

OBSERVA TASACION

SEÑOR JUEZ:

FABIOLA GARCIA FUENTES, presentándome por EMPRENDIMIENTOS CREATIVOS S.A. en estos autos N° 253837, caratulados "EMPRENDIMIENTOS CREATIVOS S.A. EN JN° 252446 CHALULEU MARTIN GASTON C/ LEZAMA GABRIEL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DERQUI 168 P/ EJEC HIPOTECARIA P/ TERCERIA" a U.S. respetuosamente digo:

I-OBSERVA PERICIA

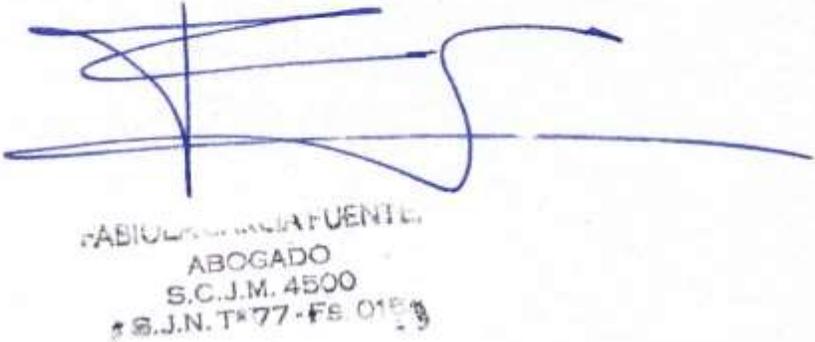
Que vengo en tiempo y forma a observar la tasación notificada en fecha 6-3-23 conforme los siguientes puntos:

- 1- La judicialización del inmueble con una medida precautoria dictada por el Tribunal Arbitral de la Bolsa de Comercio en donde se ha revocado el dominio debió ser relevado por la peito en la matrícula del dominio porque hace a los antecedentes dominiales .Es decir debió ser relevado el expediente del referido Tribunal Arbitral para constatar que el dominio fiduciario se encuentra revertido y ello además con numerosos litigios en sede de este Tribunal, lo que indefectiblemente le baja el valor de mercado a la propiedad.
- 2- Se observa el valor del 50 % del m2 construido adjudicado a las cocheras. Si bien se ha tomado como valor de construcción \$ 121300 y no \$ 173286 (informado Colegio de Arquitectos) el valor tampoco resulta ajustado al valor de m2 construido que se le suele asignar a la construcción de cocheras y tampoco a la realidad de estas cocheras que no están terminadas y que además están en una obra abandonada desde hace 5 años Por tanto considera esta parte que se debe tomar entre el 20 y el 30 % del valor del m2 construido, es decir \$34657,20 y \$51985,80 para tomar de referencia para una cochera terminada y de allí aplicarle el 50 % de avance de obra y un porcentaje del 10 % por obra abandonada, lo que arroja un valor \$14.307.654,80 y 21.461482,20.
- 3- Se observa asimismo que no se ha contemplado el abandono de obra como depreciación del precio por el desgaste de los materiales en construcción no terminada En efecto la tasación a obra construida hoy como se ha efectuado en la pericia no puede ser aplicada a esta obra que lleva 5 años paralizada, dado que además tiene un costo de desparalización

al continuar la obra que le deprecia el precio a lo construido y que cualquier comprador contemplaría si adquiriera la propiedad.

Se adjunta dos informes de Martillera, Arquitecta y Tabla de Depreciación de Obra emitida por Colegio de Arquitectos de Mendoza

SERA JUSTICIA



FABIÁN MARÍA FUENTE
ABOGADO
S.C.J.M. 4500
S.J.N. T°77-FS 015



Mendoza, 13 de marzo de 2023

SOLICITADA POR Dra. Fabiola García Fuentes

INMUEBLE

Inscripción: al Asiento A-4 de la Matrícula 58.995/5

Ubicación: calle Derqui número 168, Distrito Ciudad, Departamento de Godoy Cruz, Provincia de Mendoza

Superficie: Según matrícula de dominio, por título 1090 metros, por plano número 05/4504, 1.054,19 metros

Límites: Norte con calle Derqui en 19,68 metros; al Sur con Juan Almonacid y otros en 19,60 metros; al E con Alberto Moreno en 53,86 metros y al Oeste con fracción Francisco Alastra en 53,69 metros.

Nomenclatura catastral 05/01/14/0007/000026/0000/8

Padrón Territorial: 05/01390/9

Padrón Municipal: 4654

Reseña de la propiedad: Inmueble en obra gruesa sin terminar que constará de 32 departamentos y 34 cocheras.

Información de datos: suministrada por la parte solicitante.

