

Modelo de Escrito

Pericia de valor locativo, locación verbal de localcomercial. PERICIA DEL VALOR LOCATIVO. El perito designado a los efectos de estimar el valorlocativo del inmueble.... , ubicado en.... , ha tenido en consideración paraesa evaluación y como consecuencia de las características particulares del bienen cuestión, los siguientes puntos de pericia que a continuación sedesarrollan: A) Puntos de pericia del locador: 1) Destino del inmueble:El inmueble en cuestión de halla destinado a comercio minorista, formando partede una galería comercial de 30 locales que ocupa particularmente el subsuelo,planta baja y entrepiso, formando parte de un conjunto edilicio que se completacon viviendas en número de 15 y oficinas profesionales y comerciales (en númerode 20). 2) Situación urbana del inmueble: El inmueble se halla ubicado en.... Nº.... casi esquina.... Esta ubicacióndebe considerarse desde: a) Entorno Urbano: Este resulta adecuado por lalocalidad de las construcciones de la zona inmediata (500 m x 500 m) y enespecial en la cuadra de su ubicación, con comercios de buen nivel deinstalaciones, destinados a un público de alto ingreso medio. Buena y añosaarboleda con hojas caducas que mejoran las condiciones de confort en los mesesde temperaturas más rígidas además de un alto valor decorativo, por sufloración, color y forma (tilos), acera ancha y calle en buen estado de doble sentido de marcha, con tránsito intenso y lento, semáforo que obliga ladetención de los vehículos prácticamente en la zona de ubicación del bienconsiderado, aumentando la posibilidad de su visualización. Buenas marquesinasque protegen a los transeúntes de la inclemencia del tiempo. b) Densidad depeatones: Puede considerarse de alta densidad pero según la orientación del frente (N) nunca resulta menor de un 25 por ciento al de la acera opuesta en verano pero mayor en invierno, por la incidencia del sol y humedad ambiente sobre esa fachada y acera. c) Medios de comunicación: La zona cuenta con gran cantidad de medios de transporte público, boca de subte a 200m y parada detaxis a 50m, lo que la comunica con facilidad con distintos puntos de la urbe.d) Servicios: Se cuenta con la totalidad de los sistemas de servicios, no es inundable pero existen dificultades (se supone por 3 años) para suministro de nuevos servicios telefónicos y telex. 3) Ubicación relativa de la unidadconsiderada dentro del conjunto edilicio y su caracterización: La unidadconsiderada se halla con una vidriera sobre el frente del edificio y sobre lalínea municipal de.... m, otra vidriera sobre la nave de la galería de.... m, formando la esquina Este de la misma. El lado opuesto al de la línea municipalde.... m, divisorio del local contiguo del lado restante de.... es divisorio de uno de los accesos del resto del edificio no destinado a comercio. Este lugar resulta de privilegio por la vidriera sobre la línea municipal y sobre la nave de la galería en función de la captación visual de los transeúntes de la galería y de la propia acera. 4) Orientación: La ubicación de la vidriera que da sobre la línea municipal y que resulta la más importante, está orientada al N, lo que implicaría una incidencia solar que podría afectar ciertos productos. Pero en este caso la marquesina de propaganda y protección evita la incidencia directa de los rayos solares en la mayor parte del día, dando protección de tales rayos. En los meses de invierno o días nublados provoca esta protección una disminución más luminosa y prolongada del lado considerado, lo que implica protección y buen aprovechamiento de los factores positivos naturales. 5) Antigüedad del edificio y estado de conservación del mismo en general y de la unidad considerada en particular: El inmueble en cuestión fue concluido de construir según documentación final de obra el.... , lo que significa una antigüedad de.... años. Las características constructivas del mismo lo indican como un edificio de 2º categoría con detalles de terminación como hall de entrada, palieres, ascensores, pavimentos y terminación de muros y zonas comunes, aberturas y frente de buena calidad y en un estado de conservación realmente satisfactorio. 6) Estado de mantenimiento y funcionamiento de las instalaciones y de los servicios individuales y colectivos: En estos rubros debe considerarse luego del análisis de las liquidaciones por reparaciones y/o mantenimiento presentadas por la administración en los últimos.... años y corroborados por varios condóminos y/u ocupantes por la oposición de estos y por la verificación "in situ" de eventuales deterioros producidos por problemas de instalaciones y servicios, que el mantenimiento y el estado de funcionamiento de los mismos es normal con las eventuales necesidades de reparaciones por normal uso, lo que permite considerar este aspecto como muy positivo, habida cuenta de la importante red de conductos que cruzan sobre el cielo raso suspendido de la unidad considerada y en donde no se visualiza problema alguno. Todo esto en cuanto hace a las instalaciones y servicios colectivos incluidos los ascensores y bombas elevadoras de agua de muy buena calidad y correcto funcionamiento, mantenimiento y atención mecánica. 