

# CONSTANCIA DE OPCIÓN

## Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes

CUIT: 20-06254980-8  
KAENEL ENRIQUE EDUARDO  
LAPRIDA 545  
JUAN BAUTISTA ALBERDI  
4158-TUCUMAN

020 - MONOTRIBUTO

CATEGORÍA

**F**

LOCACIONES DE SERVICIO

FECHA DE INICIO: 01-11-1998

ACTIVIDAD: F883 - 691001 - SERVICIOS JURÍDICOS

Vigencia de la presente constancia: 18-02-2021 a 20-03-2021

Hora 18:24:00 Verificador 20181573287

Los datos contenidos en la presente constancia deberán ser validados por el receptor de la misma en la página institucional de AFIP <http://www.afip.gob.ar>.

ENRIQUE E. KAENEL  
ABOGADO  
C.A.T. N° 1.754 - CAS 175  
Inst. Federal T 93 F. 386

**SOLICITO REGULACIÓN DE HONORARIOS.**

Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común Ila. Nominación:

Juicio: "Fuentes de Ayup, Isabel y Otros s/ Prescripción Adquisitiva. Expte. N° 532/10."

**ENRIQUE KAENEL**, abogado, por derecho propio en los autos del rubro a V. S. con el debido respeto digo:

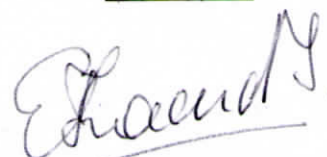
**I.-** Denunciando domicilio real en Laprida 545, Juan B. Alberdi y casillero digital 20062549808, por ser oportuno vengo a peticionar se me regulen honorarios en la litis, adjuntando constancia de AFIP como monotributista.

**II.-** Pido que al resolver se tengan en cuenta tanto las actuaciones en el principal como en las incidencias, mi carácter de apoderado, la originalidad de las defensas que esgrimí y el éxito alcanzado.

**III.-** En cuanto al valor o monto del juicio, acompaño tasación practicada por un martillero público, debidamente registrada en el Colegio respectivo, que asciende a \$ 61.373.400. De la misma pido se corra traslado a las partes y abogados actuantes por el término de ley.

Proveer de conformidad será:

**JUSTICIA.**



ENRIQUE E. KAENEL  
ABOGADO  
C.A.T. N° 1.754 - CAS. 175  
Inst. Federal T 93 F. 386

# INFORME DE TASACIÓN

De mi mayor consideración:

**PEREZ GUSTAVO DANIEL, PERITO**  
**TASADOR**, con matricula profesional N° 311, DEL COLEGIO N° LEY 7.268,  
**COLEGIO DE MARTILLEROS Y PERITOS TASADORES DE TUCUMAN**,  
procede a realizar la tarea encomendada:

**TIPO DE MONEDA:** Dólares Estadounidenses transformados a Pesos Argentinos.-

**MÉTODO UTILIZADO:** Método comparativo Norma TTN3.1 dependiente del ministerio de planificación federal, inversión pública y servicios.-

**OBJETO A TASAR:** Inmueble Rural.-

**PARA SER PRESENTADA:** Ante las autoridades que así lo soliciten.-

**SOLICITADO POR:** Abogado Enrique Kaenel.-

**DATOS COMPLEMENTARIOS:** titular de acciones y derechos posesorios sobre la misma es de SUSECIÓN PABLO LORENZO DE MARY Y OTROS, EXPTE N° 03/1970 – JUZGADO CIVIL EN FAMILIA Y SUCESION DE LA 1ª NOMINACION – CENTRO JUDICIAL CONCEPCION.-

## **ANÁLISIS INTRODUCTORIO:**

**Avalúo:** De Valuar.-

**Valuar o tasar:** Es señalar el precio a una cosa.-

La valuación o tasación tiene como único objeto: **MEDIR EL VALOR DE UNO O VARIOS BIENES, EN FUNCION DE LA UNIDAD MONETARIA, PARA UN MERCADO DADO Y EN UN TIEMPO DETERMINADO.-**


Este valor será único en este momento para el cual se efectúa.-

## **PRINCIPIOS CIENTÍFICOS QUE SE FUNDAN:**

Por ser martillero de la matrícula, perito tasador y por la práctica de la profesión que me hace saber buscar, analizar y ponderar los antecedentes que finalmente conducirá al valor buscado o sea homogenizar antecedentes.-

