

Trámite: OFICIO DE

Organismo: REGISTRO DE SUBASTAS JUDICIALES SECCIONAL SAN ISIDRO

Referencias:

Observaciones: CORRESPONDE A LA CAUSA 3000-17047-2023

Expediente Origen de la Presentación: PREFIJO:SINUMERO:21853SUFIJO:2023

Fecha del Escrito: 12/10/2023 13:56:33

Firmado por: PEREZ Juan Pablo (23310858099) - AUXILIAR LETRADO

Nro. Presentación Electrónica: 92035838

Organismo Origen de la Presentación: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°12 - SAN ISIDRO

Presentado por: PEREZ JUAN PABLO (juanpablo.perez@pjba.gov.ar)

Texto con 6 Hojas.

OFICIO

-
San Isidro, 12 de octubre de 2023.

A LA SECRETARIA DEL REGISTRO DE
SUBASTAS ELECTRONICAS (SECCIONAL SAN ISIDRO)
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
S / D

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en los autos caratulados "**SUAREZ JULIO JESUS S/ SUCESION S/ INCIDENTE DE SUBASTA INMUEBLE MAT. 6626/7 (110)**" (expte. n° 21853/2023) en trámite por ante el Juzgado de 1ª Instancia en lo Civil y Comercial N° 12 del Departamento Judicial de San Isidro, a cargo de la Dra. Estela Robles, Secretaría Unica, a cargo del Dr. Sebastián Elguera; a fin de poner en su conocimiento que el 29/06/23 se decretó el remate del inmueble Mat. 6626/7 (110), en los términos de la resolución que se transcribe. El martillero designado en la causa es Jimena Edith Maderna (Mat. 6667 CMCPST).

El proveído que ordena este oficio, dice: "San Isidro, 12 de octubre de 2023. I. Visto lo solicitado por la martillero Maderna, ofíciase al Registro de Subastas Electrónicas de San Isidro para comunicar el remate ordenado respecto al inmueble Mat. 6626/7 (110) y proceda a dar de alta el expediente administrativo correspondiente... Fdo. Dra. Estela Robles. Juez".

Se transcribe, además, el decreto de subasta: "San Isidro, 29 de junio de 2023. **AUTOS Y VISTOS:** De conformidad con lo dispuesto por el Acuerdo 3604 de la SCJBA, su reglamentación, Resolución N° 1950/15 de la SCBA y Resolución 2235/15 de la SCJBA y lo normado por el art. 562 del C.P.C.C. (según ley 14.238): **I.** Atento el estado alcanzado por las presentes actuaciones, **decrétase el remate en pública subasta del inmueble Mat. 6626/7 (110)**, venta que se realizará según título agregado a fs. 3020/27 de los autos principales (expte. n° 27255/11) y cuyas condiciones de dominio, inhibiciones de su titular y deudas resultan de los archivos

adjuntos a la presentación del 07/06/23 (art. 568 del CPCC). La venta se efectuará con la citación de los señores jueces embargantes (art. 569 del CPCC). Al efecto, oficiese electrónicamente, debiendo constar en autos el anoticiamiento respectivo antes de la subasta. Queda a cargo del interesado, la presentación de los oficios a confronte. **II.** El remate se llevará a cabo por intermedio del martillero que resulte designado por el Organismo de Contralor, quien previa aceptación del cargo por ante el Actuario, dentro del tercer día de notificado de su designación y bajo apercibimiento de remoción, procederá a llenar su cometido (art. 468 del CPCC; arts. 27 y conccs. del Ac. 2728/1996 de la SCJBA). El martillero, con carácter previo a la subasta, deberá estimar el valor del bien subastar y comunicarlo a la suscripta en el plazo de diez días, para fijar la base con relación al valor de mercado, evitando que se malvenda y donde se publicarán los edictos (arts. 558, 566, segundo párr. su arg. y 574 del CPCC). La subasta ordenada tendrá una duración de diez (10) días hábiles, comenzando y concluyendo la puja los días que se fijarán en autos una vez fijada la base de la subasta. El martillero cumplirá con su cometido en un todo de acuerdo con el contenido del presente y del Anexo I del Ac. 3604 bajo apercibimiento de remoción, debiendo rendir cuentas dentro del tercer día de realizada la subasta conjuntamente con el acta que deberá confeccionar una vez finalizada la misma, que se labrará en doble ejemplar, indicando el resultado del remate, los datos del vencedor (código de postor y monto de adjudicación) y determinar los restantes postores con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos (art. 36 del Anexo I, Ac. 3604), bajo apercibimiento de multa (art. 34 inc. 5º, 579 del CPCC). Los oferentes para poder adquirir la calidad de tal deberán resultar inscriptos en forma previa a la subasta en el Registro General de Subastas Judiciales de conformidad con la normativa prevista en los arts. 6 a 24 de la Ac. 3604; con una antelación mínima de tres (3) días (art. 24, Anexo I Ac. 3604). Quien se postule como oferente de subasta deberá depositar en la cuenta de autos una suma equivalente al cinco (5%) del valor de la base de subasta en concepto de garantía (art. 562 del CPCC) con una antelación no menor a tres (3) días de la fecha establecida para el inicio del remate digital. Independientemente del comprobante que se le presenta a esos fines, queda a cargo