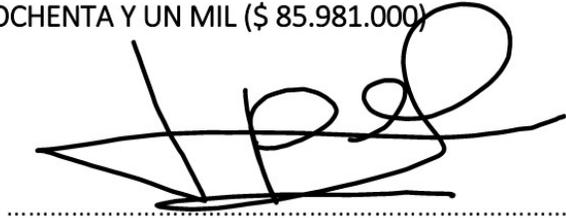
Observaciones a la pericia efectuada por la colega María Patricia Maturano, martillera, matrícula 2860, radica en lo siguiente:

1. Se habla de Obra en Construcción y se aclara que la misma está detenida, ahí radica la primera diferencia, dicha obra está así hace aproximadamente unos 5 años. Es por ello que no sería correcto tomar el valor actual que nos manifiesta el Colegio de Ingenieros y Geólogos de Mendoza.
2. Con relación a la ubicación, sí es una zona destacada, aunque justo calle Derqui a esas alturas está bastante depreciada, rodeada de construcciones a demoler o de un valor no tan bien ponderado. Coincido con la colega en la proyección. Aunque se tasa al momento de hoy, real.
3. En cuanto a los valores de las cocheras, la colega les pone un valor de metro cubierto en una obra según explica al 50% de avance. Y eso puede ser real, el avance, aunque difiero y en una cochera, no tasamos al mismo valor de un metro cuadrado cubierto de un departamento, una casa, por ejemplo. Sino alrededor del 25% al 30% del valor del metro cubierto.
4. Mi resumen en valores son los siguientes:
 - 918 metros de cocheras al 50% avance de obra: \$ 39.933.000
 - 155 metros de cocheras al 5% avance d obra: \$ 542.500
 - 128 metros de departamentos al 5% avance de obra: \$ 576.000
 - 138 metros de departamentos al 30% avance de obra: \$ 4.830.000
 - 284 metros de departamentos al 30% avance de obra: \$ 9.970.000

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. P. Maturano', written over a horizontal line.

Mi valor de tasación para los metros cubiertos es de PESOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIUN MIL (\$ 55.821.000.)

Más la incidencia del valor del terreno, el VALOR TOTAL DEL INMUEBLE ES DE: PESOS OCHENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL (\$ 85.981.000)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabiana Capel', is written over a horizontal dotted line.

Fabiana Capel

Matrícula 339 CCPIM

Patricios 1633, Lujan de Cuyo, Mendoza, Contacto 2615711555



Mendoza, 13 de Marzo de 2023.

Sr. Juez o quien corresponda:

Quien sucribe esta nota: Arqta. María Cecilia de la Torre. Matrícula 649/A, ha sido auditora técnica en la última etapa de la "Obra del Fideicomiso Derqui 168", por parte de los adquirentes, durante un año, antes que se paralizaran totalmente los trabajos; lo cual ocurrió a mediados de Noviembre de 2018. Quien era responsable en ese momento de la ejecución de la Obra era el Ingeniero Gabriel Lezama.

Luego de haber leído detalladamente la Pericia en autos 253837 caratulado: Emprendimientos Creativos SA en J: N°252446," Chaluleu Martin Gaston c/ Lezama Gabriel Fiduciario del Fideicomiso Derqui 168 P / Ejecución Hipotecaria para Terceros" a cargo de Martillera, Matrícula 2860, Patricia Maturano observo lo siguiente:

No se ha considerado la depreciación del edificio en Obra o en Construcción, luego de la paralización de la misma, que totaliza casi cuatro años y medio a la fecha.

Cuando una obra se paraliza, y no se mantiene, se abandona; como se trata en este caso: existen materiales que sufren deterioros con el paso del tiempo: armaduras de hierro, cañerías que quedan a la intemperie sin tapar, materiales que por la no ejecución de impermeabilizaciones se deterioran como : revoques interiores, carpetas, contrapisos, etc.

Al no estar terminadas las cubiertas se producen filtraciones que van afectando a las losas estructurales, también a columnas y tabiques estructurales, humedeciendo mamposterías de ladrillos que quedaron sin revocar, etc

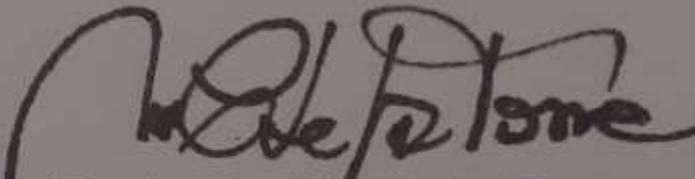
Lo peor que le puede pasar a una Obra o Construcción es paralizarla y abandonarla, también existe un plus de esfuerzo y trabajo para volver a ponerla en marcha, que redundará en un mayor costo por m2 del Standart aquí mencionado.

Por lo tanto este porcentaje de Depreciación, que no han tenido en cuenta en la Pericia de la Referencia, es por lo menos un cinco por ciento menos del valor que se tasó la Construcción (101601235 \$), con lo que da una depreciación o minusvalía de \$ 5080062 , con lo cual el valor de lo construido se reduce a \$ 96521173.

Para terminar: en una obra o construcción en proceso, existen tareas concatenadas de acuerdo a un plan de trabajo, y cuando dichas tareas se paralizan y no se concluyen, se perjudica lo ya ejecutado, como explicamos en párrafos anteriores; por lo tanto esta Depreciación es totalmente entendible comparada con otra Obra que nunca sufrió una paralización, ya que para poner en marcha nuevamente la Obra, hay que poner en condiciones todos los rubros de Obra deteriorados o afectados.

Tengan a bien , entonces, considerar estas observaciones a la Pericia de la Referencia.

Sin otro particular los saludo muy atte.



María Cecilia de la Torre
Arquitecta
Mat. 649

Arqta. María Cecilia de la Torre

Matricula 649 /A

TABLA N°1

PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASAS HABITACIÓN Y DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDA

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 Años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Adobe	35	45	60	*
Hasta 40 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	40	50	65	*
Hasta 45 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	*
Hasta 50 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Adobe	50	60	75	*
Más de 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	80	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.