

SR. JUEZ – JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA II NOMINACIÓN

AUTOS: CORDOBA ROSA ELVIRA c/ ABREGU ANGEL ROBERTO s/ACCIONES POSESORIAS -

Expte.Nº: 628/10

ACTA DE INSPECCIÓN OCULAR

_____ En la Ciudad de AGUILARES , Provincia de Tucumán a los 21 días del mes de Julio de 2020, siendo las 09:00 Hs., en virtud de las facultades delegadas por S.S. y en cumplimiento de las misma, Maria Teresa Coronel,matricula profesional 569, Perito Designado en autos, me constituyo en el domicilio de Calle Congreso N° 1033, B° Newery de esta ciudad, Padron N° 164681 , en compañía del Sr. Ayudante Judicial Mauricio Torres Garbich del Juzgado de Paz de Aguilares, a su vez se encontraba presente el letrado Julio Augier MP1154 y su representado el Sr. Roberto Abregú D.N.I: 12.558.094 por una parte y por la otra el letrado Mario Nuñez MP378 junto a su representado el Sr. Rodolfo R. Cordoba D.N.I: 8.062.640, este ultimo nos atiende en el lugar, al explicarle nuestra presencia y no teniendo oposiciones nos permitio el ingreso acompañandonos en el recorrido para realizar la inspección Ocular del inmueble objeto de la litis, la cual detallo a continuación:

La propiedad en cuestion es una edificacion de dos plantas, emplazada en una porción de terreno de 120m2 de una mayor extensión perteneciente al Padrón N° 164681, de 4 mts. de frente sobre la calle x 30 mts de fondo lindando con un canal de desagüe al Oeste según lo constatado in situ y que presenta un plano de Prescripción Adquisitiva N° PA80485 según Catastro Provincial sobre dicha parte.

Continuando con lo observado, esta nueva construccion tiene 4mts. de frente por 16mts. Fondo, al ser de dos plantas las dividire en PB y PA es asi que:

- **Planta Baja (PB):** Se ingresa a la misma por una puerta de chapa con rejas comun entrada para las dos unidades, de ahi a mano izquierda se encuentra la otra puerta de entrada a la PB, donde nos encontramos con una habitacion hacia la calle con ventana al mismo lado, continuamos y encontramos una sala de estar, un baño instalado, al costado estan dos mesadas contrapuestas con bachas, una puerta de pasada hacia atrás a otra sala de estar, otro baño instalado sin sanitarios y desde aquí nos conecta a un dormitorio completamente cerrado sin iluminacion natural, y a otro dormitorio con ventana y puerta al fondo, donde termina la construccion de manposteria y conecta a un techo en precario estado con lavadero y el fondo.
Esta area de PB, esta terminada sus pisos son ceramicos, el techo loza, los ciellorrasos de yeso con humedad en algunas partes, las paredes estan revocadas y pintadas con humedad a baja altura, la iluminación natural y la ventilación no es buena ya que tiene una ventana a la calle y la otra al fondo, haciendo proliferar la humedad, el estado de conservación es regular encontrando al momento de la inspección los pisos llenos de agua en la parte de atrás producto de alguna perdida.
- **Planta Alta (PA):** Se accede a la misma a travez de una escalera a medio terminar de hormigon, esta unidad esta a medio construir sin ninguna división en toda su extensión (4 mtsx16mts), el piso es la loza sin recubrimiento, los techos

son de chapa de Zinc a dos aguas con correas metalicas apretadas de manposteria y canaletas metalicas al frente. Esta cerrada al costado norte, al frente (posee una abertura para ventana), al sur esta cerrada hasta la mitad aproximadamente unos 7mts. el resto con pared a media altura, y al fondo (oeste) esta abierto.

- **RESUMEN** : La propiedad se encuentra deshabitada, la planta baja esta terminada pero sin mantenimiento, en la planta alta falta terminar el 50%, carece de planos de construcción (no los pusieron a la vista) para asi determinar cual era lo proyectado. Los servicios estan conectados agua y luz; el inmueble esta construido con una muy buena estructura, las paredes son de manposteria de ladrillos comunes y huecos, los pisos abajo son de contrapiso recubiertos de ceramicos, las paredes con revoques fino a la cal, y los cielorrasos de yeso, arriba el piso es de hormigon, paredes sin revoque, sin cielorrasos, techos chapa zinc, las aberturas son metalicas con rejas

II. Construcción

1. **Planta Baja:** Una habitación a la calle, una sala pequeña, un baño instalado, otra sala pequeña, un baño sin sanitarios, una habitación de distribución, otra a continuación con ventana y puerta al fondo, techo precario con lavadero resto fondo. Sup.Cubierta. 64m2 / Sup.S/Cubierta 6m2, resto de terreno 4 mts x 12 mts.fondo. (48m2), todas medidas aproximadas.-
2. **Planta Alta:** Estructura tipo galpon sin divisiones internas con hueco de la escalera con una Sup.Cubierta de 64m2 aproximado.- (falta terminar de construir)

CONCLUSIÓN

El presente Informe de Tasación fue desarrollado en base al relevamiento realizado sobre el inmueble ut supra mencionado, este por su tamaño y ubicación a cuatro cuadras del centro, posee un alto potencial para poder desarrollar cualquier emprendimiento Inmobiliario ya que es de gran interés para la vida en familia o comercial, siendo esto de gran interés para los inversores.

Teniendo en cuenta todos los puntos relevantes para la correcta valuación es que se llega al monto de **\$ 2.520.000-**, sujeto a reajuste y variaciones del mercado a los 29 días del mes de Julio del 2020.-

1. Certifico como Tasador, que realice esta tasación de conformidad a las normas de tasación requeridas, indique en el informe todas las situaciones favorables y adversas observadas durante mi inspección, no oculte en forma consciente ninguna información significativa en el informe de tasación y creo según mi leal saber y entender que toda información y las declaraciones que figuran son fieles y correctas.

He investigado el área comercial y he seleccionado un minimo de dos ventas o cotizaciones recientes de propiedades muy similares y próximas al bien en cuestión como comparables en el analisis de valuación.

(1ra. **CASA EN AGUILARES - B° MERCANTIL 2 Dor. - 1 Bñ. - Terreno 300 m2 \$ 5.000.000)**

(2da. Casa Aguilares Pje. Gorriti al 200 4Dor, 1Bñ, Garage, Terreno 400m2, \$ 4.500.000)

Consigné en el informe solo mi analisis, opiniones y conclusiones personales que son imparciales y profesionales, a su vez no tengo interes alguno en el bien objeto de este informe.-

FOTOS



FRENTE



FONDO



INTERIOR PLANTA BAJA



INGRESO A LA PLANTA ALTA