta sobre resp. fiscal del padriç½n: 76325	
Apellido/R.Social y Nombres:	CENTRO DE EMPRESARIO
CUIT/CUIL:	-*-*****-
Calle:	AVDA SAN MARTIN
Nro. Puerta:	151
Piso:	
Departamento:	
Block:	
Unidad:	
Manzana:	
Lote/Fracciç½n:	
Casa:	
Localidad:	FAMAILLA
Ciç½d. Postal / Sec.:	4132 / 6
Provincia:	TUCUMAN
País:	ARGENTINA
Fecha de Actualizaciç½n:	14/06/2005

La tasación se practicó teniendo en cuenta las siguientes generalidades:

El inmueble en cuestión se trata de una propiedad ubicada en el sector Noreste, de la ciudad de Famaillá, Provincia de Tucumán; dentro de lo denominado Distritos Residenciales Mixtos (Zonas de la ciudad destinadas usos residenciales y a la localización de actividades de servicios vinculadas a la población asentada en las mismas). -

Cuenta por la zona con todos los servicios: Agua Corriente; Luz Eléctrica (Monofásica y Trifásica), Gas Natural, Cloacas, TV por Cable, Teléfono, Pavimento, Transporte Interurbano de Pasajeros, el conglomerado se

complementa con: Iglesias, Plazas, Clínicas y consultorio de salud privadas; Hospital público; Bancos, Estación de servicios; Colegio Públicos; IPEF (instituto privado de Educ. Física); Balneario Municipal; Club y complejo deportivos; Juzgado de Paz; Oficinas Públicas y Privadas; Municipalidad de Famaillá; Correo Argentino; Caja popular de ahorros; Policía de Tucumán Jefatura regional Oeste; Bomberos Voluntarios; Farmacias; Hotel privado; Rio Famailla; Honorable Concejo Deliberante; Negocios de distintos rubros. -



Así mismo **la propiedad** cuenta con las siguientes características:

- Se ingresa a la unidad funcional por escalera hacia el 1er piso.
- Estado de uso: actualmente deshabitada

Ubicación:

- Paredes: de ladrillo
- Frente: con puerta de acceso a la vivienda y dos ventanas hacia la calle y un balcón a la calle
- Mantenimiento: Excelente
- Living comedor
- Dormitorios: 2

- Baños: 1
- Lavadero: si

SERVICIOS:

- Agua de Red: si
- Cloacas: si
- Alumbrado público: si
- Electricidad: si
- Gas: si, natural
- Teléfono e internet: si
- Pavimento

DETALLE DE TASACIÓN

Conforme Boleto de compra – Venta de fecha 08/05/2.018:

La Unidad: ubicada en el 1er Piso – Departamento “N° 2”, al frente hacia calle San Martin

Superficie Propia: **70 Mts2**

SUPERFICIE TOTAL: 70 mt2

PORCENTUAL DE DOMINIO: NO ESPECIFICADO

DETERMINACION DE LA CONSTRUCCIÓN

Para el presente trabajo sobre el inmueble motivo de la presente, se tomara como unidad nueva a estrenar, dando una antigüedad de 1 año.-

Conforme inspección ocular realizada al inmueble el mismo posee una **Superficie Propia de 70 mts2 aprox.**; y sin especificación de **Superficie Común de Uso Común**, sumando una **Superficie Total de 1428,51 mt2 (superficie sobre la cual se trabaja).**-

El estado actual de conservación en general es Muy Bueno, el

inmueble cuenta con el mantenimiento necesario para la preservación del mismo. Posee Cocina – Comedor; Un (1) Dormitorio con ventana hacia la calle; (1) dormitorio con balcón a la calle); Baño; Lavadero. Sus pisos de cerámicos; sus paredes revocadas y pintadas en buen estado al igual que el techo.-

Recurriendo con estos datos a la Tabla valorativa de estados la cual posee una numeración de orden del 1 al 5, lo que para cada caso concreto se aplicara un número de orden según su estado.-

Para la valoración de la edificación tomare valores reales de construcción para este tipo y característica por lo que someteré a la presente el método Ross – Heidecke, con lo que procederé a desarrollar la tarea evaluativa para el presente caso.-

En este inmueble el **Estado es de 1**

A – ANTECEDENTES

Superficie Total = 70 mts² (aprox.)

Antigüedad = 1 años **(A) (aprox)**

B – VIDA PROBABLE EN AÑOS

Expectativa = 80 años **(VP)**

C – AÑOS DURACION – CONSTRUCCION EN % (% VIVIDO)

FORMULA: $\frac{A \times 100}{VP}$ o sea $\frac{1 \times 100}{80} = 1,25 \%$

D – PORCENTAJE DE DESVALORIZACIÓN

Aplicando la tabla del porcentual, le corresponde el 0,505 % **(PD)** que es valor de tabla (tomando como estado de conservación **Estado 1 Nuevo o Muy Bueno.-**

E – VALOR DE REPOSICION

Para el tipo de construcción se establece que el metro cuadrado de construcción para edificio en altura es de **PESOS: OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL c/00/100.- (\$ 825.000,00) (VR)** que es el Valor Real

F – VALOR DE LAS MEJORAS

Valor del metro cuadrado a deducir

FORMULA: $\frac{VR \times PD}{100} = D$ (DEPRECIACION) o sea

$$\frac{825.000,00 \times 0,505}{100} = 4.166,25.-$$

Valor actual del metro cuadrado

$$VR - D = VA \quad \text{o sea} \quad 825.000,00 - 4.166,25 = 820.833,75.-$$

Valor de las mejoras:

VA mts² x Superficie

o sea 820.833,75 x 70 mts² = \$57.458.362,50

Siendo el valor redondeado de la Unidad ubicada en 1er Piso Dpto "2" de PESOS: CINCUENTA y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA y OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA y DOS c/50/100.- (\$ 57.458.362,50.-)

En mi carácter de **MARTILLERA y CORREDOR PUBLICO NACIONAL y PERITO TASADOR, Matricula N°645** expedida por el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de Tucumán la que declaro se encuentra plenamente vigente, dejo constancia que el valor del Inmueble ubicado en calle **AV. SAN MARTIN N°151, CIUDAD DE FAMAILLA; Provincia de Tucumán**; asciende a la suma de **PESOS: CINCUENTA y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA y OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA y DOS c/50/100.- (\$ 57.458.362,50.-)**

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**

**Sáez Agostina
Martillera Pública Nacional
Perito Tasadora
Mat. Prof. N° 645**