de la Seccional local del Registro de Subastas Electrónicas, como responsable y autoridad certificante de los depósitos en garantía, corroborar la efectiva acreditación de los fondos en la cuenta judicial, como recaudo previo a tener por perfeccionada la inscripción de los postores en los términos del art. 22 de la Ac. 3604/12 SCBA (art. 45). Quien no resulte adquirente y haya ejercido reserva de postura, se aclara, deberá solicitar la devolución de las sumas consignadas en los presentes autos una vez que se realice la audiencia prevista en el acápite siguiente. Los fondos de quien no resultare adjudicatario deberán ser devueltos al oferente respectivo y no podrán ser gravados por impuesto o tasa alguna (art. 562 del CPCC) **III.** La audiencia prevista por el art. 38 del Anexo I de la Ac.3604, será fijada una vez establecidas las fechas de comienzo y conclusión de la puja, en la misma quien resulte adquirente que deberá presentarse con el formulario de inscripción a la subasta, el comprobante del pago de depósito en garantía, constancia de código de postor y demás instrumentos que permitan su individualización como comprador en subasta y constituir domicilio procesal y electrónico en los términos del art. 40 del CPCC, bajo apercibimiento de tenerlo por constituido en los Estrados del Juzgado (art. 41 del CPCC). Quien resulte adquirente deberá adjuntar en la referida audiencia y en concepto de seña el treinta por ciento (30%) del monto que resultare vencedor; debiéndose descontar el 5% del depósito en garantía que debe efectuarse para postularse como oferente de la subasta. También deberá depositar la comisión del martillero, que se fija en el 3% a cargo de cada parte, más el 10% de dicha suma en concepto de aportes e IVA si correspondiere (art. 54 ap. I pto. a de la ley 10973, ref. por ley 14085); y depositar también el 1,2% del monto de subasta en concepto de impuesto de sellos. El pago de este sellado queda a cargo del comprador, siendo que los fondos respectivos quedarán reservados en autos y se liberarán a su favor, al momento de disponer la inscripción del bien a su nombre. Se aclara que se habilita la cesión de los derechos y acciones emergentes del acta de adjudicación, al no existir impedimento legal para ello. Una vez aprobada la rendición de cuentas presentada por el martillero y dentro de los cinco (5) días de aprobado el remate, sin necesidad de intimación previa, el adquirente deberá adjuntar el comprobante del saldo de precio en el Banco de la

Provincia de Buenos Aires (Suc. Tribunales) a cuenta de autos y a orden del Juzgado, bajo apercibimiento de declararlo postor remiso. De integrarse el saldo del precio vencido el plazo fijado, hácese saber que el comprador deberá abonar \$1000 de multa por cada día de demora (art. 37 del CPCC), más los intereses sobre la suma adeudada, que se liquidarán a la tasa pasiva que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires, en su formato digital. Si no alcanzare el perfeccionamiento de la venta, por culpa del postor remiso, y se ordenare un nuevo remate, este último perderá todos los importes depositados y será responsable de la disminución del precio que se obtuviere en la eventual segunda subasta, de los intereses acrecidos y las costas causadas por ese motivo (art. 585, CPCC.). En caso de existir más de un postor, y habiéndose declarado al vencedor en la puja como "postor remiso", se considerará vencedor al postor que hubiese realizado la segunda mejor oferta, siempre que el mismo haya realizado la correspondiente reserva de postura, a quien se llamará a ratificarla, siempre que la misma sea igual o superior al noventa y cinco por ciento (95%) de la oferta primera. En caso de ratificación de la oferta, continuará con el procedimiento previsto; caso contrario se seguirá el procedimiento descrito hasta que alguno de los oferentes ratifique su oferta. En el supuesto de compra en comisión el comprador deberá indicar el nombre de su comitente en la audiencia a que se refiere el art. 38 del Anexo I de la Ac.3604, debiendo ser ratificado en escrito firmado por ambos dentro del plazo de cinco días de aprobado el remate, bajo apercibimiento de tenérselo por adjudicatario definitivo (art.581, 582 del cód. Procesal, ley 11909). Se hace saber que quien resulte comprador definitivo del bien deberá realizar la actividad judicial y extrajudicial necesaria e inscribir, en un plazo no superior a los 60 días desde una vez satisfecho el saldo del precio, la compra en subasta judicial del inmueble realizado, bajo apercibimiento de imponer multa hasta tanto se acredite en autos su efectivo cumplimiento (art. 37 y 166 inc. 7° del CPCC).

