



INFORME DE TASACION DE INMUEBLE (URBANO)

Propietario: PARQUE SERENIDAD S.R.L.

Solicitante: Lic. DIANA SEGOVIA

Fecha Tasación: 28/AGOSTO/2025

Matricula / Finca Nº: a) 2345/L08

b) 4770/L08

c) 13391/L08

d) 544/L08

Distrito: LUQUE

Cta. Cte. Ctral. Nº: a) 27-0054-04

b) 27-0054-05

c) 27-0054-06

d) 27-0054-27





INFORME DE TASACIÓN DE INMUEBLE

SOLICITANTE : Lic. DIANA SEGOVIA
FECHA INFORME : 28/AGOSTO/2025
USO O FIN INFORME: VALOR JUSTO DE MERCADO

DATOS DEL INMUEBLE

LEGALES

Los datos técnicos legales fueron obtenidos de las copias de los Títulos de propiedad, proveídos. Y de los registros del *SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO*.

- PROPIETARIO : PARQUE SERENIDAD SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
- DISTRITO : LUQUE
- DEPARTAMENTO : CENTRAL
- FINCA/MATRICULA Nº : a) 2345/L08
b) 4770/L08
c) 13391/L08
d) 544/L08
- CTA. CTE. CTRAL. Nº : a) 27-0054-04
b) 27-0054-05
c) 27-0054-06
d) 27-0054-27

DATOS DEL TITULO DE PROPIEDAD

- ESCRITURA Nº : 538 – 608 – 508 y 658
- FECHA : 27/06/2016 – 13/07/2016 – 17/06/2016 y 27/07/2016
- ESCRIBANA : MARIA BASILIA GAUTO GALEANO
- REG. Nº : 545

UBICACIÓN

Ubicado entre las calles Rosario y Tte. Herrero Bueno entre Avda. Gral. Aquino y Mcal. López – *PRIMER BARRIO – Distrito de LUQUE – DPTO. CENTRAL* (Ver plano de ubicación adjunto).

COORDENADAS

UTM : ESTE: 450426 NORTE: 7205433
DECIMALES : LATITUD: -25.266667 – LONGITUD: -57.492334





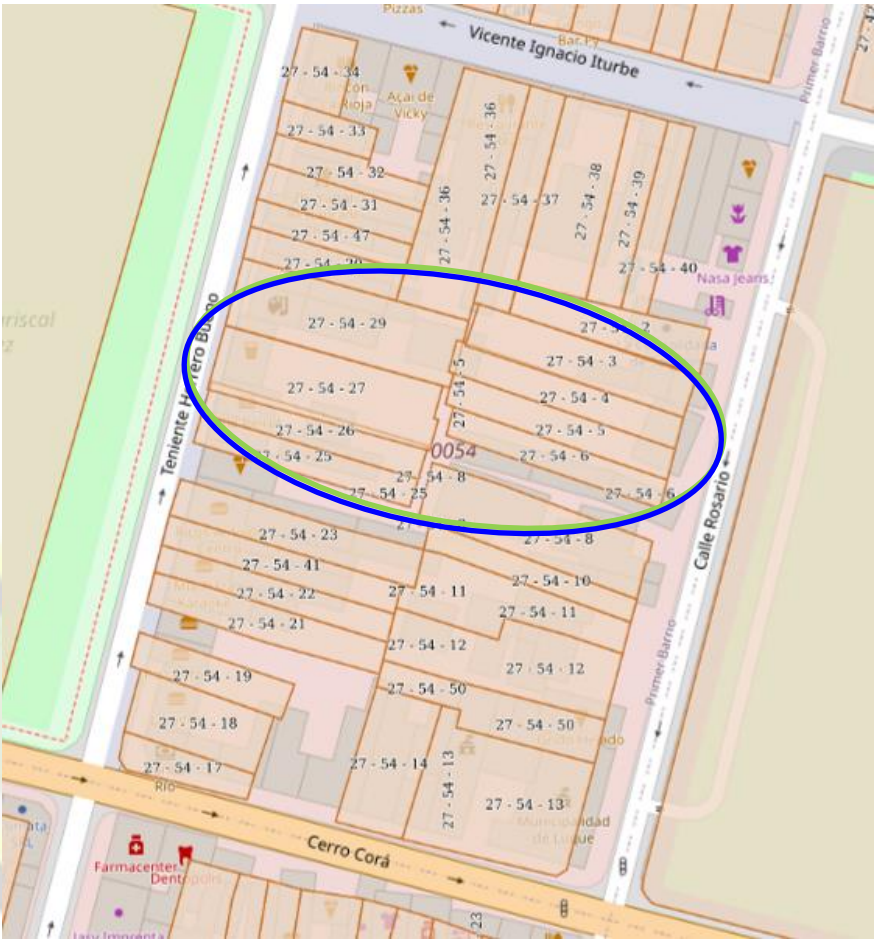
REGISTRO PERITO AGRIMENSOR Nº 1.756
REGISTRO M.O.P.C. Nº 1.020
REGISTRO PERITO TASADOR CSJ Nº: 1.756
BCP – RES. SB.SG. Nº 00048/2022
CONSULTOR AMBIENTAL C I-1444
AV. DR SEMIDEI C/TRANSCHACO – ASUNCIÓN
TELEFONOS: (021) 297.780 / (0981) 436.879

