

INFORME DE AVALUACIÓN



PERITO AVALUADOR ING. DANIEL LIRD

14/10/2022

INFORME DE AVALUACIÓN – Pág. 1/8

SOLICITANTE:

PROPIETARIO: [1].....

UBICACIÓN:
.....

OBJETIVO DE LA AVALUACIÓN

Se realiza esta Tasación, a pedido del Solicitante, con el objeto de determinar el **Valor de Mercado** y el **Valor de Venta Rápida** de la propiedad, para su uso privado.....

DATOS DEL INMUEBLE [1]

C.C. C. N°: **FINCA N°:** **FRACCIÓN:**
MANZANA: [2]..... **LOTES N°:** [2]..... **DISTRITO:** San Lorenzo, INSCRIPTO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, [2] SECCIÓN, **BAJO EL N°:** [2]..... **AL FOLIO:** [2]..... **AÑO/FECHA:** [2]..... **ESCRIBANÍA/JUEZ DE PAZ:** [2].....
..... **REGISTRO N°:** [2]..... **ESCRITURA N°:** [2]..... **FOLIO N°:** [2].....
..... **PROTOCOLO:** [2]..... **AÑO/FECHA:** [2]..... **COPIA:** [2].

TIENE LAS SIGUIENTES DIMENSIONES, SEGÚN DATOS EXTRAÍDOS DEL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO Y VERIFICADAS IN SITU: [3] [4]

AL NORTE: mide ≈ 274,21 m y linda con la calle Prof. Rosa Masi.....

AL SUR: una quebrada de seis líneas, que partiendo del este en dirección oeste, son: la primera mide ≈ 72,55 m, la segunda ≈ 34,00 m y la tercera ≈ 9,50 m, lindando todas ellas con derechos particulares y la calle 29 de Setiembre; la cuarta línea mide ≈ 84,84 m, y linda con derechos particulares y la calle Ambrosio Barrios; la quinta línea mide ≈ 62,68 m y linda con derechos particulares y la sexta línea mide ≈ 20,07 m y linda con la calle Andrés Salomón.....

AL ESTE: mide ≈ 101,50 m y linda con la calle Brasil.....

AL OESTE: mide ≈ 104,69 m y linda con la calle José Cataldi.....

SUPERFICIE: ≈ 28.008,8956 m²

- [1] Datos extraídos de la información proveída por el solicitante.
- [2] No se tuvo a la vista el título de propiedad.
- [3] Las dimensiones verificadas in situ, con cinta métrica, coinciden razonablemente con los datos extraídos del Servicio Nacional de Catastro.
- [4] Fueron determinadas las coordenadas geográficas de cuatro vértices de la propiedad, con GPS, siendo las mismas: (WGS84 – UTM)
 - Vértice Sureste (1): 21 J – E 0446798,29 m – N 7195432,21 m
 - Vértice Noreste (2): 21 J – E 0446818,92 m – N 7195534,79 m
 - Vértice Noroeste (3): 21 J – E 0446542,71 m – N 7195525,34 m
 - Vértice Suroeste (4): 21 J – E 0446522,51 m – N 7195421,60 m

.../-2

INFORME DE AVALUACIÓN – Pág. 2/8

DATOS DEL INMUEBLE – CONTINUACIÓN

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN: El inmueble se encuentra al cuidado de
.....

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

UBICACIÓN: Propiedad de grandes dimensiones, con frente sobre varias calles (ver Fotos 1 al 6, 8 al 10, 21 al 28, 32, 36 y 38).....

FORMA: Irregular y dimensiones superiores al lote patrón (360 m²).....

TOPOGRAFÍA: El terreno que posee ligeras pendientes hacia las calles que la circundan, se encuentra con diferentes niveles: en los frentes norte, este y oeste, $\approx 0,80$ m, $\approx 1,50$ m y $\approx 0,40$ m, sobre-elevado con respecto al pavimento empedrado, asfaltado y terraplenado, de las calles Prof. Rosa Masi, Brasil y José Cataldi, respectivamente (ver Fotos 21 al 28); la calle Brasil, Prof. Rosa Masi, José Cataldi y Andrés Salomón poseen ligeras pendientes en dirección sur-norte (asfalto), oeste-este (empedrado), norte-sur (terraplén) y oeste-este (empedrado), respectivamente (ver Fotos 1 al 6 y 8 al 10).....

TIPO DE SUELO: Arenoso, con capacidad portante apta para construcción tradicional de una a dos plantas (fundaciones directas); no se observan filtraciones de agua a poca profundidad.....

MEJORAS: Dos edificaciones de un nivel, sin valor comercial (ver Fotos 29 y 30).
Cercados Perimetrales: en el frente este sobre la calle Brasil cuenta con muro de piedra bruta colocada ($h \approx 1,40$ m $\rightarrow \approx 1,50$ m) y portón de acceso vehicular y peatonal (ver Fotos 21 al 23 y 31); en el frente norte s/ la calle Prof. Rosa Masi cuenta con muralla de ladrillos comunes vistos ($h \approx 2,15$ m $\rightarrow \approx 2,35$ m) con pilares de hormigón armado y portón de acceso vehicular (ver Fotos 23 al 25, 31 y 32); en el frente oeste sobre la calle José Cataldi cuenta con muralla de ladrillos comunes vistos ($h \approx 1,80$ m $\rightarrow \approx 2,10$ m) con pilares de hormigón armado (ver Fotos 25 al 27, 36 y 38); en el lindero y frente sur posee muralla de ladrillos comunes vistos ($h \approx 1,80$ m $\rightarrow \approx 2,10$ m) con pilares de hormigón armado (ver Fotos 27, 28, 34, 37 y 38).....

LINDEROS: Edificados en el lindero sur (ver Fotos 21, 28, 34, 37 y 38).....

CONDICIONES AMBIENTALES: Durante la inspección de la propiedad se observaron sectores invadidos por maleza y vegetación rastrera (ver Fotos 32 al 38).....

SERVICIOS PUBLICOS CON QUE CUENTA EL BARRIO

INST. ELÉCTRICA: Posee (ANDE en BT, MT y AT; ver Fotos 1 al 20 y 22).....

ALUMBRADO PÚBLICO: Posee (ANDE; ver Fotos 1 al 20).....

AGUA CORRIENTE: Posee (ESSAP y Aguaterías Privadas; ver Fotos 1 al 20).....

.../-3

INFORME DE AVALUACIÓN – Pág. 3/8

SERVICIOS PÚBLICOS CON QUE CUENTA EL BARRIO – CONTINUACIÓN

ALCANTARILLADO CLOACAL: No posee.....

ALCANTARILLADO PLUVIAL: Posee en algunos sectores (**ESSAP**; ver Fotos 1 al 20).

TELÉFONO (LÍNEA BAJA): Posee (**COPACO**; ver Fotos 1 al 20).....

RECOLECCIÓN DE BASURA: Posee (**Municipalidad San Lorenzo**; ver Fotos 1 al 20)

OTROS: TV por cable, internet, telefonía celular (ver Fotos 1 al 20).....

PAVIMENTO TIPO: Asfaltado, hormigonado, empedrado y terraplén (ver Fotos 1 al 28).

TRANSPORTE PÚBLICO: Varios por el frente oeste y a pocas cuadras por calles y avenidas que la circundan (55-Capilla del Monte, 45-Barcequillo, internos 3 y 11-1).....

CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO

ACTIVIDADES, El inmueble localizado en el barrio Villa del Maestro, según el
INFRAESTRUCTURA, Plan Regulador de la ciudad de San Lorenzo está en un área Resi
PLAN REGULADOR: dencial de Baja Densidad (**AR1**; hasta 60 habitantes/hectárea) con los siguientes Usos Permitidos: Viviendas Unifamiliares (**VU**), Conjuntos Habitacionales (**CH**), Comercios y Servicios de Pequeña Escala (**CS1**), Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (**EQ1**). Usos Condicionados: Según sector y Usos No Permitidos: Todos los demás.....
Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para el Área Residencial de Baja Densidad (**AR1**): Coefficiente de Edificabilidad: 1,5; Área Edificable: Superficie del terreno x Coeficiente de Edificabilidad. Altura Máxima: 3 plantas sobre el nivel de vereda o 9 m tomados en la cota media del frente del predio. Tasa de ocupación máxima: hasta 60% de la superficie total del terreno. Retiros: Sobre Calle: 3 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación sin muralla; y si la construcción se retirase más de 3 m de la línea municipal se permitirá la construcción de una delimitación que no impida la visibilidad. Sobre Avenida: 6 m mínimo. Retiros en predios ubicados en esquina: Se exigirá el retiro de 3 m desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle de mayor importancia, salvo que el frente sea inferior a 12 m en cuyo caso se considerará posible el retiro sobre el frente menor. Linderos: Toda edificación podrá ocupar hasta un 50% de la medianera del fondo y de cada una de las laterales. Por fuera de esta ocupación el edificio deberá retirarse 1 m de los linderos, como mínimo siempre que no existan aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas; y 3 m como mínimo cuando tenga aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas. Ochavas: sobre calles 2 m en ambas calles, sobre avenidas, 4 m en ambas avenidas, en caso de intercepción de calles con avenidas se tomarán la correspondiente en cada caso.....