IV. Publíquense edictos por el término de 3 días en el Boletín Judicial y en el diario que deberá proponer el martillero en los términos, dejándose constancia en el cuerpo del mismo el número de la cuenta de autos. Además, deberá constar la fecha de subasta, su duración y la fecha de audiencia a que se refiere el art. 38 del Anexo I de

la Ac.3604. **V.** Con una antelación mínima de diez (10) días hábiles del inicio de la subasta electrónica -fecha de comienzo de pujas- se publicará en el portal respectivo del sitio web oficial de la SCBA (www.scba.gov.ar) el contenido del edicto ordenado, con fecha de subasta, su duración, fecha de audiencia a que se refiere el art. 38 del Anexo I de la Ac.3604, con difusión del número de la cuenta de autos, conjuntamente con fotografías del inmueble a subastarse, debiendo las mismas demostrar el estado de conservación del inmueble, y de ser posible constar cada uno de los ambientes del inmueble como así también su frente y contrafrente (conf.art.3 Anexo 1 Ac. 3604). **VI.** Líbrese mandamiento de constatación, debiendo el Oficial de Justicia indicar el estado de ocupación y características del bien. En el caso de haber ocupantes, los intimará para que dentro del término de cinco días manifiesten y acrediten en autos el carácter de la ocupación bajo apercibimiento de declararla, en su oportunidad, como indebida. **VII.** Deberá dejarse expresa constancia en los edictos a librarse también que el adquirente en la subasta deberá pagar además del precio, las deudas por expensas comunes, en la medida que el precio de la cosa no alcance para ello (art. 17 ley 13512; cfr. SCJBA., Ac. 65168 del 13-7-1999, DJBA. to.157, pag.4771) y los impuestos, tasas, contribuciones a partir de la posesión. Asimismo, deberán consignarse las deudas del inmueble correspondientes al último año de la fecha de celebración de subasta, las que de no resultar de los informes antes del decreto de subasta podrán ser acreditadas por el martillero mediante consulta vía Web. Hágase saber al martillero que deberá pedir al Colegio de Martilleros que publicite la venta con carácter adicional enviando correos electrónicos a las redes de las inmobiliarias de la zona. **VIII.** Visitas: durante tres días y con un mínimo de tres horas cada día; hágase saber al martillero que en el supuesto de existir impedimentos para ingresar y exhibir el inmueble deberá comunicarlo en forma inmediata al Juzgado a los fines de tomar las medidas pertinentes al caso. **IX.** Comuníquese la subasta dispuesta precedentemente al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. La misma será efectivizada mediante oficio electrónico confeccionado y remitido por el Juzgado a través de la notificación electrónica al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, una vez firme la

presente y acreditado en autos el pago de la tasa registral respectiva (art. 7° Res. 2809/18 SCBA y art.4 Res.290-19). **REGISTRESE. NOTIFIQUESE** a los herederos del titular registral. Fdo. Dra. Estela Robles. Juez".-

La saluda.-

REFERENCIAS:

Fecha del Escrito: 12/10/2023 13:56:33

Firmado por: PEREZ Juan Pablo (23310858099) - AUXILIAR LETRADO

Presentado por: PEREZ JUAN PABLO



234903358001615317

REGISTRO DE SUBASTAS JUDICIALES SECCIONAL SAN ISIDRO

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Datos del Expediente

Carátula: SUAREZ JULIO JESUS S/ SUCESION S/ INCIDENTE DE SUBASTA INMUEBLE MAT. 6626/7 (110)

Fecha inicio: 29/06/2023 **N° de Receptoría:** SI - 21853 - 2023 **N° de Expediente:** SI - 21853 - 2023

Estado: En Letra

Pasos procesales:

Fecha: 18/09/2023 - Trámite: DESIGNASE NUEVO OFICIAL AD HOC / SE PROVEE - (FIRMADO)

[Anterior](#) 18/09/2023 10:19:40 - DESIGNASE NUEVO OFICIAL AD HOC / SE PROVEE [Siguiete](#)

REFERENCIAS

Cargo del Firmante JUEZ

Despachado en MANDAMIENTO - SOLICITA (234500654033340157)

Domicilio Electrónico de Trámite Propio 27133863090@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico de Trámite Propio 27254937555@CMA.NOTIFICACIONES

Fecha de Libramiento: 18/09/2023 10:19:39

Fecha de Notificación 19/09/2023 00:00:00

Funcionario Firmante 18/09/2023 10:19:39 - ROBLES Estela - JUEZ

Notificado por ROBLES ESTELA

Observación SE PROVEE

Trámite Despachado [MANDAMIENTO - SOLICITA \(243400654033336808\)](#)

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

SUAREZ JULIO JESUS S/ SUCESION S/ INCIDENTE DE SUBASTA INMUEBLE MAT. 6626/7 (110) ; (N° de Expediente: SI-21853-2023)

San Isidro, de septiembre de 2023.

