MINISTERIO DE
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

MEMORANDUM DOP- DAO Nº: 125/2018

A	:	**Ing. PEDRO CARDOZO MEDINA.**, Director Dirección de Obras Públicas
DE	:	**Arq. MARIA M. MACIEL ESCOBAR**, Jefa Departamento Avalúo Oficial
FECHA	:	17 de agosto de 2.018
REFERENCIA	:	EXP- MOPC-MEU. Nº 27.178/18, DOP Nº 3.318/18, DAO Nº 65/18. SECRETARIA DE ACCION SOCIAL.

Se remite el informe de tasación del siguiente inmueble, solicitado por la SECRETARIA DE ACCION SOCIAL.

FINCA N°: 3.583 – 26.044.

CTA. CTE. CTRAL. N°: 27-0842-01 / 27-0842-30

DISTRITO: FERNANDO DE LA MORA.

DEPARTAMENTO: CENTRAL.

PROPIETARIO: ROVISA S.A.

Atentamente,

Se adjunta: Modelo de nota de contestación del Ministro.

COPIA
CARLOS GONZÁLEZ GODOY
Jefe de División
Secretaría General-M.O.P.C.

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE: SECRETARIA DE ACCION SOCIAL.

REFERENCIA

AVALUACIÓN DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL DISTRITO DE FERNANDO DE LA MORA, DPTO CENTRAL, SEGÚN NOTA SAS Nº 916/2018 DE FECHA 28/06 /2.018.

INMUEBLE AVALUADO

* **FINCA Nº: 3.583 y 26.044.**
* **CTA. CTE. CTRAL. N°: 27-0842-01/30.**
* **PROPIETARIO: ROVISA S.A.**

CORRESPONDE AL

EXP. MEU Nº: 27.178/18.
EXP. DOP Nº: 3.318/18
EXP. DAO Nº: 65/18.

PROFESIONAL AVALUADOR

ARQ. ROQUE FLEITAS AVALOS.

AGOSTO 2018

DISTRITO DE FERNANDO DE LA MORA

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

SECRETARIA DE ACCION SOCIAL

DATOS DEL SOLICITANTE

- **SOLICITANTE:** SECRETARIA DE ACCION SOCIAL.

EXP. MEU Nº: 27.178/18. **Fecha de inspección in situ:** 10 de agosto de 2.018.

- **DATOS DEL INMUEBLE**

Propietario: ROVISA S.A.

Finca N°: 3.583 y 26.044.

Cta. Cte. Ctral. N°: 27-0842-01/30.

Superfície: 830,00 m2.

Ubicaciòn: Distrito de Fernando de la Mora, Dpto. Central.

El inmueble que es objeto de la avaluacion se encuentra ubicado sobre la calle Nicasio Villalba esq. Coronel Pampliega, aproximadamente a 60 m. de la Avenida Mariscal López, zona urbana.

.....
Profesional Avaluador
Arq. Roque Fleitas Avalos.

.....
Jefa Dpto. Avalúo Oficial
Arq. Maria M. Maciel E.

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

SECRETARIA DE ACCION SOCIAL

- **ANTECEDENTES DOMINIALES :**

INMUEBLE FINCA Nº: 3.583 – 26.044

FOTOCOPIA DE ESCRITURA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE, OTORGADA POR LA SEÑORA ROSA ELENA CABRERA DE GILL A FAVOR DE LA FIRMA SATURNO S.A. EMISORA DE CAPITAL ABIERTO, FINCA N° 26.044. INSCRIPTO EN LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, EN FECHA 21 DE JULIO DE 1.998. Y PODER ESPECIAL DE ADMINISTRACION Y MANDATO SOBRE LA FINCA N° 3.583 A FAVOR DE LA FIRMA ROVISA S.A.

DIMENSIONES y LINDEROS DE LAS FRACCIONES, SEGÚN INFORME PERICIAL FIRMADO POR EL LIC. EN CIENCIAS GEOGRAFICAS LINO DIAZ V. – REG. N° 377.

