MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

Asunción, 10 de agosto de 2022

M.O.P.C. Nº 1180/2022.

Abogado
***PABLO SEITZ ORTÍZ**, Director Nacional*
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP)
Presente:

De mi mayor consideración.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a fin de cumplir con lo solicitado por la DIRECCION NACIONAL DE CONTRATACIONES PUBLICAS (DNCP), vía nota DNCP N° 446/2022 de fecha 24 de junio de 2022, ingresada a esta Cartera de Estado como expediente Mesa de Entrada Única (M.E.U.) N°: 29.014/2022 de fecha 27 de junio de 2022, por tanto, se remite el informe de tasación realizado por el Departamento de Avalúo Oficial, del inmueble identificado como: FINCA N°: 6.686 - DTO.: SAN ROQUE (ASUNCION) - PROPIETARIO: NOVA ARQUITECTURA S.R.L. CTA.CTE. CTRAL. N°: 12-0152-44. SUP. DE TERRENO: 750,00 m2.

Hago propicia la oportunidad para saludarlo con mi más alta estima.

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

ARNOLDO WIENS DURKSEN
A024942
Ministro

AWD/ag

M.O.P.C.

lease 6 (seis)

33 (treinta y tres)

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

DIRECCION NACIONAL DE CONTRATACIONES PUBLICAS.

REFERENCIA

AVALUACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL DISTRITO DE SAN ROQUE, ASUNCION - CAPITAL, SEGÚN SOLICITUD - NOTA DNCP. N°: 446/2022.

INMUEBLE AVALUADO

FINCA N°: 6.686.

CTA. CTE. CTRAL. N°: 12-0152-44.

PROPIETARIO: NOVA ARQUITECTURA S.R.L.

CORRESPONDE AL

EXP. MEU N°: 29.014/2.022.

EXP. DOP N°: 1.349/2.022.

EXP. DAO N°: 38/2.022.

PROFESIONAL AVALUADOR

Arq. Roque R. Fleitas A. .....

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 Distrito de San Roque, Asunción - Capital, sobre la calle Estados Unidos e/ Dr. Manuel Domínguez y Tte. José María Fariña, zona urbana, aproximadamente a 350 metros de la Av. Dr. José Gaspar Rodríguez de Francia.

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, línea telefónica, internet, etc.

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

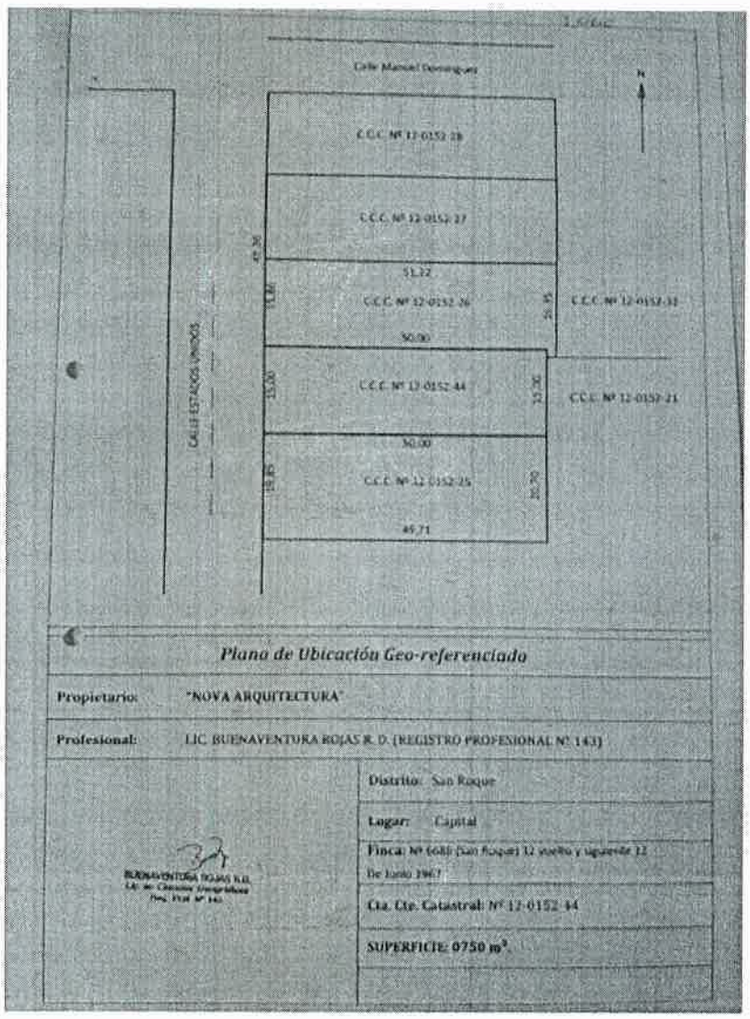
- **DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD**

