

Marzo 2023.

PERICIA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

AUTOS: ~~KERN, GABRIELA VANESA~~ C/ COOPERATIVA DE VIVIENDAS DE  
EMPLEADOS PUBLICOS ~~DE VILA MARIA~~

UBICACIÓN: Calle ~~Cesar Brañas 2041 (lote 109-mzna 383)~~, Barrio ~~Panque Norte~~  
de la Ciudad de ~~Vila Maria~~, Provincia Córdoba.

Quien suscribe, la Arquitecta ~~Cristina Rodríguez~~ (M.P: ~~16310~~), como perito de parte,  
asistió el día 15 de diciembre de 2021, a la pericia arquitectónica realizada a la propiedad  
citada.

Estando presentes en el momento de la inspección ocular del domicilio, los propietarios y  
profesionales de la arquitectura representando las distintas partes intervinientes en el caso.

Se cuenta al momento de la pericia con el documento gráfico, plano, entregado por la  
Cooperativa de viviendas de empleados públicos de ~~Vila Maria~~ a los propietarios. El plano  
corresponde al Plan Solidario de Vivienda N° 10, cuya designación catastral es 02-02-383,  
de un terreno de 10.00m x 25.00m (250.00m<sup>2</sup> de superficie), y teniendo una superficie  
cubierta de 105.20m<sup>2</sup> que datan del año 2017.

A la fecha de la pericia, la propiedad cuenta con 245.79m<sup>2</sup> según plano adjunto y  
corroborado en el lugar. La propiedad sufrió diversas modificaciones y mejoras por parte de  
los propietarios y profesionales a cargo de esa tarea, que hicieron incrementar en  
140.59m<sup>2</sup> la superficie construida.

Según los puntos analizados en la pericia técnica del inmueble sito en calle ~~Cesar Brañas~~  
2041 (lote 109-mzna 383) ciudad de ~~Vila Maria~~, de la Sra. ~~Gabriela Vanesa KERN~~, que  
figuran en el dictamen pericial oficial.

Ante lo citado en el punto 1 y 2, la inspección ocular arroja claramente que la tipología  
original sufrió las modificaciones y mejoras mencionadas. Cabe destacar que para llevar  
adelante dicha intervención fue necesario realizar tareas inherentes a refuerzos  
estructurales (como ya se remarcó en el informe pericial realizado por mi parte con  
anterioridad) .La estructura original de la vivienda no brindaba la seguridad adecuada para  
concretar la ampliación requerida y coartaba la posibilidad a los propietarios de lograr  
aumentar la superficie cubierta destinadas a espacios vitales para su desarrollo familiar.

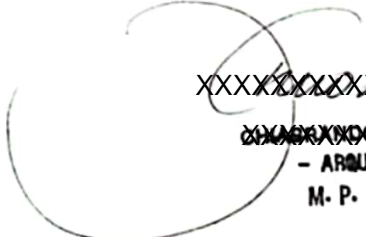
Concuerdo con lo descrito por el perito oficial en la descripción de las ampliaciones a la  
unidad de vivienda, es visible el actual estado de la propiedad en cuanto a su  
funcionalidad, estructura y estética. Pero se debería mencionar que para lograr dicho

objetivo debieron intervenir en la superficie edificada y entregada por la Cooperativa de vivienda de empleados públicos de Villa María XXXXXXXXX

Los profesionales que intervinieron en el proceso de modificaciones y ampliaciones consideraron la necesidad de tomar recaudos estructurales, salvar desniveles interiores inadecuados y reemplazar materiales de revestimiento interior por ser de mala calidad. Expresado esto por los propietarios.

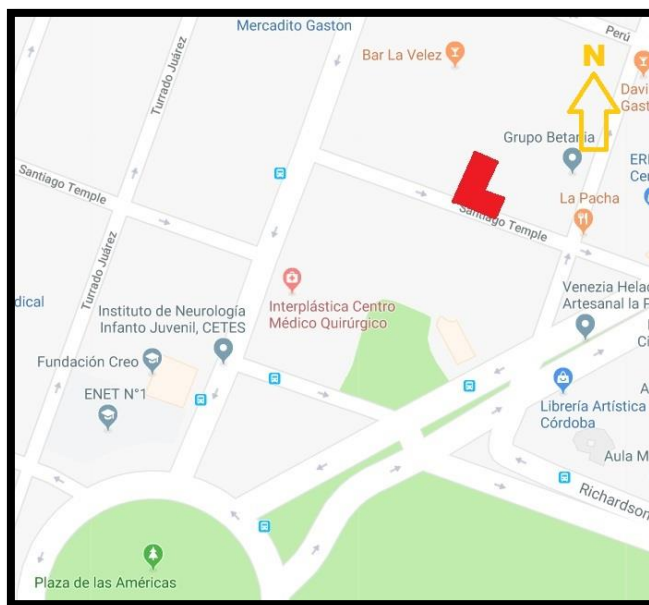
Hoy los vicios de la construcción, estado estructural y detalles de terminación de la vivienda original, no están a la vista, fueron atendidos y la propiedad en la actualidad presenta un estado constructivo adecuado y mantenido.

La valuación de la propiedad por parte del perito oficial coincide con el estimado por mí como perito de parte, en un monto de \$ 20.000.000 aproximadamente, pero correspondiendo a la fecha diciembre 2021. Actualmente esa propiedad considerando mejoras, superficie original y terreno, ronda los USD 140.000.

  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
ALEJANDRO JORJELIN  
- ARQUITESTA -  
M. P. 1-XXXX

Arq. ~~XXXXXXXXXXXX~~ M.P.: ~~XXXX~~ Cel.: ~~353-416688~~





**Ubicación del inmueble** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **Bº Nueva Córdoba**

**Puntos periciales:**

1. Constatación si en la obra existe un cartel reglamentario que identifique: Dueño de la obra, Director técnico de la Obra, datos de los profesionales intervinientes, número de expediente por el que se tramita la autorización de la edificación y los demás datos que se exijan por vía reglamentaria.

**RESPUESTA:**

En la inspección oficial realizada al predio, con fecha fijada ante el juzgado, NO se observó el Cartel de Obra reglamentario ni identificación del dueño de la obra, ni Director Técnico, ni de los restantes datos que se solicitan en este punto.