7) Cumplimiento de las disposiciones legales que hacen al funcionamiento y uso del edificio: La verificación de la final y planos de obra y posteriores agregados de los mismos, indican que desde el punto de vista municipal todo se halla en regla salvo el uso no permitido de algunos locales que se hallan funcionando precariamente sin que ello infiera en la unidad considerada. En cuanto a las ordenanzas y disposiciones de los entes públicos que deben ser respetadas, el edificio de halla de acuerdo a las mismas, salvo la necesidad de mejorar el estado de la escalera marinera de acceso al tanque de reserva de agua superior y su sistema automático, puesto que su uso se hace dificultoso por la rotura de algunos escalones, como asimismo la reposición de vidrios en la sala de máquinas del grupo ascensor de la derecha del edificio. 8) Situación de los linderos del

mismo edificio o de los edificios vecinos: Según lo dicho en 7) se cumplen las disposiciones reglamentarias en relación con otras unidades o zonas comunes del mismo edificio como asimismo las de los linderos, en forma general. En la unidad considerada en cambio deberá rellenarse con materiales apropiados los nichos realizados en los muros divisorios con la zona común y con la unidad de comercio lindera de la galería, pues se ha disminuido el espesor del muro exigido por los reglamentos (0,15m) lo que provoca transferencia mayor de ruidos y debilitamientos en esos muros, para ser usados como elementos de soporte para eventuales exposiciones, estanterías, etc. 9) Sistemas de seguridad: El edificio cuenta con el sistema contra incendio de acuerdo a las disposiciones vigentes y actualizados elementos contra fuego. En cuanto a la seguridad por robos y hurtos la nave galería cuenta con un cerramiento adecuado en horas de cierre y durante las horas de funcionamiento con personal de vigilancia permanente. En cuanto a la unidad en cuestión posee sistema de alarma contra robo en las vidrieras y cerraduras inviolables de buena calidad en su exceso. 10) Eficiencia de la administración y de los funcionarios del consorcio: La verificación de las expensas, sus importes, oportunidad, criterio y diligencia constatada por la opinión de la mayoría de los condóminos y usuarios consultados permite considerarla como idónea, eficiente y honesta, entanto a lo que hace al consejo de administración, ha delegado en exceso su función en la administración aunque ésta hasta el momento responde con verdadera solvencia. 11) Situación de convivencia en los ocupantes del edificio: Salvo cuestiones de menor entidad, la relación es correcta y bajo permanente control de la administración, pudiéndose verificar en la parte comercial un espíritu de solidaridad de los comercios para emprender acciones conjuntas o resolver problemas comunes en beneficio de la totalidad de los interesados. 12) Valuación fiscal, expensas, promedio, impuestos y tasa y valor venal estimado de la unidad: La valuación fiscal de la unidad asciende a.... pesos, el promedio de expensas del edificio en su conjunto y correspondiente a la unidad en cuestión es de.... pesos mensuales, el de las expensas específicas de la galería promedio de.... pesos mensuales, las tasas e impuestos afectados a esa unidad de.... pesos mensuales. El valor venal estimado en plaza en función del análisis precedente de la superficie de la unidad de.... m² y de los usos permitidos se estima un.... % sobre el valor fiscal. 13) Estimación del valor locativo: De todo lo anterior se puede considerar que el valor locativo de la unidad en cuestión puede ser del orden de los.... pesos mensuales. Esto fue considerado: a) por la superficie, conformación y ubicación del bien estudiado; b) Por el valor de amortización de la estimación del valor venal (... % anual); c) Las cargas de expensas normales de mantenimiento general (que se restan del valor de amortización); d) De las expensas de uso del edificio en su conjunto y en la galería comercial en particular que se suman al valor locativo; e) Por las tasas e impuestos del edificio correspondientes a la unidad que se suman al valor locativo, y f) Por renta equivalente al.... % mensual del valor venal estimado del inmueble. B) Puntos de pericia del locatario: 1) Estado de conservación de la unidad: La misma se encuentra en precario estado de conservación con los parámetros de pintados, revoques saltados y nichos en muros que debilitan los mismos para las cargas de estanterías colgantes, disminuyendo la aislación de los ruidos con el local lindero y la zona de entrada del edificio (parte izquierda). Las instalaciones se hallan en general en malas condiciones, como ser artefactos sanitarios rotos y accesos obstruidos, cables eléctricos resecaos por exceso de carga, interruptores y tomas eléctricas en mal estado, equipo de refrigeración de aire descompuesto y pavimento cubierto con alfombra prácticamente ya inutilizable, cielo raso sucio y despintado y deficiente ubicación de bocas de iluminación para la exposición de vidrieras (ver, asimismo, mi contest., p....). 