FINCA N°: 6.686.

Fotocopia de título de transferencia de inmueble que otorga el Dr. Ricardo Kohn Benitez, en representación de la firma denominada "Azara S.A", dice: Que vende y transfiere a favor de la firma denominada "NOVA ARQUITECTURA S.R.L.", un inmueble de propiedad de su representada con todo lo en el edificado, clavado, plantado y adherido, situado en esta capital, Distrito de San Roque. Inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos, segunda sección, bajo el n° 6, y al folio 12 vlto. y sgtes. de fecha 27 de junio de 1.977.

INFORME PERICIAL REALIZADO POR EL LIC. EN CIENCIAS GEOGRAFICAS BUENAVENTURA ROJAS – REG. PROF. N° 143.

AL OESTE: mide 15,00 m. lindando con la calle Estados Unidos.
AL ESTE: mide 15,00 m. lindando con los lotes con Cta. Cte. Ctral N° 12-0152-21 y 12-0152-32.
AL SUR: mide 50,00 m. lindando con el lote con Cta. Cte. Ctral N° 12-0152-25.
AL NORTE: mide 50,00 m. lindando con el lote con Cta. Cte. Ctral N° 12-0152-26.
SUPERFICIE: 750,00 m2.
DISTRITO DE SAN ROQUE.



DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.**

DELIMITACIÓN: El predio aludido tiene una configuración regular y se halla delimitado por propiedades privadas en tres de sus lados y en la parte frontal por la calle Estados Unidos.
TOPOGRAFÍA: El inmueble tiene una topografía plana y se encuentra sobre elevado con respecto a la calle.

- **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.
Finca N° 6.686 – Cta. Cte. Ctral. N° 12-0152-44	750,00	2.016.361	1.512.270.750
TOTAL			**Gs 1.512.270.750**

SON GUARANÍES: UN MIL QUINIENTOS DOCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA.

- **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**

En el terreno se encuentra implantada una construcción, que se describe a continuación:

CONSTRUCCION EXISTENTE – VISTAS DEL BLOQUE

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL: PLANTA BAJA: Cochera, Escalera de Acceso, Acceso Vehicular. PLANTA ALTA: Hall de Acceso, Recepción, Oficinas Administrativas, Cocina – Comedor, 3 Baños, Jardín Interior.
AREA CONSTRUIDA: 338,16 m².
ESTADO DE CONSERVACIÓN: E – NECESITA REPAROS SIMPLES.

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: P.B.C (piedra bruta colocada), con nivelación de ladrillos comunes y aislación horizontal con hidrófugo.

Cerramientos: mampostería de ladrillos de 15 y 30 cm. de espesor en interior, de 30 y 45 cm. en exterior, revocadas y pintadas al látex.

Pisos y revestimientos: pisos de baldosas calcáreas revestidas con alfombra, cerámica esmaltada en baños, piso de madera en escalera y hall de acceso, en el patio cuenta con piso de cemento.