**UBICACIÓN:**



  
**GUSTAVO D. PEREZ**  
MARTILLERO PUBLICO  
PERITO TASADOR  
MAT. PROF. 311



El inmueble se encuentra emplazado en el sud oeste de la provincia de Tucumán, en un paraje llamado Los Cabrerías, sobre un camino denominado "Camino de la Producción" con acceso por Ruta Provincial N°308, Departamento Juan B. Alberdi, Provincia de Tucumán, identificado con el **padrón inmobiliario** N°64.199 y N°65.563.-

**Superficie inmueble:** 590 Has - 4739,785 m<sup>2</sup> aproximadamente.-

**Sus linderos:** **Norte:** Ucuchacra; **Sud:** Citromax, Marzorati y Nieto, **Este:** Nieto, **Oeste:** Cumbres de Santa Ana.-

### **DESCRIPCIÓN:**

Se trata de un inmueble rural emplazado en el paraje conocido como Los Cabrera, al oeste de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, por acceso sobre ruta Provincial N°308, desde la misma, hasta el inmueble se transita por 10 km aproximadamente de la localidad antes mencionada, el inmueble se encuentra libre de ocupantes, en su interior o dentro de los linderos no hay construcción alguna, en su mayor extensión el inmueble se encuentra con monte de la zona sin explotación y solo posee 5 has aproximadamente desmontadas, la cuales se accede desde su entrada principal (camino de la producción) por aproximadamente 1500 metros.-

El inmueble se encuentra parcialmente alambrado (el lado Sur: todo; norte y este: parte y parte con picadas y posteo, al oeste altas cumbres). -

Tomando en cuenta lo antes descripto sobre el estado del inmueble, las medidas del terreno y el ejercicio de la profesión, el sistema o método utilizado es el comparativo:

**NORMA TTN 3.1 (Tribunal de tasación de la nación)**

### **MÉTODOS DE VALORACIÓN DE INMUEBLES**

#### **I. MÉTODO DE COMPARACION.**

1. Está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de un bien. Su aplicación requiere:
  - a. Establecer las cualidades y características propias del bien a tasar que influyen en su valor.
  - b. Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los bienes comparables al que se valora y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas, obtener valores al contado de dichos bienes en la fecha de la tasación.



  
GUSTAVO D. PEREZ  
MARTILLERO PUBLICO

- c. Seleccionar de la información obtenida una muestra representativa de bienes comparables al que se valora, descartando aquellos que se desvíen por precios anormales o circunstancias especiales y homogeneizar los precios unitarios de los elementos de la muestra con el del bien objeto de tasación.

Atendiendo a la fecha de los datos seleccionados y a las diferencias o analogías observadas entre las características: superficie, tipología y entorno, o cualesquiera otras relevantes, de aquellos bienes y las del bien a tasar.

- d. Asignar el valor del inmueble en función del valor unitario obtenido utilizando planillas aprobadas.

La valuación según lo expuesto, tomando como base y un análisis exhaustivos sobre el método, el valor de la **hectárea con monte virgen** es de **US\$ 1.000** (un mil), multiplicado por el total de hectáreas con monte (**585 has**) es de **US\$ 585.000** (quinientos ochenta y cinco mil) y el valor de la **hectárea desmontada** es de **US\$ 15.000** (quince mil), multiplicada por **5 Has** es de **US\$ 75.000** (setenta y cinco mil). Total de inmueble en dólares **US\$ 660.000** (seiscientos sesenta mil). Según las normas vigentes debemos expresar los montos de nuestras tasaciones en pesos Argentinos (moneda nacional en curso), según el Banco de Nación Argentina, **El valor de un dólar al 17/02/2021 es de \$92.99 (NOVENTA Y DOS con 99/100).**-

**Operación matemática para transformar dólares a pesos**

US\$	660.000,00	
\$	92,99	X
<hr/>		
\$	61.373.400,00	

*El valor total del inmueble es de \$ 61.373.400,00. (sesenta y un millones trescientos setenta y tres mil cuatrocientos).*-

*Proveer de conformidad, será JUSTICIA.-*



GUSTAVO D. PEREZ  
MARTILLERO PUBLICO  
PERITO TASADOR  
MAT. PROF. 311