DIMENSIONES – ORIENTACIÓN – LINDEROS

FINCA - MATRIC. Nº	CTA. CTE. CTRAL. Nº	FRENTE	CONTRA FRENTE	FONDO	FONDO	SUPERFICIE
2345/L08	27-0054-04	ESTE: 6,278m.	OESTE: 6,278m.	NORTE: 45,898m.	SUR: 45,898m.	287,7300m².
4770/L08	27-0054-05	ESTE: 6,11m.	OESTE: 6,11m.	NORTE: 44,945m.	SUR: 44,945m.	303,0000m².
13391/L08	27-0054-06	ESTE: 5,65m.	OESTE: 5,65m.	NORTE: 43,30m.	SUR: 43,30m.	254,0000m².
544/L08	27-0054-27	OESTE: 6,191m.	ESTE: 6,191m.	NORTE: 44,166m.	SUR: 44,166m.	262,0000m².
		OESTE: 6,495m.	ESTE: 6,495m.	NORTE: 43,300m.	SUR: 43,300m.	262,0000m².
	SUPERFICIE TOTAL (SUMATORIA SIMPLE, DATOS TITULOS)					1.368,7300m².

OBSERVACION: Sugerimos solicitar el Plano de Cotejo Georreferenciado del lote.

BASE DE DATOS – CATASTRO MUNICIPAL
(IMAGEN OBTENIDA DE LA WEB)





CARACTERISTICAS DE LA ZONA Y CONDICIONES DE USO

ZONA

- 1- Sector urbano del carácter tipo *Mixto* (Comercial – Servicios – Residencial Multifamiliar y Unifamiliar).
- 2- Sector de construcción y aprovechamiento del uso del suelo en emprendimientos Residenciales, Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares (Edificios en altura), Comercios y Centros de Servicios (Municipales, Deportivos, Comercial, Educativos).
- 3- Originalmente el sector corresponde al núcleo de Transición del casco urbano y antiguo, del microcentro de la ciudad de Luque.
- 4- No se perciben procesos de cambios del uso del suelo. Existen construidas varias Viviendas, recicladas para emprendimientos comerciales y servicios.
- 5- **NIVEL SOCIO-ECONOMICO**
 - Habitada por personas de ingresos económicos *MEDIO – ALTO*.
- 6- **TENDENCIAS**
 - No se presentan tendencias de cambios, crecimiento y/o fortalecimiento en su uso *Mixto* (Comercial – Servicios – Residencial Multifamiliar).