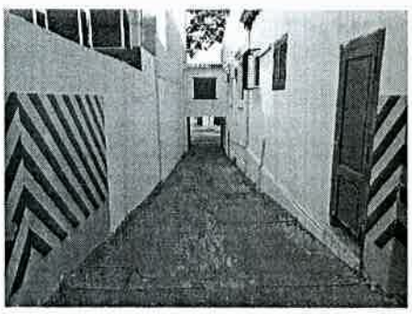
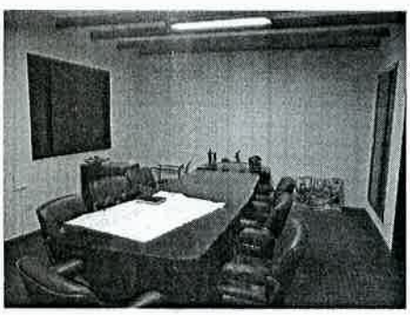
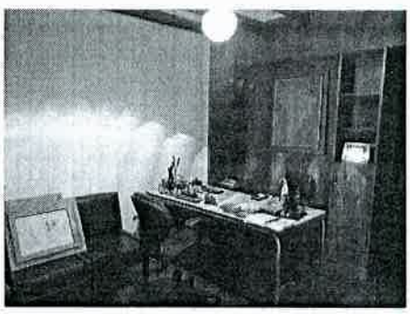
Techo: de material cocido (tejas con tirantes de madera, cielo raso de lona y madera).

Aberturas: puertas de madera tipo placas en el interior, puerta tablero, ventanas tipo balancín con vidrios translucidos, ventanas y puertas vidriadas de madera con persianas. Cuenta con rejas metálicas en algunas aberturas.

Instalación Sanitaria: baños con artefactos sanitarios y azulejos blancos. Cuenta con agua corriente proveído por la ESSAP.

Instalación Eléctrica: instalación eléctrica trifásica con artefactos eléctricos tipo fluorescentes e incandescentes.

Desagüe Cloacal: conectado a la red cloacal.

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

Lease 1(uno)

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay (veinti ocho) de la gente 28

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **AVALUACIÓN BLOQUE EDILICIO**

N°	IDENTIFICACION DEL BLOQUE	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	TOTAL.
01	CONSTRUCCION EXISTENTE	338,16 m2.	733.200 Gs/m2.	247.938.912 Gs.
02	OBRAS COMPLEMENTARIAS (VEREDA, PISO EXTERIOR)		GLOBAL	20.000.000 Gs.
			TOTAL	267.938.912 Gs.

SON GUARANÍES: DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS DOCE.

- **SÍNTESIS GENERAL DE LA AVALUACIÓN**

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	TOTAL
A-	TERRENO	GLOBAL	1.512.270.750 Gs.
B-	MEJORAS EDILICIAS	GLOBAL	267.938.912 Gs.
		TOTAL GENERAL	1.780.209.662 Gs.

SON GUARANIES: UN MIL SETECIENTOS OCHENTA MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS.

OBSERVACION:

- Los documentos empleados para el avalúo fueron proveídos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, según nota DNCP N° 446/2022 de fecha 24/06/2022, Fotocopia del Título de propiedad, Informe Pericial, Plano Arquitectónico, Plano Georreferenciado y demás documentaciones establecidas por la Resolución MOPC N°891/21. 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.
- Cabe aclarar que en el plano arquitectónico obrante en el expediente figura una construcción a demoler, por tanto, no fue tenida en cuenta en esta avaluación.
- Se hace constar que el MOPC solo realiza la avaluación del inmueble con un precio referencial y no forma parte de transacción alguna a ser realizada por la DNCP.

Fecha de Inspección in situ: 13 de julio de 2.022
Lugar y Fecha de impresión: Asunción, 20 de julio de 2.022

Arq. Roque R. Fleitas A.
Profesional Avaluador

Abg. Victoria Torres Cabrera.
Jefa interina Dpto. Avalúo Oficial