

PRESENTO DICTAMEN DE TASACION. -

SR. JUEZ EN LO CIVIL Y COMERCIAL IIa NOM. (CENTRO JUD. CONCEPCION). -

**JUICIO: CAMPOS SEGUNDA DOLORES c/ DIAZ NILDA MABEL Y OTRO s/ ACCIONES POSESORIAS. -
EXPTE. N°369/13.-**

VICTOR HUGO ARAOZ, Perito Tasador desinsaculado en estos autos; de las demás condiciones que en ellos constan, a V.S. muy respetuosamente me presento y digo:

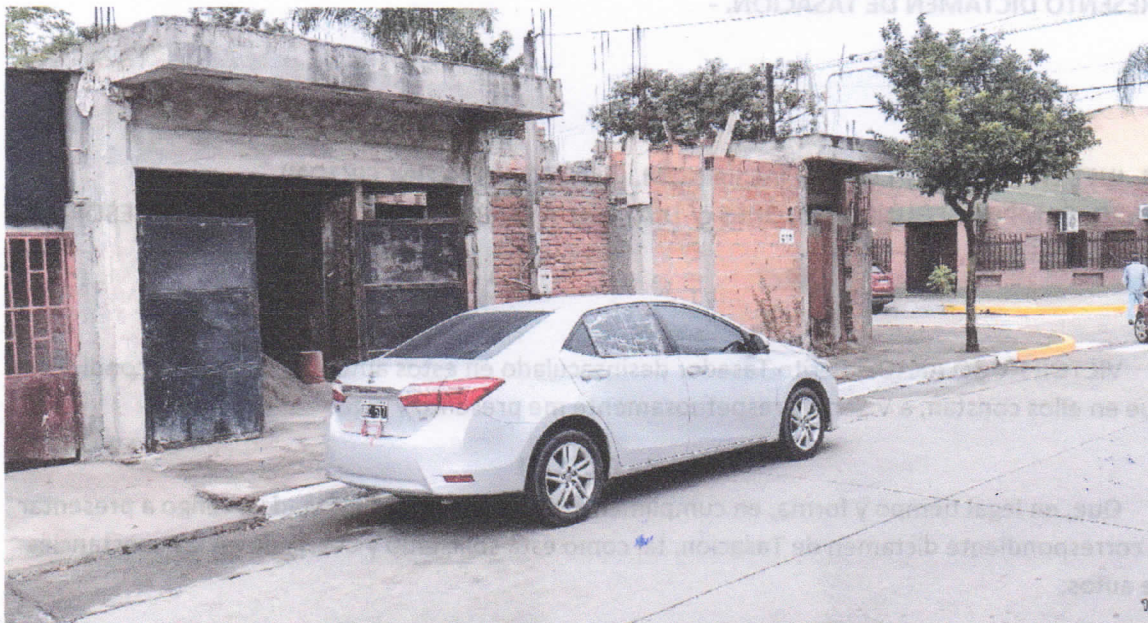
I.- OBJETO

Que, en legal tiempo y forma, en cumplimiento de las funciones asignadas, vengo a presentar el correspondiente dictamen de Tasación, tal como está solicitado y detallado en las constancias de autos:

"...dispóngase el sorteo de un perito tasador para que emita dictamen de valuación respecto del valor real del inmueble de la Litis."



VICTOR HUGO ARAOZ
MARTILLERO PUBLICO - PERITO TASADOR
MAT. PROF. N° 148 - TUCUMAN



II.- DESARROLLO

Para elaborar el presente Dictamen Pericial de Tasación del inmueble objeto de la Litis, procedí previamente a constituirme en el mismo, según lo ordenado en el decreto de Inspección ocular, en la fecha y hora, respectivas. –

En el inmueble denunciado, fui recibido por el propietario quién realiza esa construcción, Sr. Jorge Ricardo Schon, que colaboró en las constataciones necesarias, no habiendo concurrido la contraparte respectiva. Realicé así, la identificación física del bien mediante inspección ocular, con comprobación de su superficie mediante planos y documentación obrante en autos y/o la obtenida en entes oficiales. – También la aptitud del mismo. –