SERVICIOS PUBLICOS

- 1- **Electricidad** : ANDE
- 2- **Agua** : Red publica
- 3- **Desagüe Cloacal** : Red publica
- 4- **Desagüe Pluvial** : Red interna y publica
- 5- **Comunicación** : **a)** Teléfono: Sí (COPACO–CELULARES)
b) Transporte público: Sí (a 200m.)
- 6- **Caminos** : Asfaltado
- 7- **TV Cable** : Red privada
- 8- **Centros de Enseñanza** : En el sector.
- 9- **Centros de Salud** : En el sector.
- 10- **Centros de Recreación** : En el sector.
- 11- **Centros de Compras** : En el sector.
- 12- **Centros Comunitarios** : En el sector.

CLASIFICACIÓN Y CAPACIDAD DEL USO DEL SUELO

- 1- **POTENCIAL UTILIZACIÓN** : COMERCIAL, SERVICIOS, RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
- 2- **POSIBLE DESARROLLO** : Apto, para Construcciones Viviendas Unif. y Multifamiliares. Comercial y Servicios
- 3- **CLASIFICACIÓN DE LA ZONA** : AREA DE TRANSICION (AT)

OCUPACIÓN. DOMINIO. USO

- 1- **OCUPACIÓN** : EL PROPIETARIO
- 2- **DOMINIO** : EL PROPIETARIO
- 3- **USO** (ACTUAL) : SALON VELATORIO (en Construcción)





CARÁCTERISTICAS LOTE DE TERRENO – DESCRIPCIÓN – EDIFICACIÓN

TERRENO

- 1- **Topografía** : Al frente al mismo nivel de la calle pública. Interiormente modificado, para el asiento del edificio.
- 2- **Linderos** : a) Edificados
b) Calle
- 3- **Perímetro** : Pared medianera
- 4- **Electricidad** : Si posee (conectado)
- 5- **Agua** : Si posee (conectado)
- 6- **Desagüe Cloacal** : Si posee (conectado)
- 7- **Desagüe Pluvial** : Si posee (conectado)

EDIFICACIÓN

Dentro del predio se encuentran 2(dos) Bloques de Edificios, en proceso de construcción.

El Bloque 1; corresponde a la construcción existente, antigua, tipo vivienda, en proceso de remodelación. Y el Bloque 2; a un Edificio proyectado para 3(tres) niveles (P. Baja – P. Alta – Terraza, en altura); que será destinado al uso tipo Comercial.

La construcción, tiene un avance general estimado del 55%.

Según el proyecto ejecutivo, lo conformaran los siguientes ambientes, arquitectónicos:

BLOQUE 1

- a) Área de Cafetería

BLOQUE 2

Planta Baja

- a) Estar común principal
- b) Área Gimnasio
- c) **Área Vestuario**
 - Ducha
 - Vestidor
- d) **Baños sexados (3 boxes)**
 - Inodoro
 - Lavatorios





Planta Alta

- a) Palier
- b) Estar común principal
- c) Área Gimnasio
- d) Área Vestuario
 - Ducha
 - Vestidor
- e) Baños sexados (3 boxes)
 - Inodoro
 - Lavatorios

Terraza

- a) Área esparcimiento (Restaurante)
- b) Cocina
- c) Estar común principal
- f) Baños sexados (2 boxes)
 - Inodoro
 - Lavatorios

MATERIALES DE CONSTRUCCION

<u>Mampostería</u>	:	Ladrillos Cerámicos
<u>Estructura</u>	:	Hormigón Armado
<u>Techo</u>	:	a) Losa de Hormigón Armado b) Tejas
<u>Revoque</u>	:	2 capas
<u>Piso</u>	:	Cementicio
<u>Aberturas</u>	:	a) Madera (Puertas – Marcos – Ventanas) b) Metálica c) Vidrios crudos