.../-4

INFORME DE AVALUACIÓN – Pág. 4/8

CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO – CONTINUACIÓN

ACTIVIDADES,
INFRAESTRUCTURA,
PLAN REGULADOR:

Voladizos: Sólo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2 m de ancho, medidos desde la línea de edificación sobre el retiro, siempre que éste no esté situado dentro del proyecto de ensanche de la vía y sea destinado a jardín, y no ocupe más del 30% de la longitud del frente del predio. Carteles y letreros: De acuerdo a normativas vigentes. Estacionamiento: 1 módulo por unidad de vivienda fuera del área de retiro y dentro de la propiedad. Las **VM** y **CH:** 2 módulos por cada 3 unidades de vivienda. Para **CS1** y **CS2**, **EQ1** e **I, 1p:** Según listado de rubros Anexo 1. En todos los casos el estacionamiento deberá estar fuera del área de retiro y dentro de la propiedad. Las fajas de retiro descripto anteriormente, serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.....

Se observan en el barrio y en sus inmediaciones viviendas de gran porte en el área central con una ligera migración hacia el uso comercial y mixto, especialmente en los casos de inmuebles situados sobre arterias de dichas características, pudiéndose mencionar las Avdas. Avelino Martínez (Dr. Luis María Argaña), Del Agrónomo, Fernando de Pinedo y Manuel Ortiz Guerrero entre las más resaltantes. Se observan en el barrio **VU** y **VM**, Edificaciones Comerciales y Servicios de Pequeña Escala (vecinales), **D1** y **D2**, así como **I, 1p**. El barrio cuenta con Centros Educativos (Gabriela Mistral, San Rafael, Colegio Centro Educativo Cristiano “Ciudad Universitaria”), Centros Asistenciales (Puesto de Salud Marketalia, Unidad de Salud Familiar Tesaí Rekavo), Centros Financieros (Cooperativa San Rafael), Religiosos (Capilla San Rafael), Centros Sociales y Deportivos, Seguridad (Comisaría Policía Nacional N° 54 “Lote Guazú”). El barrio Villa del Maestro es un barrio tradicional de San Lorenzo que ha tenido un crecimiento sostenido a lo largo del tiempo, incrementándose últimamente con el asfaltado de varias calles, comunicando entre si las avenidas y calles asfaltadas que salen a la Ruta Mcal. Estigarribia y al Acceso Sur; el barrio posee todos los equipamientos e infraestructura básicos (ver Fotos 1 al 20).....

Villa del Maestro con una densidad poblacional de ≈ 68 habitantes/hectárea, es uno de los 52 barrios en que se divide la ciudad de San Lorenzo, limitando al norte con el barrio Barcequillo (Avda. Avelino Martínez/Dr. Luis María Argaña), al sur con el barrio Villa del Agrónomo (calle 24 de Junio) y al este con los barrios San Rafael y María Auxiliadora (calle Brasil). La topografía de la región es ondulada con pendiente hacia las vertientes naturales existentes en el barrio; el clima del barrio es subtropical, con veranos calurosos, otoños y primaveras agradables e inviernos frescos, con temperaturas medias máximas y mínimas anuales de 27° C y 17° C, respectivamente, siendo junio y enero los meses más frío y más caluroso, respectivamente; las lluvias son comunes en gran parte del año, solo junio y julio son semi-secos mientras los demás meses son lluviosos, con una precipitación promedio anual de ≈ 1.412 mm; los vientos predominantes son del norte y sur.....

.../-5

INFORME DE AVALUACIÓN – Pág. 5/8

CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO – CONTINUACIÓN

ACCESOS: De fácil acceso por calles y avenidas que la circundan, siendo las más importantes las Avdas. Avelino Martínez (Dr. Luis María Argaña), Fernando de Pinedo y Manuel Ortiz Guerrero y las calles Mayor Vera, Ntra. Sra. de la Asunción, Prof. Dr. Víctor Curiel, Del Maestro, Estados Unidos, Brasil, Prof. Rosa Masi, Prof. Rosa Ventre, Andrés Salomón y José Cataldi, entre otros.....

CONDICIONES AMBIENTALES: Como el barrio no cuenta con servicio de alcantarillado sanitario se observan sobre el pavimento cursos de agua servida provenientes de los desagües domiciliarios; existen en el barrio numerosos predios baldíos de pequeño, mediano y gran porte, invadidos por vegetación y maleza, rastreras ocasionando inconvenientes de carácter sanitario-ambiental...

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

(Ver Fotos 21 al 38)

DESCRIPCIÓN GENERAL: Se observan dentro del predio dos Viviendas de un nivel sin valor comercial; así también árboles de mediano y gran porte de especies frutales (mango, guayaba, banana, uva, etc.) y nativas (lapacho, urunday, curupay, etc.). Hacia el lindero sur se observan plantaciones de árboles frutales y pequeñas huertas para consumo familiar pertenecientes a los vecinos linderos sur, cultivados con autorización del propietario.....

Exteriores: En los frentes sobre las calles Brasil, Prof. Rosa Masi, José Cataldi y Andrés Salomón, se observan veredas de alisada de cemento y cerámica nacional (a $\approx 1,40$ m $\rightarrow \approx 4,00$ m; ver Fotos 21 al 28).....

INSTALACIÓN ELÉCTRICA: Si (ANDE); monofásica (ver Foto 22).....

AGUA CORRIENTE: Si (aguatería privada).....

USO A QUE SE DESTINA: Vivienda del cuidador (Don Oscar Fragnau).....

AVALUACIÓN

DETERMINACIÓN DEL VALOR INTRÍNSECO

1.-	TERRENO [5] [6] [7]		
	$\approx 28.008,8956$m ² A Ø	265.019.....Ø	7.422.915.821.-
	VALOR INTRÍNSECO DEL TERRENOØ		7.422.915.821.-
2.-	EDIFICACIONES [8]		
A.-	HABITACIONES PRINCIPALES		
m ² A ØØ	0.-
B.-	HÁBITACIONES SECUNDARIAS		
m ² A ØØ	0.-
C.-	OTRAS MEJORAS DE LA PROPIEDAD		
	Cercado perimetral (≈ 622 m). Global.....Ø		229.520.327.-
	Vereda (≈ 1.198 m ²). Global.....Ø		98.592.855.-
	VALOR INTRÍNSECO DE LAS EDIFICACIONESØ		328.113.182.-

.../-6

INFORME DE AVALUACIÓN – Pág. 6/8

AVALUACIÓN – CONTINUACIÓN

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE MERCADO

$$V_M = (V_T + V_m)F_C$$

Siendo: V_M Valor de mercado
 V_T Valor del terreno
 V_m Valor de las mejoras
 F_C Factor de Comercialización [9]

Para el caso analizado se tendría:

$$V_M = (7.422.915.821 + 328.113.182) \times 1,00001 = \text{₡ } 7.751.095.019.-$$

Y con el redondeo se tendría finalmente:

$$V_M = \text{₡ } 7.751.000.000.-$$

CONCLUSIÓN

Conforme al objetivo de la avaluación, la información proveída por el solicitante, al relevamiento realizado in situ, al diagnóstico de mercado efectuado, al enfoque y a la metodología adoptada, el **Valor de Mercado** y el **Valor de Venta Rápida** de la propiedad avaluada, respectivamente, son:

VALOR DE MERCADO: ₡ 7.751.000.000.- [10] [11]

SON GUARANIES: SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES.-

VALOR DE VENTA RÁPIDA: ₡ 6.125.000.000.- [11] [12]

SON GUARANIES: SEIS MIL CIENTO VEINTICINCO MILLONES.-

ASUNCION, 14 DE OCTUBRE DEL 2022.-

[5] **Para el presente Informe de Avaluación** se han considerado los valores extraídos del Servicio Nacional de Catastro (SNC), por lo cual los valores finales del mismo deberán ajustarse con los valores consignados en el título de propiedad.

[6] **Para la avaluación del terreno** se han tomado en cuenta las recomendaciones del Prof. Sergio Abunahman contenidas en su libro ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIACOES. Capítulo 3. Valuación de Terrenos Urbanos por el Método Comparativo, adoptándose la fórmula:

$$V_t = A \times V_q \times f_a \times f_f \times f_i \times f_t \times f_e \times f_{sp}$$

Siendo f_a ; f_f ; f_i ; f_t ; f_e ; f_{sp} , los factores de área, fuente, localización, topografía, esquina y servicios públicos; los valores hallados han sido redondeados (ver ANEXO 1).

