

PERITO MARTILLERO CONTESTA IMPUGNACION.

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" Exppte. Nº 35183/2017**, a V.S. digo:

Que en legal tiempo y forma vengo, por medio del presente a responder las impugnaciones efectuadas.

Que habiéndome notificado el día 02/08/22 vengo a responder las impugnaciones que fueron formuladas a la pericia realizada en autos,

PROCEDO A INFORMAR LOS PUNTOS DE PERICIA:

En los autos de referencia, se solicita un perito tasador inmobiliario a fin de que se expida sobre 4 puntos:

- 1) Cuales el valor del metro cuadrado correspondiente a la zona donde está ubicado el inmueble.
- 2) Realice el avalúo del mismo indicando los parámetros utilizados.
- 3) Indique cual era el valor aproximado del inmueble en la fecha de la supuesta compraventa (año 1996)
- 4) Cuanto costaba el mt2 de los inmuebles de esas características (zona antigüedad, etc) expresado en USS durante la época de la convertibilidad.

Este perito cumplió con su cometido ut supra detallado, que constaba en el punto 1, de estimar el valor del mt2 en la zona de referencia, se cumplió con lo solicitado, acompañando publicaciones

de portales reconocidos en la compra y venta de inmuebles como son:

º zonaprop: <https://www.zonaprop.com.ar/>

º argenprop: <https://www.argenprop.com/>

ºMercadolibre: <https://www.mercadolibre.com.ar/c/inmuebles>

ste perito entiende que algunas publicaciones de venta de inmuebles, son realizadas por particulares, por este motivo me contacte con colegas inmobiliarios a fin de reforzar o ratificar dichos valores y ambos casos planteados, por cercanía física y estaban dentro de los parámetros del mercado en ese momento.

Más ejemplos:

The screenshot shows a Zonaprop listing for a department. The main image is a large photo of a dining area with a wooden table and chairs. To the right are three smaller thumbnail images showing different parts of the property. Below the images, the listing details are displayed: 'Venta' (Sale), 'USD 79.000', '+ \$ 5.500 Expensas', and 'Departamento - 58m² - 3 Ambientes'. There are icons for sharing, favoriting, and saving. Below this is a breadcrumb trail: 'Zonaprop > Departamento > Comprar > Capital Federal > Floresta > Departamento - 58 m² - 3 Amb Amp'. It also states 'Publicado hace más de 1 año | 26 visualizaciones'. The title 'Departamento - 58 m² - 3 Amb Amp' is followed by the address 'Bogotá 3600, Floresta, Capital Federal' and a 'Ver en mapa' link. On the right side, there is a 'Mensaje' (Message) section with fields for 'Email', 'Nombre', and 'Mensaje', and a pre-filled message: 'Hola, me interesa quiero que me co'.

<https://www.zonaprop.com.ar/propiedades/departamento-58-m-sup2--3-amb-amp-47369874.html>

Bogotá 3600, Floresta, Capital Federal: 58 mts USS 79.000 : USS 1362 mts

zonaprop Comprar Alquilar Temporal Emprerimientos Servicios

Venta
USD 78.000
 PH - 45m² - 2 Ambientes

Zonaprop > PH > Comprar > Capital Federal > Floresta > PH Sin Expensas, Ubicado en Floresta.

Publicado hace más de 1 año

PH Sin Expensas, Ubicado en Floresta.
 Verbal al 3500, Floresta, Capital Federal. [Ver en mapa](#)

Mensaje

Email:

Nombre:

Mensaje:

Hola, me interesa esta propiedad, quiero que me contacten

<https://www.zonaprop.com.ar/propiedades/ph-sin-expensas-ubicado-en-floresta.-46581227.html>

Verbal al 3500, Floresta, Capital Federal: 45mt2 USS 78.00 : USS 1733 mts

Los valores en propiedades similares siguen dentro del rango de lo manifestado por esta parte.

Todo esto se llevo adelante, mediante la utilización del método de comparación, el más utilizado para esta tarea, di por cumplido en mi pericia con los puntos 1 y 2.

Avanzando con la pericia que me fuera encomendada en autos, para cumplir con el punto 3, que sin duda fue el desafío más exigente , este perito quiere aclarar que conforme se manifiesta en mi pericia presentada en autos:....” **Con la búsqueda de antecedes en diversos lugares, cámara inmobiliaria, biblioteca nacional y colegas de la zona....”**

Con estos diversos lugares hago referencia, además de los citados, que fui en persona al **Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**, mas específicamente al Ministerio de Desarrollo Urbano y dentro de la Secretaría de Planeamiento se me entrego un informe pormenorizado realizado por dicho ente, informe que acompaño mediante link:

<http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/documents/10anios.pdf>

En cuanto al estado general de la vivienda, la misma se describe al inicio de mi pericia, mas no se realiza tasación alguna, primero por no ser requerido en ninguno de los cuatro puntos solicitados y segundo porque hoy es un porcentaje del todo.

Pero si este perito debería llevar adelante una tasación en estado ideal de la vivienda de referencia, conforme su descripción en mi pericia:

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.

Estimo un valor de venta dela vivienda de referencia por su estado actual de conservación y metros construidos de U\$S 65.000, **(dólares estadounidenses sesenta y cinco mil).**

Dicho lo expuesto, solicito a V.S.

Se tenga por contestado el traslado conferido de la impugnación del informe pericial

Proveer de conformidad,

SERA JUSTICIA.