

**Precio promedio de alquiler de departamentos de 2 y 3 ambientes en el Barrio San Roque de Asunción, Paraguay**

Average rental price of 2 and 3 room apartments in the San Roque neighborhood of Asunción, Paraguay

**Jennifer Fernández<sup>1</sup>**

**Araceli González Salcedo<sup>2</sup>**

**Georg Goertzen<sup>3</sup>**

**Manuel Bojartschuk<sup>4</sup>**

**Lizett Espínola<sup>5</sup>**

**María Raquel Ibarra<sup>6</sup>**

Artículo Recibido: 31/07/2018.

Aceptado para Publicación: 25/10/2018.

**Resumen:** En este trabajo se analizó el costo promedio de alquiler de departamentos ofertados en el Barrio San Roque de la ciudad de Asunción, Paraguay. Está enfocado a la administración de costos, para descubrir el precio de los alquileres de departamentos de dos y tres ambientes. Para la realización del estudio se recurrió principalmente a páginas de Internet, tanto informativas como comerciales, para poder extraer todos los datos necesarios para la elaboración de esta investigación. El costo promedio en general de alquiler de departamentos en la zona encontrado es de 3.402.500 guaraníes mensual, el costo promedio para departamentos de 3 ambientes es de 3.796.455 guaraníes mensual y para 2 ambientes es de 2.922.222 guaraníes mensual.

**Palabras clave:** Alquiler de Departamentos, análisis de costos, Barrio San Roque, Asunción.

**Abstract:** In this paper, the average cost of renting apartments offered in the San Roque neighborhood of the city of Asunción, Paraguay, was analyzed. It is focused on cost management, to discover the price of two and three room apartment rentals. To carry out the study, we used mainly Internet pages, both informative and commercial, to be able to extract all the necessary data for the elaboration of this investigation. The average cost of apartment rental in the area is 3,402,500 guaraníes monthly, the average cost for 3-room apartments is 3,796,455 guaraníes per month and for 2 rooms it is 2,922,222 guaraníes per month.

**Keywords:** Rental of apartments, cost analysis, San Roque neighborhood, Asunción.

---

<sup>1</sup> Estudiante carrera de Contabilidad de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, Universidad Americana. Asunción, Paraguay.

<sup>2</sup> Estudiante carrera de Contabilidad de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, Universidad Americana. Asunción, Paraguay

<sup>3</sup> Estudiante carrera de Contabilidad de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, Universidad Americana. Asunción, Paraguay

<sup>4</sup> Estudiante carrera de Contabilidad de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, Universidad Americana. Asunción, Paraguay

<sup>5</sup> Estudiante carrera de Contabilidad de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, Universidad Americana. Asunción, Paraguay

<sup>6</sup> Docente investigadora de la Carrera de Contabilidad de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, Universidad Americana. Asunción, Paraguay

## **INTRODUCCIÓN**

El alquiler de una cosa consiste en pagar una suma convenida entre las partes para hacer uso de ella, generalmente regida por un contrato de arrendamiento, que impone derechos y obligaciones a ambas partes. El precio del alquiler puede ser abonado de manera periódica (por ejemplo, mensual), con lo que se constituye en una renta. Otra alternativa es que el precio sea abonado de una única vez, ya sea al comienzo o al final del alquiler. A la falta de pago del alquiler el arrendador está en condiciones de exigir la finalización del contrato, sobre el uso de la cosa arrendada en contravención al convenio o los daños graves que el arrendatario pudiera causar a lo arrendado (Porto y Gardey, 2009).

El precio es la expresión de valor que tiene un producto o servicio, manifestado en términos monetarios u otros elementos de utilidad, que el comprador debe pagar al vendedor para lograr el conjunto de beneficios que resultan de tener o usar el producto o servicio (Concepto de definición, 2015; Definición ABC, 2018).

Para el caso de alquiler de inmuebles (casas o departamentos) el precio está determinado con por los siguientes factores: cantidad de ambientes, la ubicación, la dimensión, la antigüedad del edificio, el amueblamiento de la casa o departamentos y los servicios (piscina, balcón, gimnasio, terraza, áreas comunes, patio, entre otros) (Thompson, 2008).

En el país el alquiler de inmuebles está regulado en Código Civil del Paraguay Ley N° 1183/85 y la Resolución N° 452/06, por la cual se aclaran y complementan algunas disposiciones referidas a la aplicación del impuesto al valor agregado, impuesto a la renta de las actividades agropecuarias, documentaciones y formularios.