DEFINICIONES – NORMAS – SELECCION Y CRITERIO DEL METODO DE AVALUO – JUSTIFICACIÓN

DEFINICIONES (CONCEPTOS)

VALOR: Es la Estimación que le asignamos a nuestras preferencias (Diccionario Larousse Universal)

VALOR DE MERCADO: Es el precio pagado por el comprador deseoso de comprar, más no forzado, a un vendedor deseoso de vender, más no presionado, teniendo ambos el pleno conocimiento de la utilidad de la propiedad (Ing. Alberto Lélio Moreira - Brasil)

VALOR DE MERCADO: Es el importe al cual un activo podría ser intercambiado a la fecha en que se practica la valuación entre un comprador y un vendedor, independientes, con deseos de realizar la operación luego de un adecuado proceso de comercialización en el cual ambas partes actuaran en conocimiento de causa, con prudencia y sin presiones (Normas Técnicas de Valuación de Bienes para Entidades Financiera – Res. SB. SG Nº 00288/2002)

PRECIO: Es la cantidad pagada por el Comprador al Vendedor (Ing. Alberto Lélio Moreira - Brasil)

AVALUAR: Es estimar el valor de mercado de uno o más intereses identificados en una parcela específica de un inmueble, en un determinado momento (Ing. Sergio Antonio Abunahman - Brasil)

AVALUAR: Es la determinación técnica del valor de un bien, basado en la utilización de criterios y metodologías normalizadas y reconocidas, de datos de referencias comparables, en un estudio objetivo de todas las características y factores influenciados y no una simple opinión subjetiva sin sustentos técnicos (Normas Técnicas de Valuación de Bienes para Entidades Financiera – Res. SB. SG Nº 00288/2002)

HOMOGENEIZACIÓN: Consiste en la conversión de todos los valores obtenidos en la pesquisa, como si esas ventas hayan sido hechas a la vista, referidas a la fecha que se quiere determinar el valor de la propiedad que se está avaluando, de tal forma a establecer un denominador común para la comparación, en una gran extensión de terreno situada en la zona. La homogeneización se obtiene por medio de coeficientes correctivos, cuya correcta determinación es la base para una buena valuación y que depende fundamentalmente de la experiencia y el juicioso análisis del tasador.

LOTE: Es la porción de terreno, con frente sobre vías públicas o privadas en condiciones de ser aprovechadas, de inmediato, para fines urbanos (Normas NBR-5676/80)





NORMAS (A UTILIZAR)

- 1- NORMAS TECNICAS DE VALUACIÓN DE BIENES PARA ENTIDADES FINANCIERA (Resolución SB. SG. Nº 00288/2002).
- 2- NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN (IVS).
- 3- NORMAS NBR 14653-2 (Brasileras).
- 4- VALUACION DE BIENES PROCEDIMIENTOS GENERALES (INTN – PNP 69 002 23)

SELECCIÓN Y CRITERIO DEL MÉTODO DE AVALUO

Se adoptarán los siguientes métodos para realizar el Proceso de Valuación, con sus análisis. Y así obtener los valores correspondientes para el inmueble solicitado.

Dichos métodos serán él:

- 1- Método Comparativo (Comparación de Ofertas de Mercado)

2- MÉTODO COMPARATIVO (COMPARACIÓN DE OFERTAS DE MERCADO)

El valor se obtiene por comparación de ofertas similares que se encuentran a disposición en el mercado inmobiliario. Se aplicarán los coeficientes necesarios para adaptar dichas propiedades al consecuente a valorar.

OBSERVACIONES:

Los datos de comparables de Ofertas del mercado inmobiliario, fueron obtenidos de distintas fuentes, bases de datos de páginas de Internet (inmobiliarias), Clasificados de Diarios, Inmobiliarias y Ofertas de Particulares que desean y comercializan propiedades en la zona.

