

Jorge Martin Coronel
Martillero Perito Tasador
M.P.256 – 3815328249

PRESENTO INFORME DE TASACIÓN

SR.JUEZ EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA II NOM.C.J.C.

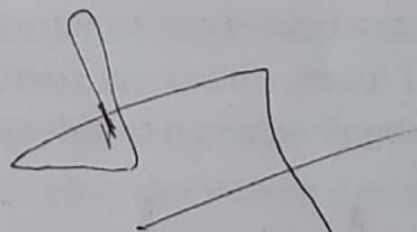
JUICIO: FUENTES DE AYUP ISABEL Y OTROS S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
EXP.532/10.-

JORGE MARTIN CORONEL, Martillero Perito Tasador,
desinsaculado en autos, casillero digital **20-12598314-7**, a SS.
Respetuosamente digo:

Que vengo a presentar en tiempo y forma informe
pericial de inmueble de mayor extensión objeto de la Litis, asimismo solicito
se notifique a las partes.-

PROVEA S.S. DE CONFORMIDAD

JUSTICIA



JORGE MARTIN CORONEL
MARTILLERO PUBLICO NACIONAL
PERITO TASADOR - M.P. 256

TASACION

1.- IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN :

El inmueble se encuentra ubicado al sudoeste de la Provincia de Tucumán, en una zona llamada LOS CABRERA con acceso al mismo por ruta provincial N° 308, Dpto. Juan Bautista Alberdi, Provincia de Tucumán, el mismo se encuentra identificado con el Padrón Catastral N° 64.199 y N° 65562, Matrícula/orden 39.341/1-39.341/7, Con la siguiente Nomenclatura Catastral C: II; S: B; L: 394; P: 81-82; según plano 16.955/90, expediente N° 13226 A.90.-

Según Informe de Catastro Parcelario se encuentra ubicado Dpto. Juan B. Alberdi (Los Cabrera) „y se definen en (2) fracciones **A) 74 Has. 3874,2900 mt2 y B) 516 Has. 0919,4950 mt2. de superficie, de acuerdo a plano de mensura para información posesoria. Con un Total de 590 has.**

Sus linderos son: Al Norte: Ucuchacra, Al sur: Citromaz, Mazorati y Nieto, Al Este: Nieto, Al Oeste: Cumbres de Santa Ana.-

El Inmueble se encuentra aproximadamente a 10 km. De la ciudad de Juan B. Alberdi, hacia el oeste. (adjunto mapa gps para su ubicación geográfica, según coordenadas y padrones catastrales).-

DESCRIPCIÓN :

Inmueble rural que aplica mayor extensión, libre de todo ocupante, no se observó actividad alguna dentro y fuera del predio, y sin detectar estructura edilicia en pie alguna en su entorno, en el interior del predio hay zonas de pedemonte a destacar como así también aproximadamente 5 has. Desmontadas, asimismo también monte virgen, llanura y pedemonte sin explotación productiva alguna y libre de mejoras, Se encuentra parcialmente alambrada en su costado sud. Norte y este respectivamente.-

METODO PARA DETERMINAR EL VALOR:

El Tribunal de Tasaciones de la Nación utiliza y recomienda el **Método comparativo directo**, a los efectos de determinar el valor del bien en función a otros semejantes previa apreciación de las diferencias destacables lo que daría como resultado un valor determinado aproximado.

Esta metodología esta basada y desarrollada bajo Normas TTN 3.1,TTN 5.2 y TTN 18.1 en las que se aplica actualmente, en la cual debe tener en cuenta **a)** la existencia de un mercado representativo de bienes comparables **b)** contemplar datos suficientemente representativos de ofertas y/o ventas en dicho mercado.

Como se presenta la dificultad de contar con antecedentes concretos de ventas específicas de bienes inmuebles rurales en la zona, es que se advirtieron antecedentes de ofrecimientos para la venta por medio de páginas web del rubro inmobiliario para así obtener un valor probable en la zona.