Deseo agregar que los requisitos a cumplimentar en un proceso normal para la autorización y declaración de una Obra Nueva son:

*El propietario de la obra o su representante deberá cumplir con tres Etapas de presentación.*

1. *Obtención del permiso de edificación*

*Se deberá solicitar permiso de edificación siempre para construir una edificación nueva o ampliar, refaccionar, transformar, reformar lo construido, etc. cuando ello implique modificaciones en los planos aprobados o en construcciones existentes que no posean los mismos.*

*Para la obtención de dicho permiso se deberá presentar por Sección mesa de entradas del Departamento Arquitectura un expediente con la siguiente documentación:*

- *Declaración jurada*
- *Declaración jurada de medidas de seguridad*
- *Constancia del pago de derechos de edificación.*
- *Plano de proyecto con carátula reglamentaria y con certificación catastral.*
- *Constancia del registro ante el colegio profesional respectivo (Plano y contrato).*
- *Cinco (5) copias del plano o juegos mínimos*
- *La obra a ejecutar deberá contar con un cartel de obra, según se establece en el nuevo formato propuesto.*

- Así mismo deberá cumplimentar todas las medidas de seguridad en obra.
2. *Presentación de Aviso de Avance de Obra.*  
*El propietario y/o profesional deberá presentar el aviso de Avance de Obra exigido.*

3. *Obtención del Certificado Final de Obra*

*El Certificado de Obra será requisito indispensable para dar por concluido el procedimiento de autorización de construcción de obras, y para la aprobación de los planos.*

*Una vez inspeccionada la obra, la autoridad de aplicación, otorgará el certificado de final de obra, entregando una copia al propietario.*

*Los profesionales, los propietarios y los constructores, serán responsables del cumplimiento de todas las exigencias del procedimiento de autorización y regularización administrativa de las obras.”*

2. Constatación de las construcciones existentes, tales como: calidad y descripción de los materiales utilizados, terminaciones, medidas, estado de la obra, etc. Conformidad entre los estándares de calidad, tanto en lo referente a materiales como Mano de Obra entre las unidades adquiridas mediante “Cesión de Derechos y acciones” y las efectivamente construidas.

**RESPUESTA:**

La obra se encuentra en construcción, lo que se constató los días de la fecha el 10 y 22 de Mayo del 2018, donde se observa un avance de obra del Departamento 2 “D” de un 70% de la totalidad de la unidad para ser terminada.

Respecto al Departamento 8 “C”, el avance de obra es de un 60% de la totalidad de la unidad para ser terminada.

La calidad de los materiales utilizados es de STANDARD de BUENA CALIDAD.

La mano de obra es de BUENA CALIDAD.

A continuación se describe cada uno de los Departamentos con los materiales y condiciones al momento de hacer la pericia:

**Departamento 2º “D”: Posee:**

- Aberturas: de aluminio blanca con vidrio, tipo “Móderna” (1.00m x 1.25m).Y celosía de madera. Se encuentran colocada en Dormitorio.
- Placard, puertas de placa color blanco, colocado en Dormitorio.
- Puertas de madera maciza de (0,70m) colocada en Dormitorio,
- Puerta Baño de madera maciza de (0,60m), colocada.
- Puerta de Ingreso a la Unidad habitacional de madera (0,80m), colocada.
- Pisos cerámicos de color natural tipo Cerro Negro de (34cm x 34cm), y zócalos. Colocado en Estar-Comedor.
- Piso cerámico de 30m x30m, colocado en Balcón.
- Piso de Parquet con guarda perimetral, colocado en Dormitorio.
- Baranda de protección completa, colocada en Balcón.
- Artefactos de Baño: Bidet, inodoro y lavatorio de pie, colocados.
- Cajas de luz, bocas, tomas corrientes (en todos sus ambientes), se encuentra el cableado, pero faltan colocar sus tapas.

**Le falta:**

- a) Equipamiento de cocina completo (mesada, bacha de cocina artefacto de cocina, calefón, revestimiento sobre mesada).
- b) Pintura de toda la Unidad habitacional, en muros y cielorrasos.
- c) Colocación de pisos en un porcentaje de 50% del Estar-Comedor.
- d) Colocación de piso en Baño
- e) Puerta de salida hacia el balcón.
- f) Cerramiento de columna montante, ubicada en la Cocina.

**Departamento 8º "C": Posee:**

- a) Aberturas: de aluminio blanca con vidrio, tipo "Móderna" (1.00m x 1.25m).Y celosía de madera. Se encuentran colocada en Dormitorio.
- b) Placard, puertas de placa color blanco, colocado en Dormitorio.
- c) Puerta de madera maciza de (0,70m) colocada en Dormitorio,
- d) Puerta Baño de madera maciza de (0,60m), colocada.
- e) Puerta de Ingreso a la Unidad habitacional de madera (0,80m), colocada.
- f) Pisos cerámicos de color natural tipo Cerro Negro de (38cm x 38cm), y zócalos. Colocado en Dormitorio.
- g) Piso cerámico de 30m x30m, colocado en Balcón.
- h) Baranda de protección completa, colocada en Balcón.
- i) Cajas de luz, bocas, tomas corrientes, se encuentran el cableado, se encuentran sus espacios técnicos pero faltan colocar sus tapas.

**Le falta:**

- a) Equipamiento de Cocina completo. Grifería
  - b) Equipamiento de Baño completo. Artefactos de Bidet, Inodoro, Lavatorio de mano. Grifería
  - c) Instalación de cañería correspondiente de distribución de agua fría y caliente, para Baño y Cocina.
  - d) Puerta de salida hacia el Balcón.
  - e) Pintura de toda la Unidad habitacional, en muros y cielorrasos.
  - f) Colocación de pisos en Estar-Comedor, Pasillo. Baño.
  - g) Cerramiento de la columna montante, ubicada en Cocina y Baño.
- Se adjunta **Documentación Fotográfica**, donde se observa lo antes Descripto.

3. Determine si en la construcción de cada una de las unidades se han cumplido íntegramente las Especificaciones Técnicas obrantes en el contrato (cantidad de metros construidos, etc.).

## **RESPUESTA:**

Se verifica entre los planos de proyecto y las unidades ejecutadas en obra, una diferencia de superficie respecto a mediciones tomadas en cada unidad habitacional, en la visita pactada oficialmente.

Se constató la superficie propia real ejecutado en la obra, según relevamiento:

**DEPARTAMENTO 2"D": 43,72 m2 Superficie propia.**

Por no tener los planos de mensura y subdivisión, estimo según mi experiencia en la profesión de un porcentaje 5/1000 de la superficie total del proyecto destinado, para espacios comunes, de 12 m2.