A fin de cumplir la constatación del inmueble ordenada en el auto de subasta (ap. VI, proveído el 29/06/23), se designa a la martillero Jimena Edith Maderna como Oficial Ad Hoc, quedando a su cargo informar el resultado de la diligencia.-

Se habilita a la martillero a allanar domicilio y recurrir al auxilio de la fuerza pública y/o de cerrajero, en caso de constatare ocupantes en el inmueble y que éstos se resistan a la medida.-

jp

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



ROBLES Estela
JUE

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^

DATOS NOTIFICACION ELECTRONICA

Usuario conectado: MADERNA Jimena Edith
Organismo: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°12 - SAN ISIDRO
Carátula: SUAREZ JULIO JESUS S/ SUCESION S/ INCIDENTE DE SUBASTA INMUEBLE MAT. 6626/7 (110)
Número de causa: SI-21853-2023
Tipo de notificación: MANDAMIENTO ELECTRONICO
Destinatarios: 27254937555@CMA.NOTIFICACIONES
Fecha Notificación: 26/09/2023
Alta o Disponibilidad: 22/9/2023 11:33:14
Firmado y Notificado por: ROBLES Estela. JUEZ --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 22/09/2023 11:33:14
Firmado por: ROBLES Estela. JUEZ --- Certificado Correcto.
Firma Digital:  **Verificación de firma digital:** Firma válida

TEXTO DE LA NOTIFICACION ELECTRONICA

Fecha de recepción en Oficina, Delegación o Juzgado de Paz

M

PODER JUDICIAL PROVINCIA DE BUENOS AIRES

MANDAMIENTO DE CONSTATAION AD HOC **Sello del órgano**

Concertación de fecha autorizado con órgano: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL Y COMERCIAL NRO. 12
autorizado Juzgado Interviniente: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL Y COMERCIAL NRO. 12

Mes **Día** **Año** Dirección: ITUZAINGO 340, 2° PISO, SAN ISIDRO, PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Hora Juzgado/Tribunal: Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Nro. 12.

Lugar Tipo de diligencia: **CONSTATAION**

Firmas Carátula del expediente: "SUAREZ JULIO JESUS S/ SUCESION S/ INCIDENTE DE SUBASTA INMUEBLE MAT. 6626/7 (110)" SI-21853 -2023

Copias para traslado **NO** En fs.

Supuestos de excepción (Art. 172 - Ac. 3397)

Día **Mes** **Año** **CARÁCTER** (Indicar por **SI** ?**NO** según corresponda)

Hora URGENTE NO Y/O HABILITACION DE DIA Y HORA NO

Lugar **TIPO DE DOMICILIO** (Indicar por SI ?NO según corresponda)

Firmas Denunciado SI Constituido NO Bajo responsabilidad NO

FACULTADES Y ATRIBUCIONES (Indicar por SI ?NO según corresponda)

Allanamiento: SI Allanamiento en domicilio sin ocupantes: SI

Con auxilio de la fuerza pública: SI Con cerrajero SI

Denuncia de otro domicilio NO Denuncia de bienes NO Otros -

La Martillera Jimena MADERNA, DNI 25.493.755; designada Oficial de Justicia Ad-Hoc, se constituirá, para la ejecución del presente **MANDAMIENTO DE CONSTATAción** en el inmueble ubicado en **General Roca nro. 1405 al 1409 esquina Veinticinco de Mayo, Piso 2, Depto nro.7, MAT. 6626 (110) UF 7 de Vicente López, Provincia de Buenos Aires**. Nomenclatura Catastral: CIRC. II, SECC. K, MANZANA 23, PAR. 3, procederá a CONSTATAR EL ESTADO FISICO Y DE OCUPACION DEL INMUEBLE ANTES SEÑALADO.-

El auto que lo ordena dice en lo pertinente "San Isidro, 18 de septiembre de 2023. A fin de cumplir la constatación del inmueble ordenada en el auto de subasta (ap. VI, proveído el 29/06/23), se designa a la martillero Jimena Edith Madera como Oficial Ad Hoc, quedando a su cargo informar el resultado de la diligencia.-Se habilita a la martillero a allanar domicilio y recurrir al auxilio de la fuerza pública y/o de cerrajero, en caso de constatare ocupantes en el inmueble y que éstos se resistan a la medida.- ROBLES Estela.JUEZ

Facultades del Oficial de Justicia Ad Hoc: Constatar estado de ocupación y sus características del bien, ingresar con llaves proporcionadas y autorizadas a retirar, intimar a ocupantes, allanar domicilio con y sin ocupantes, recurrir al auxilio de la fuerza pública para franquear el acceso al domicilio y al edificio, requerir y recurrir a un cerrajero, en caso de constatare ocupantes en el inmueble y que éstos se resistan a la medida.-

Nombres y facultades de los autorizados y Auxiliares de la Justicia: Jimena MADERNA, mat. CMCPsi Nro. 6667.-

En la ciudad de San Isidro, a los 22 días del mes de septiembre del año 2023

jp

Para verificar la notificación ingrese a: <https://notificaciones.scba.gov.ar/verificar.aspx>

