

OBJETO: **MANIFIESTO.-**

SR. JUEZ EN CIVIL EN DOCUMENTO Y LOCACIONES DE 1º NOM.

JUICIO:

**“ALEN SPORT S.A. C/ TREJO CARLOS ALBERTO S/ COBRO EJECUTIVO”.**  
**EXPTE. Nº: 10.581/16.-**

**LUCIA LOPEZ GONZALEZ**, apoderada del actor en autos a V.S con respeto digo:

Que vengo por la presente a informar que la base de la subasta fue propuesta por esta parte en la presentación efectuada en fecha 07/06/21, en consecuencia, solicito se provea y oportunamente se corra traslado de la misma al ejecutado.

A tales efectos, acompaño la movilidad pertinente.-

Proveer de Conformidad por ser

**JUSTICIA.-**

**LUCIA LOPEZ GONZALEZ**

**ABOGADA M.P 4878**

**Firmado digitalmente.-**

**OBJETO: SOLICITO SE DE CUMPLIMIENTO.-**

**SR. JUEZ EN CIVIL EN DOCUMENTO Y LOCACIONES DE 1º NOM.**

**JUICIO:**

**“ALEN SPORT S.A. C/ TREJO CARLOS ALBERTO S/ COBRO EJECUTIVO”.  
EXPTE. Nº: 10.581/16.-**

**LUCIA LOPEZ GONZALEZ**, apoderada del actor en autos a V.S con  
respeto digo:

Que vengo por la presente a solicitar se libren los oficios ordenados  
en el punto II del proveído de fecha 18/03/2021.-

Asimismo, acompaño movilidad pertinente a los fines que se libre la  
cedula ordenada en el proveído antes citado.

Acompaño base conforme le valuación efectuada por la Martillera  
Silvia Albornoz. Solicito agréguese y téngase presente.-

Proveer de Conformidad por ser

**JUSTICIA. -**

LUCIA LOPEZ GONZALEZ

ABOGADA M.P 4878

FIRMADO DIGITALMENTE.-

INFORME TASACION

SR JUEZ EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES DE LA 1° NOMINACION

JUICIO: “ ALEN SPORT S.A. C/TREJO CARLOS ALBERTO S/ COBRO EJECUTIVO” EXPTE N° 10581/16

SILVIA NOEMI ALBORNOZ, Martillero Perito Tasador Matricula Profesional N°277 y de las demas condiciones personales que constan en autos, a V.S. respetuosamente digo:

Que , tal como lo dá cuenta acta agregada en autos, en fecha 14/05/2021 me constituí en el domicilio del demandado, sito en Mza K casa 11 hoy calle Los Crespones 400, Barrio APEM, Las Talitas.

**Este informe sigue el código de conducta y las reglas de reporte y manejo de la información establecida por las Normas Nacionales de Valuación**

**Categoría Parcelaria:** 3 Urbano , Municipio de Las Talitas. Tucuman

**Nomenclatura Catastral:**

- Dpto 04 Tafi Viejo. Cir: 1, Secc: 25 E Lam: 3, Manz/Parc: 31N13,Parc: 19
- Padron Origen: 126759. Matr.Registral: 7891 Orden: 7279
- Padron Catastral N° 517.265. Matricula : N-18780. Plano N° 15943 año 1990

Croquis de ubicación Catastral



**TIPOLOGIA:** se trata de una casa que se encuentra ubicada al fondo del terreno con destino a vivienda unifamiliar, la cual se encuentra ocupada por el Sr Trejo Carlos Alberto.

**MEDIDAS:** según plano, mide 10 mtrs de frente y contrafrente, por 30 mtrs de fondo en ambos costados. Superficie: 300 mtrs<sup>2</sup>

**Linderos:** al norte con fondo de lote 18, al Sur pasaje, al Este con lote N°12 y al Oeste con lote N°10

**ORIENTACION:** en la manzana es externa y con relación a la cuadra es media cuenta con servicios energía eléctrica, agua potable de red, alumbrado público, recolección de residuos.-

**DETALLE DE LA CONSTRUCCION:** Realizado la Inspección del Inmueble sujeto a valuación, procedí a verificar las condiciones, estado de conservación y mantenimiento, para otorgarle un valor.

