Arquitecto
Construcciones en general –Servicio Técnico de Arquitectura
Presupuestos –tasación – consultoría
Chaco Boreal C/Mayor Caballero M. R. Alonso Tel.:021.755.719-Cel.(0971).325.250
arquitecgonzalez@hotmail.com

Filadelfia, 23 de octubre de 2017

Holger Bergen Hootf

Intendente de la Ciudad de Filadelfia -Boquerón

Presente

Me dirijo a Usted o por su intermedio donde corresponda a fin de presentarle el informe de tasación de un (1) inmuebles ubicado en la Ciudad de Filadelfia Capital del Departamento de Boquerón del Chaco paraguayo.

El inmueble mencionado fue descripto y cotejado conforme a las documentaciones presentadas ante mí y verificadas a través del Registro Público de la Corte Suprema de Justicia y del Servicio Nacional de Catastro.

Identificación del inmueble

Según el Servicio nacional de catastro el inmueble en cuestión, aun corresponde a **Lucio Ramón Garay**, lo cual está supeditada a la **actualización** de datos de propietarios.

La superficie mayor fue parcelada conforme a las leyes de loteamientos.

Para los fines propuestos, La Municipalidad de Filadelfia solicita la evaluación comercial del lote, a fin de que fuera adquirido como parte de su patrimonio orientado a programas sociales conforme a los proyectos de la Comuna.

Medidas del terreno

Al Norte linda con calle Palo Santo..... mide **32.00** ms

Al Sur linda con propiedad Municipal..... mide **32.00** ms

Al Este linda con calle Augusto Roa Bastos..... mide **20.00** ms

Al Oeste linda c/ el Lote de Diego Martínez..... mide **20.00** ms

Superficie del terreno **640.00 m2**, se encuentra construido.

Juan G. González Lafuente
Arquitecto
Reg. Nº 010

Arquitecto
Construcciones en general –Servicio Técnico de Arquitectura
Presupuestos –tasación – consultoría
Chaco Boreal C/Mayor Caballero M. R. Alonso Tel.:021.755.719-Cel.(0971).325.250
arquitecgonzalez@hotmail.com

Provienen del Padrón Nº 235, Finca Nº 1085. La Cooperativa Colonizadora Multiactiva Fermheim Limitada.

Cuenta Corriente Catastral nueva Asignada, Nº **34-0139-01**-Matrícula P05-176 de Filadelfia.

Datos del terreno

El Inmueble, se encuentra ubicado en La **Ciudad de Filadelfia**, Barrio Amistad **dentro del casco Urbano de la Ciudad**.

La Propiedad se encuentra ubicada en una esquina de un sector muy transitado y colinda con otra propiedad de uso Municipal lo cual se encuentra identificada como el **Centro de Salud local**.

Características visuales del terreno es que no presenta desniveles, poca vegetación de importancia, el suelo es arenoso poco fértil.

Perimetralmente se encuentra protegido con alambre tejido sujetas a postes de madera. Como protección al acceso de animales rastreros, en la parte inferior del alambre tejido, cuenta con unas hiladas de ladrillo hueco a nivel del suelo.

Y como acceso un portón corredizo de bastidor metálico y relleno del mismo tejido mencionado.

Datos de la construcción

Fue identificada una construcción precaria del tipo vivienda de 173.00 m2 compuesta de los siguientes ambientes:

Hall de acceso

Baño externo

Sala

Cuatros ambientes tipo dormitorios

Una sala

Dos Baños internos

Cocina

Juan G. González Ladalardo
Arquitecto
Reg. Nº 010

Arquitecto
Construcciones en general –Servicio Técnico de Arquitectura
Presupuestos –tasación – consultoría
Chaco Boreal C/Mayor Caballero M. R. Alonso Tel.:021.755.719-Cel.(0971).325.250
arquitecgonzalez@hotmail.com

Vista externa

Vista interior de un baño

Los ambientes mencionados todos son de carácter precarios, no se encuentra equipado la cocina, existen baños sin revestimientos de azulejos y cuyo mobiliario es lo más básico para su uso.

La recuperación de la construcción generaría una importante inversión para su puesta en funcionamiento de los fines previstos.

Servicios externos con que cuenta el inmueble

Dentro de la trama urbana, en el Barrio en general no se observan mayormente infraestructuras externas de preponderancias.