Su código de verificación es: ZZ5Y3V



2500065403338249

Datos del Expediente

Carátula: SUAREZ JULIO JESUS S/ SUCESION S/ INCIDENTE DE SUBASTA INMUEBLE MAT. 6626/7 (110)

Fecha inicio: 29/06/2023 **N° de Receptoría:** SI - 21853 - 2023 **N° de Expediente:** SI - 21853 - 2023

Estado: En Letra

Pasos procesales:

Fecha: 05/10/2023 - Trámite: MARTILLERO - PROPONE - (FIRMADO)

[Anterior](#) 05/10/2023 21:06:47 - MARTILLERO - PROPONE [Siguiente](#)

REFERENCIAS

ACTA+CONSTATAACION+-+VALUACION+Gral+Roca+ [VER ADJUNTO](#)

Fecha del Escrito 5/10/2023 21:06:46

Firmado por MADERNA Jimena Edith (27254937555)

Nro. Presentación Electrónica 91606605

Observación MARTILLERO PRESENTA DICTAMEN Y PROPONE BASE DE LA SUBASTA

Observación del Profesional ACTA de CONSTATAACION - VALUACION MARTILLERO

Presentado por MADERNA JIMENA EDITH (27254937555@cma.notificaciones)

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

ACTA de CONSTATAACION - VALUACION

SEÑORA JUEZ:

JIMENA EDITH MADERNA, martillero Publico, matrícula 6.667 CMCPSI, C.U.I.T. N° 27-25493755-5, Monotributista, por sí, con domicilio constituido en calle Rivadavia 573, San Isidro, Provincia de Buenos Aires, domicilio electrónico: 27254937555@cma.notificaciones, cel, 116213.8104, Tel. 4745-5362, en autos caratulados: "SUAREZ JULIO JESUS S/ SUCESION S/ INCIDENTE DE SUBASTA INMUEBLE MAT. 6626/7 (110)" SI-21853 -2023, ante V.S. respetuosamente me presento y digo:

1.MANIFIESTA:

Atento al estado de autos, vengo en tiempo y forma a presentar ACTA DE CONSTATACIÓN - VALUACIÓN ordenado por S.S.

Que el día **26 de septiembre de 2023 a las 10hs** me hice presente en el inmueble sito en la **Calle General Roca 1405/1409, Piso 2 UF 7, Vicente López, Pcia de Buenos Aires** con las llaves retiradas del expediente el día 25 de Septiembre 2023 y devueltas al mismo el 26 de septiembre de 2023, luego de realizar el acta de constatación de inmueble que se encuentra **SIN OCUPANTES** y valuación encomendada que detallo a continuación:

2. UBICACIÓN:

La ubicación en Calle **General Roca nro.1405 al 1409 esquina Veinticinco de Mayo, Piso 2, Depto nro.7, MAT. 6626 (110) UF 7 de Vicente López, Provincia de Buenos Aires. Nomenclatura Catastral: CIRC. II, SECC. K, MANZANA 23, PAR. 3.** Goza de una excelente conectividad con medios de transporte cercanos y acceso a avenidas principales que conectan tanto con la provincia como con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Fuente: Google maps <https://maps.app.goo.gl/xrBdavPRZRF62qBHA>

Transporte Público: A pocos pasos de esta dirección, encontrarás paradas de colectivos que ofrecen un acceso rápido y conveniente a diferentes destinos dentro de Vicente López y áreas circundantes. Los servicios de transporte público de colectivos son una opción popular para desplazarse por la zona, brindando una forma eficaz de movilidad.

Avenidas Principales: La cercanía de Calle General Roca a avenidas importantes es una característica clave de su ubicación. Algunas de las avenidas principales cercanas incluyen: **Avenida Maipú:** Esta avenida es una de las arterias más destacadas de la zona y está ubicada a poca distancia de la dirección. La Avenida Maipú es una vía importante que conecta Vicente López con la Ciudad de Buenos Aires y otras áreas circundantes. Ofrece una amplia variedad de servicios, tiendas, restaurantes y opciones de transporte. **Avenida del Libertador:** Otra avenida relevante en las proximidades es la Avenida del Libertador. Esta avenida es una de las principales vías de comunicación que conecta la provincia con la Ciudad de Buenos Aires y es conocida por su acceso directo a lugares emblemáticos de la ciudad.

La combinación de medios de transporte público cercanos y el fácil acceso a estas avenidas principales hace que esta dirección en Calle General Roca 1405/1409 sea especialmente conveniente para quienes buscan una excelente conectividad tanto en la provincia como en la capital. Esto la convierte en una ubicación estratégica para la movilidad y el acceso a diferentes áreas urbanas y comerciales.

2.1. SUPERFICIES:

Según Título de Propiedad surgen las siguientes:

Superficie Cubierta:	44,24m
Superficie Semicubierta:	2,24m
Superficie Balcón:	2,21m
Superficie Total:	48,69m²

La superficie cubierta proporciona espacios interiores funcionales, la superficie semicubierta ofrece flexibilidad adicional, y el balcón agrega bienestar al aire libre. La suma de estas áreas da como resultado la superficie total de la propiedad y la homogeneización de las mismas son indicadores clave para su tasación y evaluación integral.