JUSTIFICACIÓN (DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGIAS)

Se adopta el siguiente método para realizar el Proceso de Valuación, con su análisis, y con las siguientes consideraciones, para así obtener el valor correspondiente para el inmueble solicitado.

1- MÉTODO COMPARATIVO (COMPARACIÓN DE OFERTAS DE MERCADO)

La zona está totalmente urbanizada, con lotes de usos urbanos – residenciales.

Predominan las ofertas de dichos lotes urbanos. Y para la aplicación de la Metodología supra citada, es conveniente establecer el valor del Lote Patrón, para luego así obtener el valor del metro cuadrado del sector.

Para esto se recurrirá al estudio de lotes de características similares, al Lote urbano padrón (establecido según la Ley Nº 1909/2002). Aplicando los coeficientes de homogeneización necesarios para adaptar dichas propiedades al consecuente a valorar.





MÉTODOS DE VALUACIÓN

Se adoptará el método para realizar Proceso de Valuación, con sus análisis y así obtener los valores correspondientes para el inmueble solicitado.

Dicho método será él:

✓ **METODO DE DEPRECIACION Ross-Heidecke**

a) Fórmula de Ross (edad)

Propone aplicar “la media aritmética” de los valores considerados por los dos métodos anteriores (Lineal y de Kuentzle), sobre bienes expuestos a desgastes más regulares durante su vida útil. ...y considera la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$D = (VR - Vr) \frac{1}{2} (e / Vp + e2 / Vp2)$$

Se indica a este método como el más indicado cuando se trata de “estructuras sometidas a acciones estáticas o dinámicas no muy violentas” Por lo que podrán considerarse dentro de este esquema de cálculo los edificios que son objetos del presente.

b) Fórmula de Heidecke (edad y conservación)

Introduce el concepto de estado de conservación como porcentaje a aplicar sobre las depreciaciones calculadas por cualquiera de los métodos referidos, es decir que el “coeficiente de castigo por estado” se aplica sobre el edificio ya depreciado por la edad. Para ello establece cinco estados de conservación:

- ⇒ **A** = Excelente
- ⇒ **B** = Muy Bueno
- ⇒ **C** = Bueno
- ⇒ **D** = Normal
- ⇒ **E** = Regular
- ⇒ **F** = Malo
- ⇒ **G** = Muy Malo
- ⇒ **H** = Demolición

c) Ross-Heidecke

Si se incluyera ésta nueva depreciación (por el estado del bien) en una fórmula conjunta con la depreciación calculada anteriormente (por la edad del objeto) resultaría:

$$D = (VR - Vr) [x + (1-x) C]$$

Siendo:

C= coeficiente de estado

X = $\frac{1}{2} (e / Vp + e2 / Vp2)$

d) Tabla de Ross-Heidecke

Propone una tabla de doble entrada, que opera en función del porcentaje de vida útil del inmueble que se trate y su estado de conservación, aplicado sobre el bien ya depreciado. Se obtiene de esta manera un coeficiente “K”

Resultando

$$VA = VR - (VR - Vr).K$$

VA = valor actual

VR = valor de reposición

Vr = valor residual

K = $[x + (1-x) C]$ = obtenido de la tabla que se adjunta





TABLA DE ROSS-HEIDECKE

La primera columna determina el porcentaje de vida transcurrida con relación a la vida útil del bien. El valor obtenido en la tabla debe dividirse por cien para obtener el coeficiente K.

EDAD APARENTE	ESTADO DE CONSERVACION							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0





✓ **MÉTODO DE COMPARABLES DE MERCADO**
El valor se obtiene por comparación de ofertas similares que se encuentran a disposición en el mercado inmobiliario. Se aplicarán los coeficientes necesarios para adaptar dichas propiedades al consecuente a valuar.

