

Prosecución de trámite: Tasación.-

Señor Juez en lo Civil y Comercial Común de la Segunda Nominación.-

(JUICIO: Campos, Segunda Dolores vs. Díaz, Nilda Mabel y otro s/ Acciones posesorias - Expediente 369/13).-

NILDA MABEL DIAZ, JORGE RICARDO SCHON y CELSO ROBERTO ROMERO, en los autos del rubro a S. S. respetuosamente decimos:-

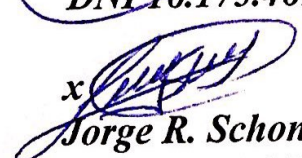
En consonancia con lo establecido en el artículo 39 inciso 3° de la ley 5.480 (texto consolidado con ley 6.508) acompañamos informe de tasación del inmueble objeto de la litis.-

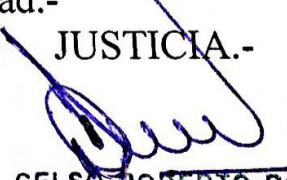
De esa tasación córrase vista a la actora Segunda Dolores CAMPOS y a los letrados Eva FRIAS DE RUIZ y Oscar Raúl ROSALES con transcripción de ese artículo, para que en el plazo de 5 días estimen el valor de dicho inmueble.-

Dígnese S. S. proveer de conformidad.-

JUSTICIA.-

x 
Nilda M. Díaz
DNI 16.175.469

x 
Jorge R. Schon
DNI 16.803.274


CELRO ROBERTO ROMERO
ABOGADO
Mat. 1590 - L.F. - F. 137 C.A.T.
Mat. 092 - L. 01 - F. 03 C.A.S.

Y **Tasador:**

- Arquitecto Juan José Yoldes - DNI: 32109811 - M.P. 39.380

Y **Solicitantes:**

- Jorge Ricardo Schon - DNI: 16.803274
- Nilda Mabel Diaz - DNI: 16.175.469

Y **Finalidad de la Tasación:**

Se realiza la misma con el fin de conocer el valor actual de la porción del Padrón Municipal de mayor extensión N° 3673, Padrón Fiscal de Mayor Extensión 152.207.

Y **Identificación y Localización del Inmueble:**

- Destino de la Edificación: Vivienda Unifamiliar
- Ubicación: Dall' Asta 1783 (Esquina 20 de Junio)
- Municipio: Concepción
- Provincia: Tucumán
- País: Argentina
- Padrón Fiscal (M.Ext.): 152.207
- Padrón Municipal (M.Ext.): 3.673
- Circunscripción: 1
- Sección: C2
- Manzana: 501 "B"
- Parcela: 01



Y **Normas Utilizadas para la Obtención de Valores Técnicos**

La presente Tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos normativos aprobados según la finalidad de la Tasación:

- NORMA TTN 3.1: Método de Valoración de Inmuebles: Método de Comparación.
- NORMA TTN 4.1: Método de Valoración de Inmuebles: Método del Costo de Reposición Depreciado.
- Tabla de Frente-Fondo del Tribunal de Tasaciones de la Nación.

Y **Comprobación y Documentación**

Se realizaron las siguientes comprobaciones del inmueble:

- Identificación Física del inmueble mediante su localización e inspección ocular.
- Comprobación de su Descripción.
- Comprobación de su documentación catastral.
- Comprobación de su estado de construcción y conservación aparente.
- Comprobación de su estado de ocupación y uso.
- Comprobación de la adecuación al planeamiento urbanístico.
- Comprobación de la existencia de un proyecto de vivienda unifamiliar completo.