2.2. DESCRIPCION

El inmueble, situado en el **segundo piso por escalera**, ocupa la última planta de un edificio de época. Si bien esta ubicación puede resultar encantadora para algunos, es importante señalar que esta disposición puede presentar ciertas desventajas. La falta de ascensor puede hacer que el acceso sea más desafiante, especialmente para aquellos con movilidad reducida o para llevar muebles y objetos pesados. Además, dado que es un edificio antiguo, es fundamental tener en cuenta que las instalaciones pueden requerir mejoras y actualizaciones para cumplir con los estándares contemporáneos de comodidad y eficiencia. El inmueble se caracteriza por su **buena luminosidad** y amplitud, especialmente en el generoso Living Comedor que se conecta con un balcón. El estado general de la propiedad es **a reciclar**. Los pisos presentan una combinación de parquet y cerámicos, siendo el parquet en áreas como el Living Comedor y el Dormitorio un tanto deteriorado, en parte debido a filtraciones de las ventanas y puertas ventana que han afectado varias piezas de parquet. Estos daños pueden requerir reparaciones significativas.

Además, es relevante mencionar que, en la actualidad, esta propiedad carece de suministro de luz eléctrica y gas, lo que puede limitar su habitabilidad y requerir inversiones adicionales para restablecer estos servicios básicos. A pesar de esto, cuenta con un suministro de agua, lo que puede ser un punto positivo para futuras mejoras y comodidades.

Adjunto en **ANEXO fotografías** para ilustrar las características y condiciones actuales de la propiedad, lo que puede proporcionar una imagen más precisa de su estado y las áreas que necesitan atención.

3. USO Y FUNDAMENTACIÓN DEL MÉTODO DE TASACIÓN:

La importancia de la valoración supone la necesidad de disponer de métodos de valoración operativos. Actualmente son numerosos los existentes. La comparación se realiza utilizando las características o variables explicativas de los distintos activos. **Para la presente tasación utilizaremos la Norma Tribunal de Tasaciones de la Nación N°3.1 "MÉTODOS DE VALORACIÓN DE INMUEBLES I. MÉTODO DE COMPARACION"**. Dicho método está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de un bien. Su aplicación requiere: a) Establecer las cualidades y características propias del bien a tasar que influyen en su valor. b) Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los bienes comparables al que se valora y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas, obtener valores al contado de dichos bienes en la fecha de la tasación. c) Seleccionar de la información obtenida una muestra representativa de bienes comparables al que se valora, descartando aquellos que se desvíen por precios anormales o circunstancias especiales y homogeneizar los precios unitarios de los elementos de la muestra con el del bien objeto de tasación. Atendiendo a la fecha de los datos seleccionados y a las diferencias o analogías observadas entre las características: superficie, tipología y antigüedad de la edificación, entorno, o cualesquiera otras relevantes, de aquellos bienes y las del bien a tasar. d) Asignar el valor del inmueble en función del valor unitario obtenido utilizando planillas aprobadas. La utilización de este método exigirá como requisitos indispensables: a) La existencia de un mercado representativo de bienes comparables. b) Disponer de datos suficientemente representativos de ofertas y/o ventas.

A los efectos de poder comparar distintos inmuebles en el proceso de tasación para obtener valores venales, es menester fijar coeficientes de homogeneización, con el objetivo de llevar todas esas superficies a superficie cubierta.

Para finalizar y sintetizar el fin del uso del método de tasación de comparación de valores venales, es la obtener el valor de mercado del metro cuadrado de la zona y luego castigarlo mediante el uso de coeficientes de: ubicación, calidad constructiva, antigüedad de las propiedades y superficies homogeneizadas. Luego, utilizando el promedio de dichos valores obtenidos, se multiplica por los metros cuadrados homogeneizados de la propiedad teniendo como resultante el valor de mercado del inmueble a tasar.-

3.1. BASE DE DATOS DE COMPARABLES.

Los siguientes inmuebles fueron utilizados como comparables actuales para la realización de la pericia. En la parte de "anexo" se encontrarán los anuncios con la descripción de cada propiedad.

Asimismo se analiza histórico Publicado, de sistema SIPC web.-

4 VALUACIÓN DEL BIEN

Utilizando el método de comparación de valores venales, se llega a la conclusión que el valor de la propiedad es de **DOLARES ESTADOUNIDENSES SESENTA MIL (U\$S 60.000.-)**

4.1 VALOR BASE DE SUBASTA

Tomando como referencia U\$S 60.000, propongo la **base de la subasta en la suma de U\$S 40.000** (art. 566 del CPCC).-

La seña y el saldo de precio propongo que se deberán abonar en dólar billete o en la cantidad de pesos necesarios para comprar vía MEP del importe en dólares que resulte de la subasta. Aclárese en los edictos que no se admitirá a los compradores ningún cuestionamiento al momento del pago ya que la oferta de venta se hace por un precio en dólares (arts. 766 y 772 del CCCN).

