

Modelo de Escrito

Pericia de tasación, juicio sucesorio. TASACION. El perito designado a efectos de tasar los bienes correspondientes al juicio sucesorio «...» y de acuerdo al inventario de los mismos realizado a fojas... por... ha realizado la tarea considerando para cada bien los siguientes puntos de pericia que se pasan a desarrollar: A._ Terreno: I. Condiciones intrínsecas e extrínsecas: 1- Ubicación: Ver punto 1, apartado a) del inventario indicado. 2- Medidas y superficie: Ver punto 1, apartado b) del inventario. 3- Conformación y características topográficas: Ver punto 1, apartado c) del inventario. 4- Mejoras: Ver punto 1, apartado d) del inventario. 5- Cerco: Ver punto 1, apartado e) del inventario. 6- Acera y calzada: Ver punto 1, apartado f) del inventario. 7- Red deservicios: Ver punto 1, apartado g) del inventario. 8- Entorno urbano: Ver punto 1, apartado h) del inventario. 9- Equipamiento social: Comercio: Un pequeño centro comercial se halla sobre la ruta... a... m del bien en cuestión. Consta de un grupo de locales minoristas que cubren las necesidades de abastecimiento de comestibles, ropa sport, ferretería y artículos de jardín en un nivel de calidad, variedad y precios normales de plaza. Salud: Un centro de salud o dispensario se halla en el área comercial que cubre las necesidades de baja complejidad y primeros auxilios. Educación: Una escuela primaria está allinera al dispensario, un jardín de infantes de... aulas en total, se halla en funcionamiento durante el período de clases y en el receso oficina de centro de extensión cultural, biblioteca y esparcimiento para niños hasta... años. Esparcimiento: En el mismo centro comercial y social se hallan una sociedad de fomento con bar, salón de uso múltiple y patio polideportivo. Servicios públicos: A... m de la escuela hay una oficina del Correo Argentino de... , y lindero a él una sucursal del Banco... frente a esta oficina se halla la parada de las líneas... , de transporte de pasajeros que en... minutos alcanza la estación... del ferrocarril... , a... minutos el centro de la localidad... y en... minutos la terminal de pasajeros de media distancia. II. Condiciones generales del mercado: Se verifica que en el momento actual el mercado inmobiliario se halla fuertemente retraído, con valores del orden de... por ciento por debajo de los parámetros de comparación utilizados en la zona (metros cuadrados de tierra con costo de suministro eléctrico por kW) y con referencia a los valores considerados normales del período... III. Parámetro comparativo: Verificados los valores ofrecidos por terrenos en venta en la zona, a... m de la ruta y a... m del centro comercial y social, a ambos lados de los mismos y con condiciones generales similares al bien en cuestión se obtuvo un precio de... pesos por metro cuadrado de tierra. IV. Evaluación de las particularidades: El valor indicado en III) puede considerarse como promedio de los valores ofrecidos; según lo indicado en II) es dable considerar que los valores efectivos están aún un... por ciento por debajo de ese valor promedio. Para el caso del bien en cuestión y con referencia a la situación del ofrecido presenta características favorables como los árboles existentes en su límite sur como barrera de vientos y los frutales indicados en el inventario, el buen estado de los cercos de alambre, la existencia de... m de cerco de mampostería y la cercanía de la red eléctrica y el corto plazo (... meses) que se prevé contar con el servicio; como desfavorable la distancia de... m más alejado del centro comercial y social y la ruta con respecto al promedio de distancia de los referentes indicados como comparación. De los favorables surge una sobrevaloración respecto al precio promedio y indicado de un... por ciento, de lo desfavorable, una desvalorización del... por ciento de ese valor. Consecuencia de lo anterior surge un valor de... pesos por metro cuadrado de tierra, lo que para el bien hace ascender la evaluación total a \$... Este valor deberá considerarse con un pago financiado en... meses. Para el caso de operación contado deberá preverse un... por ciento de reducción en función de la oportunidad y costo financiero en el momento de esta tasación. B._ Departamento: I. Condiciones intrínsecas y extrínsecas: 1) Ubicación: Ver punto 2), apartado a) del inventario indicado. 