FINCA N°: 3.583.

AL NORTE: mide 12,00 m.

AL SUR: mide 18,00 m.

AL ESTE: mide 30,00 m.

AL OESTE: mide 30,00 m.

SUPERFICIE: 470,00 m2.

SUPERFICIE TOTAL: 830,00 m2.

FINCA N°: 26.044.

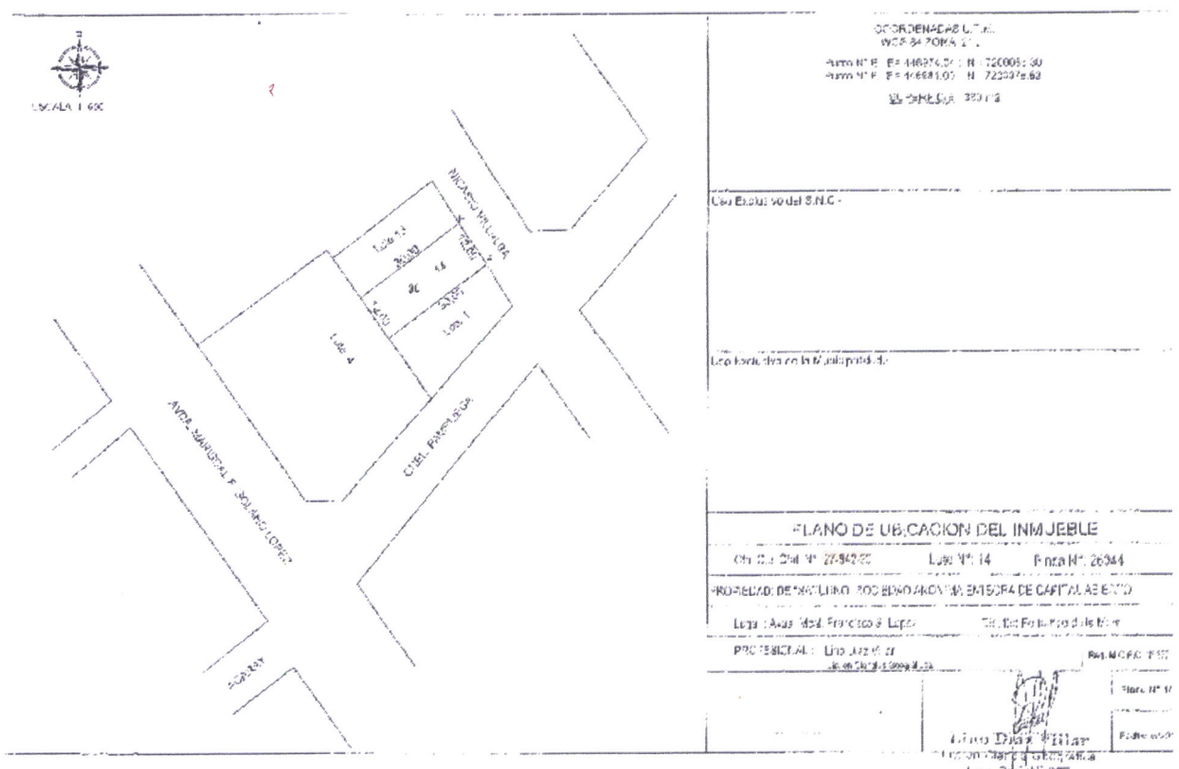
AL NORTE: mide 12,00 m.

AL SUR: mide 12,00 m.

AL ESTE: mide 30,00 m.

AL OESTE: mide 30,00 m.

SUPERFICIE: 360,00 m2.



Arq. Roque Fleitas Avalos.

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

SECRETARIA DE ACCION SOCIAL

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA.

El Inmueble se encuentra en una Zona urbana, Comercial, Administrativo, Educacional y de Servicios. (Entes Públicos, Colegios, Bancos y Centros Comerciales).