Arq. Yoldes Juan José
Roca 351 - Concepción
Tel. 03865 - 15454268

Documentación Utilizada :

- Fotocopia de Boleto Compra - Venta certificado por escribano.
- Documentación Gráfica de Proyecto ya declarada en el C.A.T. y Municipio.
- Documentación Catastral

Documentación Gráfica Anexa al Informe:

- Planos de Emplazamiento
- Planos del Proyecto
- Fotografías
- Boleto Compra - Venta

Localidad y Entorno:

SECTOR	Urbano ☒	Suburbano ☐
USO DOMINANTE	Residencial / Comercial / Industrial / Otro.....	
CONSTRUIDO	+ DE 75% ☒	25% A 75% ☐ - DE 75% ☐
OFERTA	Escasa ☒	Equilibrada ☐ Excesiva ☐
ANTIGÜEDAD DE LO CONSTRUIDO	Desde....1.... años. hasta3.... años	
PUNTOS DE INTERES	Terreno en Esquina de fácil acceso con todos los servicios, Espacio de recreación al aire libre, Caps y Escuela Primaria dentro de los 300 mts.	
ACCESIBILIDAD	Buena ☒	Regular ☐ Mala ☐
CALIDAD EDILICIA	Buena ☐	Regular ☒ Mala ☐
SERVICIOS	GAS ☒ ELECTRICIDAD ☒ AGUA ☒ CLOACAS ☒ ALUMBRADO PUBLICO ☒ PAVIMENTO ☒ RED TELEFONICA ☒ Aérea ☒ Subterránea ☐	
Grado de conservación general:	bueno	
NIVEL DE EQUIPAMIENTO	ESCASO - SUFICIENTE - OPTIMO	
Asistencial	Optimo	Lúdico Escaso
Comercial	Suficiente	Deportivo Escaso
Escolar	Suficiente	Religioso Suficiente
Estacionamiento	Suficiente	Zonas Verdes Suficiente

YOLDES JUAN JOSÉ
ARQUITECTO
M.R. N° 39.380

Arq. Yoldes Juan José
Roca 351 - Concepción
Tel. 09865 - 15454368

Antecedentes :

TERRENO A

Dirección: Belgrano 339
PM: 1220
PF: 51.575
Frente Oeste: 9 m
Lado Este: 9.50 m
Lado Norte: 38,91 m
Lado Sur: 38,86 m
Superficie: 359,55 m²
Forma: Semiregular
Ubicación: Centro de Cuadra
Orientación: Oeste
Precio de Venta: \$5.500.000
Precio del m²: \$15.297

TERRENO B

Dirección: Belgrano 349
PM: 1221
PF: 51.576
Frente Oeste: 10.11 m
Lado Este: 10.26 m
Lado Norte: 38,95 m
Lado Sur: 38,91 m
Superficie: 396,11 m²
Forma: Semiregular
Ubicación: Centro de Cuadra
Orientación: Oeste
Precio de Venta: \$6.500.000
Precio del m²: \$16.410

Coefficiente de Similitud (CS):

- Terreno A: 0.70
- Terreno B: 0.30

Coefficiente de Comparación (CC) de las Tablas de Frente-Fondo del T.T.N.:

- Terreno A: 0.883
- Terreno B: 0.896
- Terreno a Valuar: 1.123

Calculo del valor de lote típico (100%) para la zona:

$$\frac{\text{Valor m2 Lote A} \times 1.00}{\text{CC Lote A}} \times \text{CS Lote A} + \frac{\text{Valor m2 Lote B} \times 1.00}{\text{CC Lote B}} \times \text{CS Lote B} =$$

$$\frac{\$15.297 \times 1.00}{0.883} \times 0.70 + \frac{\$16.410 \times 1.00}{0.896} \times 0.30 =$$

$$\$12.127 + \$5494 = \$17.621$$

Calculo del valor del m2 del lote a Valuar:

$$\frac{\text{Valor m2 Lote Típico} \times \text{CC Lote a Valuar}}{1} =$$

$$\frac{\$17.621 \times 1.123}{1} = \$19.788$$

Valor Total del Terreno:

Valor Terreno = Valor m2 x Sup. Total
Valor Terreno = \$19.788 x 102.57 m²

Valor Terreno = \$2.029.655,16

YOLDES JUAN JOSÉ
ARQUITECTO
M.P. N° 33.380

Ara. Yoldes Juan José
Roca 351 - Concepción
Tel. 03865 - 15454268

✓ Valuación Total del Terreno :

