

MARTILLERO INFORMA PERICIA.

SEÑOR JUEZ:

Francisco Ezequiel Cavalca, martillero, Lº 80 Fº 77, CUIT 23-29041825-9, monotributista, con domicilio constituido en Paraná 976, piso 6to. "A", tel 1150003016, de esta ciudad, en los autos: **"BEJARANO ANGEL ARIEL c/ CAJAL ROBERTO CARLOS y otro s/ NULIDAD de ACTO JURIDICO"** Expte. Nº 35183/2017, a V.S. digo:

Que vengo por el presente a cumplir con la tarea que me fuera designada en autos, procediendo a informar a VS sobre los puntos solicitados en las presentes actuaciones.

El inmueble de referencia está situado en la calle Bogotá 3741, de esta ciudad, en el barrio de Flores.

Composición:

El inmueble se compone de la siguiente manera:

Al frente, en Bogotá 3741, hay una vivienda y por ella, se ingresa hacia un pasillo tipo chorizo donde se ven distintas puertas identificadas con nros, llegando casi al fondo y subiendo una escalera llegamos al primer piso donde nos encontramos con la vivienda en cuestión:

Se trata de una vivienda desarrollada en 2 pisos, de 4 ambientes, 2 dormitorios, cocina, living y un baño.

Sobre la tasación.

Ubicación y características de la zona: El inmueble en su conjunto, está ubicado en zona es mixta entre viviendas unifamiliares y multifamiliares con muchos comercios minoristas.

Composición de los valores de tasación:

Tomeo en cuenta para la misma, ubicación, medidas, superficie, ubicación geográfica, estado general del mismo, como así la comparación con unidades en ofrecidas en venta en la zona.

. Con el fin de informar el valor del metro cuadrado, utilizaremos el método de comparación.

Acompaño 2 casos de características similares en la zona de referencia:

- Ph de 79 mts, sobre la calle Bogotá a 2 cuadras U\$S 147.000 (mts2 U\$S 1860).-
- Ph, primer piso 67mts, también sobre Bogotá a 10 cuadras, U\$S 100.000(mts2 1492).-

Estos antecedentes, sumado a averiguaciones realizadas con colegas de la zona, puedo informar a VS que:

- **Actualmente el metro cuadrado en la zona de referencia oscila U\$S 1600 (dólares estadounidenses mil seiscientos).**-

No es menester de esta tarea tasar la vivienda de referencia, pero creo oportuno destacar que sobre la 1/16 avas partes indivisas esta desarrollada la vivienda, excediendo los 48,25mts 2 correspondientes por escritura.

Avanzando con la tarea encomendada, procedí a investigar la evolución de los precios de los inmuebles en CABA. Nuestro mercado inmobiliario ha ido acompañando los vaivenes económicos de nuestro país, encontrando sus puntos más bajos durante 2001 y 2003, previo a ese periodo el valor del metro cuadrado era más alto, cayó y luego comenzó su recuperación.

Con la búsqueda de antecedentes en diversos lugares, cámara inmobiliaria, biblioteca nacional y colegas de la zona, podemos estimar que el metro cuadrado en la zona de referencia:

- **en el año 1996 oscilaba los 850 U\$S dólares estadounidenses ochocientos cincuenta**

Con estos parámetros y tratándose conforme escritura de una 1/16 parte indivisa sobre un lote total de 772 mts².

La porción correspondiente a las 1/16 partes indivisas es un total de 48,25 mts²

48,25 mts * 850 uss: 40.800 US\$.

Dólar estadounidenses cuarenta mil ochocientos.-

Por tanto, pido a V.S. se tenga por cumplido con la perica solicitada,

Proveer de conformidad que,

SERA JUSTICIA.

Civil 11
Talcahuano