2) Costo estimado de reparación de lo deteriorado en la unidad: El mismo puede estimarse en.... pesos divididos de este modo: a) Albañilería,.... pesos; b) Yesería,.... pesos; c) Pintura y empapelado,.... pesos; d) Cambio de artefactos sanitarios,.... pesos; e) Desobstrucción de cañerías y accesorios sanitarios,.... ; f) Cambio de griferías, cables de electricidad, llaves y tomas de grifería sanitaria,.... ; g) Reparación de equipos de aire acondicionado,.... , y h) Retiro y cambio de alfombras con colocación,.... pesos. 3) Altura del local en relación con las vidrieras y acondicionadores de aire: La altura del local en la planta baja resulta excesiva en relación con la altura de vidrieras, lo que genera un volumen de aire innecesario a acondicionar aumentando el consumo energético para ese fin (tener en cuenta la altura reglamentaria). 4) Elementos estructurales del edificio que pueden dificultar la circulación peatonal en la nave de la galería: A la altura de la puerta de ingreso del local que da a la nave de la galería existe una columna que divide a la nave en dos pasos. El correspondiente al frente de la unidad en cuestión.... cm más angosto, lo que disminuye la posibilidad del caudal circulatorio con respecto a los locales del frente de la nave en un.... %. 5) Incidencia de la ubicación de los servicios sanitarios (de empleados y público) dentro de la galería comercial respecto de la unidad en cuestión: La cercanía de los servicios sanitarios de público y empleados de la galería respecto a la unidad en cuestión puede provocar olores molestos en forma muy esporádica dado que las ventilaciones son reglamentarias y funcionan bien y las descargas de aguas servidas son correctas. Esta cercanía puede influir en caso de obstrucciones y desbordes eventuales de líquidos servidos, pero que según datos recabados a los ocupantes de la galería y la administración son hechos raramente registrados. 6) Influencia de la actividad del local lindero de la galería: El local lindero N°.... a la unidad en cuestión, dedicado a bar y preparación de minutas en general, provoca durante las horas de almuerzo olores propios de la preparación de esos productos alimenticios, que pasan inadecuadamente a la nave de la galería y por cercanía influye sobre la unidad en cuestión.

Debería reclamarse de la administración que exija al usuario de la unidad N°.... la evacuación forzada de los gases por la ventilación reglamentaria del local; mientras tanto afecta el confort. 7) Nivel de iluminación de la red pública en general y de la marquesina en particular respecto a los convenientes y necesarios para el fin comercial de la unidad: Los índices de iluminación de la red pública de.... "lux" a las 18 hs. de invierno y la de la marquesina de.... "lux" de iguales condiciones, resultan por debajo de lo aconsejable en un.... %, lo que exige una iluminación mayor de la propia vidriera; pero es necesario considerar que los productos bien iluminados de un sector, se jerarquizan cuando el entorno resulta con una luz menor. 8) Influencia de kioscos de venta de artículos varios (diarios, revistas, flores) en la acera de la galería comercial: Desde el punto de vista de la circulación peatonal estos kioscos (kioscos) dificultan el paso de los transeúntes con respecto a la acera opuesta. Pero dado que los artículos que ofrecen estos kioscos no responden a los que se ofrecen en la unidad en cuestión y tampoco en estos locales de la galería, es posible colegir que atraerá mayor cantidad de potenciales adquirentes, que se detendrán en el frente de la galería y de la unidad en cuestión en forma conveniente para la mayor visualización de lo expuesto. 9) Influencia del habitual encuentro de grupos numerosos de alumnos de establecimientos secundarios de la zona en el frente del edificio y locales en horas pico del tránsito peatonal por la acera: La presencia en horas del mediodía y mediatarde de esos grupos de jóvenes, provocan dificultad de desplazamiento de los peatones y obstaculizan en oportunidades la visión de las vidrieras. Deberá evaluarse con criterio comercial si parte de esos jóvenes pueden ser clientes potenciales del local en cuestión dado los productos que se exponen en el mismo. 10) Influencia del estado de la acera del edificio lindero cercano a la unidad en cuestión: El estado de la acera del edificio lindero de la izquierda cercano a la unidad en cuestión es deficiente, dificultando el normal tránsito de los peatones en la cercanía de la vidriera principal del local. Este tema puede resolverlo la administración del consorcio realizando las acciones pertinentes ante los entes públicos con control sobre el asunto; mientras tanto el hecho tiene influencias negativas..... (fecha y firma).