Se trata de una construcción en material, cuenta con techos altura media en losa, con aberturas en aluminio, paredes con revoque y pintura totalmente deteriorada piso cerámico y contrapiso, cocina sin mesada, cableado aéreo.

**Distribución:**

- galería c/ rejas (techo chapa)
- cocina 2mtrs x 3 mtrs aprox
- pasillo de distribución
- baño 1,5 mtrs x 3 mtrs aprox
- habitación 2 mtrs x 4 mtrs aprox
- fondo galpón 10 mtrs x 5 mtrs aprox ingreso lateral (portón)

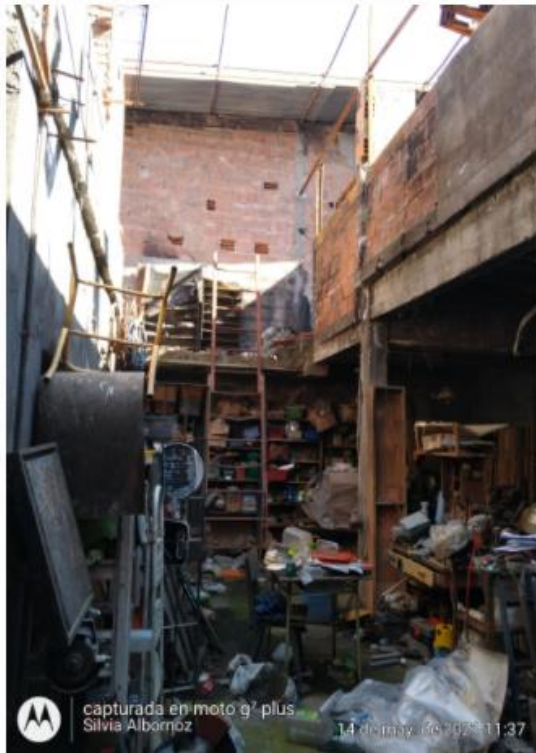
Silvia Alborno Martillera Tasador Matr Prof 277

frente de propiedad

ingreso a la vivienda



Fondo



galpón, ingreso lateral por portón



Planta Alta: se levantaron medianeras y frente, pilares y correa. -





## METODO DE TASACION

El método a adoptar es **el directo** el cual es eminentemente separativo. Se establece el valor de la tierra por vía comparativa, “calculándolo sobre la base de operaciones de compraventa –efectiva y equitativas- ocurridas en la vecindad y sobre lotes de características semejantes a las del que se estudia” (chandías) El valor de las mejoras se determina por vía comparativa o específica. En la vía comparativa se toman como referencia edificios de la misma tipología y

antigüedad y se usa como base de comparación la superficie cubierta; en caso de optar por la vía específica, se determina el costo de reposición de la construcción, descontándosele la depreciación física y funcional de la misma.

### **Técnica por comparación de mercado**

Se basa en el valor de la propiedad a tasar (propiedad sujeta) la que está relacionada con los precios de venta u oferta de propiedades semejantes

El inmueble a tasar, tiene una antigüedad de 25 años aprox. su estado actual de conservación es "malo". Recurriendo con estos datos a la Tabla Valorativa (posee una numeración del 1 al 5) este caso concreto de aplicación según su estado es de 4.0

### **VALOR DE REPOSICIÓN (VR)**

Se establece que el **mtr2 cubierto** es de \$62.648,77 VR que es el valor real

Formula: 
$$\frac{VR \times PD}{100} = D \text{ (depreciación) o sea } \frac{62648,77 \times 60\%}{100} = \$ 37.590$$

