

JUZGADO: CIVIL Y COMERCIAL COMUN III NOMINACION

JUICIO: SUCESION MONTEROS BALTAZAR C/DIAZ ROSA MABEL Y OTROS S/REIVINDICACION.

EXPTE 3529/02-

Aristides Arce, Auxiliar de Justicia. Perito y Corredor Público Nacional MP 591- domicilio legal en calle 9 de Julio 1005 de esta ciudad teléfono cel: 381-4687448- Desinsaculado en Autos a SS. Respetuosamente me presento y digo:

Cumpliendo con el mandato ordenado por el superior en fecha 21/08/2020 a hs 10.30 me constituí en calle Bolívar 1438 de esta ciudad, en compañía de la Sra. Oficial de Justicia Lia Carracedo y de la Sra. Mercedes Elvira Monteros DNI: 3.493.693- Tel: 381-4561208 domicilio calle Rondeau 758 capital, quien dice ser la propietaria del inmueble a peritar permitiendo el ingreso al mismo-

Ya en el lugar realice mi trabajo el que consto de dos pasos: a) Inspección Ocular y b) Tasación-

a) INSPECCION OCULAR: Se trata de un inmueble cuyo frente mide 8,80 m. compuesto por una tapia de 2,5 m. de altura de color gris con una puerta central de color verde cerrada con una cadena y un candado- un fondo de 15 m. Es una casa de unos 80 años de antigüedad aproximadamente. Al ingreso hay un espacio de tierra de 8,80 m. x 7,50m – luego una pared que divide a este con otro espacio c/contrapiso de 6.50m x 5m- dicha pared en material tendrá 40 años aproximadamente- posteriormente una habitación de 4,50 x 3,50 c/ techo de chapa y contra pisos con una abertura para ventana , un ante baño de 1,80x 1,20 c/una mesada, un baño de 1,80 x 1,60 con azulejos y pisos de cerámico techo de chapa, todo sin funcionar- por ultimo una habitación de 3,70 x2 m c/techo de tejas y tirantes de madera-puerta de madera y chapa. Y contrapiso. Con respecto a los servicios tiene agua, luz y cloacas no tiene gas- y el estado general es de abandono-

b) TASACION: Para realizar la misma procedí a usar el método comparativo de valuación, más los diferentes informes de inmobiliarias como así también todo lo que hace al estudio de Mercado Inmobiliario-

Debo agregar para mejor interpretación de los valores que hoy, manejamos algunos aspectos que se han desarrollado y se desarrollan para que se tenga un panorama más claro de lo que ocurre con el Mercado y/o plaza inmobiliaria. En 2019 las propiedades bajaron entre 8 y 12 % luego de esta pandemia veremos que sumado a ese porcentaje las propiedades bajaran más de 20 %.

El Mercado Inmobiliario sufrió una marcada desaceleración y el valor de las propiedades tuvo un claro descenso producto de: a) aumento del dólar, b) aumento de la oferta y c) disminución de la demanda (muy baja provocada por el Corona Virus)-

El gran motor del Mercado Inmobiliario es el Crédito Hipotecario el que impulsa el acceso a la primera vivienda generando un efecto cascada que se traslada. Porque el que vende esa propiedad a su vez compra otra. Hoy ese motor esta frenado.-

Hoy existe un combo explosivo para el Mercado Inmobiliario este es

- Dólar en movimiento
- Inflación
- Bajo poder adquisitivo
- Pandemia

Dicho esto describo los siguientes pasos utilizados

UBICACIÓN: bolívar 1438

LOCALIDAD: San Miguel

PROVINCIA: TUCUMAN

PADRON INMOBILIARIO: 239118

SUPERFICIE TOTAL: 132m2-

SUPERFICIE CUBIERTA: 32.50 m. aproximadamente

ANTIGÜEDAD: 80 años aproximadamente

CONSTRUCCION: de material

ORIENTACION: NORTE – SUR

ZONA: SUR

ESTADO: Estado de abandono

SERVICIOS: Agua, Luz y Cloacas no tiene gas

ACCESO AL TRANSPORTE: La propiedad está a 50 metros de Avda. Alem y a una cuadra y media de Avda. Roca.

ZONA COMERCIAL: Está ubicada en un sector de fácil acceso a distintos tipos de comercio.

Por ultimo si entendemos que en estos tiempos existen fluctuaciones en los precios por lo explicado anteriormente afirmo al respecto que la valuación que hoy presento es válida para este momento.-

De acuerdo a lo visto y analizado minuciosamente y responsablemente considero que el valor de la propiedad es de pesos: tres millones ciento sesenta y ocho mil (\$3.168.000).-

Adjunto acompaño escrito de la oficial de Justicia Lia Carracedo-

PROVEER DE CONFORMIDAD

SERA JUSTICIA

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Arce', written over a horizontal line.

Aristides Arce MP 591