PLANILLA DE HOMOGENEIZACION								
ID.	M2. MUESTRAS	VALOR MUESTRA (NEGOCIADO)	VALOR INICIAL/ M2.	MATRIZ DE LOS FACTORES				VALORES FINALES
				Ff	Fu	Fa	Fe	
1	1.151,00	4.042.500.000	3.512.163	1	1	1	1,2	4.214.596
2	480,00	2.168.250.000	4.517.188	1	1	1	1	4.517.188
3	160,00	588.000.000	3.675.000	1	1	1	1,2	4.410.000
4	1.440,00	4.980.000.000	3.458.333	1	1	1	1,2	4.150.000
5	770,00	2.650.000.000	3.441.558	1	1	1	1,2	4.129.870
6	410,00	1.435.000.000	3.500.000	1	1	1	1,2	4.200.000
7	288,00	1.250.000.000	4.340.278	1	1	1	1	4.340.278
8	750,00	2.572.500.000	3.430.000	1	1	1	1,2	4.116.000
9	610,00	2.303.300.000	3.775.902	1	1	1	1,1	4.153.492
10	1.192,00	4.086.500.000	3.428.272	1	1	1	1,2	4.113.926
				SUMA DE LOS VALORES CORREGIDOS (Svc)				42.345.350
REFERENCIAS Ff: FACTOR DE FUENTE O OFERTA Ft: FACTOR DE UBICACIÓN Fa: FACTOR DE AREA Fe: FACTOR DE EQUIVALENCIA Svc: SUMA VALORES CORREGIDOS Cm: CANTIDAD DE MUESTRAS Vlm2.: VALOR PROMEDIO DEL M2.					OBTENCIÓN - VALOR PROMEDIO M2./Has. (Vlm2./Has.)			
					FORMULA A APLICAR	Svc	Gs.4.234.535	
						Cm		

PLANILLA DE REFERENCIA CONSTRUCCION MODELO – VIVIENDA ECONOMICA (PLANTA BAJA – HOMOGENEIZACION)					
ID.	REVISTA MANDU'A	ARQUITECTOS DEL PY	GIRO ARQUITECTURA	REVISTA COSTOS	SUMA DE VALORES
1	2.128.000	2.600.000	2.500.000	2.200.000	9.428.000
VALOR PROMEDIO = Gs. x m².					2.357.000
VALOR ACTUAL = Gs. x m². (DEPRECIADO – S/ ESTADO ACTUAL)					1.390.630
COEFICIENTE DE DEPRECIACION (entre reparaciones simples)					41.00

PLANILLA DE REFERENCIA CONSTRUCCION MODELO – EDIFICIO COMERCIAL (HASTA 3 NIVELES – SOLO ESTRUCTURA – HOMOGENEIZACION)					
ID.	REVISTA MANDU'A	ARQUITECTOS DEL PY	NACIMIENTO CONSTRUCTORA	REVISTA COSTOS	SUMA DE VALORES
1	2.281.300	2.940.000	2.572.500	2.205.000	9.998.800
VALOR PROMEDIO = Gs. x m².					2.499.700
VALOR ACTUAL = Gs. x m². (DEPRECIADO – S/ ESTADO ACTUAL)					1.499.820
COEFICIENTE DE DEPRECIACION (entre reparaciones simples)					40.00





ANALISIS – VALORES FINALES

Teniendo en cuenta los valores obtenidos según los métodos utilizados, se adopta como los Valores de Mercado:

VALOR – EDIFICIOS – MEJORAS

BLOQUE 1 (EN CONSTRUCCION – AVANCE ESTIMADO: 55%)	120,00m2.x1.390.630	Gs./m2.	Gs.	166.875.600.-
BLOQUE 2 (EN CONSTRUCCION – AVANCE ESTIMADO: 55%)	740,00m2.x1.499.820	Gs./m2.	Gs.	1.109.866.800.-

VALOR – TERRENO

TERRENO	1.368,73m2.x4.234.535	Gs./m2.	Gs.	5.795.935.090.-
---------	-----------------------	---------	-----	-----------------

RESUMEN DE VALUACIÓN

VALOR – EDIFICIOS (MEJORAS)	Gs.1.276.742.400.-
VALOR – TERRENO	Gs.5.795.935.090.-
VALOR DEL INMUEBLE	Gs.7.072.677.490.-
VALOR MERCADO (AJUSTADO POR REDONDEO ± 1%)	Gs.7.100.000.000.-
VALOR DE VENTA RAPIDA (V.V.R.)	Gs.5.700.000.000.-

SON GUARANIES (VALOR DE MERCADO): Siete mil, cien millones.