Se obtiene así una superficie de: **55,72 m2 Superficie total, con espacios comunes que correspondería al prorroto.**

A la superficie relevada se le impacta un 5/1000 por ciento de la superficie total del proyecto.

**DEPARTAMENTO 8"C": 42,14 m2 Superficie propia**

A la superficie relevada se le impacta un 5/1000 por ciento de la superficie total del proyecto.

Se obtiene así una superficie de: **54,14 m2 Superficie total, con espacios comunes que corresponde al prorroto.**

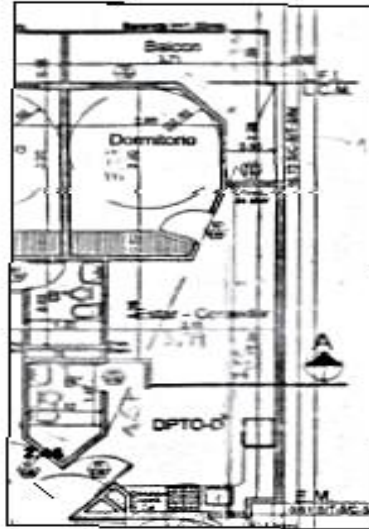
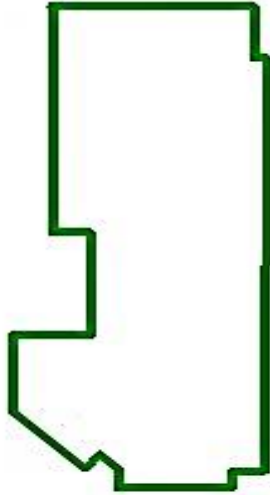
Se constata en fs. 74 de este Expediente, la mención de un Boleto de Compraventa que comercializa las dos unidades de la Litis, con los siguientes valores de metros cuadrados: estos son DEPARTAMENTO 2"D": 55 m2 y DEPARTAMENTO 8"C": 54 m2 y que no se corresponden ni con las medidas en los planos presentados en el Colegio de Ing. Civiles ni con las medidas relevadas en Obra al momento de la Pericial encomendada.

Se observa que la construcción de las unidades cumplen las Especificaciones Técnicas hasta lo que está construido y que se constata visualmente. Lo que falta y se coloque luego hasta terminar completamente cada Unidad habitacional NO se puede determinar por no existir.

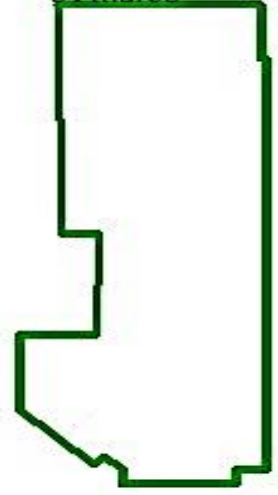
Con respecto a las otras especificaciones Técnicas las mismas no han sido incorporadas en autos.

A continuación se incluye gráficamente las superficies de los dos departamentos en cuestión, con una disgregación: con y sin muros perimetrales y que en ambos casos incluyen los Balcones pero excluyen las superficies comunes tales como montantes por donde se distribuyen los servicios en forma vertical al resto de las unidades del edificio.

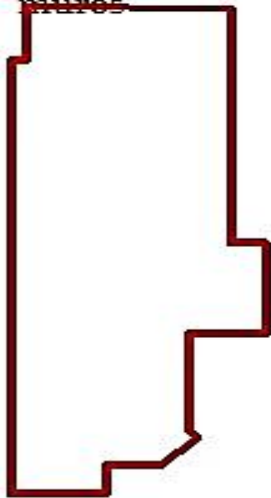
Depto 2<sup>o</sup> D  
43.72 m<sup>2</sup>  
c/muros



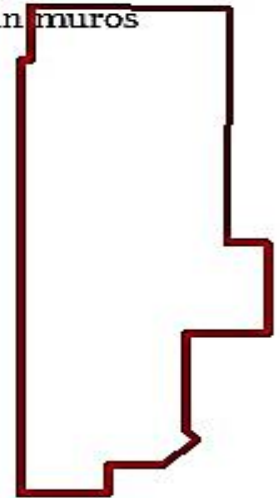
Depto 2<sup>o</sup> D  
42.11 m<sup>2</sup>  
s/muros



Depto 8<sup>o</sup> C Sup.  
42.14 m<sup>2</sup>  
con ~~muros~~



Depto 8<sup>o</sup> C  
Sup. 41.10 m<sup>2</sup>  
sin muros



4. Determine a cuánto asciende la diferencia de precio entre las unidades adquiridas y las efectivamente construidas, esta determinación deberá efectuarse a la fecha de celebración de los contratos y a la fecha de la realización de la pericia.

## RESPUESTA:

Para la determinación de esta diferencia se realiza el siguiente análisis.

**Comparativos de Reporte Inmobiliario.com. Determinación del valor de los deptos. Terminados según oferta inmobiliaria a la fecha de la pericia.**

### **Descripción**

Nueva Córdoba con tipologías de uno y dos dormitorios (con balcón), ubicado en Nueva Córdoba, sobre calle xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , a cuadras de ciudad universitaria y plaza Las Américas.

### Características Generales:

Uno y dos dormitorios.

Cocina integrada al living-comedor.

Pisos de Cerámico con opción a Parquet en Dormitorio

Unidades con Balcón.

Terraza accesible

FINANCIACION 100% (En pesos)!!!

Características:

• Tipo de Propiedad **Departamento**

- Ambientes **2**
- Dormitorios **1**
- Baños **1**
- Superficie Cubierta **Entre 40 y 60 m<sup>2</sup>**
- Disposición **Contra-Frente**
- Estado del Edificio **Buena**
- Barrio Nueva **CORDOBA**
- Localidad **CORDOBA CAP**
- Provincia **CORDOBA**

• País **Argentina**

**\$ 27.000 Precio/m<sup>2</sup>** (opto por este valor por ser el representativo en función de la distancia y similitud en superficie cubierta total al inmueble de la Litis y al Indec)

### Comparación de Ofertas similares en la zona

<b>Aviso</b>	<b>Sup.</b>	<b>Precio</b>	<b>Precio/m<sup>2</sup></b>
<u>Departamento - Nueva Córdoba</u> Ambrosio Olmos Nº 1000 Distancia: 64m	51.00	1.600.000	31.373
<u>Departamento - Nueva Córdoba</u> AVENIDA AMBROSIO OLMOS 900 Distancia: 83m	39.00	1.050.000	26.923
<u>Se Vende Dpto. A Mts De Ciudad Univ. Nueva Córdoba</u> Av. Vélez Sarsfield 1400 Distancia: 113m	52.25	1.933.000	36.995