* Factores INTRÍNSECOS ó propios del terreno:

- Dimensiones lineales – Frente y Fondo >>> 0.98
- Relación Frente/Fondo >>> 0.99
- Superficie >>> 0.99
- Forma y configuración >>> 0.99
- Topografía >>> 1.00
- Capacidad Portante >>> 0.98
- Orientación >>> 0.98
- Ubicación dentro de la manzana >>> 1

* Factores EXTRÍNSECOS o de emplazamiento:

- Ubicación >>> 0.97
- Carácter de la zona >>> 0.95
- Desarrollo edilicio >>> 1
- Condiciones físicas e importancia de la calle enfrenteada >>> 1
- Servicios y accesibilidad >>> 1

* Factores de orden general:

- Estabilidad monetaria / Estado económico del país >>> 0.95
- Desarrollo urbano >>> 0.99
- Tendencias del Mercado inmobiliario >>> 0.97

$\$2.029.655,16 \times 0.98 \times 0.99 \times 0.99 \times 0.99 \times 1 \times 0.98 \times 0.98 \times 1 \times 0.97 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.95 \times 0.99 \times 0.97 = \$1.558.231,36$

Valuación Total del Terreno: \$1.560.000



Arq. Yoldes Juan José
Roca 351 - Concepción
Tel. 09865 - 15454668

INFORME DE TASACIÓN

Valuación de lo Edificado:

Para Valuar lo edificado se emplea el "Método Directo o Del Valor de Reposición".

Para conocer el Valor Actual del Edificio se procedió a realizar un computo métrico y posterior presupuesto, empleando valores de Materiales y Mano de Obra, correspondientes a la Revista "Arquitectura y Construcción" N° 408 del Mes de Mayo-Junio de 2020. Obteniendo así el Valor Actual de lo edificado.

Al ser una Obra Nueva (menor a 5 años), haber realizado el proyecto y la dirección técnica de la misma; y realizar una inspección presencial en el lugar para verificar su estado, considero que la depreciación correspondiente a lo edificado es Nula. Se considerará el valor del edificio como nuevo.

