



MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

PARAGUAI
**TETÁ REMBIAPO
HA MARANDU**
MOTENONDEHA

Asunción, 26 de abril

de 2024

S.G. N° 245 /2024.

Licenciado

FELIPE SALOMON CASOLA, Presidente

Municipalidad de la ciudad de San Lorenzo del Campo Grande

Presente:

De mi mayor consideración.

Tengo el agrado de dirigirme a usted en mi carácter de Secretaria General del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, en relación a la nota I.M.S.L. N° 209/2024, donde se aclara sobre la solicitud de tasación que obedece exclusivamente al inmueble individualizado con Cta. Cte. Ctral. N° 27-0534-11, ubicado en el barrio Santa María sobre la calle 08 de diciembre casi Choferes del Chaco del Distrito de San Lorenzo, Departamento Central, requerido por nota I.M.S.L. N° 198/2024, e ingresada a ésta Cartera de Estado como expediente con Mesa de Entrada Única (M.E.U.) N° 13779/2024.

Al respecto, cumpla en remitir el informe de tasación elaborado por el Departamento de Avalúo Oficial dependiente de la Dirección de Obras Públicas del Gabinete del Viceministro de Obras Públicas y Comunicaciones de éste Ministerio, correspondiente al inmueble: propiedad de los señores **José Adalberto Céspedes Ricardo y Thalia Soledad Amarilla Alvarenga**, identificado con: Matrícula N° L13/22.671 y Cta. Cte. Ctral. N° 27-0534-11; Superficie de Terreno: 360,00 m², el cual forma parte del memorándum DOP - DAO N° 16/2024, cuya copia y anexos se adjuntan a la presente.

Hago propicia la oportunidad para saludarle con mi más alta estima y consideración.



FABIOLA M. BARRIOS MOLINAS
Secretaria General

SG/om

M.O.P.C.

MEMORANDUM DOP - DAO N°: 16 /2024

A	: ARQ. VERONICA MARTINEZ VIEDMA, Directora
	: Dirección de Obras Públicas
DE	: ABG. VICTORIA TORRES CABRERA, Jefa Interina
	: Departamento Avalúo Oficial
FECHA	: 18 de abril de 2024.
REFERENCIA	: Informe sobre pedido de tasación de inmueble, solicitado por la
A	: MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO.
MEU N°: 13.779/2.024 DOP N°: 720/2.024 DAO N°: 04/2.024	

Se remite el informe de tasación del inmueble correspondiente al expediente citado en la referencia s/pedido de tasación vía nota I.M.S.L. N° 198/2024 de fecha 11/03/2024 y nota aclaratoria I.M.S.L. N° 209/2024 de fecha 02/04/2024, de la MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO.

PROPIETARIOS: JOSE ADALBERTO CESPEDES RICARDO Y THALIA SOLEDAD AMARILLA ALVARENGA.
MATRICULA N°: L13/22.671 - DTO.: SAN LORENZO.
CTA. CTE. CTRAL. N°: 27-0534-11.
SUP. DE TERRENO: 360,00 M2.

*Se adjunta: Modelo de nota contestación de la Ministra.

Atentamente.

AL VICEMINISTRO DE OBRAS PUBLICAS, para su consideración.



ARQ. VERONICA MARTINEZ VIEDMA, Directora
Dirección de Obras Públicas

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO.

REFERENCIA

AVALUACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL DISTRITO DE SAN LORENZO, DEPARTAMENTO CENTRAL, SEGÚN SOLICITUD – NOTA I.M.S.L. N°: 198/2024 y NOTA I.M.S.L N°: 209/2024 (en el cual se aclara que el pedido de tasación es sobre el inmueble individualizado con CTA. CTE. CTRAL. N°: 27-0534-11.)

INMUEBLE AVALUADO

MATRICULA N°: L13/22.671.

CTA. CTE. CTRAL. N°: 27-0534-11.

PROPIETARIOS: JOSE ADALBERTO CESPEDES RICARDO Y THALIA SOLEDAD AMARILLA ALVARENGA.

CORRESPONDE AL

EXP. MEU N°: 13.779/2024.

EXP. DOP N°: 720/2024.

EXP. DAO N°: 04/2024.

