

INFORME DE TASACIÓN

JUZGADO: EN LO CIVIL COMERCIAL COMUN.-

SECRETARIA: PRIMERA NOMINACION.-

AUTOS: MUÑOZ BLANCA AMERICA c/ BARRAZA VILLEGAS
ALICIA Y VILLEGAS ALICIA JORGELINA s/ ACCIONES
POSESORIAS.-

EXPTE N°: 40/14

De mi mayor consideración:

JURADO ROQUE PASTOR, Perito Tasador
desinsaculado en autos, con matricula profesional N°251, procedo a
realizar la tarea encomendada:

UBICACIÓN: En calle Independencia N° 405, esquina Av. Francia, de la ciudad
Concepción, Departamento Chicligasta, Provincia de Tucumán.-

TIPO DE MONEDA: Pesos Argentinos.-

MÉTODO UTILIZADO: Método Comparativo Norma TTN3.1 dependiente del ministerio
de planificación federal, inversión pública y servicios y el Cómputo Métrico de
Presupuesto.-

PADRON INMOBILIARIO N°: 56.302

MATRICULA CATASTRAL N°: 16.688 /1360

OBJETO A TASAR: Inmueble Urbano.-

INMUEBLE DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:

El inmueble motivo de esta tasación, en buen estado de conservación, está emplazado en calle Independencia N° 405 esquina Av. Francia, ochava sur oeste, la propiedad se encuentra al Oeste de la ciudad, tomando como referencia la Plaza Principal de la misma, linda al Norte: calle Francia, al Sur: lote 10, al Este: calle Independencia y al Oeste: Flia Bordón, está ubicado en el Barrio Independencia de la ciudad de Concepción a 12 cuadras tomando como referencia a la plaza principal, En sus adyacencias se encuentra, Farmacias, Supermercados, almacenes, escuela primaria, Etc., el inmueble tiene una antigüedad de 15 años aproximadamente, esta zona se puede decir que ha tenido un notorio crecimiento en los últimos años con pavimentación de calles adyacentes generando esto, nuevos accesos a la ciudad, destacando que tiene todo para el normal desenvolvimiento de una vida diaria.-

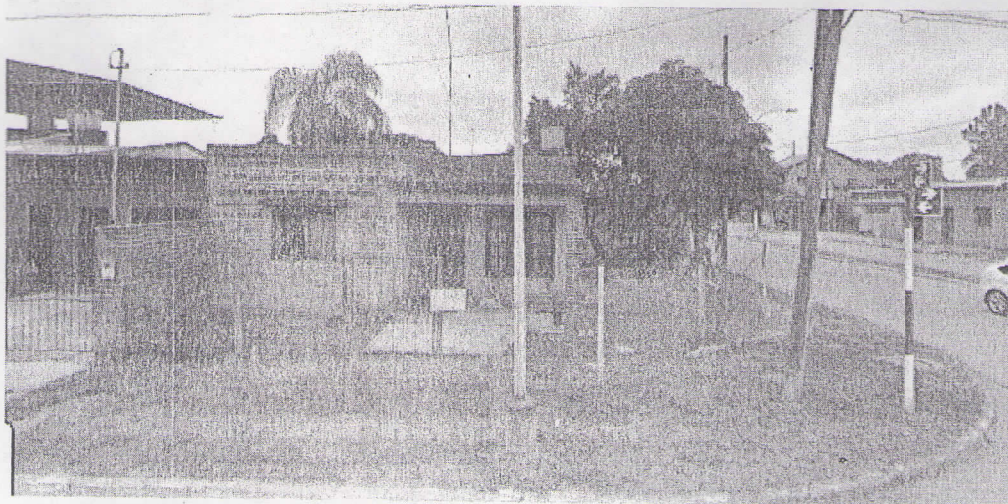
Luego de realizar la inspección ocular en la zona, me dirijo hacia los inmuebles, según lo solicitado, ubicado sobre calle independencia N° 405 Av. Francia, ochava Sur Oeste, constatando un terreno de 10 mts de frente por 30 mst de fondo aproximadamente.-


ROQUE PASTOR JURADO
MAESTRO PÚBLICO
M. P. 251



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

El inmueble, se puede apreciar según inspección ocular, funciona como vivienda familiar. En su frente, se observa sufrió remodelaciones con respecto al inmueble original, cuenta con todos los servicios, luz, agua, cloacas, teléfono, salvo gas natural que no se encuentra conecta a la red de suministro, pero si se lo podría realizar, se encuentra en un terreno de **10 mts** de frente por **30** de fondo **aproximadamente**, según medidas recabadas a la vista, se puede apreciar que es una construcción de **aproximadamente 15 años**, con pequeñas mejoras, el terreno esta deslindado en su frente lateral norte con una tela metálica y en su contra frente y lateral sur con ladrillos mampostería de cemento, cuenta con un portón de acceso peatonal, en su fachada se aprecia una construcción en mampostería revocada en una parte de su fachada y en la otra con ladrillos a la vista, cuenta con una entrada principal peatonal,.-