2) Medidas y superficie: Ver punto 2), apartado b) del inventario indicado. 3) Características propias de la unidad: (mueble e inmueble) Ver punto 2, apartados b), c), d), e), f), g), h) e i) del inventario indicado. En cuanto a la funcionalidad de la unidad, la misma presenta una correcta circulación que encima un parcelamiento virtual de la superficie según sus funciones (estar-dormir-comer) sin interferencias entre ellas. La ubicación del placard permite su uso compartido para la zona estar-dormir-comedor, a la vez que el baño y la cocina se articulan correctamente con las circulaciones mencionadas. En lo referente al amoblamiento y decoración a pesar de las huellas de un uso normal, podemos considerar el todo armonioso por la combinación de tonos de las maderas de los cerramientos y muebles, el terminado y colorido de los muros y diseño, textura, color y material del alfombrado y cortinado. Otro tanto sucede con el colorido de los muros y cielos rasos de la cocina y baño correctamente combinados, con el amoblamiento, revestimientos y artefactos. El pavimento combina y realza al conjunto creando una sensación de intimidad y reposo bien lograda. 4) Características del edificio en general: Según lo indicado en el antedicho inventario se trata de un edificio de construcción de segunda categoría en buen estado de conservación con detalles de terminación más acabados en el acceso, hall de entrada y patios. En estas zonas comunes, los pavimentos, revestimientos de muros de... , cielos rasos con artefactos de iluminación tipo... , marca y decoración, jerarquizan al inmueble en su totalidad con una recepción, bien resuelta funcional y formalmente. Otro aspecto a considerar como muy

positivo en el edificio es el de la circulación vertical resuelta con una escalera reglamentaria, iluminada natural y artificialmente, lo que permite un cómodo acceso a las plantas inferiores sin el uso de los ascensores; éstos son de buena marca, estado de conservación y fundamentalmente con sistema de maniobra (colectiva selectiva) que logra en los momentos de picos de tránsito una óptima racionalización del medio, considerando que en las zonas de veraneo existen horas de máxima concentración de usuarios. Es importante consignar que los muros divisorios de las unidades, si bien construidos con sistema no sofisticado de aislación (mampostería de ladrillos tipo....) configuran una muy aceptable barrera a los ruidos y sólidos normales para el uso habitacional de la construcción. En cuanto a las aislaciones hidrófugas de techos y muros externos no presentan defectos mayores, ni humedades significativas (lavadero general en terraza aparece manchado en el ángulo del techo y medianera) y las medianeras presentan las fisuras capilares normales de los revoques exteriores de terminación que no permite suponer filtraciones en tiempo breve. Las instalaciones generales de ascensores, agua, luz, fuerza motriz, portería eléctrica, instalación contra incendio y de compactación de residuos resultan en correcto funcionamiento y con bajos valores de conservación y mantenimiento y buenas marcas de origen. En cuanto a la relación entre condóminos, encargado del edificio y administración aparecen normales sin conflictos significativos. Del estudio para la unidad encuesta ascendió a.... pesos, puede considerarse que las mismas son altamente razonables, mostrando una correcta actividad del administrador delegado y del consejo de administración. El estado de limpieza del edificio y acera no merece objeción alguna y la cordialidad del encargado es destacable. 5) Ubicación geográfica y entorno urbano: La ubicación del edificio en la zona.... de la ciudad, distante.... m de la costa y de la playa...., y la orientación NE del frente del edificio hacen del mismo una construcción privilegiada en cuanto al promedio ponderado de edificios similares. Otro tanto sucede respecto a la zona céntrica distante.... m de la plaza.... Posee la totalidad de los servicios y un equipamiento social completo pudiéndose alcanzar comercios minoristas de todo tipo, espectáculos, deportes, bibliotecas, centros de salud, restaurantes y bares de todo nivel acorta distancia peatonal. La construcción circundante es en general de mayor categoría o igual a la del edificio considerado. El estado de la acera es correcto en tanto la calzada tiene varios baches en proceso de reparación. 