PROFESIONAL AVALUADOR

Arq. Roque Fleitas Avalos

JEFA INTERINA, DPTO. AVALÚO OFICIAL

Abg. Victoria Torres Cabrera

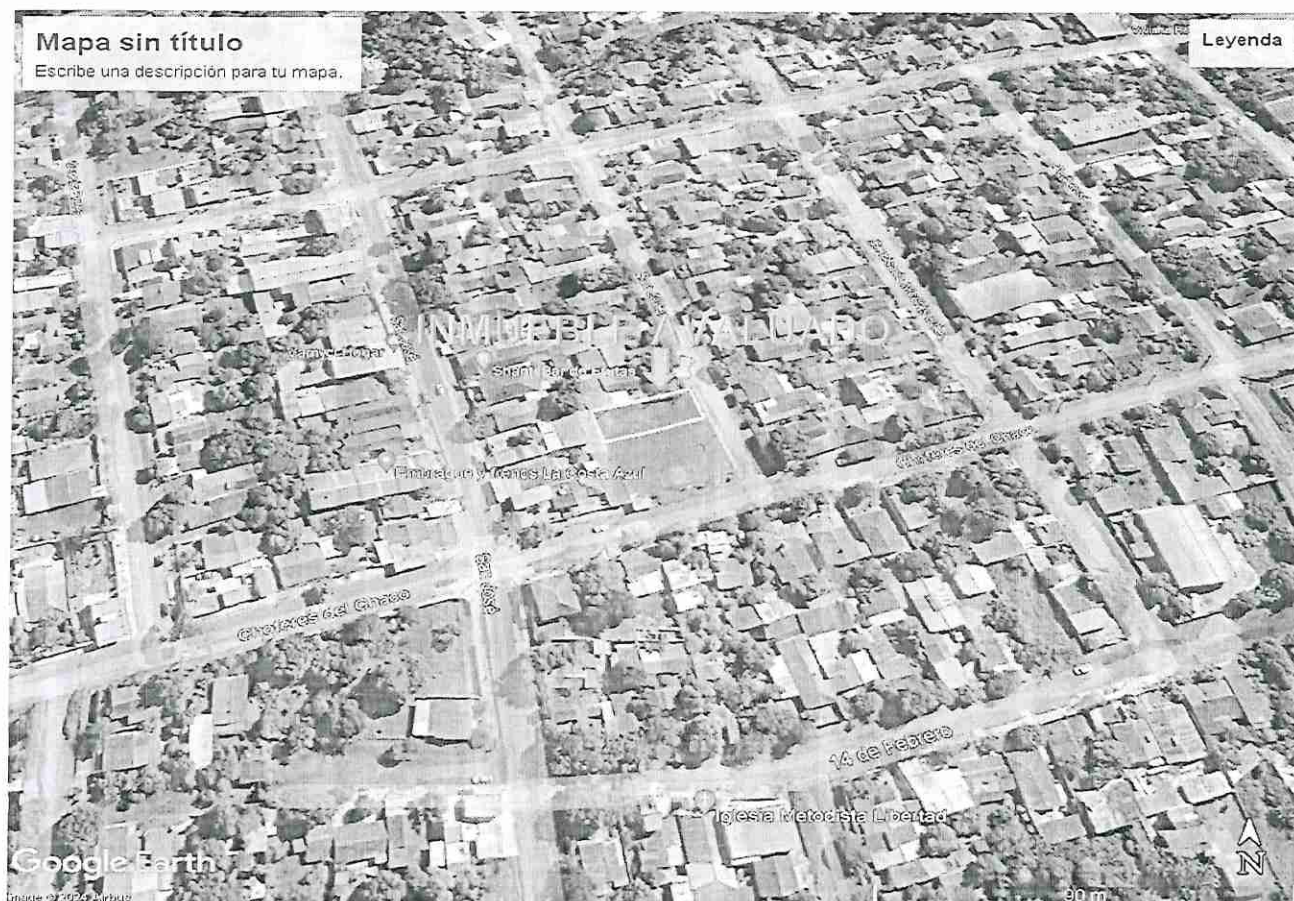
Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avaluo Oficial

**DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL**

INFORME DE AVALUACIÓN

• **UBICACIÓN:**

El inmueble se encuentra ubicado en el barrio Santa María de la ciudad de San Lorenzo, sobre la calle San Javier casi Choferes del Chaco, zona urbana. Aproximadamente a 60 m. de la Avenida San José.



CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA.