- **SERVICIOS PÚBLICOS:**

Red eléctrica: ANDE.
Alumbrado público: Toda la zona.
Red de agua corriente: ESSAP.
Red telefónica: COPACO, Líneas Celulares.
Red de desagüe cloacal: Pozo Ciego.
Pavimento: Asfaltado y Empedrado.
Comisaría: Sobre la ruta Mcal. Estigarribia.
Centros Educativos: Colegio de la Asunción a 600 m.
Iglesia: Domingo Savio a 1.900 m.
Transporte: sobre la Av. Mariscal López.
Otros: SAS. colindante., Vice Ministerio de Minas y Energía a 850 m., Hospital de Clínicas a 800m.

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL TERRENO

- **UBICACIÓN**

El terreno se encuentra ubicado sobre la calle Nicasio Villalba esq. Cnel. Pampliega, colindante a la SAS.
El inmueble cuenta con cota sobre elevado con respecto a la calzada, el suelo es apto para todo tipo de construcciones, la topografía interior es plana y nivelada.
El terreno es de forma regular, con orientación Norte en el Acceso Principal sobre la calle Nicasio Villalba.

A - AVALUACION DEL TERRENO

CONSIDERACIONES

El terreno está insertado en el Distrito de Fernando de la Mora, cuenta con todos los servicios públicos y privados, centros educativos y religiosos, plazas.
Teniendo en cuenta las consideraciones mencionadas, así como la superficie y los precios referenciales comerciales de la zona, se concluye que el valor unitario promedio referencial del área ofertada es de: 1.203.243 gs/m2. (Un Millón Doscientos Tres Mil Doscientos Cuarenta y Tres Guaraníes por Metro Cuadrado).

N°	TERRENO	SUPERF.		V. UNITARIO	TOTAL
01	FINCA N°: 3.583 – 26.044.	830,00 m2	x	1.203.243 Gs/m2	**998.691.690. Gs.**
				TOTAL	**998.691.690. Gs.**

SON GUARANIES: NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA.

Arq. Roque Fleitas Avalos.

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

SECRETARIA DE ACCION SOCIAL

B - AVALUACION DE LAS MEJORAS EDILICIAS
OFICINAS ADMINISTRATIVAS – VISTAS DEL BLOQUE

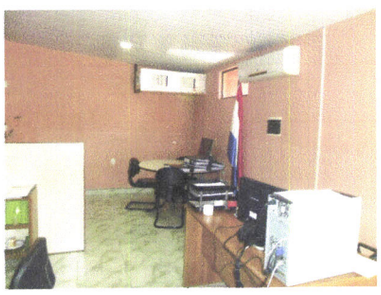
CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DEL BLOQUE EDILICIO

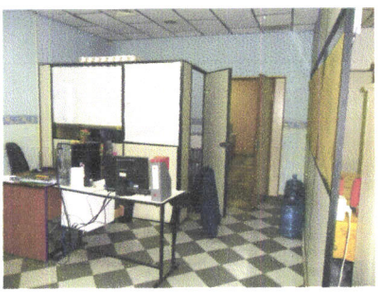
DISTRIBUCION ESPACIAL: Hall de Acceso, Dpto. de Serv. Generales, Dpto. de Mantenimiento, Dirección Administrativa, Deposito, Baños.

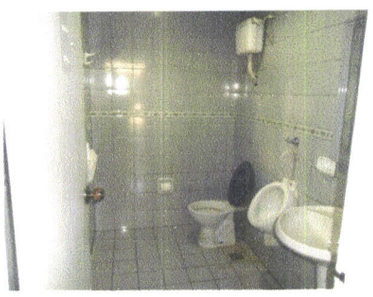
AREA CONSTRUIDA: 162,20 m2. **GALERIA:** 19,70 m2. **ANTIGÜEDAD APROX.:** 20 años.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: Cimiento de Piedra Bruta Colocada, cerramiento y tabiques con mampostería de ladrillo común de 0,15 cm. y 0,30 cm. de espesor, con revestimiento de revoque común en la parte exterior y ladrillo visto. Techo de chapas de zinc con estructura metálica, cielo raso de eucatex y P.V.C., contrapisos de cascotes, pisos y zócalos cerámicos, revoque interior a una capa, ventanas del tipo blindex, puertas placas y tablero, divisorias internas con mamparas de eucatex. Baño del tipo moderno con artefactos blancos y de color, con revestimiento de azulejos color y piso cerámico. Inst. Eléctrica trifásica, Iluminación con artefactos del tipo fluorescentes e incandescentes, pintura de muros al agua, aberturas al barniz y sintético.