El Barrio San Roque está situado en la ciudad de Asunción, capital del Paraguay, en el Departamento Central de la Región Oriental, dentro de la bahía del Río Paraguay, ciudad cosmopolita, donde confluyen personas de distintas regiones del país, y extranjeros que la habitan, ya arraigados en ella. Los límites del barrio San Roque son: las avenidas Rodríguez de Francia y Perú, las calles Antequera, Silvio Pettirossi, Brasil, Teniente Fariña y Estados Unidos y la calle Río Paraguay. Al norte, linda con el barrio Ricardo Brugada, al sur, con el barrio Silvio Pettirissi, al este, con el barrio Las Mercedes y al oeste, con el barrio La Catedral. La superficie del barrio San Roque es de 1.96 km<sup>2</sup>, su terreno es plano y uniforme en un sector y elevado en otro. El uso de suelo es, fundamentalmente, comercial y residencial. Las líneas de ómnibus que circulan por el barrio son: 24, 14, 10, 19, 44, 35, 23, 33, 19, 27, 26, 38, 41, 42, 37 y 29. Siendo la principal avenida de este barrio, la Avenida Mariscal López. Las calles son Silvio Pettirossi, Brasil, Perú y Estados Unidos (Portal educativo, 2008).

En el barrio, existen aproximadamente 2.400 viviendas con un promedio de 3.5 habitantes en cada una. El 100% de las familias poseen luz eléctrica y servicio de recolección de basura. 99% cuentan con agua corriente representan y 85% cuentan con desagüe cloacal. La mayoría de los habitantes de la zona pertenece a la clase media alta y baja. Los pobladores se dedican, principalmente, a la venta ambulante; hay además, profesionales universitarios y comerciantes. En materia sanitaria cuentan con sanatorios y consultorios privados y un policlínico que presta servicios de clínica general, internaciones y laboratorio. En el ámbito educativo existen una escuela y una institución de formación odontológica de nivel universitario, ambas públicas y siete colegios privados. Los principales problemas son la proliferación del trabajo informal (venta ambulante) y la falta de áreas verdes y espacios recreativos (Portal educativo, 2008).

En este trabajo se analizan los costos de los alquileres de departamentos del Barrio San Roque de Asunción, para conocer precios promedios de los alquileres de los departamentos en el Barrio San Roque de dos y tres ambientes.

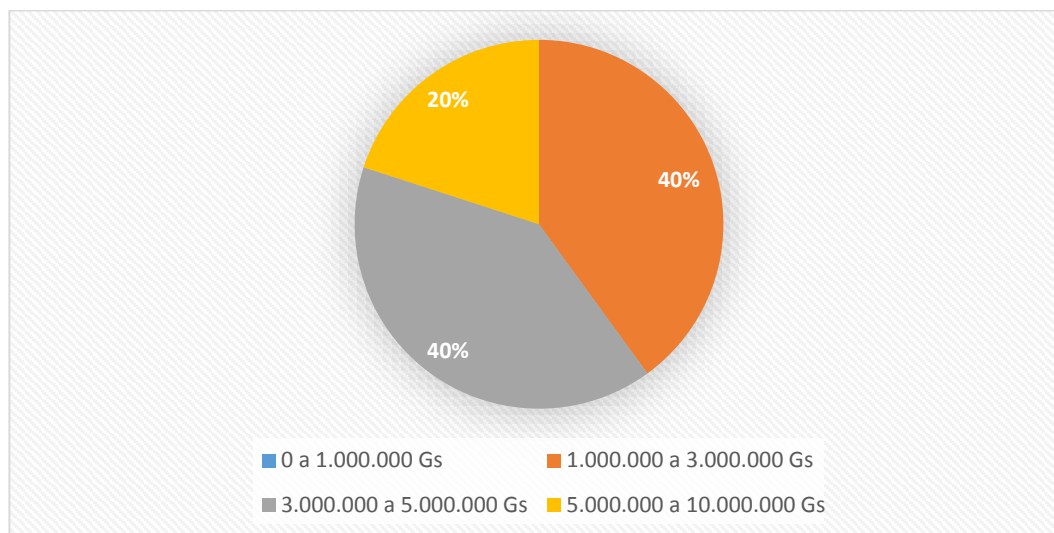
### **METODOLOGÍA**

El diseño de la investigación no experimental, es cuantitativa y descriptiva. La investigación no experimental es aquella que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Es una investigación donde no se hace variar intencionalmente las variables independientes, lo que se hace es observar fenómenos tal y como se da en su contexto natural, para después analizarlos. La investigación es descriptiva debido a que se busca especificar las propiedades, características y los perfiles importantes de las personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis (Sampieri, 2003). El análisis se realizó de 20 departamentos ofrecidos en alquiler, las informaciones fueron extraídas de las publicaciones en el portal web Infocasas de departamentos para alquiler en el Barrio San Roque.