<b>Aviso</b>	<b>Sup.</b>	<b>Precio</b>	<b>Precio/m²</b>
<u>Se Vende Dpto. 1 D En Nueva Córdoba A Estrenar</u> Av. Vélez Sarsfield 1400 Distancia: 113m	48.90	1.924.000	39.346
<u>Departamento - Nueva Córdoba</u> Av. Vélez Sarsfield 1400 Distancia: 113m	47.75	1.760.000	36.859
<u>Hermoso Depto. 1 Dormitorio En Nva Cba.</u> AV. VELEZ SARFIELD 1426 Distancia: 121m	51.10	1.915.000	37.476
<u>Hermoso Depto. En Nva Cba / A Estrenar</u> AV VELEZ SARFIELD 1426 Distancia: 121m	83.70	2.880.000	34.409
<u>Departamento - Nueva Córdoba</u> BAROLO, PB C Distancia: 121m	89.40	2.880.000	32.215
<u>Departamento A Estrenar En Nueva Córdoba</u> Perú 100 Distancia: 130m	60.00	1.950.000	32.500
<u>Departamento - Nueva Córdoba</u> Ambrosio Olmos 1100 Distancia: 164m	59.00	1.800.000	30.508

## **DEPARTAMENTO 2 "D":**

La unidad habitacional denominada DEPARTAMENTO 2"D", en el cuerpo posterior (contra frente), del emprendimiento denominado "Edificio Tower Sur I", según figura en contrato de Boleto de Compraventa con fecha: 14 de Febrero del 2011, en la suma de pesos trescientos diez mil (\$310.000,00).

Valor histórico del inmueble(al momento del contrato del Boleto de Compraventa): es:

**Año 2014:**

**\$310.000 ÷ U\$8,41 valor histórico año 2014)= U\$S 36.860,880. –**

**(U\$ 36.860,88 ÷ 55.72= 661.537,68 U\$/ m2)**

**Valor actual del inmueble es:**

**Año 2018:**

**\$27.000m2 x55, 72m2= \$ 1.504.440**

**\$ 1.504.440 ÷ U\$S 26,3 (valor cotización al momento de la confección Informe) = U\$S 57.203.04**

**Valor que aplicando un coeficiente por ubicación del Depto. en el edificio resulta:**

**57.203.04 x 0.95 = U\$S 54.342.88.**

**U\$S 57.368,45 x U\$S 26,30 = Equivalente en \$ 1.508.790,23**

**2 "D": \$ 1.508.790,23**

Diferencia a la fecha de la pericia (entre 2014 y 2018)=  
U\$S 20.507,57.-

Equivalente en Pesos= \$ 539.349,17

Diferencia con el avance de obra del 70% = \$ 377.544,42.-

### DEPARTAMENTO 8 "C":

La unidad habitacional denominada **DEPARTAMENTO 8"C"**, en el cuerpo posterior (contra frente), del emprendimiento denominado "Edificio Tower Sur I", según contrato efectuado en el Boleto de Compraventa efectuado el 12 de Septiembre del 2014, en la suma de pesos trescientos cuarenta y cinco mil (\$345.000,00).

Valor histórico del inmueble (al momento del contrato de boleto de compraventa) es:

#### Año 2014:

$\$345.000 \div \text{U}\$S 8,41$  (valor histórico año 2014)= **U\$S 41.022.592**

$\text{U}\$S 41.022.592 \div 54,14 \text{ m}^2 = \text{U}\$S 757.713.188/\text{m}^2$

Valor actual del inmueble es:

#### Año 2018:

$27000 \text{ \$/m}^2 \times 54,14 \text{ m}^2 = \text{\$ 1.461.780}$

$\text{\$ 1.461.780} \div \text{U}\$S 26,30$  (valor cotización al momento de la confección Informe)= **U\$S 55.580.988.-**

Valor que aplicando un coeficiente por ubicación del Depto. en el edificio resulta:

$\text{U}\$S 55.580.988 \times 1,10 = \text{U}\$S 61.139.087 \text{ -}$

$\text{U}\$S 61.139.087 \times \text{U}\$S 26,30 = \text{Equivalente en } \text{\$ 1.607.958}$

8 "C":  $\text{\$ 1.607.958}$

Diferencia a la fecha de la pericia (entre 2014 y 2018)=  
U\$S 20.116.495.-

Equivalente en Pesos= \$ 529.063.818.-

Diferencia con el avance de obra del 60% = \$ 317.438.291

Los valores del metro cuadrado son de comercialización que incluye los atributos: como ubicación con respecto al barrio, su ubicación dentro del edificio, servicios, etc. Y por lo tanto no el mero valor del m2 constructivo.

5. Toda otra cuestión que el perito estime de interés para la resolución de la presente causa.





## CERTIFICADO DE REGISTRO DE TAREA PROFESIONAL

### EXPEDIENTE

Número: 1- 59018

Fecha de Ingreso: 28/12/2006

Area: ARQUITECTURA

### PROFESIONALES ACTUANTES

2778/X

### COMITENTE

### TAREA

DIREC.Y REPRESN.TEC

Ejecutado: 0.00%

Liquidado: 0.00%

Último Trámite: 28/12/2006

Última Intervención: No Informada

Estado: PENDIENTE

REG - Falta realizar liquidación y pago de aportes

REG - Falta realizar informes de avance de tarea

### DATOS TÉCNICOS

Domicilio:

Localidad:

Nomenclatura:

Obra Priv./Pub.: PRIVADA

Categoría: PRIMERA

VIVIENDAS MULTIFAMILIARES  
Departamentos de más de 4 plantas

Sup.: 1890.00 m<sup>2</sup>

Los datos consignados en el presente certificado surgen de la documentación presentada por el/los profesional/es interviniente/s. Se extiende el presente certificado el 05/06/2018 a las 12:51 hs. para ser presentado ante el organismo correspondiente.



El presente certificado ha sido emitido por el Sistema Informático del Colegio de Ingenieros Civiles de la Provincia de Córdoba y se podrá validar su autenticidad ingresando el código único de validación en [www.civiles.org.ar](http://www.civiles.org.ar) o bien escaneando el código QR inserto en el presente desde su smartphone.

