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° 121

CERTIFICADO DE TASACION LOCAL ALQUILADO PARA EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE J. AUGUSTO SALDIVAR

Propietario: ANTONIO CAMPUZANO GONZALEZ
C.I.P. N°: 1.114.690
Ubicación: Ciudad de J.A. Saldivar
Barrio: CENTRO
Distrito: J. AUGUSTO SALDIVAR
Dirección: Ruta N° 1, KM 24,5
Departamento central: CENTRAL
Cta.Cte.Ctral: 27079017.
Superfície de la propiedad: 700 m2

Planta Baja con 2 salones, galería y estacionamiento, con 3 baños.
Planta Alta con 5 salones, con 3 baños.

ALQUILER DE LA PROPIEDAD	**12.500.000 GS**
COSTO DEL ALQUILER DEL JUZGADO x M2	**Gs 17.857gs x M2**
COSTO PROMEDIO POR M2 EN LA ZONA xM2	**Gs 27.956 gs. x M2**

Arq. Carlos A. Martínez
Jefe
Obras Civiles - Central

Oscar Oviedo González
Auxiliar
Circunscripción Judicial Dpto. Central

1-TERRENO

Lote en forma rectangular regular.
Relación con la calle: El mismo está sobre elevado a 0.70 cm del nivel de la calzada.

2. SERVICIOS

Pavimento: Asfalto sobre la ruta N°1
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: sobre la ruta internacional, varias líneas de transporte interno e internacional.

3. CONSTRUCCIÓN EXISTENTE:

Planta Baja cuenta con con 2 salones, galería y estacionamiento, con 3 baños.
Planta Alta cuenta con 5 salones, con 3 baños.
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: Construcción de 2 niveles
Fondo: muralla de mampostería
Costado izquierdo: reja
Costado derecho: mampostería

5. UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

El inmueble en cuestión se encuentra asentado sobre Ruta N° 1, KM 24,5 de la ciudad de J. AUGUSTO SALDÍVAR.
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: en frente asfaltada y en la lateral empedrado.

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

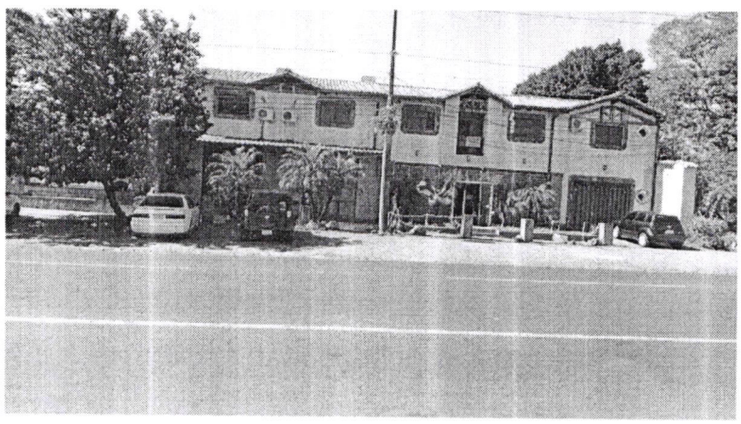
H-Importantes focos de interés en la zona: Centros Comerciales, Escuelas, Colegios, universidades, bancos cooperativas clubes sociales, Medios de Transportes públicos y privados, supermercados, estadio de futbol, cooperativas, hospitales, iglesias, entre otros.

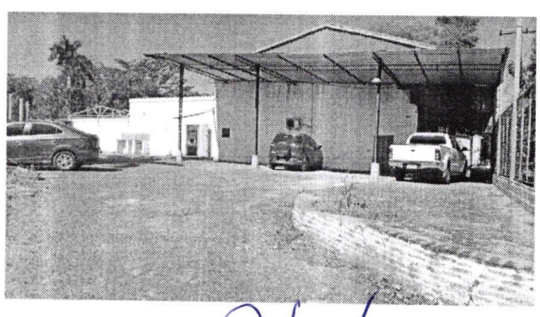
Arq. Carlos A. Martínez
Jefe
Obras Civiles - Central

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.

VISTA SATELITAL DE LA UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD

TOMAS FOTOGRÁFICAS





Arq. Carlos A. Martínez
Jefe
Obras Civiles - Central

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 la ruta internacional como supermercados, escuelas y colegios, comercios, clubes deportivos, etc

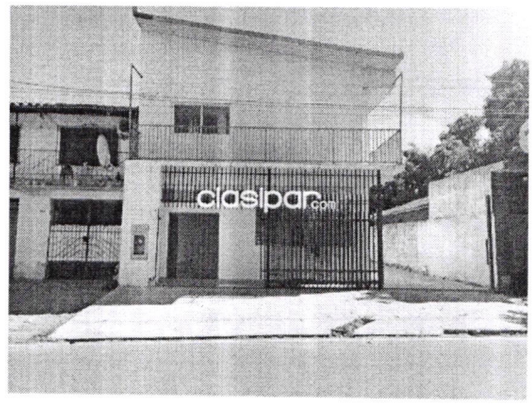
BÚSQUEDA DE ANTECEDENTES DEL VALOR DEL ALQUILER DE LA ZONA