Para realizar el cálculo del valor del terreno, he aplicado el **Método Directo Comparativo** que, técnicamente, es el más indicado a estos efectos, analizando los valores de inmuebles, de similar segmento de mercado con características semejantes, mediante consultas en distintas publicaciones e inmobiliarias, teniendo en cuenta la ubicación, superficie, forma, aptitud, estado de conservación, etc. a fin de determinar el valor unitario promedio. – Dicho valor se aplica a la superficie del terreno objeto de informe a los efectos de obtener el valor de mercado del terreno, debiendo ser susceptible negociarlo en el mercado inmobiliario local y actual. –

Para la determinación del valor de la construcción se aplica el **Método de Costo de Reposición A NUEVO** que, es el más indicado a estos efectos. –Técnicamente es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valorización, un bien por otro nuevo de sus mismas características. – No se consideran depreciaciones, debido a que se trata de obra en construcción, nueva. –

La valuación de las construcciones en los inmuebles, no solo debe estar determinada por la fecha de construcción del edificio, sino también debe ponderarse los materiales incorporados con posterioridad y esencialmente el estado de conservación de los mismos. -

La suma de los valores de la tierra y de las construcciones, resultará con el valor total del inmueble. -

1) TITULARIDAD - IDENTIFICACION CATASTRAL - MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIES:

En el Registro Inmobiliario de la Provincia, el inmueble en mayor extensión, en donde se encuentra la fracción en cuestión; se encuentra inscripto en **Matrícula Registral Z- 05667**, con titularidad de:

- 1) ALVAREZ DE ALVAREZ, María Elena Emperatriz; LC: 8.758.948; Viuda; Vec. De Concepcion.- 6/12
- 2) ALVAREZ, Lorenzo Saturnino; LE:6.991.064; Soltero; Vec. De Concepcion.- 1/12
- 3) ALVAREZ, Manuel; LE:8.060.445; Cas. En 1eras. Nup. Con Celina Del C. Burgos; Vec.De Concep. 1/12
- 4) ALVAREZ, Pedro Pascual; LE:6.996.762; Soltero; Vec.De - Pcia. De Bs.As. 1/12
- 5) ALVAREZ, Miguel Antonio; LE:7.010.734; Cas. En 1eras. Nup. Con Paula Barun Apodaca; Vec.De Pcia. Bs.As. 1/12-
- 6) ALVAREZ, Asuncion Margarita; LC:5.124.438; Cas. En 1eras. Nup. Con Pedro Figueredo; Vec.De Concep, 1/12.
- 7) ALVAREZ, Enriqueta Del Valle; LC:5.728.471; Cas. En 1eras. Nup. Con Ramón Pascual Barreto; Vec. De Pcia. Bs.As 1/12 **HIJUELA** Álvarez Moisés María S/Suc.;Juz.Civ. En Flia.Y/ Suc.1ª Nom.- C.J. Concep.*AUTO DECLARATORIA:12/03/1982. -

Registra los siguientes otros derechos reales, restricciones al dominio e interdicciones: 1) CERTIF. 60242 del 29/09/2011*Reg.66*CESION DE ACC. Y DERECH. HERED. (P/Ind.As.1 Tit 2.Rub/ 6)*Insc.: amg*Verif.:amg.-

2)*CESION DE ACCIONES Y DERECHOS HERED.*Entró: 61889 Fecha:05/10/2011*Insc.:cmb*Verif.:cbc.

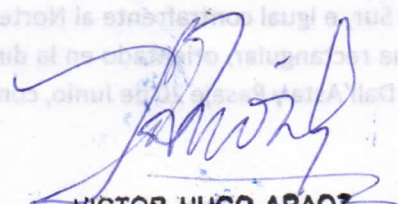
El inmueble a valuar, responde a la siguiente Nomenclatura Catastral de La Provincia de Tucumán: Circunscrip.: I; Sección: C; Manzana: 55; Parcela: 46B; Subparc: 0.- **Padrón:** ; Matrícula Catastral: 29056/4081.-