El sector presenta carácter comercial, residencial y de servicios, alrededor del inmueble se encuentran diversas instituciones estatales, bancos, cooperativas, financieras, centros educativos (colegios, universidades y otros), religiosos, deportivos y comercios de variado porte.

La zona cuenta con los servicios de transporte público próximo, luz eléctrica, agua potable, desagüe cloacal, línea telefónica, internet, etc.

[Handwritten signature]

**DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL**

INFORME DE AVALUACIÓN

• **DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD**

Matricula N°: L13/22.671.

- Fotocopia autenticada por escribanía de transferencia de inmueble que formaliza la Sra. Gladys Teresa Cristaldo Vda. de Santacruz a favor de los Señores José Adalberto Céspedes Ricardo y Thalía Soledad Amarilla Alvarenga, según escritura pública N° 854 del 14/09/2023 ante la NP Katia Beatriz Ayala Ratti, con registro notarial N° 394, **PRIMER ACTO: TRANSFERENCIA DE INMUEBLE**, cuyo testimonio se tomó razón en la DGRP, Novena Sección, Matricula: L13/22.671, Distrito de San Lorenzo, bajo el N° 2 y al folio 7 y sgts., en fecha 18/10/2023.
- **SEGUNDO ACTO: LINEA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA A FAVOR DEL BANCO BASA S.A.**, cuyo testimonio se tomó razón en en la DGRP, Novena Sección, Inscripto en el Registro de HIPOTECA, SERIE "A", bajo el N° 95 y al folio 1113 al 1129 y sgts., en fecha 18/10/2023.
- **INFORME DE CONDICION DE DOMINIO: SE REPORTA UNA CONSTITUCION DE HIPOTECA**, con datos de entrada N° 13307662 del 18/10/23. Escritura N° 854, bajo el N° 95 al folio 1113/1128. Serie "A". Monto 286.160.000 Gs., acreedor: Banco Amambay S.A. Ruc N° 80009515-4.

INFORME PERICIAL REALIZADO POR EL LIC. EN CIENCIAS GEOGRAFICAS JIMY CRISTIAN CALDEROLI CHAMORRO – REG. MOPC N° 394 – MATRICULA C.S.J. N° 3.514.

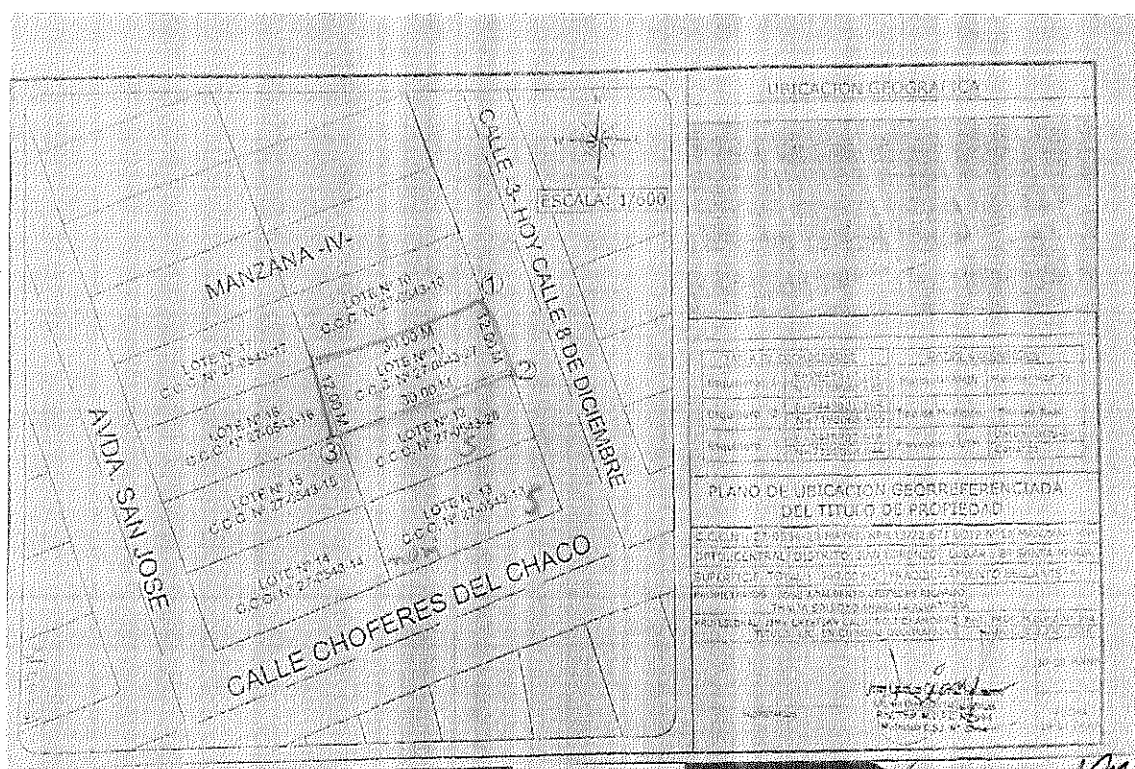
AL ESTE: mide 12,00 m. y linda con calle 3.