SON GUARANIES (VALOR VENTA RAPIDA): Cinco mil, setecientos millones.

RELACIÓN	US\$. 1	Gs. 7.350	
FECHA	28	08	2025

CONCLUSIONES

Para obtener el Valor del bien, se ha considerado realizar el presente informe con dos metodologías, siempre arribando a un valor de los inmuebles en la actualidad.

La primera metodología aplicada es el Valor Venal, en el que se obtiene precios de terrenos de la zona y se suma el valor de la construcción depreciado a la fecha de tasación.

El segundo Método es la Comparación de Ofertas del mercado inmobiliario. Para llegar al valor final de mercado estimado se aplicaron coeficientes de diferencia de ubicación, también se contempla la oferta en la zona.

La zona analizada en este caso presenta inmuebles que han sido construidos aproximadamente hace treinta, o más años, la mayoría de los edificios todavía se encuentran ocupados.

Declaro bajo fe de juramento; que he inspeccionado in situ la propiedad y revisado la documentación proveída; correspondiente a la misma. Y me responsabilizo por la información contenida en el formulario de Tasación, lo cual es veraz y completa".....

Es mi Informe, según mí entender y parecer.

Ing. Pedro R. Andino A.
MATRICULA PERITO C.S.J. Nº 1756
RESOLUC. BCP SB.SG. Nº 00048/2022

ADJUNTOS: FOTOS – PLANOS (UBICACIÓN – MANZANERO)
INFORME DE TASACIÓN Nº (CODIGO): PARQUE_SERENIDAD-026/2025
ARCH. TAS.: PARQUE-SALON_LUQUE_1





REGISTRO PERITO AGRIMENSOR Nº 1.756
REGISTRO M.O.P.C. Nº 1.020
REGISTRO PERITO TASADOR CSJ Nº: 1.756
BCP – RES. SB.SG. Nº 00048/2022
CONSULTOR AMBIENTAL C I-1444
AV. DR SEMIDEI C/TRANSHACO – ASUNCIÓN
TELEFONOS: (021) 297.780 / (0981) 436.879

FOTOS (PAG. 1 de 3)

FRENTE



FOTOS (PAG. 2 de 3)

INTERIOR





FOTOS (PAG. 3 de 3)

INTERIOR





REGISTRO PERITO AGRIMENSOR Nº 1.756
REGISTRO M.O.P.C. Nº 1.020
REGISTRO PERITO TASADOR CSJ Nº: 1.756
BCP – RES. SB.SG. Nº 00048/2022
CONSULTOR AMBIENTAL C I-1444
AV. DR SEMIDEI C/TRANSCHACO – ASUNCIÓN
TELEFONOS: (021) 297.780 / (0981) 436.879

PLANO UBICACIÓN

IMAGEN DE GOOGLE EARTH
MOSAICO DE FOTO AEREA





REGISTRO PERITO AGRIMENSOR Nº 1.756
REGISTRO M.O.P.C. Nº 1.020
REGISTRO PERITO TASADOR CSJ Nº: 1.756
BCP - RES. SB.SG. Nº 00048/2022
CONSULTOR AMBIENTAL C I-1444
AV. DR SEMIDEI C/TRANSCHACO - ASUNCIÓN
TELEFONOS: (021) 297.780 / (0981) 436.879

PLANO DE LA PROPIEDAD

PLANO GENERAL - MANZANERO - CATASTRAL