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

EJEMPLOS DE ALQUILER DE PROPIEDADES EN LA ZONA



Detalle de: Alquiler Amplio Salon Comercial en J. A. Saldivar

ALQUILO SALON COMERCIAL A ESTRENAR EN J. A. SALDIVAR - Barrio Villa Esperanza
Julian Augusto Saldivar - Villa Esperanza - 1411 Máximo Alvarez y Bogar
0499304 119
- Amplio Salon Comercial de 84 m2 (12 de frente x 12 de fondo)
- 1 baño
- Consumo de energía eléctrica a cargo del inquilino
- Precio del alquiler Gs. 1.500.000 con Iva incluido

ALQUILER DE LA PROPIEDAD 84m2 **1.500.000 Gs. IVA incluido**
COSTO DEL ALQUILER DE LA PROPIEDAD x M2 ..... **Gs 17.857gs x M2**

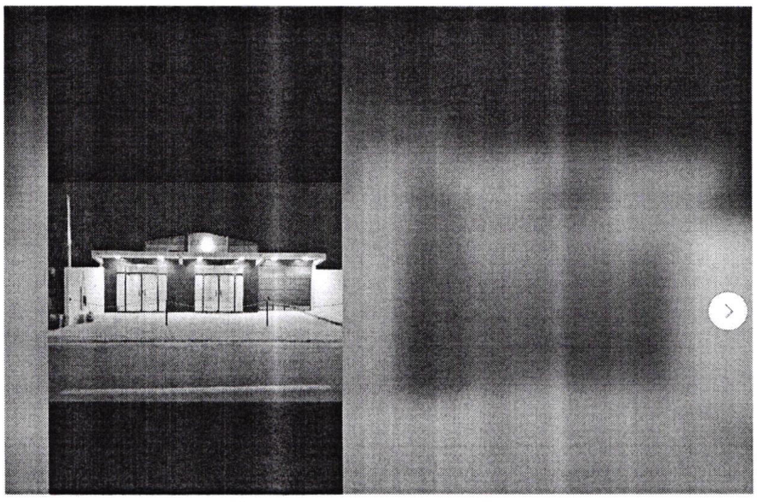
Arq. Carlos A. Martinez
Jefe
Obras Civiles - Central

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° 121



Alquilo Salon zona Asfaltada a 1 Cuadra de Plaza 7 Bo. Mano Abierta-J. Augusto, 700.000 Gs

$700.000 · Disponibles

Enviar mensaje

Detalles

Estado Nuevo

Color de pulsera Blanco

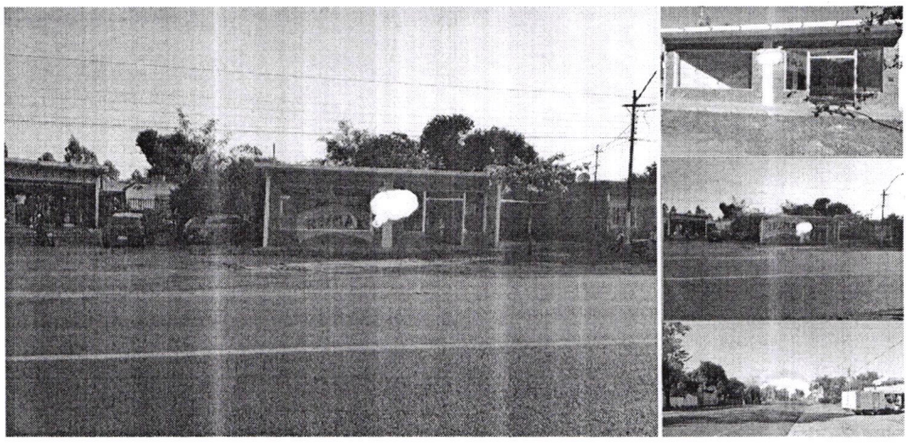
Alquilo Salon sobre calle Asfaltada a 1 Cuadra de Plaza 7 Bo. Mano Abierta-J. Augusto Saldivar[hidden information]

Etiquetas

0971927007

J. Augusto Saldivar

ALQUILER DE LA PROPIEDAD 32m2 **700.000 Gs. IVA incluido**
COSTO DEL ALQUILER DE LA PROPIEDAD x M2 ..... **Gs 21.875 gs x M2**



Local Comercial - Alquiler - Paraguay Central Julián Augusto Saldivar

ALQUILO LOCAL COMERCIAL EN JULIAN AUGUSTO SALDIVAR

3,000,000 ₲ Otras divisas

Por Mes + IVA

Paraguay Central Julian Augusto Saldivar

Total Mts²	70	Sup. Lote	10X7
Sup. Lote (m²)	70	Area de Construcción (m²)	70

ALQUILER DE LA PROPIEDAD 70m2 **3.000.000 Gs. IVA incluido**
COSTO DEL ALQUILER DE LA PROPIEDAD x M2 ..... **Gs 42.857 gs x M2**

Arq. Carlos A. Martínez
Jefe
Obras Civiles - Central