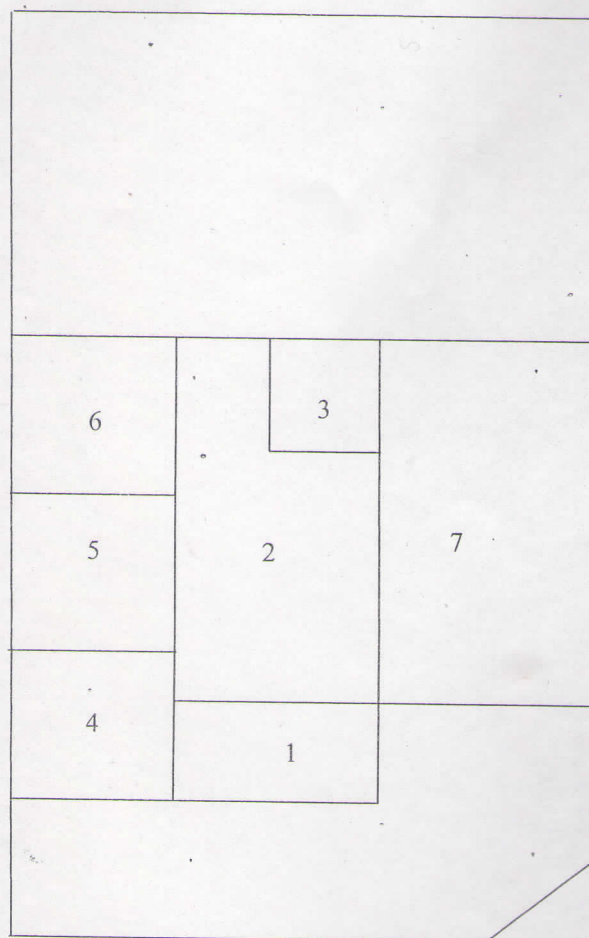


El del interior de la vivienda en sus pisos son de cerámicos, su instalación eléctrica esta embutida en pared, en el toda la vivienda, su techo es de chapa de zinc sin cielorraso.-

El inmueble consta de: un accesos peatonal a la vivienda que da a la puerta principal con un hall de 3 mts por 2 mts, una cocina comedor de 3 mts por 7 mts, un dormitorio de 3 mts por 3 mts, un dormitorio de 3 mts por 3 mts, un baño de 2 mts por 2 mts, en su lateral derecho posee unas columnas un contrapiso de cemento de 4 mts por 9 mts, según mi inspección ocular.-

* Todas las medidas son aproximadas.-


 DOCUMENTO JURADO
 MARILLERO PUBLICO
 M. P. 251



Inmueble

- 1- Hall
- 2- Cocina Comedor
- 3- Baño
- 4- Dormitorio
- 5- Dormitorio
- 6- Dormitorio
- 7- Contrapiso

SUPERFICIES:

Superficie del terreno es de **10 metros** de frente por **30 metros** de fondo aproximados, según apreciación es de: **300 mts² aproximadamente.**

Superficie cubierta según apreciación de la inspección ocular: **54 mts² aproximadamente.**

Superficie semi-cubierta según apreciación de la inspección ocular: **36 mts² aproximadamente.**

VALOR ASIGNADO AL INMUEBLE:

El precio designado, surge de lo anteriormente descrito, según los valores del mercado, del estado de la construcción, ubicación, etc.-

La metodología utilizada para llegar al precio del terreno es el **Comparativo**, el mismo consiste en los diferentes parámetros de valores que maneja el mercado inmobiliario en las diferentes zonas y método para la construcción es el **Cálculo métrico de presupuesto** es calcular el valor del metro cuadrado construido multiplicado por el valor actual del mismo y un coeficiente de castigo por los años de antigüedad (**Tabla de Ross-Heidecke**).

-Valor del terreno: Según el estudio previo de la zona en cuestiones es de **\$4.782,60** por m², siendo la superficie del terreno **300 m²** su valor asciende a **\$1.300.000** (un millón trescientos ochenta mil).

Valor Sup. Cubierta: El precio asignado por metro cuadrado construido es el de **\$41.111,77** (cuarenta y un mil ciento once con 77/100), según la revista de Arquitectura y Urbanismo del mes de Marzo del 2020

(<http://revistaarquitectura.com.ar/wordpress/secciones/costo-m2/>), siendo la superficie cubierta del inmueble **54 mts²** su valor asciende a **\$2.220.035,58 (dos millones doscientos veinte mil treinta y cinco con 58/100).**-

Valor Sup. Semi-Cubierta: El precio asignado por metro cuadrado construido es el de **\$17.222,22 (diecisiete mil doscientos veintidós con 22/100)**, según la revista de Arquitectura y Urbanismo del mes de Marzo del 2020 (<http://revistaarquitectura.com.ar/wordpress/secciones/costo-m2/>), siendo la superficie cubierta del inmueble **36 mts²** su valor asciende a **\$620.000 (seiscientos veinte mil).**-

- **Valor residual:** Devaluación por la Vida útil (Estado parcial de demolición) de inmueble **0,2555%** anual por **15 años** aproximadamente más-menos las mejoras que aumentan la vida útil, esto resulta de un total de devaluación del **3.8325%** del valor residual de la superficie cubierta es de **\$107.141,38 (ciento siete mil ciento cuarenta y uno con 52/100).**-

Valor Sup. Cubierta	\$ 2.220.035,58	+
Valor Sup. Semi-Cubierta	\$ 620.000,00	
	<u>2.840.035,58</u>	

Valor Sup. Cubierta	\$ 2.840.035,58	-
Valor residual	\$ 107.141,38	
	<u></u>	

Sub-Total	\$ 2.732.894,20	+
Valor Terreno	\$ 1.380.000,00	
Total	<u>\$ 4.112.894,20</u>	

El valor del Inmueble según lo detallado con anterioridad es de **\$4.112.894.20 (cuatro millones ciento doce mil ochocientos noventa cuatro con 20/100).**-

Es mi tasación.-


ROQUE PASTOR JURADO
MATR. N.º 12610
M. P. 1991