.../-7

INFORME DE AVALUACIÓN – Pág. 7/8

AVALUACIÓN – CONTINUACIÓN

- [7] **Para la pesquisa de valores de referencia**, la investigación ha abarcado la consulta con inmobiliarias de reconocida experiencia, pobladores/vecinos del lugar, búsqueda de carteles, periódicos, pagina web (Clasipar, RE/MAX, Infocasas), etc.; se detallan en el **ANEXO 1** las referencias utilizadas. Es importante señalar que para la determinación del valor del terreno se han desestimado aquellos datos que no se adecuan a una situación normal de compra-venta, teniendo en cuenta que la consideración de los mismos pueden desfasar los valores reales.
- [8] **Para la avaluación de las mejoras consideradas** se han tomado en cuenta las recomendaciones del Prof. Sérgio Abunahman contenidas en su libro ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIACOES. Capítulo 2. Avaluación de Construcciones; Depreciación. El valor unitario a nuevo de las edificaciones fue obtenido de la **Revista Costos N° 324**, de Setiembre del 2022 (ver **ANEXO 5**).
- [9] **El Factor de Comercialización** se determina efectuando un diagnóstico del mercado, que consiste en analizar el mercado donde se sitúa el inmueble avaluado, de forma a analizar su liquidez, determinando claramente la estructura, la conducta y el desempeño del mercado. Se utiliza el **Criterio de “Herweet”** (ver **Tabla 5 del ANEXO 5**) el cual combina la Condición de la Oferta (exigua, escasa, baja, moderada, balanceada, regular, alta, considerable, excesiva) con la Condición de la Demanda (excesiva, considerable, alta, regular, balanceada, moderada, baja, escasa, exigua), que en un momento determinado aplica a un Bien Inmueble, dependiendo del “Momento Económico” que viva la actividad inmobiliaria en el segmento del mercado específico que aplica para el bien analizado; para el caso analizado se ha considerado unas condiciones de **oferta y demanda moderadas (1,00001)**; el análisis de mercado fue realizado el viernes 14 de octubre del año en curso.
- [10] **El Valor de Mercado** es el importe al cual un activo podría ser intercambiado a la fecha en que se practica la avaluación e/ un comprador y un vendedor independientes, con deseos de realizar la operación luego de un adecuado proceso de comercialización en el cual ambas partes actuarán en conocimiento de causa, con prudencia y sin presiones (**NORMAS TÉCNICAS DE VALUACIÓN DE BIENES PARA ENTIDADES FINANCIERAS – RESOLUCIÓN SB. SG. N° 00288/2002**).
- [11] **El Valor de Mercado y el Valor de Venta Rápida** de la propiedad en dólares americanos son \approx **USD 1.107.000 (UN MILLÓN CIENTO SIETE MIL)** y \approx **USD 875.000 (OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL)**, respectivamente; adoptándose la relación **USD 1 \approx ₡ 7.000** (valor extraído de la página web del Banco Central del Paraguay, www.bcp.gov.py, a la fecha de tasación).
- [12] **El Valor de Venta Rápida** es el importe estimado al cual un activo podría ser inter-cambiado a la fecha en que se practica la valuación en condiciones especiales de pre-mura de tiempo. Podrá determinarse como un porcentaje del valor de mercado que dependerá de la existencia de otras influencias externas aparte de la presión del tiempo, como la posible escasez de interesados para una compra inmediata y en condiciones de venta al contado (**NORMAS TÉCNICAS DE VALUACIÓN DE BIENES PARA ENTIDADES FINANCIERAS – RESOLUCIÓN SB. SG. N° 00288/2002**); para la determinación del porcentaje del valor de mercado se han tenido en cuenta factores tales como: la relación e/ la oferta y la demanda del mercado inmobiliario actual dentro del área de influencia del inmueble tasado, los tiempos empleados para la venta de la propiedad, que en la zona analizada, en estos momentos oscila alrededor de los **24 meses**.

INFORME DE AVALUACIÓN – Pág. 8/8

Declaro, bajo fe de juramento:

- 1) Que se ha inspeccionado personalmente la propiedad individualizada más arriba, con su respectiva documentación.
- 2) Que el informe presenta todas las condiciones limitativas impuestas por las metodologías empleadas, para este caso, que afectan el análisis, opiniones y conclusiones.
- 3) Que se ha elaborado el informe, el análisis y las conclusiones, personalmente sin que nada ni nadie hayan influenciado en el mismo. En todos los casos, las opiniones enunciadas son realizadas según mi leal saber y entender y gustosamente las someto a consideración de los colegas con experiencia en el campo de las evaluaciones.
- 4) Que el informe fue elaborado con estricta observancia de los postulados constantes del Código de Ética Profesional.
- 5) Que los honorarios profesionales no están de ninguna manera subordinados a las conclusiones del presente informe.
- 6) Que no se tiene ningún interés personal en relación al bien avaluado en el presente y tampoco se tiene contemplado para el futuro.
- 7) Que en conocimiento de las informaciones por las que he sido contratado en virtud de mi profesión, asumo plenamente las responsabilidades legales por la falsedad, error o inexactitud de las mismas.
- 8) Que toda la información contenida en el presente informe es cierta y sigue el criterio de la Resolución SB. SG. N° 00288/2002 y sus modificaciones (Resolución SB. SG. N° 00019-2015) y la Resolución Reglamentaria N° 5 del 01-01-2018.
- 9) Que el inmueble avaluado está ubicado en zona urbana que se encuentra dentro de la zona de seguridad fronteriza (Ley N° 2.532/05 y su Decreto Reglamentario N° 7.525/11).

NOTA. Durante la inspección del inmueble, realizada el martes 20 de setiembre ppdo., estuve acompañado por el cuidador de la propiedad, Don Oscar Fragnau.

Acompañan al presente Informe de Evaluación, los siguientes **ANEXOS**:

ANEXO 1 – Planilla de Antecedentes (3 páginas)

ANEXO 2 – Documentación Fotográfica (22 páginas)

ANEXO 3 – Planos Generales e Imágenes Satelitales de Ubicación (5 páginas)

ANEXO 4 – Tablas, Documentaciones y Bibliografía (6 páginas)

ANEXOS

ANEXO 1 – PLANILLA DE ANTECEDENTES

ANEXO 2 – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

**ANEXO 3 – IMÁGENES SATELITALES Y PLANOS
GENERALES DE UBICACIÓN**

**ANEXO 4 – TABLAS, DOCUMENTACIONES Y
BIBLIOGRAFÍA**

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 1/36

ANEXO 1 – Pág. 1/3

PLANILLA DE ANTECEDENTES										
N°	UBICACIÓN	FOTO N°	C. C. C. N°	DIMENSIONES	TÉLFONOS	INFORMANTE	PRECIO (US\$)	PRECIO (G)	ÁREA (m ²)	Precio (G/m ²)
1.	Brasil/Estados Unidos e/ Prof. Rosa Masi y Andrés Salomón (en el frente este de la propiedad avaluada). Terreno baldío plano, seco y sobre-elevado = 1,20 m con respecto al nivel del pavimento asfaltado/empedrado.	39	27-0222-	79,49 x 19,09	021-574674; 0986-184192	Sra. Bertha Mora (RE/MAX EXECUTIVE; Intermediaria)	107.143	750.000.000	1523,76	492.204
2.	Samu'ú esq. Estados Unidos. Edificación de ~160 m ² . Terreno plano, seco y sobre-elevado = 0,40 m con respecto al nivel del pavimento empedrado.	40	27-0219-01	12 x 37,5	021-507010; 0981-239075	Srta. Carolina Galeano (RE/MAX FORCE; Intermediaria)	58.139	406.974.400	450	904.388
3.	Prof. Rosa Ventre/Sin Denominación e/ Río Avay y José Cataldi. Terreno baldío plano, seco y sobre-elevado = 0,40 m con respecto al nivel del pavimento terraplenado.	41	27-3965-07/17	12 x 64,57	021-612983; 0971-770770	Sr. Jonathan Klas (RE/MAX PREMIER; Intermediario)	61.429	430.000.000	774,84	554.953
4.	Brasil e/ Avda. Fernando de Pinedo y Fernando de Mompox. Terreno baldío plano, seco y sobre-elevado = 1,50 m con respecto al nivel del pavimento asfaltado.	42	27-0210-21	12 x 37,5	021-3397600; 0971-939799	Srta. Rebeca Ramirez (RE/MAX CONEXION; Intermediaria)	44.286	310.000.000	450	688.889
5.	Brasil e/ 24 de Junio y Francisca Brítez de Martínez. Terreno baldío plano, seco y sobre-elevado = 0,40 m con respecto al nivel del pavimento asfaltado.	43	27-2861-11	12 x 31,5	0986-747777	Sr. Matías Fadul Scura (Skyone Real State Latam; Intermediario; Fuente Clasipar.com)	47.143	330.000.000	376,28	877.006
6.	Brasil e/ Prof. Rosa Ventre y Prof. Rosa Masi. Terreno baldío plano, seco y sobre-elevado = 0,60 m con respecto al nivel del pavimento asfaltado.	44	27-0222-17/18	24 x 41	0986-747778	Sr. Matías Fadul Scura (Skyone Real State Latam; Intermediario; Fuente Clasipar.com)	91.429	640.000.000	984	650.407
7.	Avda. Avelino Martínez esq. Del Maestro. Terreno baldío plano, seco y sobre-elevado = 0,60 m con respecto al nivel del pavimento asfaltado.	45	27-0203-21/22	= 35 x 31	0971-692904	Sr. Higinio Javier Duarte Ayala (Intermediario; Fuente Clasipar.com)	428.571	3.000.000.000	1011,29	2.966.508
8.	Brasil/29 de Setiembre e/ Andrés Salomón y Rosedal. Terreno baldío plano, seco y sobre-elevado = 0,60 m con respecto al nivel del pavimento asfaltado.	46	27-0553-	38 x 100	0982-969681	Sra. Analía Sosa (Skyone Real State Latam; Intermediario; Fuente Clasipar.com)	185.714	1.300.000.000	3800	342.105
9.	Johannes Gutenberg e/ Brasil y Cayo Octavio. Terreno baldío plano, seco y sobre-elevado = 0,60 m con respecto al nivel del pavimento asfaltado.	47	27-1972-17	12,05 x 30	0983-388993	Sra. Laura (Garden Lau Inmuebles; Intermediaria; Fuente Clasipar.com)	45.714	320.000.000	360,8	886.918
10.	Estados Unidos e/ Coronillo y Curupay. Terreno baldío plano, seco y sobre-elevado = 0,60 m con respecto al nivel del pavimento empedrado.	48	27-0222-10	12 x 37,5	0971-314331	Sr. Daniel Morel Garay (RE/MAX FIDELITY; Intermediario)	31.429	220.000.000	450	488.889
11.	José Cataldi e/ Andrés Salomón y Elba Vda. de Barrios. Terreno baldío plano, seco y sobre-elevado = 0,60 m con respecto al nivel del pavimento empedrado.	49	27-0551-16	12 x 35	0981-505701	Sr. Alberto Morales (Intermediario; Fuente Clasipar.com)	31.429	220.000.000	420	523.810
12.	Brasil e/ Avda. Fernando de Pinedo y Fernando de Mompox. Terreno baldío plano, seco y sobre-elevado = 1,50 m con respecto al nivel del pavimento asfaltado.	50	27-0210-21/22	24 x 37,5	0981-166902	Srta. Liliana Balbuena Benítez (Intermediaria; Fuente Clasipar.com)	88.571	620.000.000	900	688.889