4.2. PUBLICACIÓN DE EDICTOS

Propongo para la publicación de los edictos judiciales correspondientes el Boletín Oficial y el portal Zonaprop, con el objetivo de optimizar la gestión de recursos y reducir los costos asociados. La elección de estas plataformas se basa en la eficiencia y el alcance que ofrecen en comparación con la publicación en un diario local. Zonaprop se destaca por su amplio alcance y su presencia en línea. Al publicar los edictos en este portal de público conocimiento, se maximiza la exposición de la información ante potenciales. Además de su alcance geográfico y su accesibilidad en línea, Zonaprop ofrece una plataforma de fácil navegación y búsqueda, lo que simplifica la ubicación del inmueble por parte de aquellos que necesitan acceder a esta información.

5. PERITO SOLICITA

Que por todo lo expuesto, entiendo haber dado cabal cumplimiento a la tarea encomendada en autos, conforme ello a V.S. solicito: a) Se tenga por presentada ACTA de CONSTATAción y VALUACIÓN solicitada en tiempo y forma.- b) Se agregue el mismo a los mencionados autos y se dé traslado a las partes del mismo.-

Agradezco su pronta atención a estas solicitudes y Provea de conformidad V.S. que,

SERA JUSTICIA

JIMENA MADERNA

Martillero Público, matrícula 6.667

C.U.I.T. N° 27-25493755-5

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



MADERNA Jimena Edith (27254937555)

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^

Datos del Expediente

Carátula: SUAREZ JULIO JESUS S/ SUCESION S/ INCIDENTE DE SUBASTA INMUEBLE MAT. 6626/7 (110)

Fecha inicio: 29/06/2023 **N° de Receptoría:** SI - 21853 - 2023 **N° de Expediente:** SI - 21853 - 2023

Estado: En Letra

Pasos procesales:

Fecha: 01/11/2023 - Trámite: SUBASTA - SOLICITADA / SE PROVEE - (FIRMADO)

[Anterior](#) 01/11/2023 13:40:57 - SUBASTA - SOLICITADA / SE PROVEE

Referencias

Cargo del Firmante JUEZ

Despachado en MARTILLERO - PROPONE (238500654033713842)

Domicilio Electrónico de Trámite Propio 27133863090@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico de Trámite Propio 27254937555@CMA.NOTIFICACIONES

Fecha de Libramiento: 01/11/2023 13:40:57

Fecha de Notificación 03/11/2023 00:00:00

Funcionario Firmante 01/11/2023 13:40:56 - VIEYRA Mariano Luis - JUEZ

Notificado por VIEYRA MARIANO LUIS

Observación SE DESESTIMA EXIMICION Y SE FIJA MONTO DEL DEPOSITO PARA INSCRIBIR EN LA SUBASTA

Trámite Despachado [_MARTILLERO - PROPONE \(258200654033699729\)](#)

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

SUAREZ JULIO JESUS S/ SUCESION S/ INCIDENTE DE SUBASTA INMUEBLE MAT. 6626/7 (110) ; (N° de Expediente: SI-21853-2023)

San Isidro, de noviembre de 2023

I. Visto la base del remate, el depósito en garantía como condición para la inscripción de la subasta, queda fijado en U\$S2600 que se corresponde con el 5% de la base de U\$S52.000 (art. 22 de la Ac. 3604/12 SCBA); rigiendo a su respecto la pauta anticipada el 06/10/23.

II. Teniendo en consideración la manda del art. 559 del CPCC, se desestima lo propuesto por la martillero y dispone que la publicación del edicto zonal se cumpla en una edición electrónica de un diario local de Vicente López, donde se encuentra situado el inmueble. Esta circunstancia no obsta que la martillero realice la campaña de mailing sugerido y/o publicite el remate por otras vías, de acuerdo a lo ordenado en el auto de subasta.-

jp

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



VIEYRA Mariano Luis
JUEZ

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^

Datos del Expediente

Carátula: SUAREZ JULIO JESUS S/ SUCESION S/ INCIDENTE DE SUBASTA INMUEBLE MAT. 6626/7 (110)

Fecha inicio: 29/06/2023 **N° de Receptoría:** SI - 21853 - 2023 **N° de Expediente:** SI - 21853 - 2023

Estado: En Letra

Pasos procesales:

Fecha: 18/10/2023 - Trámite: APERTURA DE CUENTA - RTA. DEL BANCO - (FIRMADO)

[Anterior](#) 18/10/2023 8:27:40 - APERTURA DE CUENTA - RTA. DEL BANCO [Siguiendo](#)

Referencias

Fecha del Escrito 18/10/2023 08:27:40

Firmado por Marcos Ezequiel Lombardi (23429034329) - Organismos Externos Provinciales (Legajo: P047183)

Nro. Presentación Electrónica 92202382

Observación del Profesional Respuesta a APERTURA DE CUENTA - SOLICITUD ELECTRONICA AL BANCO

Presentado por SUC.5099-SAN ISIDRO-BANCO PROVINCIA BS AS (bcoprovincia5099-sanisidro@bapro.notificaciones)

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

Informamos que se procedió a la **APERTURA DE LA CUENTA JUDICIAL EN USD según detalle:**

CUENTA N° 028-004050/0

CBU 0140136928509900405002

CUIT 30-70721665-0

Atte.