Juan G. González Galeano
Arquitecto
Reg. N° 010

Arquitecto
Construcciones en general –Servicio Técnico de Arquitectura
Presupuestos –tasación – consultoría
Chaco Boreal C/Mayor Caballero M. R. Alonso Tel.:021.755.719-Cel.(0971).325.250
arquitecgonzalez@hotmail.com

A) **Calle**: Para acceder por sus calles terraplenadas, es muy dificultoso, en épocas de lluvias permanentes es fangoso, lo cual presenta una aglomeración de agua en la calle pero por sus características lo hace difícil. Las calles actualmente, cuentan con alcantarillas laterales de desagote para las aguas de lluvia salvando gran parte este inconveniente.

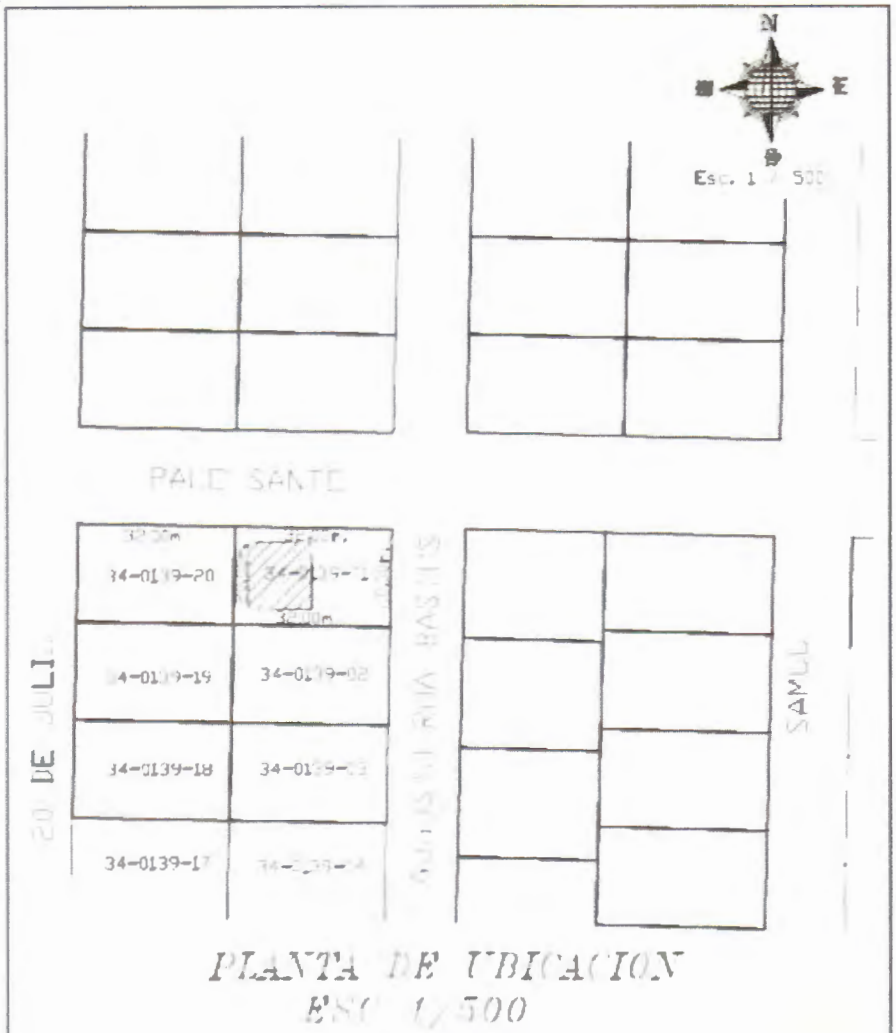
Vista acceso

b) Luz: Todo el sector se encuentra con los servicios de energía eléctrica.

c) Agua: El barrio en si se encuentra abastecido por una empresa aguatera de carácter privada, con control del consumo a través de relojes del tipo ESSAP. No obstante muchas casas incluyendo esta, cuenta con aljibes como reservorio de agua de lluvias a través de canaletas ubicadas en los aleros de los techos.