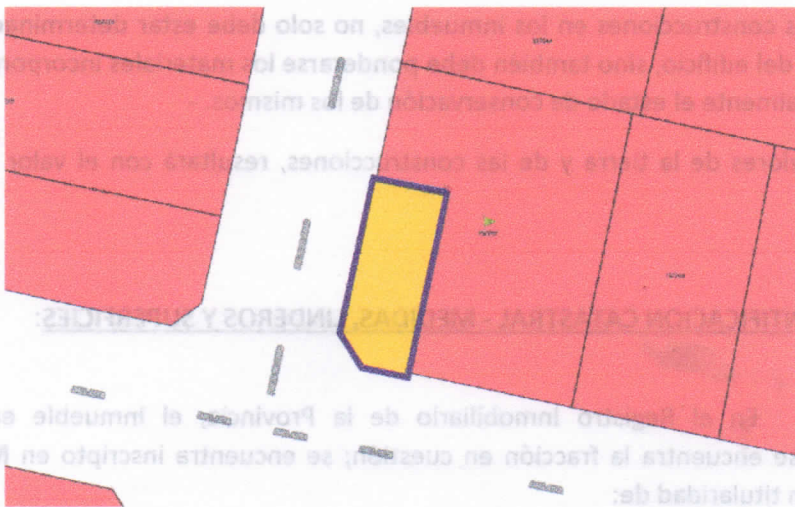
MIDE: 20,00 m de frente por 25,00 m de fondo.-

LINDA: Al Norte Con Lote 2; Al Sur Con Calle Dall'Asta; Al Este Con Lote 5; Al Oeste Con calle Belgrano.-

Superficies: Sup. Total, Terreno mayor extensión: 500,00 m²; **Sup. Terreno objeto litis: 138,40 m².**

2) UBICACIÓN:


VICTOR HUGO ARAOZ
MARTILLERO PUBLICO - PERITO TASADOR
MAT. PROF. 17.143 - TUCUMAN



De acuerdo a las constataciones "in situ"; como con las precisiones contenidas en autos, y la información recabada de organismos provinciales, como la Dirección General de Catastro de La Provincia, el inmueble está ubicado intersección la calle DALL'ASTA esq. PASAJE 20 DE JUNIO, ochava NORESTE, con frente al Sur, de la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán. -

3) DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:

La zona donde se encuentra el inmueble objeto de la presente valuación, dista unas siete cuadras del centro comercial y administrativo de la ciudad de Concepción. - en la zona, cuenta con espacio verde público, escuelas y centros de atención de la salud

Se caracteriza por ser zona residencial en clara evolución y desarrollo, con terrenos de medidas variables y casas de distintos niveles de valor, lo que le otorga un entorno favorable en cuanto a valores de venta. -

La zona cuenta con todos los servicios públicos: agua corriente, cloacas, electricidad, gas, telefonía fija, cobertura de señal de telefonía celular, sistemas de cables de tv, alumbrado público, pavimento y desagües. -

4) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto de la Litis, a valuar, consiste en una fracción de terreno de 138,40 m² dentro de un terreno en mayor extensión, (según Registro Inmobiliario), de 500,00 m², de 20 m de frente al Sur, e igual contrafrente al Norte, por 25,00 m de fondo en ambos lados, con ochava. - Tiene forma rectangular, orientado en la dirección Norte-Sur con frente al Sur en la ochava Nor-Este de calle Dall'Asta y Pasaje 20 de Junio, contando con pavimento en ambas arterias.

Es notorio que la superficie de la fracción es inferior a lo normal para constituir un terreno.-

Sobre la fracción descripta, se encuentra en ejecución una construcción de mampostería de ladrillos comunes y huecos, con estructura sismo-resistente de hormigón armado y losa de igual material. - Dicha obra, está en construcción; aún sin finalizar, en la etapa de obra gruesa. -

Hasta el momento de la Inspección ocular realizada, se pudo constatar y documentar fotográficamente que se encuentran realizados, solo en planta baja, en obra gruesa, los cimientos, paredes, columnas, encadenados, vigas, losa con viguetas, escalera, contrapiso y desagües pluviales y cloacales. -





5) CALCULO DEL VALOR:

CONSIDERACIONES PREVIAS:

1. Los inmuebles, en general, son el activo irreproducible e inamovible no renovable del mercado inmobiliario. A medida que los terrenos se hacen escasos, defienden mejor su valor. El incremento del precio del suelo, en base a su localización y características propias como materia prima esencial para el desarrollo inmobiliario y sus particularidades, en función de su ubicación dentro o con cercanía a centros urbanos, centros de trabajo y áreas verdes; convierten en único a cada lote de terreno. -