**Código Único de Validación: CIC00003072CUVL**



## CERTIFICADO DE REGISTRO DE TAREA PROFESIONAL

### EXPEDIENTE

Número: 1- 69831

Fecha de Ingreso: 06/01/2009

Area: ARQUITECTURA

### PROFESIONALES ACTUANTES

### COMITENTE

### TAREA

#### PROYECTO

Ejecutado: 100.00%

Liquidado: 100.00%

Último Trámite: 03/04/2009

Última Intervención: 06/01/2009

Estado: TERMINADO

### DATOS TÉCNICOS

Domicilio:

Localidad:

Nomenclatura:

Obra Priv./Pub.: PRIVADA

Categoría: PRIMERA

VIVIENDAS MULTIFAMILIARES  
Departamentos de más de 4 plantas  
OBRAS POR PRESUPUESTO

Sup.: 1134.02 m<sup>2</sup>

Presup.: \$ 12000.00

Los datos consignados en el presente certificado surgen de la documentación presentada por el/los profesional/es interviniente/s. Se extiende el presente certificado el 05/06/2018 a las 12:52 hs. para ser presentado ante el organismo correspondiente.



El presente certificado ha sido emitido por el Sistema Informático del Colegio de Ingenieros Civiles de la Provincia de Córdoba y se podrá validar su autenticidad ingresando el código único de validación en [www.civiles.org.ar](http://www.civiles.org.ar) o bien escaneando el código QR inserto en el presente desde su smartphone.

Código Único de Validación: **CIC00003073CUVL**



## CERTIFICADO DE REGISTRO DE TAREA PROFESIONAL

### EXPEDIENTE

Número: 1- 69831

Fecha de Ingreso: 06/01/2009

Area: ARQUITECTURA

### PROFESIONALES ACTUANTES

### COMITENTE

### TAREA

DIREC.Y REPRESN.TEC

Ejecutado: 0.00%

Liquidado: 0.00%

Último Trámite: 06/01/2009

Última Intervención: No Informada

Estado: PENDIENTE

REG - Falta realizar liquidación y pago de aportes

REG - Falta realizar informes de avance de tarea

### DATOS TÉCNICOS

Domicilio:

Localidad:

Nomenclatura:

Obra Priv./Pub.: PRIVADA

Categoría: PRIMERA

VIVIENDAS MULTIFAMILIARES  
Departamentos de más de 4 plantas  
OBRAS POR PRESUPUESTO

Sup.: 1134.02 m<sup>2</sup>

Presup.: \$ 12000.00

Los datos consignados en el presente certificado surgen de la documentación presentada por el/los profesional/es interviniente/s. Se extiende el presente certificado el 05/06/2018 a las 12:52 hs. para ser presentado ante el organismo correspondiente.



El presente certificado ha sido emitido por el Sistema Informático del Colegio de Ingenieros Civiles de la Provincia de Córdoba y se podrá validar su autenticidad ingresando el código único de validación en [www.civiles.org.ar](http://www.civiles.org.ar) o bien escaneando el código QR inserto en el presente desde su smartphone.

Código Único de Validación: **CIC00003074CUVL**

## DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



Fotos de la fachada. Registro de la Obra en la visita realizada  
El día 10 de mayo de 2018.



**DEPARTAMENTO 2 "D":**



**Imagen: Parte del piso colocado en Estar-Comedor y Pasillo.**

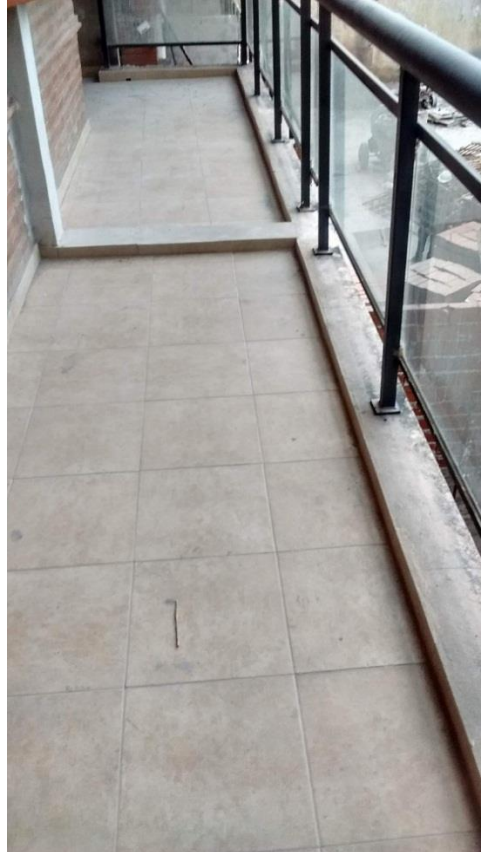


**Imagen: Ventana del Dormitorio, vista desde el interior del mismo.**



**Imágenes: Dormitorio, donde se observa, piso de parquet colocado, placard, puerta sin picaporte y marco colocados. Tomas corrientes colocadas.**



