USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

B-124.713

La Plata, 10 de marzo de 2021

AL SEÑOR JUEZ
JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 27
Sala 2a
DEPARTAMENTO JUDICIAL LA PLATA
S / D

María de Lourdes Fernández, Ingeniera Agrónoma, Perito Oficial, designada para actuar en los autos caratulados" GALLEGOS DE SANDONNI CLORINDA DEL CARMEN Y OTRA C/ FISCALIA DE ESTADO- PROVINCIA DE BUENOS AIRES-S/INCIDENTE DE EJECUCION POR DAÑO EMERGENTE".

En base a los elementos de prueba aportados a la presente causa, y a la tarea de averiguación realizada por este perito, se realiza la siguiente pericia.

Descripción general: del bien.

El campo en cuestión se encuentra ubicado a 20 Km al sudoeste de la cabecera del partido, a 13 km por ruta provincial 57 y 7 km por caminos vecinales, en buen estado de mantenimiento.

Son 2 parcelas ubicadas en el partido de Lezama, Circunscripción X, Parcelas **1062c** con una superficie de 42,4367 has y **1066 a**, con una superficie de 278,3102 has.

La parcela 1062 c, se encuentra sobre el margen de la Laguna Las Barrancas.

Posee aguada, molino alambrado perimetral y galpón.

La parcela 1066 a, posee 10 potreros, dos molinos, manga, vivienda y galpón.

Todas estas mejoras según consta en la presente causa.

Total superficie: 320,7469 has.

En cuanto a los suelos que posee este inmueble, se consultó carta de suelos del INTA, observándose, en la parcela 1062c, suelos con capacidad de uso IIIw, (serie Udaondo), aptas para siembra de pasturas y cultivos y en la parcela 1066 a, suelos con capacidad de uso III y VI ws, (serie Los Mochos), siendo estos últimos con más deficiencias para cultivo, siendo más apto para pasturas y cría de ganado, y con algunos bajos, que se inundan en caso de lluvias intensas.
Se estima que posee total de la superficie del campo de autos, un 70% de suelo con capacidad de uso III, y un 30% con capacidad de uso VI.

Entrada de la parcela 1066ª

Parcela 1062 c.

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Tasación del inmueble:

- Según valores obtenidos en Revista Márgenes Agropecuarios, (Mayo 2020), la zona de Chascomús, tiene un valor de **4.000 a 6.000, dólares /ha**.(69,16$/u$a)

En las pagina de Agrofy, se obtuvieron las siguientes ofertas semejantes al bien en cuestión:

1- 120 has en Chascomús, mixto, con aguada, alambrados, manga, corrales. **6.500u$s/ha** (Ref, 0016870000)
2- 770has mixtas en Chascomús, acceso por tierra, manga, molino, bebederos, **6.493u$s/ha** (Ref 0014483000)

Inmobiliaria O"Keefe

1- Oferta, 530 has, a 3 km de la autovía 2, aguada, casa galpón,200 has agrícolas, 100 has, ganaderas, 170 has, laguna, .u$a 1.500.000.
2.830 u$a/ha (ID 2308)

2-Oferta, 90 has Lezama, mixto., 5 km tierra, 40 has clase III (Serie Udaondo), y media loma, apto para maíz, soja, sorgo, pasturas. Receptividad 0.6 EV/ha con pastura 1EV/ha. Casa, molino, manga y alambrado. No posee luz y sin riesgo de inundación.455.000 u$a**, 5.055u$a /ha** (ID OCS3495665)

Inmobiliaria Dacal,

1- Oferta campo Lezama-Pila, 556 has, 3.000.000u$a**., 5.395 u$s/ha Paraje El Destino, 98% productivo 3% mejoras y monte. casa importante, quincho y galpón.**

Inmobiliaria Novella,

1.-Oferta campo 234 has, zona Manantiales, sobre costa laguna Chis Chis, casa, galpón, aguada. 65% aptitud agrícola**.6.850 u$a/ha.**

Página de Zonaprop:

a) 370has mixto, Lezama a 3 km autovía 2, 200 has loma y medias lomas, Laguna 90 has, casa galpón**: 6.486u$s/ha** (Código: 45111237)
b) 470 has, Chascomús, 200 has loma agrícola, 100 has ganaderas, 170 Hs anegadas a 20 km ruta 2, casa 180 metros cuadrados. **4.500u$s/ha** (Código 46202826)

Valuación:

Por lo tanto, con los antecedentes encontrados semejantes al bien en cuestión, ubicado en la localidad de Lezama, con una superficie total de 320,7469 has*. se estima* el valor total del mismo, en $**234.786.720**.- (promedio dólar oficial compra – venta al día de la fecha de la presente pericia, 92.53$, más 30% = 120$/ dólar)

Sin más que informar.
Dios guarde a V.S.

OTRO SI DIGO: Solicito que en la oportunidad que corresponda se deposite los honorarios por la tarea pericial desarrollada en la cuenta de autos.