.../-2

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 2/36

ANEXO 1 – Pág. 2/3

PLANILLA DE HOMOGENEIZACION DE ANTECEDENTES

1. Alternativa 1: Lotes Juntos

		Área =	28008,8956		1,0000	1,5000	1,0000	1,2000	1,6956	
X_i	Precio(X_i)	Área(X_i)	Precio/m ² (X_i)	F_a	F_r	F_1	F_t	F_e	F_{sp}	Precio/m ²
X ₁	750.000.000	1523,7585	492.204	0,5651	0,8500	1,0000	1,0000	1,2000	0,9526	270.265
X ₂	406.974.400	450,0000	904.388	0,4402	0,8500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0093	341.532
X ₃	430.000.000	774,8400	554.953	0,4965	0,8500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0732	251.348
X ₄	310.000.000	450,0000	688.889	0,4402	0,8500	0,5000	1,0000	1,2000	0,9526	147.322
X ₅	330.000.000	376,2800	877.006	0,4092	0,8500	1,0000	1,0000	1,2000	0,9526	348.710
X ₆	640.000.000	984,0000	650.407	0,5260	0,8500	1,0000	1,0000	1,2000	0,9526	332.397
X ₇	3.000.000.000	1011,2900	2.966.508	0,5290	0,8500	0,5000	1,0000	1,0000	0,9526	635.355
X ₈	1.300.000.000	3800,0000	342.105	0,6761	0,8500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9526	187.272
X ₉	320.000.000	360,8000	886.918	0,4005	0,8500	1,0000	1,0000	1,2000	0,9526	345.135
X ₁₀	220.000.000	450,0000	488.889	0,4402	0,8500	1,0000	1,0000	1,2000	1,0093	221.548
X ₁₁	220.000.000	420,0000	523.810	0,4296	0,8500	1,0000	1,0000	1,2000	1,0093	231.676
X ₁₂	620.000.000	900,0000	688.889	0,5141	0,8500	0,5000	1,0000	1,2000	0,9526	172.072

n = 11
 Prom = 259.025
 Desv = 74.279
 X_{min} = 226.845
 X_{max} = 291.205

Valor Unitario = 251.097
 Valor Intrínseco = 7.032.935.813

SON GUARANIES: SIETE MIL TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TRECE.-

2. Alternativa 2: Loteo [1]

2.1. Valor del Lote Patrón: 12 x 30 = 360 m²

		Área =	360,0000		1,0000	1,5000	1,0000	1,0000	1,6956	
X_i	Precio(X_i)	Área(X_i)	Precio/m ² (X_i)	F_a	F_r	F_1	F_t	F_e	F_{sp}	Precio/m ²
X ₁	750.000.000	1523,7585	492.204	1,4126	0,8500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9526	562.997
X ₂	406.974.400	450,0000	904.388	1,1004	0,8500	1,0000	1,0000	0,8333	1,0093	711.455
X ₃	430.000.000	774,8400	554.953	1,2411	0,8500	1,0000	1,0000	0,8333	1,0732	523.589
X ₄	310.000.000	450,0000	688.889	1,1004	0,8500	0,5000	1,0000	1,0000	0,9526	306.890
X ₅	330.000.000	376,2800	877.006	1,0229	0,8500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9526	726.407
X ₆	640.000.000	984,0000	650.407	1,3148	0,8500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9526	692.424
X ₇	3.000.000.000	1011,2900	2.966.508	1,3224	0,8500	0,5000	1,0000	0,8333	0,9526	1.323.524
X ₈	1.300.000.000	3800,0000	342.105	1,6900	0,8500	1,0000	1,0000	0,8333	0,9526	390.110
X ₉	320.000.000	360,8000	886.918	1,0011	0,8500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9526	718.959
X ₁₀	220.000.000	450,0000	488.889	1,1004	0,8500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0093	461.513
X ₁₁	220.000.000	420,0000	523.810	1,0739	0,8500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0093	482.611
X ₁₂	620.000.000	900,0000	688.889	1,2852	0,8500	0,5000	1,0000	1,0000	0,9526	358.447

n = 11
 Prom = 539.582
 Desv = 154.733
 X_{min} = 472.547
 X_{max} = 606.617

Valor Unitario = 523.066
 Valor Intrínseco = 188.303.641

2.2. Valor del Lote Total: Se aplica la fórmula del Ing. Oscar Olave:

$$V_t = \frac{S(1-K)q}{1+L} - G =$$

- Siendo: V_t → Valor Bruto del Terreno Loteable
 S → Área Total del Terreno
 K → Perdidas por calles, áreas verdes, etc. (≈ 5%)
 q → Precio Medio de Venta por m² de los lotes en la zona
 G → Gastos por la Administración = 30% de $S(1-K)q$
 L → Lucro Razonable del inversor (≈ 20%)

.../-3

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 3/36

ANEXO 1 – Pág. 3/3

PLANILLA DE HOMOGENEIZACION DE ANTECEDENTES

$$V_t = \frac{28.008,8956 (1 - 5\%) 523.066}{(1 + 20\%)} - 30\% \times 28.008,8956 (1 - 5\%) 523.066 = \text{₡ } 7.422.915.821.-$$

SON GUARANIES: SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO.-

[1] Se adopta la **Alternativa 2**, por ser la que mejor se adecua a la situación encontrada en el Diagnóstico de Mercado realizado.

.../-4

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 4/36

ANEXO 2 – Pág. 1/22

TOMAS FOTOGRÁFICAS – CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO



Foto N° 1: Vista General del barrio sobre la calle **Brasil**, hacia la calle **Andrés Salomón** (se observan el pavimento asfaltado con ligera pendiente en dirección sur-norte hacia la calle **Prof. Rosa Masi**, el tipo de edificación existente y el grado de consolidación del barrio)



Foto N° 2: Vista General del barrio sobre la calle **Brasil**, hacia la calle **Prof. Rosa Ventre** (se observan el pavimento asfaltado con ligera pendiente en dirección sur-norte hacia la calle **Prof. Rosa Ventre**, el tipo de edificación existente y el grado de consolidación del barrio)

.../-5

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 5/36

ANEXO 2 – Pág. 2/22

TOMAS FOTOGRÁFICAS – CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO



Foto N° 3: Vista General del barrio sobre la calle **Prof. Rosa Masi**, hacia la calle **Rep. Argentina** (se observan el frente norte de la Propiedad Avaluada, el pavimento empedrado con ligera pendiente en dirección oeste-este hacia la calle **Brasil**, el tipo de edificación existente y el grado de consolidación del barrio)



Foto N° 4: Vista General del barrio sobre la calle **Rep. Argentina**, hacia la calle **Prof. Rosa Ventre**, en el frente norte de la propiedad avaluada (se observan el pavimento empedrado con ligera pendiente en dirección sur-norte hacia la calle **Prof. Rosa Ventre**, el tipo de edificación existente y el grado de consolidación del barrio)

Ing. Daniel Marcos Lird Ramírez

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 6/36

ANEXO 2 – Pág. 3/22

TOMAS FOTOGRÁFICAS – CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO



Foto N° 5: Vista General del barrio sobre la calle **Prof. Rosa Masi**, hacia la calle **Rep. Argentina** (se observan el frente norte de la Propiedad Avaluada, el pavimento empedrado con ligera pendiente en dirección oeste-este hacia la calle **Brasil**, el tipo de edificación existente y el grado de consolidación del barrio)



Foto N° 6: Vista General del barrio sobre la calle **José Cataldi**, hacia la calle **Prof. Rosa Ventre** (se observan el pavimento empedrado con ligera pendiente en dirección sur-norte hacia la calle **Prof. Rosa Ventre**, el tipo de edificación existente y el grado de consolidación del barrio)

.../-7

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 7/36

ANEXO 2 – Pág. 4/22

TOMAS FOTOGRÁFICAS – CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO



Foto N° 7: Vista General del tipo de edificación existente en el barrio (**Vivienda Unifamiliar de un nivel**), ubicado sobre la calle **José Cataldi** e/ las calles **Prof. Rosa Masi** y **Andrés Salomón**, en el frente oeste de la propiedad avaluada



Foto N° 8: Vista General del barrio sobre la calle **José Cataldi**, hacia la calle **Elba Vda. de Ríos** (se observan el pavimento terraplenado con ligera pendiente en dirección norte-sur hacia la calle **Elba Vda. de Ríos**, el tipo de edificación existente y el grado de consolidación del barrio)

.../-8

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 8/36

ANEXO 2 – Pág. 5/22

TOMAS FOTOGRÁFICAS – CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO



Foto N° 9: Vista General del barrio sobre la calle **Andrés Salomón**, hacia la calle **Ambrosio Barrios** (se observan el pavimento terraplenado con ligera pendiente en dirección oeste-este hacia la calle **Brasil**, el tipo de edificación existente y el grado de consolidación del barrio)



Foto N° 10: Vista General del barrio sobre la calle **Ambrosio Barrios**, en el frente sur de la propiedad evaluada (se observan la Propiedad Avaluada, el pavimento empedrado con ligera pendiente en dirección norte-sur hacia la calle **Andrés Salomón** y el grado de consolidación del barrio)

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 9/36

ANEXO 2 – Pág. 6/22

TOMAS FOTOGRÁFICAS – CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO



Foto N° 11: Vista General de uno de los loteos existente en el barrio, ubicado sobre las calles **Río Avay** y **José Cataldi**, hacia el vértice suroeste de la propiedad avaluada



