ANEXO AL DICTAMEN CGR/DOC N° 17/2022

ANÁLISIS DEL VALOR PROMEDIO DE LA ZONA EN LA CUAL SE ENCUENTRA UBICADA LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPUBLICA Y EL INMUEBLE OFRECIDO EN ALQUILER

Local	**Ma. Eugenia Garcia Sienra**	**Casa**	**Casa**	**Casa tipo Departamento**	**Casa Tipo Duplex**
Ubicación	Austria N° 1880 - Frente a la CGR	Viena casi Austria y Bruselas. A 150 Mts de la CGR	Bruselas casi Denis Roa, a cuadras de Santa Teresa, Paseo La Galeria, World Trade Center	Zona Paseo La Galeria	Barrio Ycuá Sati
Barrio	Ykua Sati	Ykua Sati	Ykua Sati	Ycua Sati	Ycua Sati
Superficie del Terreno	425 m2	420m2			300 m2
Superficie Construida	258 m2	250m2	300m2	250 m2	250m2
Cantidad de Habitaciones	3	4 dormitorios	4 dormitorios	4	3
Características	Cochera para 1 vehículo, instalación eléctrica sistema trifásico, agua corriente, desagüe cloacal, depósito, galería, muralla perimetral, 3 baños. Servicios de COPACO, ESSAP y ANDE. Salones climatizados	Baños sexados Patio Parrilla 2 oficinas con 2 baños sexado en el fondo. Archivo. Aire Acondicionado Placard en cocina Patio Rejas Parrillero	Planta Baja: Gran salón multiuso con pisos de parquet y climatizados que se puede adaptar a oficinas Gran salón de entrada 3 ambientes divididos por mamparas Corredores a ambos costados y atrás de la propiedad Cocina amoblada Área de Servicio Lavadero Jardín Frontal. Estacionamiento. Planta alta: 4 dormitorios o salas de oficina 1 baño Balcón Fontal y posterior Todos los ambientes cuentan con AA e instalaciones eléctricas	Placard en cocina, parrillero, rejas, patio, aire acondicionado	Planta baja: Garage para 2 vehículos Area de servicio Deposito Primer Nivel Living comedor social Amplio star y comedor diario 1 baño social Cocina Amoblada Galeria con parrilla Patio con césped sintetico Piscina Segundo nivel 1 dormitorio Principal 2 dormitorios familiares
Precio	7.350.000 + IVA **Total: G. 8.018.181**	**G. 5.500.000**	**G. 7.000.000**	**G.6.600.000**	**G. 13.000.000**

Precio Promedio de la Zona (Excluyendo el inmueble de la Sra. María Eugenia Garcia Sienra): G. 8.025.000

Abg. Teresa Wagner
DIRECTORA DE AREA
Dirección Operativa de Contrataciones
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Asunción, 11 de abril de 2022

Señora
Tamara Wagener
Directora D.O.C.
Contraloría General de la Republica
PRESENTE

Quien suscribe, Maria Eugenia Garcia Sienra con C.I. No. 1.052.049 se dirige a usted y por su intermedio a la dependencia correspondiente a fin de contestar la nota CGR/DOC No. 89/2022 de fecha 8 de abril del corriente. Al respecto se hace mención a lo dispuesto por la resolución No. 4441/2021 de la DNCP donde se establecen disposiciones para el reajuste de los canon en concepto de locación.

En el desarrollo de la nota, se realiza el procedimiento de reajuste del canon teniendo en cuenta el precio medio de dos inmuebles, uno de ellos por el valor de Gs. 9.000.000 y el otro de Gs. 5.000.000. Considerando al inmueble de mi propiedad como de calidad media y consecuentemente valuandolo en Gs. 7.000.000.

En esa tesis, cabe hacer mención a lo mencionado por el art. 5 de dicha resolución "Análisis de costo-beneficios La Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad que pretenda realizar un procedimiento de locación deberá elaborar bajo su responsabilidad un dictamen en el que se refleje la conveniencia o necesidad de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición. Para la locación de un inmueble determinado se deberá justificar además la **pertinencia del inmueble con relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la ubicación, la superficie y otras características especiales requeridas por la Entidad u Organismo**, de acuerdo al formulario de análisis de costo - beneficios estándar aprobado en esta resolución"