6) Condiciones generales del mercado: Como en el caso de la tasación precedente, el mercado inmobiliario se halla en un fuerte período de contracción y altamente ofrecido. Su nivel relativo, con respecto a períodos normales se halla.... por ciento por debajo del valor promedio de venta por metro cuadrado de construcción. Sin embargo, la ubicación y características urbanas de la zona según lo indicado en el punto 5) hacen que el porcentaje pueda ser reducido al.... por ciento por considerarse zona de máxima demanda aún dentro de ese nivel comprimido, ya enunciado. 7) Parámetros de evaluación: Se consideraron: a) El costo actual de una construcción similar según las publicaciones especializadas y los valores de rubros de plaza obtenidos como muestreo para porcentualizar los restantes puede estimarse entre \$.... y \$.... el m², promedio \$.... el m²; b) La incidencia de la tierra por los metros cuadrados totales construidos del edificio (FOT) y la ubicación geográfica y entorno del mismo debe estimarse en un.... por ciento del valor de la construcción; c) Antigüedad y estado: La antigüedad del edificio de.... años permite considerar una amortización (al 2 % anual y de.... del mismo), pero el estado de conservación y el análisis del mantenimiento y sus costos a través de un período de.... en las expensas, permiten considerar que esa amortización y/o depreciación puede reducirse al.... por ciento del valor actual de construcción ya indicados. d) La ubicación geográfica y entorno según lo indicado en 6, permite al edificio en conjunto sobrevalorarlo en el porcentaje indicado más arriba como valor promedio de plaza, o sea una disminución de la depreciación por el mercado «sobreofrecido». e) El valor del amoblamiento y decoración total según lo indicado en el inventario ya citado y considerándolos nuevos, asciende según los precios promedios de plaza de cada elemento a.... pesos, la depreciación por el uso y estado de los mismos se evalúa en.... por ciento. f) Los gastos de reparación y/o mantenimiento interno de la unidad en los rubros: pintura, lustrado de muebles, limpieza de cortinas, tapizados y alfombra y reposición de piezas de revestimientos y pisos deteriorados y según los valores de plaza se estima en su conjunto en.... pesos. 8) De todo lo anterior surge el siguiente valor: I) Valor m² de construcción similar nueva (costos directos e indirectos); II) Valor incidencia tierra por m² de construcción; III) Valor m² totales (propios y comunes de la unidad); IV) (I + II) por (III) Valor de construcción similar nueva; V) Depreciación por antigüedad y estado de (IV) (ver 7, c); VI) Valor unidad (IVV); VII) Valor de amoblamiento y decoración nuevos; VIII) Depreciación por uso y estado.... % de (VII) -ver 7 e-; IX) Valor del amoblamiento y decoración (VII/VIII); X) Gastos de reparación y mantenimiento de la unidad (ver 7f); XI) Valor con plaza normal (VI + IX); XII) Depreciación de mercado...., de (XI).... (ver 6) Valor final (XII). C. Casa habitación: I. Condiciones intrínsecas y extrínsecas: 1) Ubicación: Ver punto 3, apartado a) del inventario citado. 2) Medidas y superficies: Ver punto 3, apartado b) del inventario citado. En cuanto al FOT, si bien el índice.... por la característica de la zona, según el Código de la Construcción actual, es posible para llegar al máximo de construcción, permitida una ampliación de.... m², lo que genera una flexibilización aún mayor teniendo en cuenta que según las distribuciones de plantas es posible ampliaciones en diversos sectores sin afectar las bondades de la casa y pudiendo en cambio agregar superficie según nuevas exigencias. 3) Características constructivas de la propiedad: Ver punto 3) apartados b), c), d),