ESTADO ACTUAL EDIFICIO								15/6/2020
N°	ITEMS	UNID.	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO MATERIAL	MATERIAL	PRECIO UNITARIO MANO DE OBRA	MANO DE OBRA	Material + Mano de Obra
1	Demolicion Total	GL	1	0.00	0.00	19000.00	19000.00	19000.00
2	Cimientos de H° Ciclopeo (Excavacion de 1m y Llenado) 80x45	m3	2.2	3838.18	8444.00	1852.75	4076.05	12520.05
3	Cimientos de H° Ciclopeo (Excavacion de 0,60m y Llenado) 30x40	m3	0.96	3838.18	3684.65	1852.75	1778.64	5463.29
4	Bases de H°A° (a 1,20m de profundidad) h de base 0,50m	m3	5.04	14010.45	70612.67	9275.89	46750.49	117363.15
5	Columnas de H°A°	m3	2.69	15140.34	40727.51	15126.03	40689.02	81416.54
6	Encadenados de H°A° Inferiores	ml	27	1060.24	28626.48	620.28	16747.56	45374.04
7	Encadenados Verticales de H°A°	ml	14	1060.24	14843.36	620.28	8683.92	23527.28
8	Mamposteria Bajo Capa de Ladrillos Comunes de 0,15m (h=30cm)	m2	7.11	868.97	6178.38	595.96	4237.28	10415.65
9	Mamposteria Bajo Capa de Ladrillos Comunes de 0,20m (h=30cm)	m2	5.23	1164.35	6089.55	778.40	4071.03	10160.58
10	Capa Aisladora Horizontal (mort. cementicio, pintura asf. Y memb. Liquida)	m2	8.22	556.35	4573.20	563.53	4632.22	9205.41
11	Capa Aisladora vertical, interior y exterior (mort. cementicio, pintura asf. Y memb. Liquida)	ml	24.67	556.35	13725.15	620.28	15302.31	29027.46
12	Contrapiso	m2	85.95	538.67	46298.69	360.82	31012.48	77311.17
13	Mamposteria en Elevación de Ladrillos Comunes de 0,15m	m2	61.87	868.97	53763.17	868.97	595.96	54359.13
14	Mamposteria en Elevación de Ladrillos Comunes de 0,20m	m2	14.14	1164.35	16463.91	1164.35	778.40	17242.31
15	Mamposteria en Elevación de Ladrillos Comunes de 0,30m	m3	0.72	5558.64	4002.22	3689.28	2656.28	6658.50
16	Mamposteria en Elevación de Ladrillos Huecos del 18	m2	59.46	1216.89	72356.28	595.96	35435.78	107792.06
17	Vigas de Hormigon Armado de 20x40cm	m3	5.22	17852.04	93187.65	16820.66	87803.85	180991.49
18	Escalera de Hormigon Armado	GL	1	18781.02	18781.02	25000.00	25000.00	43781.02
19	Encadenados Horizontales a nivel de losa	ml	22.1	1060.24	23431.30	620.28	13708.19	37139.49
20	Revoque Grueso Interior	m2	106	208.55	22106.30	300.01	31801.06	53907.36
21	Banquina de Placard de 1.2 x 0.70mts (H= 7cm)	GL	1	538.67	538.67	1200	1200.00	1738.67
22	banquina en cocina de 2.91 m2 (H= 7cm)	GL	1	1567.53	1567.53	2500	2500.00	4067.53
23	Losa de Viguetas	m2	83.6	2954.70	247012.92	1135.16	94899.38	341912.30
24	Cámaras de Inspección de Mamposteria de 0,60m x 0,60m	N°	3	6736.00	20208.00	3000.00	9000.00	29208.00
25	Cloaca: Cañería de PVC Ø110	ml	21.8	200.00	4360.00	300.00	6540.00	10900.00
26	Ventilaciones Cloaca: Cañería de PVC Ø110	ml	1	200.00	200.00	1000.00	1000.00	1200.00
27	Descarga de Aires Acondicionados: Cañería PVC Ø40	ml	13	75.00	975.00	300.00	3900.00	4875.00
28	Pluviales: Cañería PVC Ø110	ml	5.35	200.00	1070.00	300.00	1605.00	2675.00
29	Pluviales: Boca de Desagüe Tapada	GL	1	1800.00	1800.00	4500.00	4500.00	6300.00
30	Pluviales: Canal de Desagüe Abierto de 2, 50 mtsx 0,20mts.	GL	1	1200.00	1200.00	4500.00	4500.00	5700.00
31	Básico sanitario Baño: Inodoro, Lavabo, Ducha, PPA y descarga de A.A.	GL	1	25000.00	25000.00	12000.00	12000.00	37000.00
32	Básico sanitario Cocina: Boca de Acceso y Pileta de Cocina	GL	1	12000.00	12000.00	4200.00	4200.00	16200.00
33	Básico Sanitario Lavadero: Pileta de Lavar, Lavarropa, PPA y Descarga de A.A.	GL	1	12000.00	12000.00	6200.00	6200.00	18200.00

SUBTOTALES

875827.61

546804.88

TOTAL 1422632.49

Valuación Total del Inmueble:

Valuación Total del Inmueble = Valuación de Terreno + Valuación de lo Edificado
 Valuación Total del Inmueble = \$1.560.000 + \$1.422.633