Foto N° 12: Vista General del tipo de edificación existente en el barrio (**Local Comercial de barrio y Vivienda Unifamiliar**), ubicada sobre la calle **Brasil** e/ las calles **Prof. Rosa Masi** y **Andrés Salomón**, en el lindero sur de la propiedad avaluada

.../-10

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 10/36

ANEXO 2 – Pág. 7/22

TOMAS FOTOGRÁFICAS – CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO



Foto N° 13: Vista General del tipo de edificación existente en el barrio (**Local de Eventos “Quinta 14 de Julio”**), ubicado sobre la calle **Prof. Rosa Masi** e/ las calles **José Cataldi** y **Rep. Argentina**, en el frente norte de la propiedad avaluada



Foto N° 14: Vista General del tipo de edificación existente en el barrio (**Depósito de Mediana Escala**), ubicado sobre la calle **Prof. Rosa Ventre** e/ las calles **José Cataldi** y **Rep. Argentina**, en las proximidades de la propiedad avaluada

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 11/36

ANEXO 2 – Pág. 8/22

TOMAS FOTOGRÁFICAS – CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO



Foto N° 15: Vista General del barrio sobre la calle **Prof. Rosa Ventre** en su intersección con la calle **Brasil**, en las proximidades de la propiedad avaluada (se observan el pavimento empedrado y asfaltado, el tipo de edificación existente y el grado de consolidación del barrio)



Foto N° 16: Vista General de la **Escuela Básica N° 4198 Privada Subvencionada** y **Colegio “Gabriela Mistral”** ubicado sobre la calle **Caranday** e/ las calles **Estados Unidos** y **San Rafael**, en las proximidades de la propiedad avaluada

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 12/36

ANEXO 2 – Pág. 9/22

TOMAS FOTOGRÁFICAS – CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO



Foto N° 17: Vista General de la Comisaría 54 “Lote Guazú”, ubicado en la esquina de las calles **Brasil** y **Johannes Gutenberg**, en las proximidades de la propiedad avaluada



Foto N° 18: Vista General de la Capilla “San Rafael” ubicada en la esquina de las calles **Del Maestro** y **Sto. Tomás**, en las proximidades de la propiedad avaluada

.../-13

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 13/36

ANEXO 2 – Pág. 10/22

TOMAS FOTOGRÁFICAS – CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO

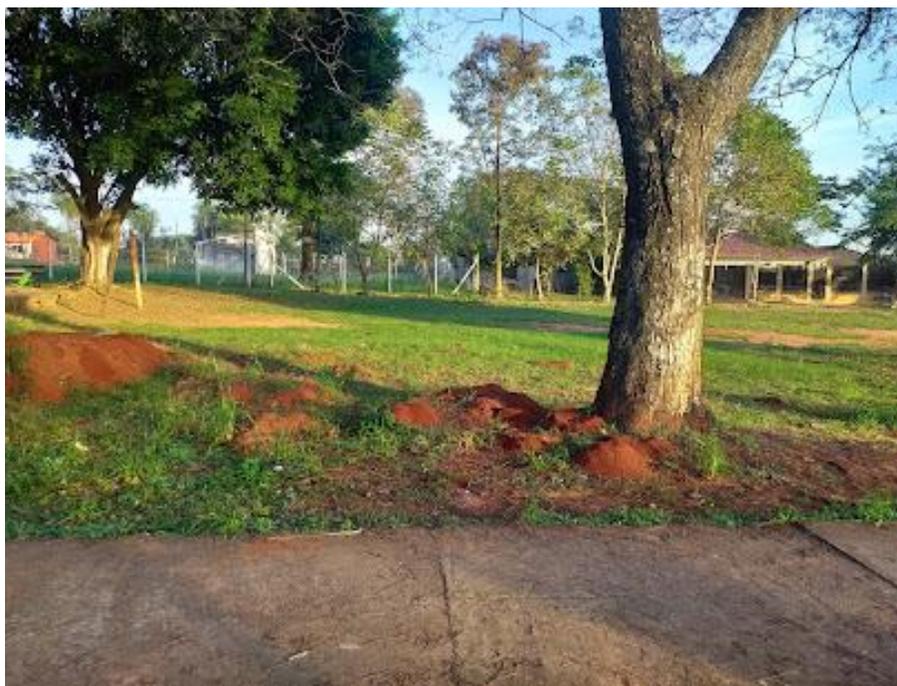


Foto N° 19: Vista General de la plaza pública “**Jardín de La Florencia**”, ubicada sobre las calles **José Cataldi** y **Chile**, en las proximidades de la propiedad avaluada



Foto N° 20: Vista General del **Colegio Centro Educativo Cristiano “Ciudad Universitaria”**, ubicado en la esquina de las calles **24 de Junio** y **José Rivera**, en las proximidades de la propiedad avaluada

.../-14

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 14/36

ANEXO 2 – Pág. 11/22

CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE – VISTA EXTERIOR



Foto N° 21: Vista General del frente este de la propiedad sobre la calle **Brasil**, hacia el lindero sur (se observan el **vértice 1**, la propiedad lindera edificada, el muro de piedra, el nivel del terreno sobre-elevado $\approx 1,50$ m con respecto al nivel del pavimento asfaltado y la vereda)



Foto N° 22: Vista General del frente este de la propiedad sobre la calle **Brasil** (se observan el portón de acceso vehicular y peatonal, el nicho del medidor monofásico de la **ANDE**, el muro de piedra, el nivel del terreno sobre-elevado $\approx 1,50$ m con respecto al nivel del pavimento asfaltado y la vereda)

.../-15

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 15/36

ANEXO 2 – Pág. 12/22

CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE – VISTA EXTERIOR



Foto N° 23: Vista General de la propiedad desde la esquina de las calles **Brasil** y **Prof. Rosa Masi** (se observan el **vértice 2**, el muro de piedra sobre la calle **Brasil**, la muralla de ladrillos comunes con pilares de hormigón armado sobre la calle **Prof. Rosa Masi**, el nivel del terreno sobre-elevado $\approx 1,50$ m con respecto al nivel del pavimento asfaltado, la ochava y la vereda)



Foto N° 24: Vista General del frente norte de la propiedad sobre la calle **Prof. Rosa Masi** (se observan la muralla de ladrillos comunes vistos con pilares de hormigón armado, el portón de acceso vehicular, la vereda y el pavimento empedrado)

.../-16

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 16/36

ANEXO 2 – Pág. 13/22

CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE – VISTA EXTERIOR



Foto N° 25: Vista General de la propiedad desde la esquina de las calles **Prof. Rosa Masi** y **José Cataldi** (se observan el **vértice 3**, la muralla de ladrillos comunes con pilares de hormigón armado, el tipo de vegetación existente en ese sector del predio, la ochava, la vereda y el pavimento terraplenado)



Foto N° 26: Vista General del frente oeste de la propiedad sobre la calle **José Cataldi** (se observan la muralla de ladrillos comunes con pilares de hormigón armado, el tipo de vegetación existente en ese sector del predio, la vereda y el pavimento terraplenado)

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 17/36

ANEXO 2 – Pág. 14/22

CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE – VISTA EXTERIOR

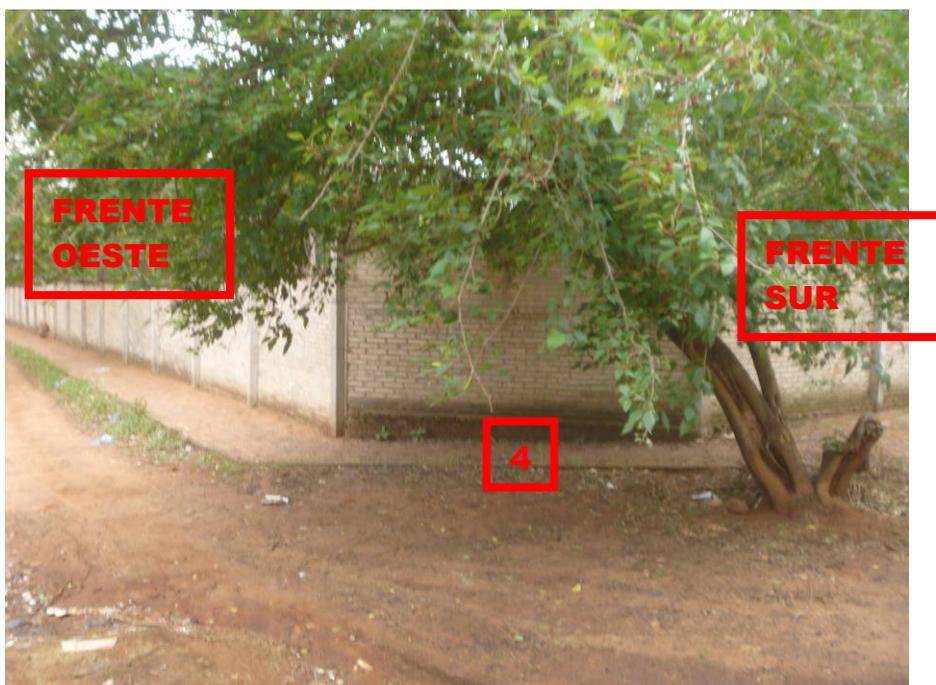


Foto N° 27: Vista General de la propiedad desde la esquina de las calles **José Cataldi** y **Andrés Salomón** (se observan el **vértice 4**, la muralla de ladrillos comunes con pilares de hormigón armado, la ochava, la vereda y el pavimento terraplenado/empedrado)



Foto N° 28: Vista General del frente sur de la propiedad sobre la calle **Andrés Salomón** (se observan la propiedad lindera edificada, la muralla de ladrillos comunes con pilares de hormigón armado, la vereda y el pavimento empedrado)

