

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
Alto.

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 ^u\$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:

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

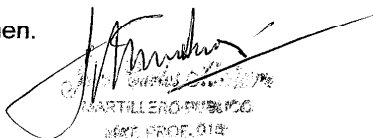
Deduciendo éste último porcentaje al monto de ofrecimiento de venta expresado en pesos de \$2.499.956,20 obtenemos:

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

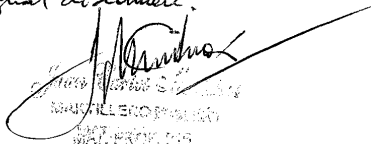
Que representa el valor del departamento ofrecido actualmente en venta a la fecha 06/08/2001.

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 DICE: la cifra $\frac{6}{5}$ \$39.125,68 "consignada en Segundo apartado del Punto II: INFORME DE TASACION": vale? Igual dictámen.


MARTILLERO PÚBLICO
MAT. PROF. 018

— Tasación de 06/08/2001 —