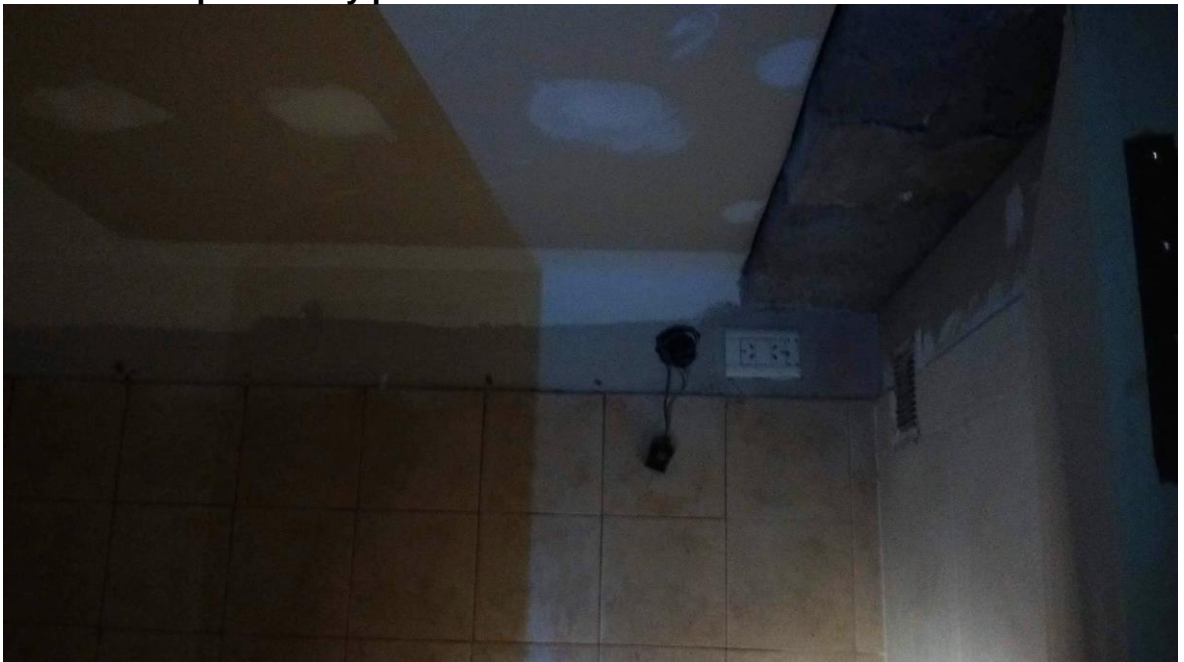


**Imágenes: Balcón con piso, baranda, persianas de madera y revestimiento de ladrillo visto completo. Puerta de acceso al balcón y rejillas obligatorias.**

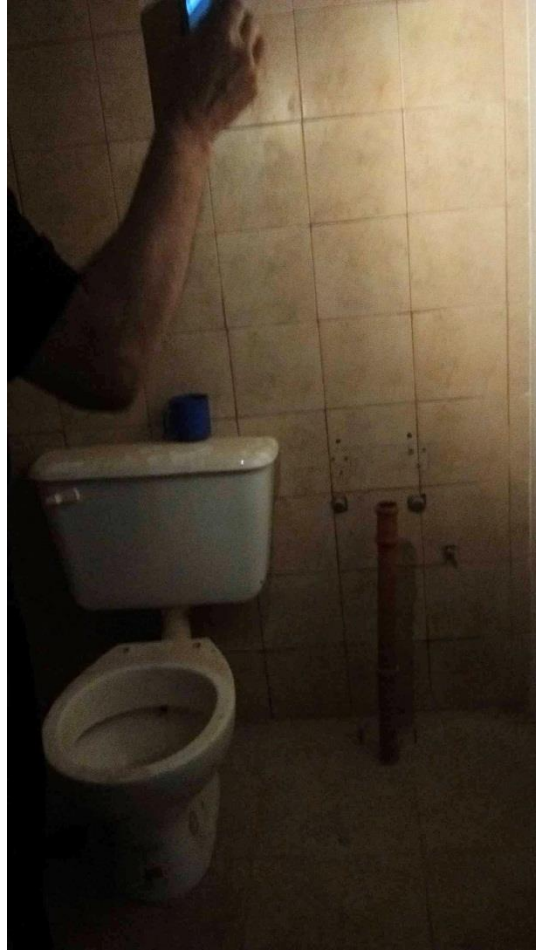
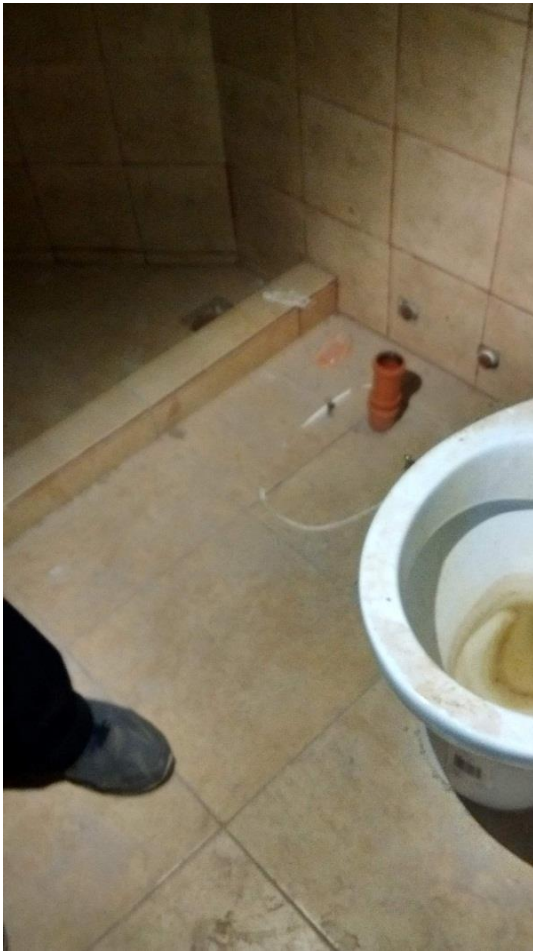




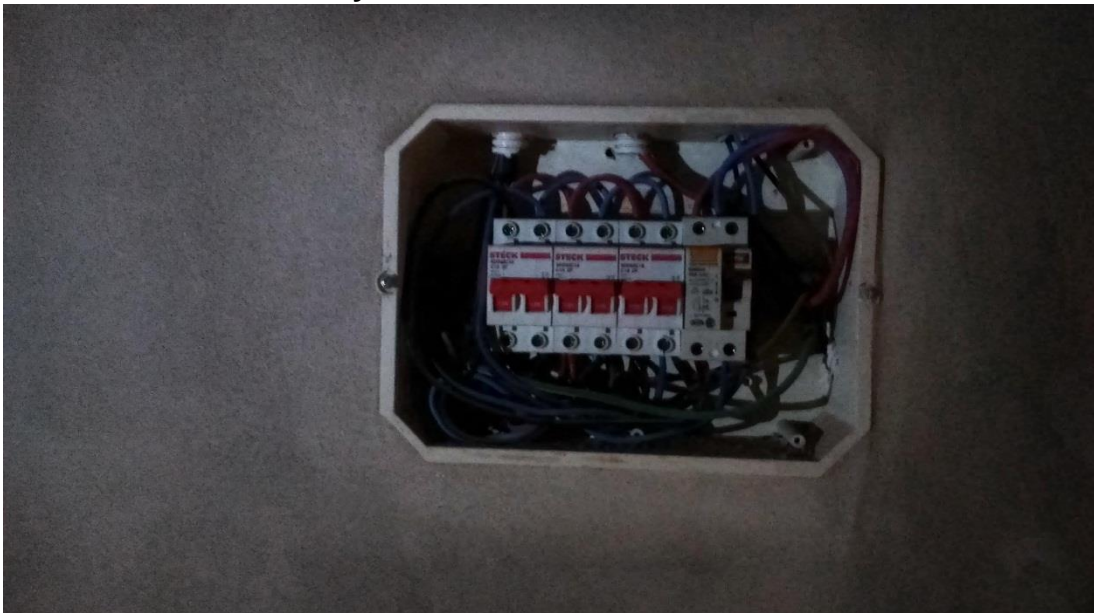
**Imagen: zona de Cocina, revestimiento de cerámicos en muros y piso, falta todos los artefactos y mesada. Conexiones de agua y gas embutidas por muro y piso.**