Valor depreciado del mtrs2: \$ 37.590

$VR - D = VA$  o sea  $\$ 62.468,77 - \$ 37.590 = \$ 25.059$

$VA \text{ mtrs2} \times \text{sup. cub}$  o sea  $250599 \times 40 \text{ Mtrs2} = \$ 1.002.360$

**Valuación Galpón:** para este caso, la construcción se encuentra semicubierta y con falta de tratamiento, techo de losa se encuentra quemado por un incendio, por lo que se le dará un valor de \$40.000 el mtrs2

$\$40.000 \times 23 \text{ mtrs2} = \$ 920.000$



Construcción Planta Alta: tal como se mencionó, solamente se encuentra levantadas las medianeras y el frente, y se encuentran las correas y tirantes, por lo que estimo el valor en la suma de \$ 500.000

### **TERRENO: 300 mtrs2**

Siendo un inmueble urbano, decimos que es de forma regular, se observa niveles normales en su propia relación, su ubicación y con respecto a los colindantes y orientación, con dimensiones optimas en su relación frente fondo, no registra pozos, se lo puede recorrer. Valor de 1 mtrs2: \$5.000

300 mtrs2 x \$5.000: \$ 1.500.000

### **VALUACION TOTAL**

Construcción vivienda	\$ 1.002.360
Construcción galpón	\$ 920.000
Construcción P. A	\$ 500.000
<u>Terreno</u>	<u>\$ 1.500.000</u>
<b>Total</b>	<b>\$ 3.922.360</b>



A los fines de determinar el valor de las cosas, la Primera Convención Panamericana de Valuadores, realizada en Lima, estableció ***“que el valor de un inmueble en un momento dado es único, cualesquiera sean los fines para los que se avalúa (...) éste valor es ideal y el objeto de una valuación es aproximarse lo más posible a él (....)*** tomando como base esta idea se impone una corriente objetiva.

Por lo que esta Perito estima, que la propiedad visitada y valuada en fecha 14/05/2021, ubicada en Calle Los Crespones N° 400, Mza K, casa 11 Barrio APEM, Las Talitas, asciende a la suma de \$ 3.922.360 (Pesos tres millones novecientos veintidós mil trescientos sesenta)

**OBSERVACIONES:** al tratarse de una ejecución en moneda estadounidense, informo que el valor del inmueble asciende a la suma de **US\$ 41.405,67** (Dólares estadounidenses **CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCO CON 67/100**)

The image shows a web-based currency converter titled "CONVERSION DE PESO ARGENTINO A DÓLAR". It features two input fields: "Cantidad:" with the value "3.922.360" and "Divisa:" with a dropdown menu set to "Peso Argentino". Below these, there is a "Pasar a:" section with a dropdown menu set to "Dólar" and a "Calcular" button. The result is displayed in a blue box labeled "Resultado:" showing "41.405,679688 (03/06/2021 23:58:31)". At the bottom, there is a link that says "Ver evolución y noticias del cambio".

Es mi informe

## Consulta sobre resp. fiscal del padrón: **517265**

Apellido/R.Social y Nombres: TREJO, CARLOS ALBERTO  
CUIT/CUIL: 20-10792035-9  
Calle: IDELFONSO DE LAS MUÑECAS  
Nro. Puerta: 1269  
Localidad: SAN MIGUEL DE TUCUMAN  
Cód. Postal / Sec.: 4000 / 1  
Provincia: TUCUMAN  
Pais: ARGENTINA  
Fecha de Actualización: 06/03/2018

## Consulta de valuación vigente del padrón: **517265**

Fecha de Valuación: 04/01/2021  
Código de Valuación: 1100- URBANO  
EDIF.VIVIEN.UNIFAMILIAR

### Valuación:

Terreno: 53354,3

Mejoras: 115288,74

PH:

---

Total: **168643,03**

Información carente de validez legal sin la intervención del Departamento Valuación de la  
Dirección General de Catastro