2. Los inmuebles se consideraron, históricamente, como un activo apto para protegerse de las pérdidas que se producen como consecuencia de los efectos de la inflación. En épocas de inflación, tal como se manifiesta en la presente, cuando se verifica una baja en el poder adquisitivo de la moneda corriente, los precios de los inmuebles tienden a subir, anticipándose al incremento en el precio que han de tener en el futuro. - Su valor tiende a conservarse, aun cuando se altere el valor de la moneda. - El valor económico se expresan en la moneda de curso legal (Pesos). Aunque, respecto de los valores, se registra la tendencia hacia la expresión de éstos en dólares estadounidenses, asimilando el uso y costumbre de la mayoría de los mercados inmobiliarios del país; siendo esa moneda una referencia flotante de la expresión de valor en moneda de curso legal (Pesos). -

DETALLE DE LAS OPERACIONES Y FUNDAMENTOS:

Valuar es determinar el valor económico que tiene un bien o un conjunto de bienes, en una fecha precisa, para un fin establecido.

I. Pueden enunciarse tres principios fundamentales:

Principio de sustitución: El valor de un bien es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél. -

Principio de temporalidad: El valor de un bien está en función de la fecha de la tasación y puede variar a lo largo del tiempo.

Principio de finalidad: La finalidad de la valoración condiciona el enfoque, el método y las técnicas por seguir.

Valor de Mercado es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de un bien en la fecha de la valoración, habiéndose verificado técnicamente las características del mismo, y suponiendo una comercialización adecuada, que existe al menos un comprador potencial y un vendedor correctamente informados, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente por un interés económico y sin un condicionamiento particular en la operación

Para el presente dictamen, se analizaron valores de venta y de ofertas de inmuebles de cada zona con características similares, mediante consultas en distintas publicaciones e inmobiliarias, en relación con otras zonas. -

Para determinar el valor de los inmuebles, dado que no existe una completa coherencia entre los atributos de la propiedad con los de cada antecedente comparable, se deben equilibrar esas características.- Se homogeneiza la información realizando ajustes en cuatro campos: a) localización: ponderando ventajas y desventajas de cada lugar; b) tiempo: considerando variaciones de distinta índole que pudieran incidir en los antecedentes desde su fecha de referencia de las ventas; c) Condiciones de venta: verificando el cumplimiento de las condiciones de "valor de mercado", considerando diferencias de disponibilidad para ocupación y transferencia de la propiedad, términos y condiciones, (evitando valores distorsionados por circunstancias especiales.) d) Características físicas: justipreciando superficie y dimensiones, topografía, diseño, estado, etc.-

Los coeficientes de homogeneización se aplican como multiplicadores. Los rubros de comparación son los pertinentes para cada caso: en el Análisis del Valor de la Tierra, corresponderá: actualización, ubicación, medidas, esquina, superficie, forma, topografía, aptitud, aptitud productiva para los campos, aptitud constructiva para el medio urbano, servicios, pavimento, etc. - La selección de antecedentes debe ser representativa del segmento de mercado del bien tasado de modo que, si esto es así; los coeficientes de homogeneización, razonablemente, no asumirán altos niveles reduciendo el posible error de apreciación. -

Para la adopción de los coeficientes de homogeneización o comparación, el tasador debe apelar a sus conocimientos técnicos, apreciación y experiencia. En algunas ocasiones, el Tribunal de Tasaciones de la Nación brinda cuantificaciones referenciales de coeficientes, que sirven para

orientar sobre el rango más usual para cada caso. De todas formas, debe primar el buen criterio del tasador, que es quien resuelve la aplicación del coeficiente que corresponda. -

A los coeficientes de homogeneización, comparativos, se suma en su caso el coeficiente de oferta, que es una reducción del valor del antecedente, estimado en función del valor real que asumiría la operación. Se aplica a cada caso, y por lo tanto la apreciación del tasador puede ser distinta para cada antecedente aún dentro del mismo conjunto. -

El proceso de homogeneización implica una calificación del antecedente, extrayendo de él un valor unitario que se utiliza para la determinación del valor unitario del bien a tasar. -

La superficie se expresa en la unidad conveniente: metro cuadrado (m^2). Pero para comparar hace falta procesar las superficies con un criterio de homogeneización. -

a) TERRENO:

Los valores inmobiliarios de la ciudad de Concepción, son muy similares a los que se registran en San Miguel de Tucumán.- A partir de los valores unitarios analizados, se obtuvo para la tierra en la zona, el Valor Unitario Promedio que se adopta por ser un valor prudente: (\$/m² 20.000,00) para realizar el cálculo del valor que se pretende establecer. -

Siendo la superficie de la fracción de terreno: 134,80 m²

Valor Terreno = 134,80 m² x \$/m² 20.000,00

VALOR DE FRACCION DE TERRENO (DENTRO DE PADRON 152207) UBICADO EN

D"ALL ASTA ESQ. PSJE. 20 DE JUNIO, OCHAVA N.E.- CONCEPCION = \$ 2.700.000

PESOS: DOS MILLONES SETECIENTOS MIL.-

B) MEJORAS CONSTRUCTIVAS:

Realicé la constatación física, in situ, de las mejoras realizadas al inmueble, mediante inspección ocular, con comprobación, de las superficies y aptitudes mediante planos y documentación que consta en autos y/o la obtenida en forma particular de entes oficiales.

A los efectos de la tasación se aplica el MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN. - Entre los gastos necesarios se incluyen los siguientes:

- a) Costo de construcción, considerándose como tal, la suma de los costos de ejecución material de la obra, sus gastos generales, y el beneficio industrial del constructor. (No se incluirán en dicho costo, el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables).
- b) Costos de aranceles, derechos e impuestos de la construcción.
- c) Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras.

Para el cálculo valuatorio de las mejoras, edificaciones, obras accesorias instalaciones rurales, se sigue la metodología de la Dirección General de Catastro, que determina un VUB (Valor Unitario Básico) según destino, tipo y características. – Dicho valor es tenido en cuenta para aplicarlo según las dimensiones de cada mejora, para luego sumarlo a todas y obtener el valor necesario. –

El precio unitario incluye materiales y mano de obra, para la cual se considera su rendimiento adaptado a la modalidad y cotización del medio. –

También he tenido presente el principio de sustitución de las tasaciones, tal como lo enuncia el Tribunal de tasaciones de la Nación en la Norma respectiva. –

La determinación del valor se obtiene tomando como referencia de base, el Análisis de Costos de Construcción estándar en San miguel de Tucumán publicado por la Revista Arquitectura & Construcción, en la edición número 417 de setiembre / octubre del corriente año. Luego, se aplica a cada ítem por separado para obtener el valor de las obras realizadas en su totalidad:

VIVIENDA EN CONSTRUCCION						
ITEMS	UNID.	MATERIALES \$	M. DE OBRA \$	COSTO TOTAL \$	CANT	TOTAL \$
CIMENTOS:						
Excavación y relleno	m3	7.666,48	3700,72	11.367,193	3,16	35.920,32
Capa Aisladora Horizontal	m2	1111,26	1125,60	2236,86	24,67	55.183,33
HORMIGON ARMADO						
Bases	m3	27984,80	18527,88	46512,68	5,04	234.423,90
Columnas	m3	30241,67	30213,09	60454,76	2,70	163.227,85
Vigas	m3	35658,08	33597,98	69256,06	5,22	361.516,63
Losa Nervurada	m3	32186,29	26382,80	58569,09	16,72	979.275,18
Encadenado 15X15						
Inf y sup	ml	2117,75	1238,97	3.356,72	63,00	211.473,36
Escalera H°A°	U	46355,40	43677,40	90032,77	1	90.032,77
MAMPOSTERIA						
Ladrillos de 0,30	m3	11102,96	7369,04	18472,00	0,72	13.299,84
Ladrillos de 0,20	m2	2325,70	1554,78	3880,49	14,14	54.870,12
Ladrillos de 0,15	m2	1549,73	1.062,84	1.062,84	69,00	73.335,96
Ladrillos huecos 18	m2	2430,65	1190,38	3621,03	59,46	215.306,44
CONTRAPISO						
Hormigón simple de 0,10	m2	1075,96	720,71	1796,67	85,95	154.423,78

