CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Circunscripción Judicial de Central
Palacio de Justicia de San Lorenzo
Sección de Obras Civiles

Compromiso con la gente

S.O.C N 114

CERTIFICADO DE TASACION LOCAL ALQUILADO PARA EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA SEDE2 SENTENCIA DE LUQUE

Propietario: PABLO TOMAS VILLALBA VIERA
C.I.P. N°: 351.569
Ubicación: CALLE SIMON BOLIVAR ESQ.FERNANDO DE LA MORA
Barrio: 4TO BARRIO
Distrito: LUQUE
Dirección: SILVIO PARODI ESQ.SANTIAGO VILLALBA C/SANTO TOMAS
Barrio PRIMAVERA
Departamento central: CENTRAL

N° Finca:18.131	LOTE 1	Cta.Cte.Ctral:27-0893-02	Superfície: 372 m2
N° Finca: 18.131	LOTE 2	Cta Cte Ctral:27-0893-03	Superfície :370,80 m2
N° Finca:22.465	LOTE3	Cta Cte Ctral:27-0983-04	Superfície:370,80 m2

Superfície total de terrenos :1.113 m2

Superfície edificada LOTE1 Planta baja, primer y Segundo piso, : 706 m2,Aprox.
Superfície edificada LOTE2 Planta baja: 105 m2, aproximadamente
Superfície edificada LOTE3 Planta baja : 40 m2, aproximadamente
Total área edificada : 851 m2

ALQUILER DELTERRENO	**17.000.000 GS**
COSTO DEL ALQUILER DEL JUZGADO x M2	**Gs 19.976gs x M2**
COSTO PROMEDIO POR M2 EM LA ZONA xM2	**Gs 32.000 gs. x M2**

.

Arq. Carlos A. Martínez
Jefe
Obras Civiles - Central

1-TERRENO

Lote en forma rectangular regular.
Relación con la calle: El mismo este sobre elevado a un metro del nivel de la calzada.

2. SERVICIOS

Pavimento: Asfalto en todas las calles adyacentes
Agua Corriente y pozo ciego
Luz Eléctrica: Conectado a la Red de la ANDE
Alumbrado Público: en frente
Telefonía y Redes: en la zona
Transporte Público: enfrente varias líneas de transporte interno e internacional

3. CONSTRUCCIÓN EXISTENTE:

Cuenta con un Edificio multifamiliar tres niveles, más una vivienda de cuatro ambientes más un depósito y otro terreno con un depto. Y un pequeño tinglado, todos en tres terreno que miden1.113m2 en conjunto en un
La construcción es relativamente nueva con materiales de primera calidad, sistemas de señales especiales, área de expansión, patio área de área de servicio y apoyo

4. CERRAMIENTO PERIMETRAL:

Frente: Mampostería de material
Fondo: mampostería
Costado izquierdo: medianera del vecino.
Costado derecho: medianera de vecino.

5. UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

El inmueble en cuestión se encuentra asentado sobre la calle Ángel Torres y calle Cecilio Báez el del distrito de la ciudad de Fernando de la Mora
Cuenta con todos los servicios públicos, tales como agua, luz, teléfono, tv cable redes de internet y transporte público en la zona.

SUMÁNDOSE A ESTO, OTROS FACTORES VALORIZANTES DEL SECTOR COMO SER:

A-Al trazado recto de sus calles que permite visualizar el conjunto.

B-La topografía del terreno.

C-La pavimentación de sus calles: todas asfaltadas.

D-Los servicios existentes: agua corriente, electricidad, teléfono, cablevisión, internet

E-El uso de suelo residencial y comercial consolidado.

F importantes vías de comunicación que conectan hacia y fuera del centro de la ciudad.

G-La consolidación de ejes de carácter mixto comercial y residencial. Con una tendencia de crecimiento progresivo

H-Importantes focos de interés en la zona: Centros Comerciales, Escuelas, Colegios, universidades, bancos cooperativas clubes sociales, Medios de Transportes públicos y privados, supermercados, estadio de futbol, cooperativas hospitales, iglesias, entre otros.

I-La incidencia de todos estos factores otorga al sector donde se ubica al inmueble individualizado precedentemente, la tendencia permanente del aumento de su valor inmobiliario, principalmente por el fácil acceso y su estratégica ubicación.

Arq. Carlos A. Martínez
Jefe
Obras Civiles - Central

VISTA SATELITAL DE LA UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD

Metodología utilizada:

Para justipreciar al valor de las tierras en la zona, he procedido a aplicar el *"Método Analítico Comparativo"*; la técnica consiste en la búsqueda de antecedentes y de información de los distintos bienes inmuebles del sector que han sido motivo de movilidad inmobiliaria o se ofrezcan en compraventa y configuran la dinámica actual de: superficie, ubicación, topografía, zona residencial, comercial o industrial, servicios públicos, etc. Así mismo, han sido considerados las distancias de los potenciales mercados o comercios del área, por ser el sector de fácil acceso ya que cuentan con calles asfaltadas y empedradas, con polos de gran atracción, desde el Aeropuerto tales como supermercados, escuelas y colegios, comercios, clubes deportivos, etc.

Arq. Carlos A. Martínez
Jefe
Obras Civiles - Central

BÚSQUEDA DE ANTECEDENTES DEL VALOR DEL ALQUILER DE LA ZONA

Fueron analizados todos los antecedentes, relacionados al comportamiento en la zona del mercado inmobiliario, en especial fue realizada la búsqueda de antecedentes técnicamente comparables y altamente confiables, de inmuebles de características similares en uso y destino del suelo, y que se encuentran consolidados, principalmente con desarrollo equilibrado desde el punto de vista valorativo, a fin de eliminar cualquier distorsión que pudiera existir en los valores a utilizar.

El estudio por una parte se centró en el análisis de los antecedentes, fundamentalmente a las propiedades colindantes, el área circundante a la propiedad y en general, a todo el contexto de la zona.

Es importante aclarar en este punto, que los precios que se consideraron, no se encuentran alterados por situación de especulación o circunstancias meramente coyunturales que arrojarían distorsión en los valores. Además, por la gran importancia que tiene, fue analizado el mercado inmobiliario propio generado por la oferta de las fracciones de tierras dentro del área del inmueble tasado y su influencia en la conclusión final

Arq. Carlos A. Martínez
Jefe
Obras Civiles - Central