En este informe para obtener el valor económico de la tierra rural libre de mejoras, la Dirección gral.de Catastro de la Provincia ha subdividido la totalidad del territorio de la provincia en zonas y subzonas agrícolas homogéneas calculando el valor de cada parcela de tierras a partir de un análisis y fijación de valores unitarios básicos (VUB) óptimos para cada zona y subzona en la cual el bien referido se aplica en zona **A** .

Ubicación: Esta zona corresponde a una estrecha franja que se extiende a lo largo del sistema montañoso que comienza al norte desde dpto.Burruyacu al pie de las sierras de la Ramada y del campo, bordeando las sierras de San Javier

Y del Aconquija terminando en las sierras del sudoeste en el dpto. La Cocha.

Altitud: Oscila entre los 500 y 600 mts. sobre nivel del mar.

Fisiografía: La zona **A** corresponde al pedemonte que una forma de transición que interactúa con el sistema montañoso y la llanura tucumana el relieve del normal escurrimiento medio a excesivo de agua, la orientación dominante es NO a SE, las pendientes pierden intensidad hacia el este al entrar en contraste con la llanura.

Limitaciones y riesgos: La interrelación existente entre lluvias torrenciales de verano, suelos de textura superficial suelta y su relieve típico, determinan un elevado riesgo a erosión hídrica.

-Cabe acotar que el **costo de campos** al oeste de la provincia de 1 ha. con monte tiene un precio que fluctúa entre los 1.200 y 1.600 dólares por hectárea. (ya sea monte liviano o pesado).

Tratándose de campos de grandes extensiones (para granos) con siembra, superan los 2.000 y 3.000 dólares por hectárea.

Para extensiones amplias en citrus con muy buen aprovechamiento se cotizan entre los 2.500 y 3.000 dólares por hectárea.

Asimismo ya que el predio objeto de la Litis posee 5 has.limpias sin explotación deliberada en el predio y se inmiscuyen al -ámbito del valor total por cuanto se plantea un mínimo porcentaje de tierras en esas condiciones lo que no implica mayor valor de las tierras sino que se toma como un valor de apreciación integral.-

DETERMINACIÓN DE VALORES:

VALOR DE HECTÁREA: 1.200 U\$S

1.200 U\$S X 590 Has. = 708.000 U\$S (setecientos ocho mil dólares americanos)- -----

Cabe plantear que los valores determinados se encuentran expuestos en Dólares Estadounidenses, por lo que se recomienda plantearlos en moneda nacional de curso legal haciendo la conversión conveniente y necesaria a peso Argentino de acuerdo a la cotización brindada por el Banco de la Nación Argentina (\$/U\$S).

Al 30/06/2022 corresponde al cambio de 1 dólar= 124.00 pesos Cotiz.B.N.A.

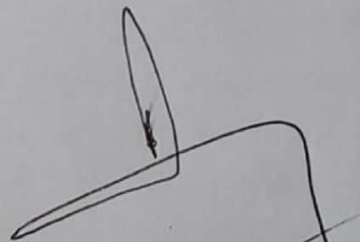
EL VALOR DEL INMUEBLE RURAL ES DE \$ 87.792.000.-(OCHENTA Y SIETE
MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS) - - - - -

--
--

Adjunto a la presente datos de carácter comparativo y ofertas de bienes inmuebles rurales cuyos antecedentes fueron elegidos como ofertas comparables, ventas y cotizaciones por su fecha, precio, medidas, superficies, zonificación etc. Y otros antecedentes para que sirvieran para estimar el valor del campo y al no haber suficientes inmuebles rurales comparables en la zona o sus adyacencias se compilaron estas ofertas para arribar a una conclusión sobre el valor del bien.-

PROVEA S.S.DE CONFORMIDAD

POR SER JUSTICIA



JORGE MARTIN CORONEL
MARTILLERO PUBLICO NACIONAL
PERITO TASADOR-M.P. 256