ESTADO DE CONSERVACION: C – CONSERVACION NORMAL.







AVALUACIÓN BLOQUE EDILICIO

N°	IDENTIFICACION DEL BLOQUE	SUPERFICIE	x	VALOR UNITARIO	TOTAL.
01	OFICINAS ADMINISTRATIVAS	162,20 m2.	x	1.100.000 Gs/m2.	178.420.000 Gs.
02	GALERIA	19,70 m2.	x	550.000 Gs/m2.	10.835.000 Gs.
03	OBRAS COMPLEMENTARIAS (TECHO METALICO – PISO BALDOSON – MURALLA, PORTON Y REJA METALICA)			GLOBAL	35.000.000 Gs.
				TOTAL	224.255.000 Gs.

SON GUARANIES; Doscientos Veinte y Cuatro Millones Doscientos Cincuenta y cinco Mil.

Arq. Roque Fleitas Avalos.

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

SECRETARIA DE ACCION SOCIAL

EXPEDIENTE MEU Nº 27.178/18 - INFORME DE AVALUACION DE INMUEBLE – UBICADO EN EL DISTRITO DE FERNANDO DE LA MORA - DPTO. CENTRAL – PERTENECIENTE A ROVISA S.A.

A-) AVALUACION DEL TERRENO

Nº	IDENTIFICACION	SUPERFICIE	x	VAL. UNITARIO	TOTAL
A-	TERRENO	830,00 m2.	x	1.203.243 Gs/m2.	998.691.690 Gs.

SON GUARANIES: Novecientos Noventa y Ocho Millones Seiscientos Noventa y Un Mil Seiscientos Noventa.

B-) AVALUACION DE MEJORAS EDILICIAS

N°	IDENTIFICACION DEL BLOQUE	SUPERFICIE	x	VALOR UNITARIO	TOTAL.
01	OFICINAS ADMINISTRATIVAS	Ver planilla	x	Global	178.420.000 Gs.
02	GALERIA	Ver planilla	x	Global	10.835.000 Gs.
03	OBRAS COMPLEMENTARIAS	Ver planilla	x	Global	35.000.000 Gs.
				TOTAL	224.255.000 Gs.

SON GUARANIES: Doscientos Veinte y Cuatro Millones Doscientos Cincuenta y Cinco Mil.

C-) SINTESIS GENERAL DE LA AVALUACION

Nº	INMUEBLE	SUPERFICIE	VAL. UNITARIO	TOTAL
A-	TERRENO	830,00 m2.	1.203.243 Gs/m2.	998.691.690 Gs.
B-	MEJORAS EDILICIAS	GLO BAL		224.255.000 Gs.
			TOTAL GENERAL	1.222.946.690 Gs.

SON GUARANIES: Un Mil Doscientos Veinte y Dos Millones Novecientos Cuarenta y Seis Mil Seiscientos Noventa.

OBSERVACION:

- Se hace constar que el **MOPC** solo realiza la avaluación del inmueble con un precio referencial y no se hace responsable de los documentos legales y su validez acercados en el expediente.
- Que el valor estimado, en el presente informe, es al solo efecto de poder utilizarlo como valor referencial para la toma de decisiones (Activo fijo, compra, venta o desistimiento del inmueble avaluado).

Lugar: Asunción

Fecha de Avalúo: 17 de agosto del 2.018.

.....
Profesional Avaluador
Arq. Roque Fleitas Avalos

.....
Jefa Dpto. Avalúo Oficial
Arq. Maria M. Maciel E.

✓ Ulises Urunaga