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

CERTIFICADO DE TASACIÓN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE SAN LORENZO UNIDAD DE APOYO

Propietario: ing. Oscar González
C.I.P. N°: 1.385.482.-
Ubicación: avda Victorio Curiel y 24 de junio
Barrio: Neutra Señora de la Asunción
Distrito: San Lorenzo
Departamento central: Central
N° Finca:
Cuenca. Corrientes. Cadastral N°: 27-1315-09
Superfície. Edifício :200 m2
Superfície del Terreno alquilado 85m2

OSTO DEL ALQUILER DEL JUZGADO ITEM N°1	**Gs 8.500.000 GS...**
COSTO POR M2 Gs 42.500gs	-
COSTO POR M2 Gs 46.000 gs	

1-TERRENO

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

3. 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 numero 11

4. CONSTRUCCIÓN EXISTENTE:

Cuenta con un Edificio multifamiliar de dos niveles
La construcción es relativamente nueva con materiales de primera calidad, área de área de servicio y apoyo

5. CERRAMIENTO PERIMETRAL:

Frente: Mampostería de material y aberturas de cristal templado sobre calle principal
Fondo: mampostería
Costado derecho: medianera del vecino cerramiento con mampostería vertical
Costado izquierdo: esquina con ochava

CARLOS A. MARTINEZ
Jefe de Sección
Obras Civiles

JUZGADO DE 1° INSTANCIA SAN LORENZO
ADMINISTRACION
27 JUN. 2022
RECIBIDO
Recibido por: Blas Yegros
Hora: 9:40

6. UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

El inmueble en cuestión se encuentra asentado sobre la avenida Victorio Curiel esquina 24 de junio de la ciudad de San Lorenzo
Cuenta con todos los servicios públicos 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

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 a 15 minutos el mercado de san Lorenzo, 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.

CARLOS A. MARTIN
Jefe de Sección
Obras Civiles

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.

BÚSQUEDA DE ANTECEDENTES DEL VALOR DEL ALQUILER DE LA ZONA

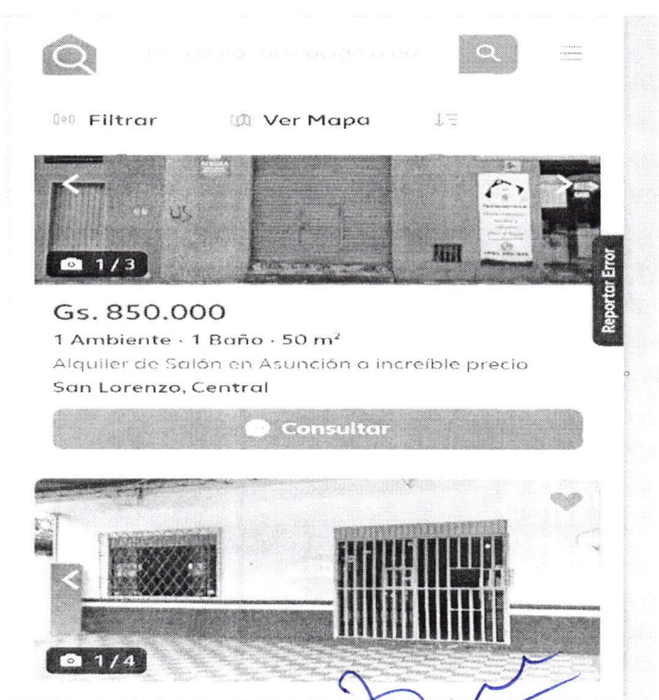
Fueron analizados todos los antecedentes, relacionados al comportamiento en la zona del mercado inmobiliario, en especial fue realizada la búsqueda de antecedentes técnicamente comparables y altamente confiables, de inmuebles de características similares en uso y destino del suelo, y que se encuentran 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.

CARLOS A. MARTIN
Jefe de Sección
Obras Civiles

JUZGADO DE PRIMERA INASTANCIA SAN LORENZO SEDE 2 - PSICOLOGIA FORENSE, PAI, MEDIACION



CARLOS A. MARTINEZ
Jefe de Sección
Obras Civiles