AL OESTE: mide 12,00 m. y linda con lote N° 16 – Cta. Cte. Ctral. N° 27-0534-16.

AL NORTE: mide 30,00 m. y linda con lote N° 10 – Cta. Cte. Ctral. N° 27-0534-10.

AL SUR: mide 30,00 m. y linda con lote N° 12 – Cta. Cte. Ctral. N° 27-0534-28.

SUPERFICIE: 360,00 m2.



**DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL**

INFORME DE AVALUACIÓN

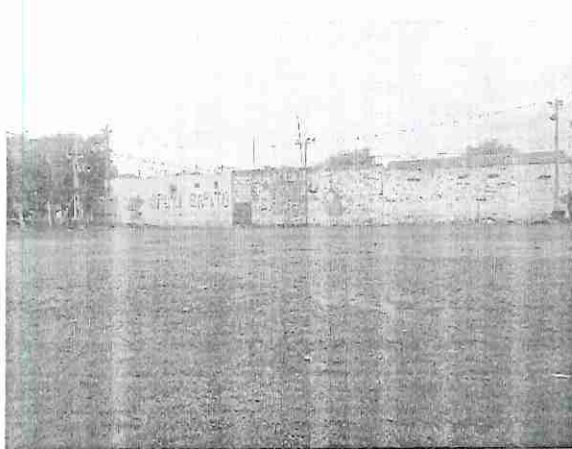
• **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.**

DELIMITACIÓN: El predio aludido tiene una configuración regular y se halla delimitado en la parte frontal (lado Este) por la calle San Javier y en las otras tres de sus partes por propiedades privadas.

TOPOGRAFÍA: El inmueble tiene una topografía plana en toda su extensión y se encuentra sobre elevado con respecto a la calle.



Vistas internas de la propiedad



Vistas internas de la propiedad



Vistas del entorno

[Handwritten signature]

**DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL**

INFORME DE AVALUACIÓN

• **AVALUACIÓN DEL TERRENO.**

CONSIDERACIONES

La metodología empleada para el avalúo de terreno es la de comparación directa con diversos inmuebles en oferta o transacción en la zona.

TERRENO	SUPERFICIE M²	V. UNITARIO GS/M²	TOTAL GS.
Matricula N° L13/22.671 - Cta. Cte. Ctral. N° 27-0534-11	360,00	720.943	259.539.480
TOTAL			Gs. 259.539.480

SON GUARANÍES: DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA.

OBSERVACION:

- Los documentos empleados para el avalúo fueron proveídos por la Municipalidad de San Lorenzo, según nota I.M.S.L. N°. 198/2.024 de fecha 11/03/2024 y nota I.M.S.L. N° 209/2024 de fecha 02/04/2024(en el cual se aclara que el pedido de tasación es sobre el inmueble individualizado con CTA. CTE. CTRAL. N°: 27-0534-11.)
- En ese sentido, los documentos presentados la municipalidad son: Fotocopia del Título de propiedad, Informe Pericial, Plano Georreferenciado y las demás documentaciones establecidas en la Resolución N°891/2021. Para el avalúo solo se tiene en cuenta la información provista por los solicitantes y esta dependencia no se hace responsable de la legalidad y/o validez de los documentos presentados en el expediente.
- Se hace constar que el MOPC solo realiza la avaluación del inmueble con un precio referencial y no forma parte de la adquisición o negociación realizadas por la institución.

Fecha de Inspección in situ: 12 de abril de 2.024

Lugar y Fecha de impresión: Asunción, 18 de abril de 2.024

Arq. Roque Fleitas Avalos
Profesional Avaluador

Abg. Victoria Torres Cabrera.
Jefa interina Dpto. Avalúo Oficial
Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avaluo Oficial