

934

PRESENTO INFORME PERICIAL

Señor Juez Civil y Comercial Común de la IVª 4º Nominación

Juicio: "ROJAS RICARDO CESAR Y OTRA c/ MARTEAU PATRICIA MARIA S/ Cumplimiento de Contrato" - Expte. Nº 2444/05

JUAN CARLOS MARTINEZ Martillero Público Nacional M.P. Nº 015, en mi carácter de Perito Tasador designado en autos, a V.S. digo:

**I.- OBJETO:**

Que en tiempo y forma vengo a presentar Informe pericial de Tasación ordenada en autos.

**II.- INFORME DE TASACION:**

La misma se refiere a la determinación del Valor de Mercado a Agosto de 2001, de un Departamento que se ubique dentro de la cuadra de calle Muñecas al 400 y que sea de idénticas características al Departamento ubicado en edificio de calle Muñecas Nº 469 Piso 2º Depto "E".

C  
A la F.

En la tarea de búsqueda de antecedentes de ventas y/u ofrecimientos de ventas, se obtuvo la siguiente oferta de venta a fecha 26/02/2020:

*"Departamento de un dormitorio de una antigüedad aproximada de 19 años, de 27,300m2 de Superficie propia, ubicado en Edificio de calle Muñecas 469, 2º Piso, Unidad 52, Depto."A" con vista a la calle Muñecas, según Plano de Subdivisión de la edificación correspondiente al edificio construido para ser afectado al régimen de propiedad horizontal. Ley nacional Nº 13.512 Nº 6822, Expte. Nº 368-L-02 (Fecha: 28/02/2002). Correspondiendo su identificación a: Padrón Inmobiliario Nº 404682.. Valor de oferta <sup>u</sup>\$39.215,68 a la cotización del dolar estadounidense al 26/02/2020 = \$63,75/dolar, expresado en pesos = \$2.499.956,20 o sean \$91.573,48/m2. Siendo ofrecido por su titular de dominio Sra. María Julia Lazarte, Teléfono de contacto: 381 5129477.*

Tendremos en cuenta el comportamiento del mercado inmobiliario respecto a la moneda que actualmente adopta para las operaciones inmobiliarias, y vemos que el mercado inmobiliario argentino está dolarizado para las operaciones de compra y venta de propiedades, esto es, los precios se "denominan y miden" en dólares y las transacciones se realizan en la moneda norteamericana.

Así, a fin de determinar el Valor requerido a la fecha 06 de Agosto de 2001, tomaremos como referencia la cotización del dólar estadounidense a las fechas 06 de Agosto de 2001: \$0,9974 (Fuente:<http://www.billetesargentinos.com.ar/articulos/cotizacion.htm>) y el 26

Febrero de 2020: \$63,75 Fuente: Banco Nación Argentina) respectivamente, resultando una diferencia de variación del valor entre dichas cotizaciones de:

$$\$63,75 - \$0,9974 = \$62,7526$$

Dicha diferencia representa un porcentaje de incremento de valor de cotización sobre el valor de la primera fecha: 06/08/2001, que surge de la siguiente ecuación:

$$\frac{\$62,7526}{\$ 0,9974} \times 100 = 6.291,6182\%$$

Por otra parte, debemos determinar el porcentaje que representa la diferencia antes determinada de \$62,7526 con respecto al valor de cotización al 26/02/2020: \$63,75, que surge de la siguiente ecuación:

$$\frac{\$62,7526}{\$63,75} \times 100 = 98,43545\%$$

Deduciendo éste último porcentaje al monto de ofrecimiento de venta expresado en pesos de \$2.499.956,20 obtenemos:

$$\$2.499.956,20 - 98,43545\% = \$39.113,10$$

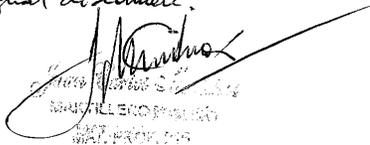
Que representa el valor del departamento ofrecido actualmente en venta a la fecha 06/08/2001.

Fijo tasando el Valor de Mercado de un departamento de idénticas características del departamento ubicado en calle Muñecas N° 469, Piso segundo, Departamento "E" al 06 de Agosto de 2001 en la suma de **\$39.113,10 (PESOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO TRECE CON 10/100)**.

Es mi dictámen.

  
MARTILLERO PÚBLICO  
MAT. PROF. 018

OTRO SI DICEO: la cifra  $\frac{6}{15}$  \$39.125,68 "consiguada en Segundo apartado del Punto II: INFORME DE TASACION". ¿vale? Igual dictámen.

  
MARTILLERO PÚBLICO  
MAT. PROF. 018

— 39.113,10 (PESOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO TRECE CON 10/100) —

— I —