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 18/36

ANEXO 2 – Pág. 15/22

CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE – VISTA EXTERIOR



Foto N° 29: Vista General de una de las edificaciones sin valor comercial, ubicada dentro del predio (se observa la galería)



Foto N° 30: Vista General de una de las edificaciones sin valor comercial, ubicada dentro del predio (se observan el parral de uvas, el caminero peatonal que comunica las edificaciones existentes y el tipo de vegetación existente en ese sector del predio)

.../-19

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 19/36

ANEXO 2 – Pág. 16/22

CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE – VISTA EXTERIOR



Foto N° 31: Vista General de la propiedad hacia el vértice noreste (se observan el nivel del terreno con ligera pendiente en dirección oeste-este hacia la calle **Brasil**, la muralla lindera norte y los árboles de mediano y gran porte existentes en ese sector del predio)



Foto N° 32: Vista General de la propiedad hacia el frente norte (se observan la muralla lindera, el portón de acceso vehicular, el tipo de vegetación y los árboles de mediano porte existentes en ese sector del predio)

.../-20

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 20/36

ANEXO 2 – Pág. 17/22

CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE – VISTA EXTERIOR



Foto N° 33: Vista General de la propiedad (se observa el tipo de vegetación existente en ese sector del predio)



Foto N° 34: Vista General de la propiedad hacia el lindero sur (se observan las propiedades linderas edificadas, la muralla lindera y el tipo de vegetación existente en ese sector del predio)

.../-21

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 21/36

ANEXO 2 – Pág. 18/22

CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE – VISTA EXTERIOR



Foto N° 35: Vista General de la propiedad hacia el lindero sur (se observan las plantas de banana y el tipo de vegetación existente en ese sector del predio)



Foto N° 36: Vista General de la propiedad hacia el frente oeste (se observan la muralla y el tipo de vegetación existente en ese sector del predio)

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 22/36

ANEXO 2 – Pág. 19/22

CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE – VISTA EXTERIOR



Foto N° 37: Vista General de la propiedad hacia el lindero sur (se observan las propiedades linderas edificadas, la muralla linderera y la vegetación y maleza, rastreras existentes en ese sector del predio)



Foto N° 38: Vista General de la propiedad hacia el vértice suroeste (se observan las murallas linderas sur y oeste, la ochava y el tipo de vegetación existente en ese sector del predio)

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 23/36

ANEXO 2 – Pág. 20/22

RELEVAMIENTO DE MERCADO

Solicitante: JORGE SARDI



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44

.../-24

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 24/36

ANEXO 2 – Pág. 21/22

RELEVAMIENTO DE MERCADO

Solicitante: JORGE SARDI



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50

.../-25

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 25/36

ANEXO 2 – Pág. 22/22

ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS

Foto 39: Vista General de la Referencia 1, ubicada sobre las calles Brasil/Estados Unidos e/ las calles Prof. Rosa Masi y Andrés Salomón (en el frente este de la propiedad evaluada)

Foto 40: Vista General de la Referencia 2, ubicada en la esquina de las calles Samu'ú y Estados Unidos

Foto 41: Vista General de la Referencia 3, ubicada sobre las calles Prof. Rosa Ventre/Sin Denominación e/ las calles Río Avay y José Cataldi

Foto 42: Vista General de la Referencia 4, ubicada sobre la calle Brasil e/ la Avda. Fernando de Pinedo y la calle Fernando de Mompox

Foto 43: Vista General de la Referencia 5, ubicada sobre la calle Brasil e/ las calles 24 de Junio y Francisca Brítez de Martínez

Foto 44: Vista General de la Referencia 6, ubicada sobre la calle Brasil e/ las calles Prof. Rosa Ventre y Prof. Rosa Masi

Foto 45: Vista General de la Referencia 7, ubicada en la esquina de la Avda. Avelino Martínez y la calle Del Maestro

Foto 46: Vista General de la Referencia 8, ubicada sobre las calles Brasil/29 de Setiembre e/ las calles Andrés Salomón y Rosedal

Foto 47: Vista General de la Referencia 9, ubicada sobre la calle Johannes Gutenberg e/ las calles Brasil y Cayo Octavio

Foto 48: Vista General de la Referencia 10, ubicada sobre la calle Estados Unidos e/ las calles Coronillo y Curupay

Foto 49: Vista General de la Referencia 11, ubicada sobre la calle José Cataldi e/ las calles Andrés Salomón y Elba Vda. de Barrios

Foto 50: Vista General de la Referencia 12, ubicada sobre la calle Brasil e/ la Avda. Fernando de Pinedo y la calle Fernando de Mompox

.../-26

IMAGEN SATELITAL DE LA SITUACIÓN ENCONTRADA



1-2-3-4... PROPIEDAD AVALUADA

A y B... Edificaciones de un nivel sin valor comercial

VÉRTICES GEORREFERENCIADOS

(Coordenadas WGS 84 – UTM)

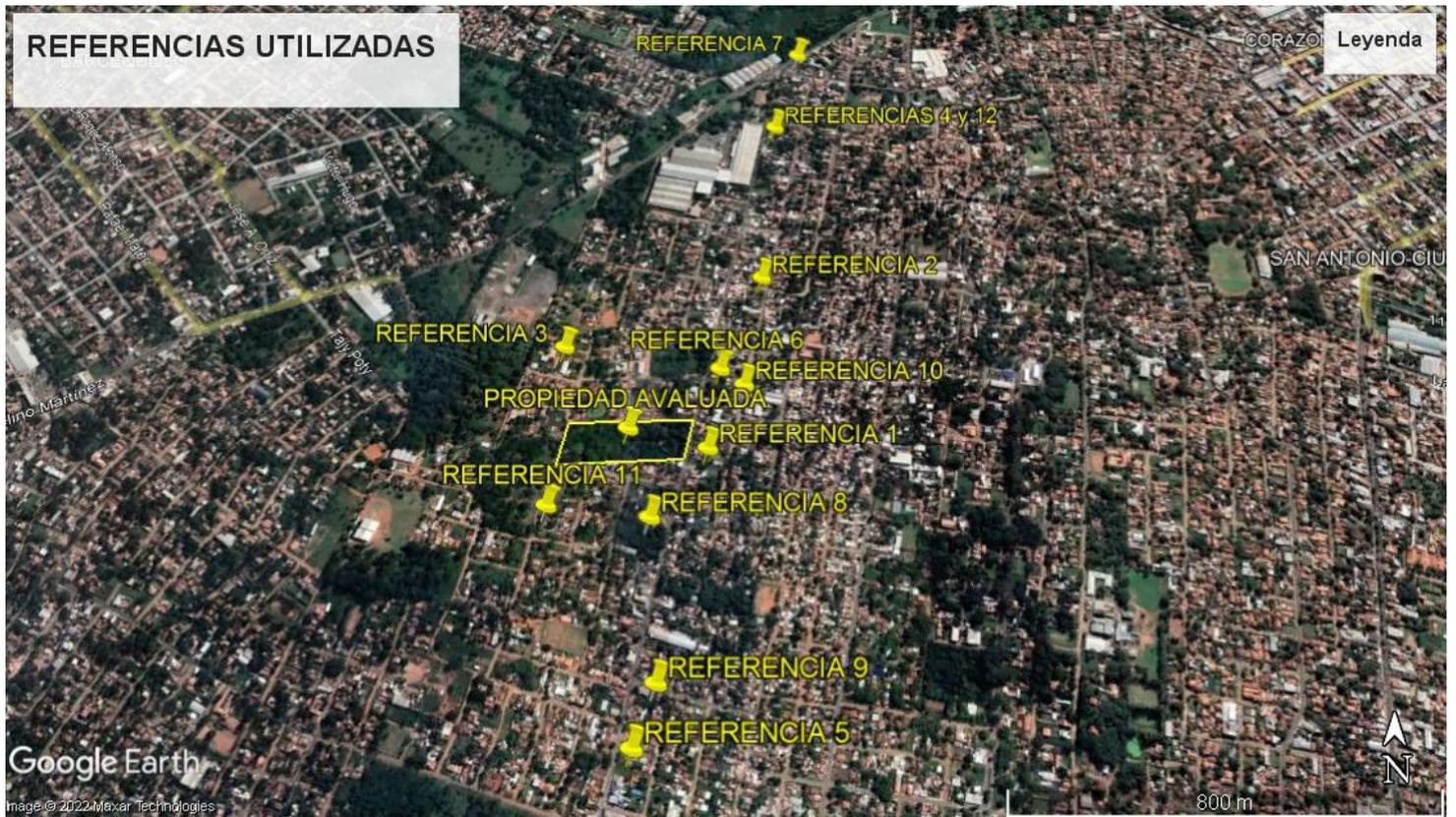
- Vértice Sureste (1): 21 J – E 0446798,29 m – N 7195432,21 m
- Vértice Noreste (2): 21 J – E 0446818,92 m – N 7195534,79 m
- Vértice Noroeste (3): 21 J – E 0446542,71 m – N 7195525,34 m
- Vértice Suroeste (4): 21 J – E 0446522,51 m – N 7195421,60 m