### **RESULTADOS**

Según el tipo del edificio el 58% de los departamentos de la muestra tomada son antiguos y el 42% son modernos.

El 40% de los departamentos tienen un costo mensual de 1 a 3 millones Gs, también el 40% para un costo de 3 a 5 millones Gs, otro 20% de 5 a 10 millones Gs, no se encontró departamentos que cuesten menos de 1 millón Gs. (Figura 1).



**Figura 1.** Costos de alquiler de departamentos en el Barrio San Roque de Asunción, año 2018. **Fuente:** Información recaudada de las publicaciones en el portal web Infocasas de departamentos para alquiler en el Barrio San Roque (20 departamentos).

Así mismo, el 55% de los departamentos son de 3 ambientes y el 45% son de 2 ambientes, de los cuales el 90% cuenta con balcón y cochera.

En cuanto a expensas, el 60% de los departamentos ya lo incluyen en el costo de alquiler, mientras que el 40% no lo incluyen y solo el 5% tiene incluido el costo de electricidad y agua dentro del costo de alquiler.

Al promediar el costo general del alquiler de los departamentos en la zona, encontramos como promedio general 3.402.500 guaraníes mensual, para departamentos de 3 ambientes 3.796.455 guaraníes mensual y para 2 ambientes 2.922.222 guaraníes mensual.

### **CONCLUSIÓN**

Con el desarrollo de esta investigación se encontró una gran variedad de departamentos de los diferentes estilos y estándares. Los resultados más importantes que la investigación arrojó, basándonos en datos recaudados en 20 departamentos, son los costos promedios de alquiler de departamentos en zona, como promedio general 3.402.500 guaraníes mensual, para departamentos de 3 ambientes es de 3.796.455 guaraníes mensual y para 2 ambientes es de 2.922.222 guaraníes mensual.

Para cerrar debemos mencionar que uno de los problemas más relevantes durante la realización de esta investigación fue la falta de información completa de los departamentos. Muchas veces los anuncios no detallaban la antigüedad ni los servicios de los mismos. Además, los arrendadores no estaban dispuestos a divulgar cierta información debido a que se trataba de personas no interesadas en el alquiler sino meramente en la investigación.

### **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

- Concepto definición. (2015). Precio. Recuperado de: <http://conceptodefinicion.de/precio/>
- DefiniciónABC. (2018). Definición de precio. Recuperado de: <https://www.definicionabc.com/economia/precio.php>
- Infocasas. (2018). Departamentos Barrio San Roque Asunción. Recuperado: <https://www.infocasas.com.py/>
- Ley 1183/85. Código civil del Paraguay. Recuperado de: [https://www.oas.org/dil/esp/Codigo\\_Civil\\_Paraguay.pdf](https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_Paraguay.pdf)
- Portal educativo. (2008). Barrio San Roque. Recuperado de: [http://www.portaleducativo.gov.py/Espanol/San\\_Roque\\_\(Asunci%C3%B3n\).html](http://www.portaleducativo.gov.py/Espanol/San_Roque_(Asunci%C3%B3n).html)
- Porto, J., y Gardey, A. (2009). Definición de alquiler. Recuperado de: <https://definicion.de/alquiler/>
- Resolución 452/06. Por la cual se aclaran y complementan algunas disposiciones referidas a la aplicación del impuesto al valor agregado, impuesto a la renta de las actividades agropecuarias, documentaciones y formularios. Recuperado de: [http://www.impuestospy.com/resoluciones/resolucion%20452\\_06.php](http://www.impuestospy.com/resoluciones/resolucion%20452_06.php)
- Thompson, I. (2008). Marketing free: definición de Precio. Recuperado de: <http://www.marketing-free.com/precio/definicion-precio.html>