INST. SANITARIAS						
ITEMS	UNID.	MATERIALES \$	M. DE OBRA \$	COSTO TOTAL \$	CANT	TOTAL \$
Cam Insp. 60x60	U	13472,00	6000,00	19472,00	3	58.416,00
Cloaca: cañería 110	ml	400,00	600,00	1000,00	21,8	21.800,00
Ventilac Cloaca	U	400,00	600,00	1000,00	1	1.000,00
Descargas Ac. aire	ml	150,00	600,00	750,00	13	9.750,00
Desag Pluvial 110	ml	400,00	600,00	1000,00	5,35	5.350,00
Pluv Boca desag tap	U	3600,00	4500,00	8100,00	1	8.100,00
Pluv canal desag	U	2400,00	4500,00	5700,00	1	5.700,00
Basico Sanit. Baño	U	100000,00	24000,00	124000,00	1	124.000,00
Basico Sanit. Cocina	U	24000,00	8.400,00	32400,00	1	32.400,00
Basico Sanit. Lavad	U	24000,00	6.200,00	30.200,00	1	30.200,00
VALOR ACTUAL DE OBRAS DE VIVIENDA EN EJECUCION:						\$ 2.939.005,00

Teniendo presente los recaudos mencionados, he procedido a aplicar los valores de referencia para realizar el cálculo de materiales, mano de obra y gastos necesarios para las mejoras en particular de este informe. -

En consecuencia, en base a las consideraciones señaladas, a criterio de este perito, corresponde asignar al inmueble (dentro de una mayor extensión), objeto de la Litis, con mejoras construidas en el mismo, el que se encuentra detallado con mayor precisión más arriba y redondeando, tal como se acostumbra en el mercado inmobiliario, el siguiente Valor de Mercado (según se refleja en el siguiente):

CUADRO RESUMEN

VALOR DE FRACCION DE INMUEBLE (PADRON 152207) DE CALLE ALL'ASTA ESQ. Psje. 20 DE JUNIO, Ochava N.E. CONCEPCION	
VALOR DEL TERRENO	\$ 2.700.000
VALOR DE LA CONSTRUCCION	\$ 2.900.000
TOTAL	\$ 5.600.000
AJUSTE POR SITUACION DE MERCADO, DIMENSIONES DE LA FRACCION, ETC. (-10%)	- \$ 560.000
VALOR DE MERCADO DE FRACCION OBJETO DE LITIS	\$ 5.000.000
(SON PESOS: CINCO MILLONES)	

III) ADJUNTOS

Se adjuntan al presente, Informe de Condiciones de Dominio del Registro Inmobiliario Correspondiente al inmueble en mayor extensión; ficha con datos catastrales extraída de la página web de la Dirección General de Catastro de la Provincia; Hoja de cálculo y presupuesto de una vivienda, correspondiente a la Revista Arquitectura y Construcción en su edición de setiembre/octubre de 2021. -

IV) FUENTES CONSULTADAS:

Para la realización del presente informe, se ha recurrido a las siguientes fuentes:

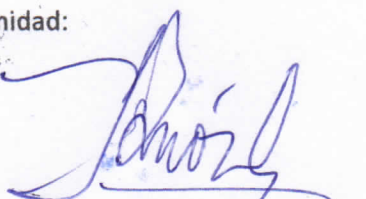
Constancias de autos, Inspección ocular "in situ", Información brindada por la parte interesada, Inmobiliarias del medio, Propietarios particulares, diarios y revistas especializadas, "Manual de Tasaciones", (Dante Guerrero, Libr. y Edit. Alsina;1994); "Herramientas Financieras para Tasación de inmuebles", (Mario Gómez, Ed. BRE, 1º ed.; 2007); Manual de Valuaciones de Dirección General de Catastro de La Provincia -2012, Manual de Valuación de Terrenos y Edificios - Facultad de Arquitectura de la UNT -2013.- Normas del Tribunal de Tasaciones de la Nación. -

IV.- SOLICITO:

Se tenga por presentado en tiempo y forma el dictamen de este cuaderno de prueba pericial, se traslade a las partes y letrados con las copias adjuntas, oportunamente se apruebe y se me regulen los honorarios correspondientes de acuerdo a la Ley 7.268.-

Proveer de conformidad:

SERA JUSTICIA. -


VICTOR HUGO ARAOZ
PERITAJERO PUBLICO - PERITO TASADOR
C.A.M. PROF. N° 148 - TUCUMAN