.../-28

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 28/36

ANEXO 3 – Pág. 3/5

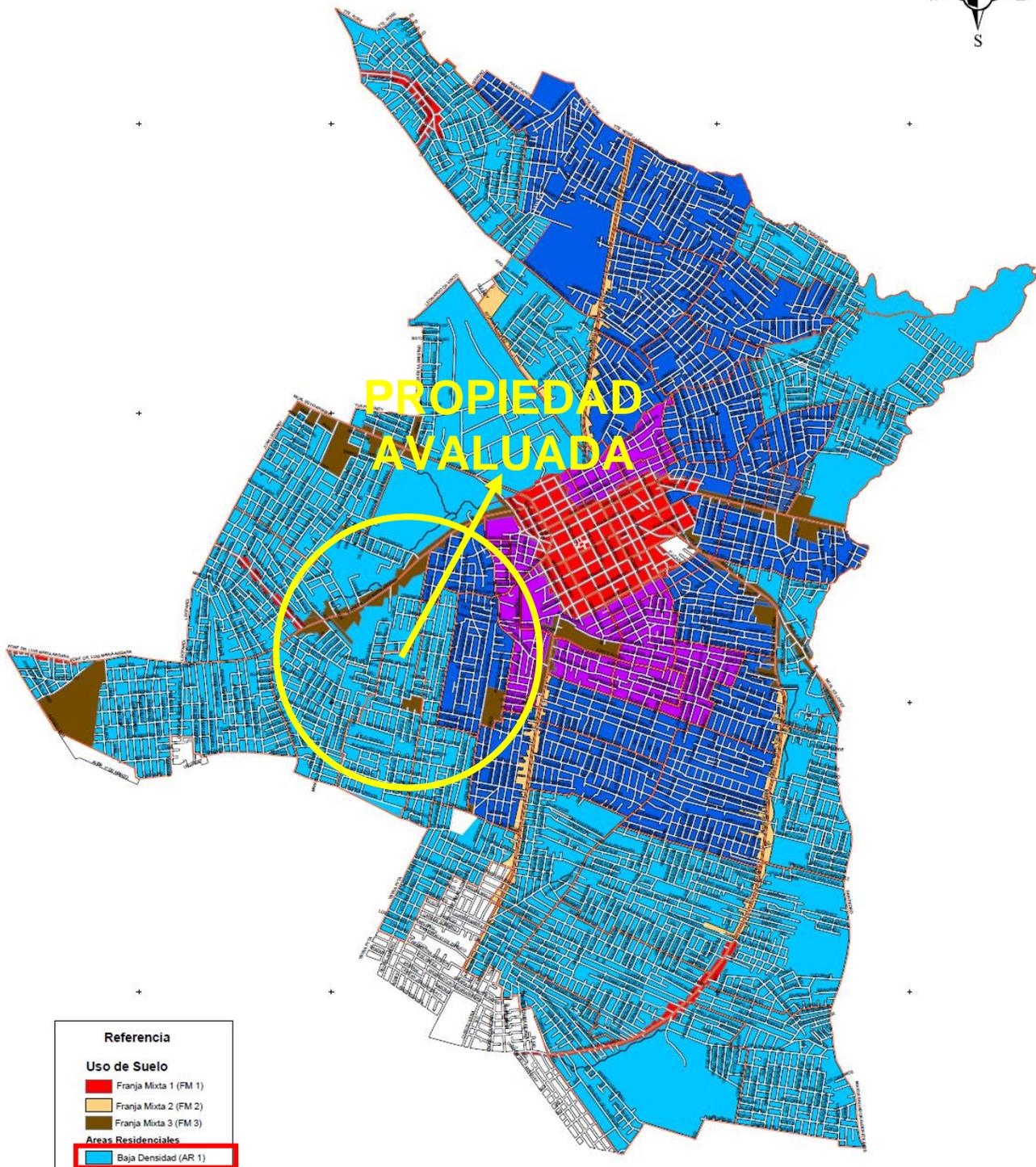
IMAGEN SATELITAL DE LAS REFERENCIAS UTILIZADAS



.../-29

PLANO REGULADOR DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO

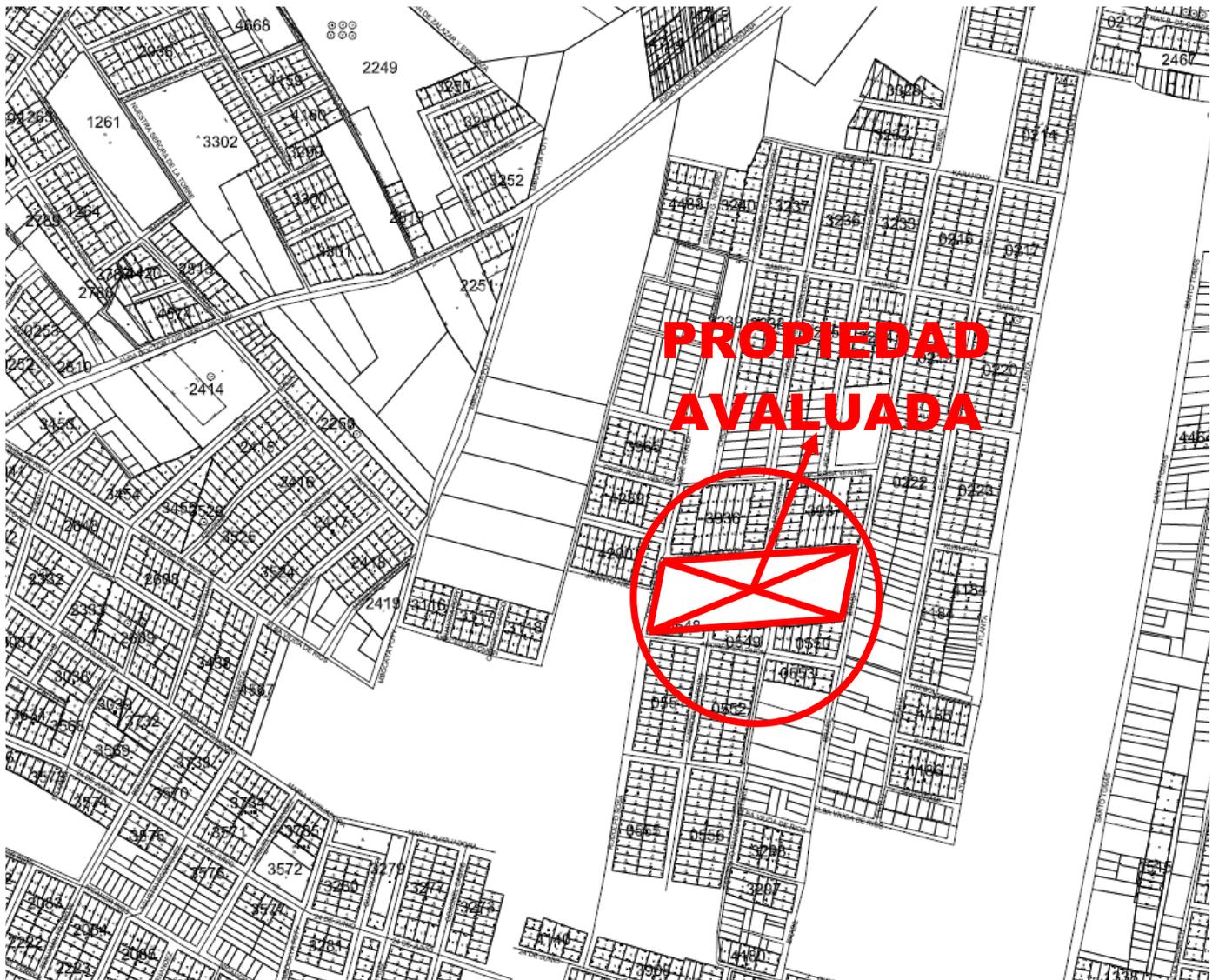
Zonificación Segun Uso de Suelos



Referencia	
Uso de Suelo	
	Franja Mixta 1 (FM 1)
	Franja Mixta 2 (FM 2)
	Franja Mixta 3 (FM 3)
Areas Residenciales	
	Baja Densidad (AR 1)
	Media Densidad (AR 2)
	Moderada Densidad (AR 3)
	Area de Transición

ANEXO 3 – Pág. 5/5

PLANO CATASTRADO DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO



.../-31

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 31/36

ANEXO 4 – Pág. 1/6

TABLA 1

COEFICIENTES - PASAJE DE LOTE A BLOQUE						0,53
250	SUPERFICIE (M2)			0,5	COEFICIENTE	
	250	0	0,00000000		0,500	1,06
300				0,53		
	300	0	0,00000000		0,530	1,00
350				0,56		
	360	10	0,00800000		0,568	0,93
400				0,6		
	420	20	0,01000000		0,610	0,87
500				0,65		
	958	458	0,09160000		0,742	0,71
1.000				0,75		
	1.978	978	0,09776000		0,848	0,63
2.000				0,85		
	2.215	215	0,01419000		0,864	0,61
3.500				0,95		
	4.035	535	0,01765500		0,968	0,55
5.000				1,00		
	6.500	1.500	0,07500000		1,075	0,49
7.000				1,10		
	7.306	306	0,01009757		1,110	0,48
10.000				1,20		
	11.068	1.068	0,02136000		1,221	0,43
15.000				1,30		
	16.360	1.360	0,01359870		1,314	0,40
25.000				1,40		
	27.671	2.671	0,01762905		1,418	0,37386
40.000				1,50		
	59.587	19.587	0,09793500		1,598	0,33
60.000				1,60		
	75.960	15.960	0,05266800		1,653	0,32
90.000				1,70		
	122.666	32.666	0,08166500		1,782	0,30
130.000				1,80		
	135.372	5.372	0,01074466		1,811	0,29
180.000				1,90		
	180.000	0	0,00000000		1,900	0,28
240.000				2,00		
	300.000	60.000	0,07500000		2,075	0,26
320.000				2,10		
	500.000	180.000	0,09900000		2,199	0,24
500.000				2,20		

.../-32

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 32/36

ANEXO 4 – Pág. 2/6

TABLA 2

CRITERIO DE CHAUVENET (d/s crítico)