Valuación Total del Inmueble = \$2.982.633

YOLDES JUAN JOSÉ
 ARQUITECTO
 M.P. N° 39.380

Arq. Yoldes Juan José
 Roca 351 - Concepcion
 Tel. 09865 - 15454468

INFORME DE TASACIÓN

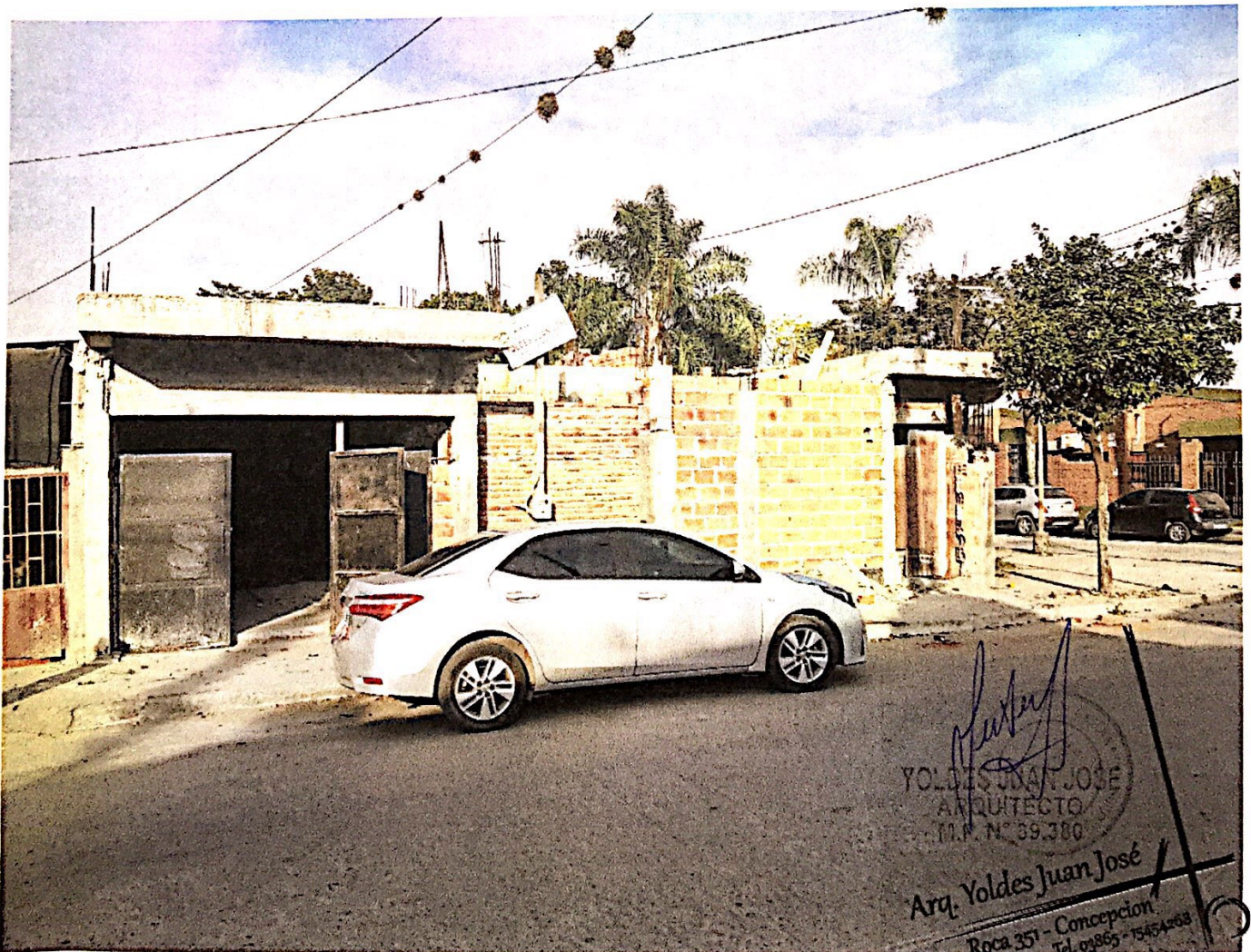
IV. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO			
TIPO / DESIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN Barrio Belgrano		AUTORIDAD DE CONTROL Municipio de Concepción - Tucumán	
TOPOGRAFÍA Regular	FORMA Y DIMENSIÓN PERIMETRALES Rectang. c/ochava - 7m x 16m	VISTA Sudoeste	
DESAGÜE ☒ ADECUADO ☐ INADECUADO	RIESGO DE INUNDACIÓN SIGNIFICATIVO ☐ MINIMO ☒ NO EXISTE INFORMACIÓN	TERRENO (METROS CUADRADOS) 9,73m ² DESCUBIERTOS 92,84m ² CUBIERTOS 102,57m ² TOTALES	
CALIDAD/ESTADO DE CALLES DE ACCESO: Calles pavimentadas en condiciones regulares de conservación			
SERVICIOS			
ELECTRICIDAD PÚBLICA ☐ PRIVADA ☒ SIN CONEXIÓN	GAS PÚBLICO ☐ PRIVADO ☒ SIN CONEXIÓN	TELÉFONO PÚBLICO ☐ PRIVADO ☒ SIN CONEXIÓN	
AGUA PÚBLICA ☐ PRIVADA ☒ SIN CONEXIÓN	CLOACA PÚBLICA ☐ PRIVADA ☒ SIN CONEXIÓN	DESAGÜE PLUVIAL PÚBLICO ☐ PRIVADO ☒ SIN CONEXIÓN	
OBSERVACIONES SOBRE EL LOTE: Lote en esquina, de fácil acceso, forma regular. El mismo corresponde a una porción de un Padrón de Mayor Extensión.			