e), f), g), h), I), j) y k) del inventario indicado. 4) Características formales y funcionales: La casa fue diseñada y dirigida su construcción por el arquitecto...., según consta en la documentación oficial y privada correspondiente de los años.... Este profesional marcó con su capacidad y labor proficua un período de la arquitectura argentina, lo que se ve corroborado por el premio.... que el proyecto y construcción de la obra ganara en el año.... instituido por.... Bastaría para describir las bondades del proyecto y calidad de la obra, con la lectura de los considerandos de la adjudicación del premio mencionado, que resumido indica el equilibrado manejo de las masas, llenos y vacíos de los muros, las luces, sombras, la textura y color de los materiales y su inserción en el entorno marcando su individualidad sin transformarle en una propuesta agresiva y desencajada, magníficamente proporcionadas las superficies libres y las cubiertas provocando una especie de continuidad de espacios internos y externos de gran fluidez. Suplanta es realmente funcional donde las circulaciones enmarcan espacios virtuales perfectamente definidos y sin provocar cruzamientos innecesarios e incorrectos. La luminosidad de los ambientes es tamizada por la propuesta de jardinería y árboles del entorno y generan un agradable marco a los ambientes muy proporcionados con texturas y colores en sus pisos, muros y cielos rasos con un elevado criterio cromático en una búsqueda de armonía y sensación de reposo realmente logrado. Las funciones de estar y reposo se definen en su separación de las plantas y la terraza, balcón se transforma en el espacio de comunicación exterior-interior, sutilmente resuelta a través de la tonalidad de los pavimentos. Los espacios verdes, la distancia a la L.M. y el tipo de medianeras dan a la casa un alto nivel de aislamiento acústico, si bien en el entorno es de por sí con bajos niveles de ruidos exteriores. 5) Entorno urbano: Ver punto 3), apartado a del inventario indicado. 6) Condiciones generales del mercado: Similares al punto 6) de tasación del departamento. 7) Parámetros de evaluación: a) El costo actual de una construcción similar según las publicaciones especializadas.... y valores de diversos rubros obtenidos en plaza, proyectando los mismos porcentajes sobre la obra completa, puede estimarse entre un promedio de \$.... y \$.... por m². b) Antigüedad de la construcción y su estado de conservación: La antigüedad de.... años una amortización del.... por ciento anual (depreciación) implica una desvalorización del valor de a) del.... por ciento, pero el estado de conservación y el análisis de costo de reparaciones permite reducir esa depreciación.... por ciento del valor actual. c) Valor del terreno: De acuerdo a la verificación de los valores de venta por m² de.... terrenos de la zona de similares características promedio y a consultas a martilleros especializados en ese sector de la unidad (promedio) sobre terrenos similares, se puede considerar el valor del m² de tierra en.... pesos, en este caso con una superficie de.... m² de un valor de.... pesos. d) Costo de reparación y mantenimiento de las deficiencias indicadas en el inventario citado en los rubros revestimientos, sanitarios, tejas, retoques de lustre y pintura, limpieza de muros, destapación preventiva de albañales horizontales y trabajos de mantenimiento de jardinería, \$.... e) Aspectos particulares: Se debe considerar el valor intrínseco de la propiedad teniendo en especial consideración lo indicado en el punto 4 de esta evaluación. Esta característica tan particular y el hecho que la economía de superficies para una muy correcta prestación, ajusta al mínimo compatible con la zona los valores de las tasas y gabelas que afectan a la construcción hacen que sobre el resultado de la evaluación según los puntos anteriores es razonable considerar un.... por ciento sobre el valor estimado. 8) De lo anterior surge la siguiente valuación: I) Costo de la casa siendo nueva a estrenar (costos directos e indirectos) -ver 7a-,.... ; II) Costo del terreno (ver 7 c),.... ; III) Depreciación por antigüedad (% de I) -ver 7 b-,.... ; IV) Costo de reparaciones y mantenimiento (ver 7 d),.... ; V) Porcentaje de sobrevaloración (sobre I + II) -ver 7 e-,.... ; VI) Porcentaje por condiciones de mercado (sobre I + II + V) -ver 6-,.... ; Valor = (I + II + V) = \$.... , menos (III + IV + VI) = \$.... = Valor final \$....