

ANA M. MORALES DE LIZARRAGA

MARTILLERO PUBLICO- P. TASADOR

MAT. PROF. N° 253.-

0381-156787672.-

**DOY CUMPLIMIENTO.- PRESENTO PERICIA.-
SR JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA IV NOMINACION.-
JUICIO: CITRUSVIL S.A. VS MAXIMO ANTONIO ERASMO
S/REIVINDICACION .- EXPTE N° 3584/07.-**

Ana M. Morales de Lizárraga, Martillero Público-
Perito Tasador, M.P. 253, desinsaculado en autos a S.S. digo:

Que por el presente, habiéndose la suscripta constituído
en el inmueble objeto de relevamiento, cumpla en informar lo siguiente:

1) Precio: Expresado en moneda de curso legal: ARS (\$ Pesos Argentinos).-

2) Método utilizado: Ley 21.626 , Norma TTN 3.0 Método comparativo,
(Tribunal de Tasaciones de la Nación), el cual consiste en asignar un valor al
inmueble , conforme a los valores de mercado para ventas, permutas y/o
compraventas inmobiliarias en épocas actuales; siempre a criterio y raciocinio del
Profesional interviniente.-

3) Antecedentes: Compulsa de autos, relevamiento realizado en la zona e
inspección ocular en la propiedad objeto de dictamen.-

4) Datos Inmobiliarios y Catastrales: Inscripto en el Registro Inmobiliario
(originalmente) en la Matrícula Registral T-25580 (en mayor extensión),
Circunscripción I, Sección Z, Manz/Lam 57, Parcela 300L; Padrón Inmobiliario N°
531.678, Matrícula Catastral 13717/2510; (Cf. informe agregado en autos).-
Posteriormente por Plano de Mensura, Unificación y División N° 52340/07
juntamente con Matrículas F-8808 y F-8882 la propiedad se divide en dos
fracciones identificadas con Padrones N° 537.482 Y 537.483 y por Plano de
Unificación y División N° 55554/09 se registran diez lotes, dentro los cuales se

encuentra la fracción donde se emplaza la vivienda del accionado.- Por último y según Plano de Mensura, División y Unificación N° 57482/09 , se asigna a la fracción a dividirse, el Padrón N° 538.283 conforme fuera citado en plano citado precedentemente.- **Superficie:** Según Plano para Prescripción Adquisitiva N° 54529/08 (anexo en autos): **1651,8643 m2.-**

4a) Ubicación: El inmueble se encuentra emplazado en el lugar denominado Colonia de Chazal, El Manantial y San Pablo, perteneciente al Departamento de Lules de la Provincia de Tucumán; accediéndose al mismo por camino vecinal enripiado transitando aproximadamente 950 m desde la Ruta Provincial N° 339 y posteriormente , a través de un portón metálico de dos hojas, se ingresa a un callejón (sin salida), donde se encuentran viviendas como la del demandado en esta causa.-

4b) Descripción: Se trata de una vivienda , la cual denota una edificación realizada hace mucho tiempo, contando con dos dormitorios, cocina, comedor, baño, realizada en ladrillos, techos de chapa, pisos de ladrillo tipo adobe, aberturas de madera; catalogándose a la construcción como antigua, rústica y de características humildes.- Cuenta con los servicios de luz eléctrica, sin gas natural y con servicio de agua comunal/Municipal.-

5) Zona de influencia: Su ubicación lindante al denominado "**San Pablo Country Life & Golf**", (excluidos de dicho desarrollo), augura un potencial crecimiento de la zona, máxime a que aún se encuentra en etapa de evolución y avance del citado emprendimiento inmobiliario.- Asimismo, en la misma zona, sobre la Ruta Provincial N° 339 Km 5, se emplaza "**The Point Country**" lo que aumenta gradualmente el interés de urbanización del sector.-

6) Valuación: Se determinará su cotización, conforme a la superficie establecida en Plano para Prescripción Adquisitiva N° 54529/08 , asignando un valor unitario al m2 de terreno la suma de USD 50 (Dólares estadounidenses cincuenta), el cual resulta de estimar su valor posible de comercialización (USD 100), descontando las desventajas en cuanto a su infraestructura, con los restantes terrenos del lugar .-

Valor terreno : 1651,8643 M2 por USD 50 = **USD 82.593,21.-**

Se tenga presente, que aunque la moneda de curso legal es el \$ (Peso Argentino), las operaciones inmobiliarias tienen la tendencia de realizarse en moneda estadounidense (USD), razón por la cual, se realizará la conversión a la moneda

de curso oficial, según cotización del Banco de la Nación Argentina al día 19/02/2021 a razón de 1 USD = \$ 94.- [Www.bna.com.ar](http://www.bna.com.ar).-

Valuación Final: Establecida su equivalencia, se considera acorde al mercado actual, características , posible productividad , asignarle un valor total y definitivo al inmueble ubicado en lugar denominado Colonia de Chazal, Manantial y San Pablo, Departamento Lules de la Provincia de Tucuman, la suma de \$ **7.763.761,74** (**Siete millones setecientos sesenta y tres mil setecientos sesenta y uno con 74/100**).-

Se anexa al presente dictamen, Planos N° 52340/07, N° 55554/09, N° 57482/09 y reportes de ofertas de terrenos emplazados en la zona.-

POR LO EXPUESTO A.S.S. PIDO:

1) Por cumplimentado lo solicitado a esta parte, en cuanto a la determinación del valor del inmueble objeto de litigio.-

2) Oportunamente, se regulen mis honorarios profesionales de conformidad a lo dispuesto por el Art 49 Inc. "G" de la Ley N° 7268.-

**PROVEER DE CONFORMIDAD POR SER
JUSTICIA.-**



Ana M. Morales de Lizarraga
Martillero Publico-Perito Tasador
Mat. Prof. N° 253.-