V. DESCRIPCIÓN DEL BARRIO			
TIPO ☒ URBANO ☐ SUBURBANO ☐ RURAL	CONSTRUIDO ☒ MÁS DEL 75% ☐ 25-75% ☐ MENOS DEL 25%	ÍNDICE DE CRECIMIENTO CRECIENTE ☐ ESTABLE ☒	SERVICIO DE VIGILANCIA DEL BARRIO SI ☐ NO ☒
VALORES DE LA PROPIEDAD ☒ CRECIENTE ☐ ESTABLE ☐ DECRECIENTE	DEMANDA / OFERTA ESCALA ☐ EQUILIBRADA ☒ EXCESO DE OFERTA	TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN MENOS DE 3 MESES ☐ 3-6 MESES ☐ MÁS DE 6 MESES ☒	
VALORES DE VIVIENDAS EN ÁREAS VECINAS DESDE \$ 5.000.000 HASTA \$ 6.500.000 (PRECIO TOTAL) DESDE \$ 13.889 HASTA \$ 16.414 (POR METROS CUADRADOS)		ANTIGÜEDAD DE VIVIENDAS EN ÁREAS VECINAS DESDE _____ HASTA _____ (EN AÑOS)	
USO DEL TERRENO (%) 80% RESIDENCIAL 15% COMERCIAL 0% INDUSTRIAL 5% OTRO	CAMBIO PRINCIPALES EN EL USO DEL TERRENO ☒ IMPROBABLES ☐ PROBABLES EN PROCESO (EXPLICAR)	FACILIDADES DE ESTACIONAMIENTO TÍPICO Sobre Calzada	
CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO: Barrio Residencial de casas de 1 y 2 plantas, con algunos problemas de inseguridad.			
FACTORES QUE INFLUYEN EN LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES EN BARRIO (PROXIMIDAD A LUGARES DE TRABAJO Y ENTRETENIMIENTO, ESTABILIDAD DEL EMPLEO, ATRACTIVO DEL MERCADO, ETC.) Facilidades de Acceso a vías rápidas para salida a la ruta (calle Belgrano), Espacios verdes a 200 mts, escuela Primaria a 200 mts, Barrio consolidado que cuenta con todos los servicios.			
OBSERVACIONES SOBRE LAS CONDICIONES DEL MERCADO (TENDENCIAS, EMPLEO / PRINCIPALES EMPLEADORES, OTROS FACTORES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES): Tendencia a sobrevalorar propiedades debido a la inestabilidad monetaria.			

YOLDES JUAN JOSÉ
ARQUITECTO
M.P. N° 39.380

Arq. Yoldes Juan José
Roca 351 - Concepción
Tel. 09865 - 15454368

Y Relevamiento Fotográfico



Relevamiento Fotográfico