**Imagen: Baño, se observa revestimiento de muros. Instalación eléctrica. Falta parte del cielorraso y pintura.**



**Imágenes: Baño, piso colocado, artefacto inodoro y mochila colocada. Falta bidet y lavatorio.**



**Imagen: Colocación de Tablero eléctrico ubicado al ingreso del Departamento, falta la tapa.**



**Imagen: Ingreso al Departamento, zona Estar – Comedor, se muestra parte de la instalación eléctrica terminada y otra no.**



**Imagen: puerta de ingreso al Departamento 2 “D”.**

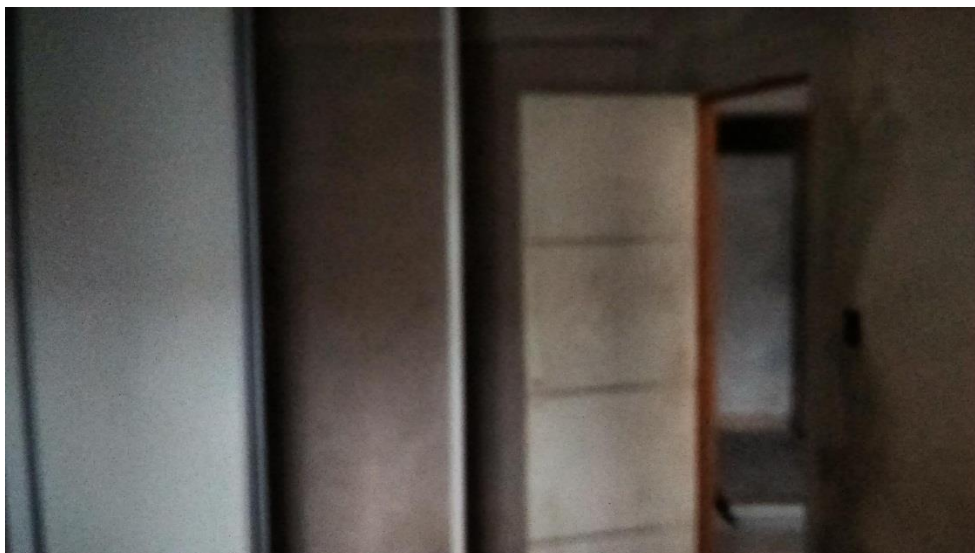
**DEPARTAMENTO: 8° Piso "C"**



**Imágenes: Estar-Comedor colocación de piso, excepto en la parte de instalación de cañería de gas. Falta pintura en muros.**



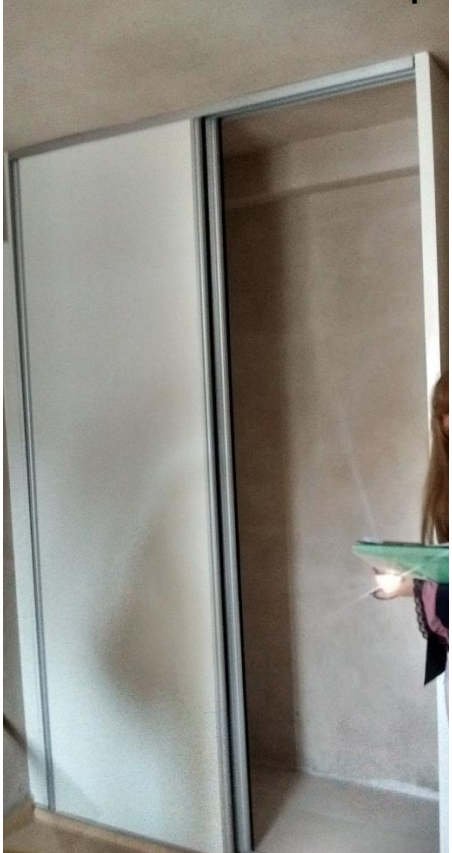
**Imágenes: Dormitorio con piso, zócalos, ventana y puerta colocados. Pintura y artefactos de electricidad faltantes.**



**Imágenes: Dormitorio, se observa puerta, placard, piso y ventana colocadas. Falta pintura y accesorios de luz. Áreas con presencia de humedad.**



**Imágenes: Balcón, con parte de piso colocado, recubrimiento de muro con ladrillo. Falta persiana de madera.**



**Imágenes: Dormitorio con placard, piso, zócalo y revoque fino, sin pintar y sin terminales de electricidad.**



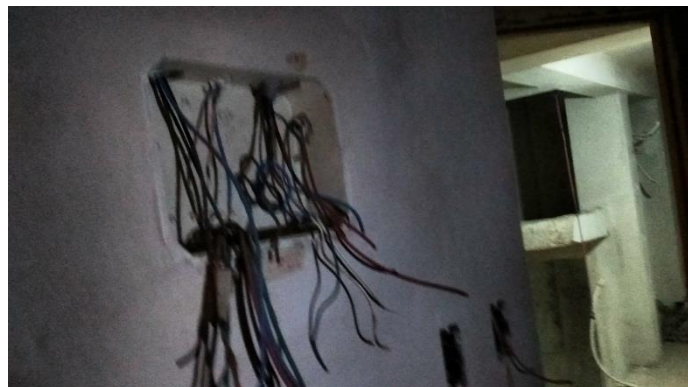
**Imagen: Baño, sólo consta de instalaciones de agua y piso, puerta sin colocar.**



**Imágenes: Estar-Comedor, con faltante de equipamiento de Cocina, pintura y cerramiento de columna montante.**



**Imágenes: Dormitorio donde se observa la ventana, marcos, piso y baranda de seguridad.**



**Imágenes: Palier de Ingreso al Departamento, puerta sin colocar. Tablero eléctrico e instalación sin terminar. Pintura de todo el Dpto. sin aplicar.**

Conclusión:

Por lo expresado solicito al Sr. Juez de por presentado el Informe Pericial encomendado en tiempo y forma. Para realizar el mismo, el perito oficial se trasladó en dos oportunidades al lugar de la Litis para tomar fotografías y realizar el relevamiento necesario. Se consultó estudios de mercado en la zona de Nueva Córdoba con un radio de 100m<sup>2</sup>/150m<sup>2</sup>, alrededor del predio en cuestión. Para las averiguaciones del Expediente y demás datos solicitados, concurrí a la sede del Colegio de Arquitectos, como también me dirigí en dos oportunidades al Colegio de Ingenieros Civiles de la Provincia de Córdoba, a través de nota, antes las autoridades correspondientes para solicitar la información que se presenta en esta pericial.

