

INFORME DE TASACIÓN.-

**JUICIO: BULACIO JOSEFA MATILDE Y OTROS C/ S/
PRESCRIPCION ADQUISITIVA.-**

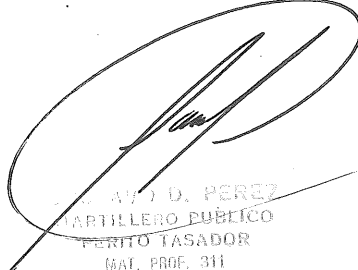
**JUZGADO: CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA SEGUNDA
NOMINACION - EXPTE N° 682/09.-**

De mi mayor consideración:

GUSTAVO DANIEL PEREZ,
PERITO TASADOR con matricula profesional N° 311, DEL
COLEGIO N° LEY 7.268, COLEGIO DE MARTILLEROS Y
PERITOS TASADORES DE TUCUMAN, desinsaculado en
autos, procede a realizar la tarea encomendada:

UBICACIÓN:

El inmueble se encuentra emplazado en el sud oeste de
nuestra provincia, sobre Ruta Nacional N° 38, en el paraje
denominado Los Guchea, Departamento Chicligasta, Provincia
de Tucumán, identificado con la **matricula catastral N°28.060,**
padrón inmobiliario N°153.103 orden N° 686, Circ. II, Secc.
F, Lam 452, parcela 15F.-



GUSTAVO D. PEREZ
MARTILLERO PÚBLICO
PERITO TASADOR
MAT. PROF. 311

Se destaca que esta zona esta siendo muy urbanizada a tal punto que las fincas de cultivo de caña ya casi no se observan en esta zona, por que la unidad minima económica de la Estación Experimental Obispo Colombres en su tabla marca que una finca para ser redituable para la explotación de caña debe ser de 100 hectáreas aproximadamente. Y tomando como referencia las ventas realizadas en la zona en el último semestre, de terrenos de 15 mts de frente por 38 mts fondo vendidos a \$1.400.000.-




GERARDO D. PEREZ
MARTILLERO PUBLICO
PERITO TASADOR
MAT. PROF. 311

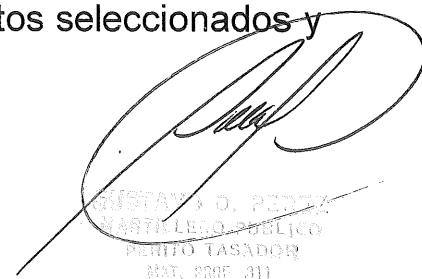
Tomando en cuenta lo antes descripto sobre el estado del inmueble, las medidas del terreno y el ejercicio de la profesión, el sistema o método utilizado es el comparativo:

NORMA TTN 3.1 (Tribunal de tasación de la nación)

METODOS DE VALORACIÓN DE INMUEBLES

I. METODO DE COMPARACION.

1. Está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de un bien. Su aplicación requiere:
 - a. Establecer las cualidades y características propias del bien a tasar que influyen en su valor.
 - b. Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los bienes comparables al que se valora y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas, obtener valores al contado de dichos bienes en la fecha de la tasación.
 - c. Seleccionar de la información obtenida una muestra representativa de bienes comparables al que se valora, descartando aquellos que se desvíen por precios anormales o circunstancias especiales y homogeneizar los precios unitarios de los elementos de la muestra con el del bien objeto de tasación.
- Atendiendo a la fecha de los datos seleccionados y



GUSTAVO O. PEDRAZA
TASADOR PÚBLICO
PERITO TASADOR
MAT. PROF. 311

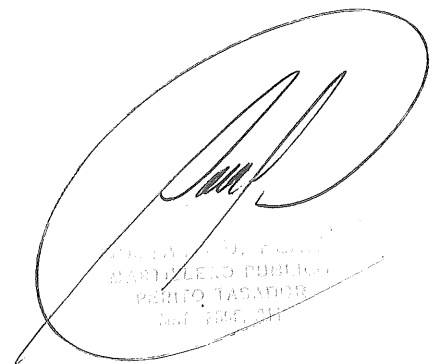
a las diferencias o analogías observadas entre las características: superficie, tipología y entorno, o cualesquiera otras relevantes, de aquellos bienes y las del bien a tasar.

- d. Asignar el valor del inmueble en función del valor unitario obtenido utilizando planillas aprobadas.

La valuación según lo expuesto, tomando como base todo lo detallado en ella y un análisis exhaustivos sobre el método, el valor de la zona, etc.-

***EL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE ES DE
\$9.500.000 (NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL).-***

Proveer de conformidad, será **J U S T I C I A.-**



PERUANA D. FISCAL
MARTINELO PUBLICO
PERITO TASADOR
del 2000, CH