S.E.U.O.

MEL

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



Marcos Ezequiel Lombardi (23429034329)
Organismos Externos Provinciales (Legajo: P047183)

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^

Datos del Expediente

Carátula: SUAREZ JULIO JESUS S/ SUCESION S/ INCIDENTE DE SUBASTA INMUEBLE MAT. 6626/7 (110)

Fecha inicio: 29/06/2023 **N° de Receptoría:** SI - 21853 - 2023 **N° de Expediente:** SI - 21853 - 2023

Estado: En Letra

Pasos procesales:

Fecha: 18/10/2023 - Trámite: APERTURA DE CUENTA - RTA. DEL BANCO - (FIRMADO)

[Anterior](#) 18/10/2023 11:24:18 - APERTURA DE CUENTA - RTA. DEL BANCO [Siguiete](#)

Referencias

Fecha del Escrito 18/10/2023 11:24:17

Firmado por Marcos Ezequiel Lombardi (23429034329) - Organismos Externos Provinciales (Legajo: P047183)

Nro. Presentación Electrónica 92231229

Observación del Profesional Respuesta a APERTURA DE CUENTA - SOLICITUD ELECTRONICA AL BANCO

Presentado por SUC.5099-SAN ISIDRO-BANCO PROVINCIA BS AS (bcoprovincia5099-sanisidro@bapro.notificaciones)

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

Informamos que se procedió a la **APERTURA DE LA CUENTA JUDICIAL EN PESOS según detalle:**

CUENTA N° 027-904885/6

CBU 0140136927509990488562

CUIT 30-70721665-0

Atte.

S.E.U.O.

MEL

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



Marcos Ezequiel Lombardi (23429034329)
Organismos Externos Provinciales (Legajo: P047183)

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^

Datos del Expediente

Carátula: SUAREZ JULIO JESUS S/ SUCESION S/ INCIDENTE DE SUBASTA INMUEBLE MAT. 6626/7 (110)

Fecha inicio: 29/06/2023 **N° de Receptoría:** SI - 21853 - 2023 **N° de Expediente:** SI - 21853 - 2023

Estado: En Letra

Pasos procesales:

Fecha: 19/02/2024 - Trámite: SUBASTA - SOLICITADA / SE PROVEE - (FIRMADO)

[Anterior](#) 19/02/2024 13:59:19 - SUBASTA - SOLICITADA / SE PROVEE [Siguiete](#)

REFERENCIAS

Despachado en AUDIENCIA - SOLICITA SE FIJE (236400654034429007)

Domicilio Electrónico de Trámite Propio 27133863090@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico de Trámite Propio 27254937555@CMA.NOTIFICACIONES

Funcionario Firmante 19/02/2024 13:59:18 - ROBLES Estela - JUEZ

Observación SE FIJAN FECHAS DE PUJA Y SE SEÑALA AUDIENCIA DE ADJUDICACION

Trámite Despachado [AUDIENCIA - SOLICITA SE FIJE \(231900654034421290\)](#)

-- NOTIFICACION ELECTRONICA

Cargo del Firmante JUEZ

Fecha de Libramiento: 19/02/2024 13:59:19

Fecha de Notificación 20/02/2024 00:00:00

Notificado por ROBLES ESTELA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

SUAREZ JULIO JESUS S/ SUCESION S/ INCIDENTE DE SUBASTA INMUEBLE MAT. 6626/7 (110) ; (N° de Expediente: SI-21853-2023)

San Isidro, de febrero de 2024.

I. Visto lo propuesto por la martillero Maderna, queda establecido que la puja por el remate del inmueble Mat. 6626/7 (110) comenzará el 02 de mayo de 2024 a las 11.00 Hs y concluirá el 16 de mayo de 2024 a las 11.00 Hs.

La fecha de la audiencia prevista por el art. 38 del Anexo I de la Ac. 3604 SCBA, se reitera, queda fijada para el 27 de mayo de 2024 a las 10.00 Hs.

Pónganse en conocimiento del Registro de Subastas Electrónicas, junto con las condiciones de venta dispuesta en el auto de subasta y sus complementarias. Al efecto, oficiese electrónicamente al Registro.

II. Téngase presente la fecha de visita fijada por la martillero (22/04/24, 23/04/24 y 24/04/24, de 10.00 a 13.00 Hs.) y déjese constancia de la misma en los edictos pertinentes.-

jp

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



ROBLES Estela
JUE

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^