Regule los honorarios oportunamente.

Comuníquese a las partes.

Sera Justicia.

Córdoba, 12 de Junio de 2018.

Perito Oficial  
Matr. Jud.

## **GUÍA PARA UN INFORME DE TASACION**

**SOLICITANTE:** Nombre y datos de contacto

### **TIPO DE TASACIÓN:**

- Valor de mercado
- Valor del costo de reposición
- Valor de uso

### **MÉTODOS APLICADOS**

- Directo: por comparación de antecedente
- Indirecto: por cálculo de la rentabilidad
- Empírico: por la experiencia del tasador

### **IDENTIFICACIÓN DEL BIEN**

- Titular
- Ubicación
- Matrícula del Registro de la Propiedad Inmueble
- Nomenclatura
- Tipo de Inmueble
- Estado
- Superficie del Terreno y orientación
- Superficie cubierta
- Cantidad de plantas
- N° de cuenta de Rentas
- Base imponible según Rentas

### **PERFIL URBANÍSTICO Y ORDENANZAS QUE LO REGULAN**

### **CARACTERÍSTICAS DE LA UBICACIÓN y LOCALIZACIÓN**

### **FACTORES EXTRÍNSICOS E INTRÍNSICOS**

### **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

### **SERVICIOS DISPONIBLES**

**DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE:** plano, reporte de catastro, plancheta catastral, etc

**DESARROLLO Y DETALLE DEL MÉTODO SELECCIONADO:** planos, planillas de cálculos, fotos, etc.

### **CONCLUSIÓN Y VALUACIÓN**

### **NOMBRE Y MATRÍCULA DEL TASADOR**

### **FOTOGRAFÍAS DEL BIEN TASADO**

## CREDITO HIPOTECARIO

El crédito hipotecario en Argentina es la suma de dinero que un banco entrega a una o más personas físicas tomando en garantía el bien inmueble para lo que fue solicitado, el que será utilizado como vivienda única y permanente.

Las condiciones y requisitos dependerán del banco que lo otorga, y varían de acuerdo con el momento económico del país. Lo importante es asesorarse y dejar en claro toda la operatoria antes de solicitarlo. Suele ser el medio para acceder a una vivienda y se adapta a las necesidades del tomador.

En reglas generales, tienen las siguientes características:

### Requisitos básicos

- Edad mínima y máxima, por lo general se otorgan desde los 18 a los 65 años
- Ingreso mensual mínimo. Se pueden sumar ingresos con el cónyuge o conviviente.
- Antigüedad laboral mínima
- No registrar antecedentes desfavorables en el sistema financiero
- Informe de Titularidad Real (DIR), emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble. Esto se solicita para la compra de lote o vivienda, y así verificar que el tomador no tiene propiedades adquiridas. Como también para construcción, ampliación, refacción o terminación y así verificar su titularidad sobre ese inmueble. En este último caso, si son dos tomadores de crédito, solo uno puede ser el propietario

### Destino

- Adquisición de lote.
- Adquisición de vivienda
- Construcción de vivienda
- Ampliación, refacción o terminación de vivienda única, familiar y de ocupación permanente. Para considerarse terminación se deberá contar con un grado de avance no inferior al 60% del total de la obra.

### Usuario

- Personas físicas en actividad laboral, en relación de dependencia, autónomos y monotributistas.
- Jubilados y/o pensionados.

Algunos créditos son exclusivamente para familias:

- Titulares de grupos familiares con hijos
- Titulares de grupos familiares sin hijos (titular y conyuge o concubino)
- Familias monoparentales con hijos (padre o madre sin pareja con hijos a cargo)

## **Modalidad**

El crédito es en pesos. Las cuotas se expresan en UVA, y su equivalente en pesos a abonar dependerá del valor de la UVA al momento del vencimiento de esta.

### **¿Qué significa la sigla “UVA”?**

UVA es la unidad de valor adquisitivo creada por el BCRA, cuyo valor se actualiza por el índice CER (coeficiente de estabilización de referencia). Los créditos en UVA permiten otorgar montos mayores con una cuota inicial muy baja ya que se ofrecen con tasas de interés menores en comparación con la de los créditos tradicionales. Su cotización se puede consultar en el sitio web del BCRA.

## **Monto máximo por financiar**

Depende del destino del crédito y de la capacidad crediticia del usuario

## **Porcentaje de financiación**

- Adquisición de vivienda: depende de la línea de crédito, puede ser hasta el 100% del valor del inmueble
- Construcción: depende de la línea de crédito, puede ser hasta el 100% del presupuesto de obra
- Ampliación, refacción y terminación suele ser hasta el 100% del presupuesto de obra, con un límite de préstamo, y sin superar el 50% de la tasación de la vivienda previo a la obra.

## **Desembolsos en caso de construcción**

Por lo general se realizan tres desembolsos. El primero se acredita el día de la firma de la hipoteca, el segundo se liquida contra informe de avance obra y el tercero se liquida de manera automática. Cada desembolso tiene un plazo para ejecutar el porcentaje de avance correspondiente.

## **Plazo**

Suelen ser hasta 30 años

## **Garantía**

La garantía es hipotecaria en 1° grado sobre escritura del inmueble.

## **Porcentaje de Relación Cuota Ingreso (RCI) máximo**

El porcentaje va a variar entre el 20% y el 30%. Depende de si el crédito es para un titular o dos deudores

### **Documentación básica del inmueble para adquisición de lote o vivienda**

- Informe de Matricula del Registro General de la Propiedad
- Tasación realizada por un profesional

### **Documentación básica del inmueble para construcción, ampliación, refacción o terminación**

- Escritura del terreno / boleto compra venta.
- Plano de proyecto aprobado por la municipalidad
- Plancha catastral emitida por la Municipalidad
- Impuesto de rentas del año en curso
- Informe de Matricula del Registro General de la Propiedad
- Presupuesto y cronograma de obra firmado por el titular y el arquitecto responsable