Juan G. González Padalardo
Arquitecto
Reg. N° 010

Arquitecto
Construcciones en general –Servicio Técnico de Arquitectura
Presupuestos –tasación – consultoría
Chaco Boreal C/Mayor Caballero M. R. Alonso Tel.:021.755.719-Cel.(0971).325.250
arquitecgonzalez@hotmail.com



PLANTA DE UBICACION
ESC. 1/500

PLANO DE UBICACION

CTA.CTE.CATRAL Nº 34-[illegible]

UBICACION: Filadelfia DEPARTAMENTO: Boquerón

PROPIETARIO: Lucia [illegible]
DOMICILIO: Calle Augusto Roa Bastos E/ Calle Palo Santo

SUPERFICIE TERRENO: [illegible] m² SUPERFICIE CONST: [illegible] m²

Firma del Propietario	Firma del Profesional	Nº de PLANO FECHA OCT – 2017

Juan G. González Ladalardo
Arquitecto
Reg. Nº [illegible]

Arquitecto
Construcciones en general –Servicio Técnico de Arquitectura
Presupuestos –tasación – consultoría
Chaco Boreal C/Mayor Caballero M. R. Alonso Tel.:021.755.719-Cel.(0971).325.250
arquitecgonzalez@hotmail.com

Instalación de agua potable de una aguatera local.

d) Transporte: Por la calle principal (**Paul Von Hindenburg**) pasan transportes públicos de empresas internas e inter urbanos por esta zona no.

Dentro del Barrio se observan comercios de distintos rubros como supermercados, bar, farmacias, etc, lo cual contradictoriamente al horario de trabajo de la Ciudad, se encuentran casi siempre con más tiempo de apertura y atención para los clientes.

e) Otros: Iglesias, Instituciones educativas, guardería y Centro de Salud.

Juan G. González Ladalardo
Arquitecto
Reg. Nº .010

Arquitecto
Construcciones en general –Servicio Técnico de Arquitectura
Presupuestos –tasación – consultoría
Chaco Boreal C/Mayor Caballero M. R. Alonso Tel.:021.755.719-Cel.(0971).325.250
arquitecgonzalez@hotmail.com

Evaluación

Fueron identificadas las mejoras que inciden externamente en su ubicación dentro de la trama urbana, los servicios disponibles en forma inmediata. Lo cual básicamente inciden en el valor final. ***El valor comercial de estos inmuebles están sobre evaluados en las colonias menonitas en general por lo que muchas veces no se ajustan al valor comercial de otros inmuebles del territorio de la Republica, a pesar que el valor fiscal por metro cuadrado es igual para muchos municipios de igual características . Todo el mercado inmobiliario en la zona supera la expectativa de compra y venta de un terreno.*** Aun careciendo de servicios básicos para la convivencia de las personas, la naturaleza hostil y las distancias que pueda llevar hasta encontrar un centro urbano de mejor calidad de vida. Para una construcción, el costo del material es aceptable su incremento ya que en la gran mayoría son traídos de la región

Oriental. Lo dificultoso de esta problemática es a razón de que existen pocas posibilidades de acceso a una propiedad privada, y que todo el conjunto inmobiliario corresponde a una solo propietario, lo que con lleva colateralmente a la **especulación final del valor por cada lote**. Por Tanto:

Se estima **un valor base de venta** en concordancia a otros lotes urbano de la zona en:

Total general 230.000.000 GS

Son Guaraníes, doscientos treinta millones.

Es mi informe

Arq. Juan Gerardo González Ladalardo.....

Consultoría

Reg. M.O.P.C. Nº10.10

Juan G. González Ladalardo
Arquitecto
Reg. Nº 010

REGISTRO No 1.010

FICHA No. 3.807 A

M.O.P.C.

CONSTE QUE : EL/la Señor/a GONZALEZ LADALARDO, JUAN GERARDO

con Grado de ARQUITECTO

y Título expedido por UNIVERSIDAD NACIONAL DE ASUNCION

Registrado en la UNIVERSIDAD NACIONAL DE ASUNCION

en el Libro de inscripción bajo No. 1.506 **a fojas/folio** 110 **y Libro de grados No.** 4 **se halla inscripto/a en el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones; en el Registro de Profesionales, INGENIEROS ARQUITECTOS, AGRIMENSORES, TOPOGRAFOS establecidos por Ley No, 979**

SE EXPIDE : El presente Certificado a los efectos de dar cumplimiento al Art. 7o. de la mencionada Ley por el año ; 2.017 - RENOVACION

Asunción, 27 **de** MARZO **de** 2.017

Encargado de Registro

ELISA VALIROTTI BAREIRO
ARQUITECTA

Director de Obras Públicas

Ing. Ricardo Riego Volpi
Director
División de Obras Públicas