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,8
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,1
16	2,16
18	2,2
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,5
50	2,58
100	2,8
200	3,02
500	3,29
3,89	5 x 10 ³
4,42	5 x 10 ⁴
4,89	5 x 10 ⁵
5,33	5 x 10 ⁶
5,73	5 x 10 ⁷

n: número de datos
d: (valor máximo – media) ó (media – valor mínimo)
s: Desviación Standard
d/s: número crítico de Chauvenet

.../-33

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 33/36

ANEXO 4 – Pág. 3/6

TABLA 3

VALORES PERCENTILES (t_p) para Distribución de Student "t"
Con n grados de libertad

	95%	90%	80%
n	$t_{0,975}$	$t_{0,95}$	$t_{0,90}$
1	12,71	6,31	3,08
2	4,3	2,92	1,89
3	3,18	2,35	1,64
4	2,78	2,13	1,53
5	2,57	2,02	1,48
6	2,45	1,94	1,44
7	2,36	1,9	1,42
8	2,31	1,86	1,4
9	2,26	1,83	1,38
10	2,23	1,81	1,37
11	2,2	1,8	1,36
12	2,18	1,78	1,36
13	2,16	1,77	1,35
14	2,14	1,76	1,34
15	2,13	1,75	1,34
16	2,12	1,75	1,34
17	2,11	1,74	1,33
18	2,1	1,73	1,33
19	2,09	1,73	1,33
20	2,09	1,72	1,32
21	2,08	1,72	1,32
22	2,07	1,72	1,32
23	2,07	1,71	1,32
24	2,06	1,71	1,32
25	2,06	1,71	1,32
26	2,06	1,71	1,32
27	2,05	1,7	1,31
28	2,05	1,7	1,31
29	2,04	1,7	1,31
30	2,04	1,7	1,31
40	2,02	1,68	1,3
60	2	1,67	1,3
120	1,98	1,66	1,29
∞	1,96	1,645	1,28

.../-34

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 34/36

ANEXO 4 – Pág. 4/6

TABLA 4 – CRITERIO DE “HERWEET”

VALORES DEL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN												
CONDICIÓN DE OFERTA	COEFICIENTE DE OFERTA	CONDICIÓN DE DEMANDA	COEFICIENTE DE DEMANDA	Condición de oferta exigua	Condición de oferta escasa	Condición de oferta baja	Condición de oferta moderada	Condición de oferta balanceada	Condición de oferta regular	Condición de oferta alta	Condición de oferta considerable	Condición de oferta excesiva
Exigua	1,65832	Excesiva	1,65832	2,75003	2,39170	2,09766	1,85407	1,65832	1,48325	1,31100	1,14983	1,00000
Escasa	1,44224	Considerable	1,44224	2,39170	2,08006	1,82433	1,61248	1,44224	1,28998	1,14018	1,00001	0,86970
Baja	1,26493	Alta	1,26493	2,09766	1,82433	1,60005	1,41424	1,26493	1,13139	1,00000	0,87706	0,76278
Moderada	1,11804	Regular	1,11804	1,85407	1,61248	1,41424	1,25001	1,11804	1,00001	0,88388	0,77522	0,67420
Balanceada	1,00000	Balanceada	1,00000	1,65832	1,44224	1,26493	1,11804	1,00000	0,89443	0,79056	0,69337	0,60302
Regular	0,89443	Moderada	0,89443	1,48325	1,28998	1,13139	1,00001	0,89443	0,80001	0,70710	0,62017	0,53936
Alta	0,79056	Baja	0,79056	1,31100	1,14018	1,00000	0,88388	0,79056	0,70710	0,62499	0,54815	0,47672
Considerable	0,69337	Escasa	0,69337	1,14983	1,00001	0,87706	0,77522	0,69337	0,62017	0,54815	0,48076	0,41812
Excesiva	0,60302	Exigua	0,60302	1,00000	0,86970	0,76278	0,67420	0,60302	0,53936	0,47672	0,41812	0,36363

.../-35

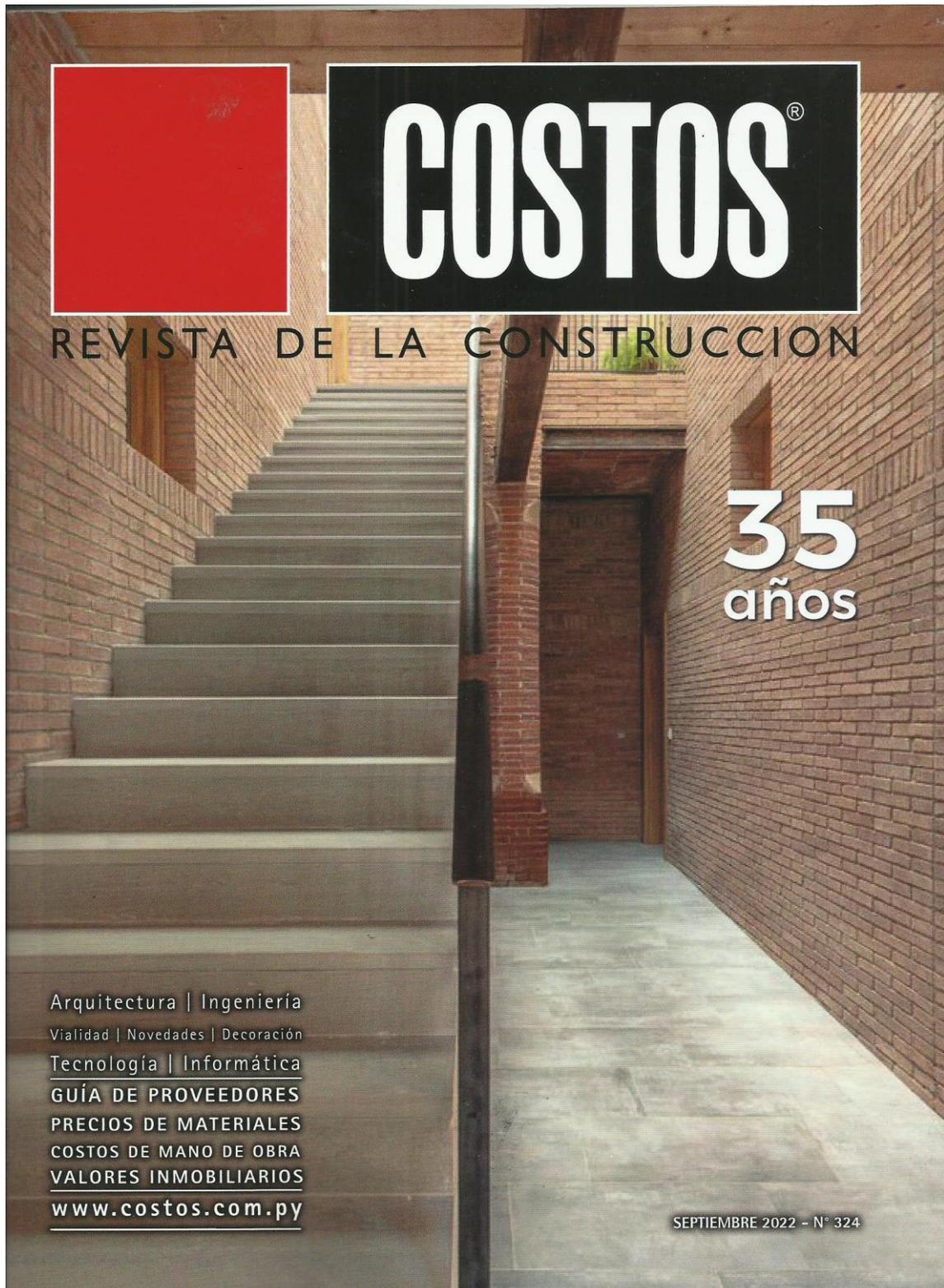
Daniel Marcos Lird Ramírez

INGENIERO CIVIL
MAT. N° 934

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 35/36

ANEXO 4 – Pág. 5/6

REVISTAS COSTOS N° 324 – SETIEMBRE 2022



.../-36

INFORME DE AVALUACIÓN – ANEXOS – Pág. 36/36

ANEXO 4 – Pág. 6/6

BIBLIOGRAFÍA

- 1) **CURSO BÁSICO DE ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES**
ING. SERGIO ANTONIO ABUNAHMAN
- 2) **MANUAL DE TASACIONES. PROPIEDADES URBANAS Y RURALES**
ING. DANTE GUERRERO
- 3) **PRINCIPIO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**
ING. ALBERTO LELIO MOREIRA
- 4) **TASACIÓN DE INMUEBLES URBANOS**
ING. MARIO E. CHANDÍAS
- 5) **AVALIAÇÕES PARA GARANTÍAS**
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIACOES E PERICIAS DE
ENGENHARIA
- 6) **RESOLUCIÓN SB. SG. N° 0288/2002 Y SUS MODIFICACIONES**
(RESOLUCIÓN SB. SG. N° 00019-2015) Y LA RESOLUCIÓN
REGLAMENTARIA N° 5 DEL 01-01-2018
- 7) **INCORPORACIONES INMOBILIARIAS BENEFICIOSAS**
ING. RADEGAZ NASSER JUNIO
- 8) **TASACIÓN Y AVALUACIÓN (2ª Edición)**
DANIEL LIRD
- 9) **NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN 2022. Asociación**
Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA, España) y la Unión
Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV)
- 10) **NORMA BRASILEÑA DE AVALUACIÓN NBR 14653 – 2**
- 11) **PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO**
- 12) **NORMAS TÉCNICAS IVSC “Frente a la Incertidumbre en la Valoración en**
Tiempos de Agitación del Mercado”
- 13) **PNA 65 001 21 Planimetría y Altimetría. Tolerancias en las Mediciones.**
- 14) **NP 69 001 21 Valuación de Bienes. Términos y Definiciones**