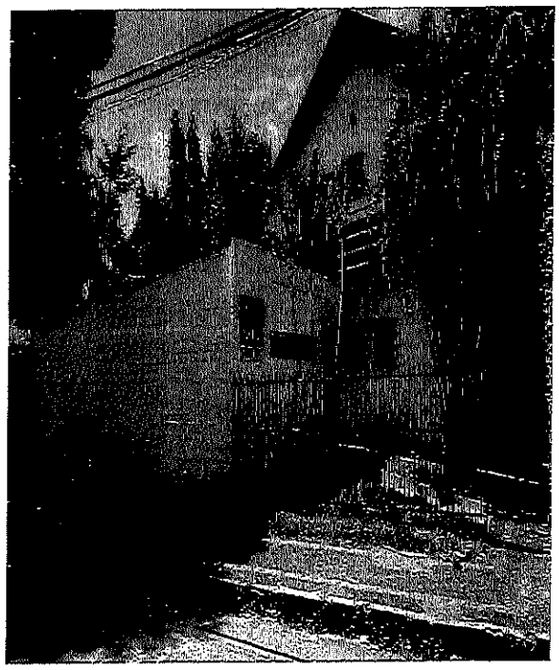
Sobre el punto, si bien es cierto el análisis ha incluido la zona para la determinación del precio como así también los m2 construidos, no ha considerado el valor agregado que implica estar al frente de la contraloría, lo que conlleva a una disminución en los costos relacionados al transporte, comodidad con el pago de ciertos servicios adicionales y la facilidad de acceso para el público en general.

Es decir, omitir esa situación y hacer un análisis de la zona con relación a los m2 construidos es insuficiente para determinar el valor del inmueble en relación al destino para el cual es utilizado y el cumplimiento de las necesidades propias de la contraloría. Teniendo en cuenta que el inmueble más próximo de los mencionados se encuentra a 13 cuadras de distancia

Por lo expuesto, a través de esta presentación realizamos la contrapropuesta de Gs. 7.350.000 más el impuesto al valor agregado.

Sin otro particular, me despido muy atentamente.

000090



Casas | 4 dorms. | 3 o más baños | 300 m²

Contactar inmobiliaria Diego Sosa Jorgge - DSJ Servicios Inmobiliarios

595981566011 , +595991248942

Ficha técnica

Referencia:	N3EA35
Tipo Propiedad:	Casas
Contrato Mínimo:	Pregúntale!
Tipo de garantías:	Pregúntale!
Zona:	Ycuá Satí
Estado:	Buen estado
Luminosidad:	Pregúntale!
Plantas:	2
Oficina:	Sí
Vivienda Social:	Sí
Acepta mascotas:	Pregúntale!

Sobre: Asfaltado

Baños: 3+

M² edificados: 300

Año de construcción: 15

Dormitorios: 4

Dirección: Bruselas casi Denis Roa

Amenities

- Placard en dormitorio
- Placard en cocina
- Patio
- Lavadero
- Jardin
- Dormitorio de servicio
- Depósito
- Balcón
- Aire Acondicionado
- Rejas
- Amurallada

Descripción

ALQUILO HERMOSA PROPIEDAD PARA OFICINA O VIVIENDA - EN EJE CORPORATIVO

Situada sobre la calle Bruselas casi Denis Roa, a cuadras de Santa Teresa, Paseo La Galeria, World Trade Center y todo el nuevo eje Corporativo de la ciudad.

Cuenta con;

Un gran salon multiuso con pisos de parquet y climatizado que se puede adaptar a oficinas.

Planta Baja:

Baño

Gran salon de entrada.

3 ambientes divididos por Mamparas.

Coredores a ambos costados y atras de la Propiedad.

Cocina amoblada.

Baño.

Area de servicio (Pieza mas baño)

Lavadero.

Jardin frontal.

Estacionamiento.

Planta Alta:

4 dormitorios o salas de oficinas.

1 Baño.

Balcon frontal y posterior.

Todos los ambientes cuentan con AA e instalaciones electricas.

Precio: Gs.7.000.000 (Siete millones)

Consultas o agendamientos al (0981) 566 011.

Esta propiedad en números

Propiedad muy visitada

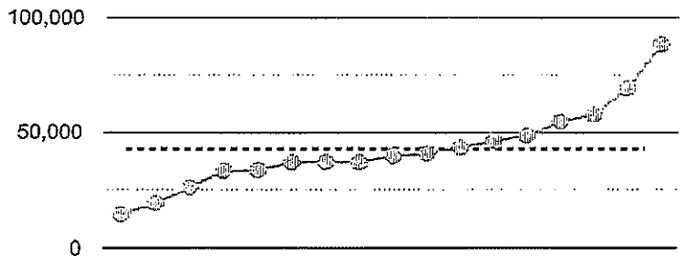
Publicada hace más de 2 meses

Precio en Gs. por m² para todas las casas de 4 dormitorios y 3 baños en Ycuá Satí

------ Promedio **Gs. 42.464**

Propiedades en el mercado

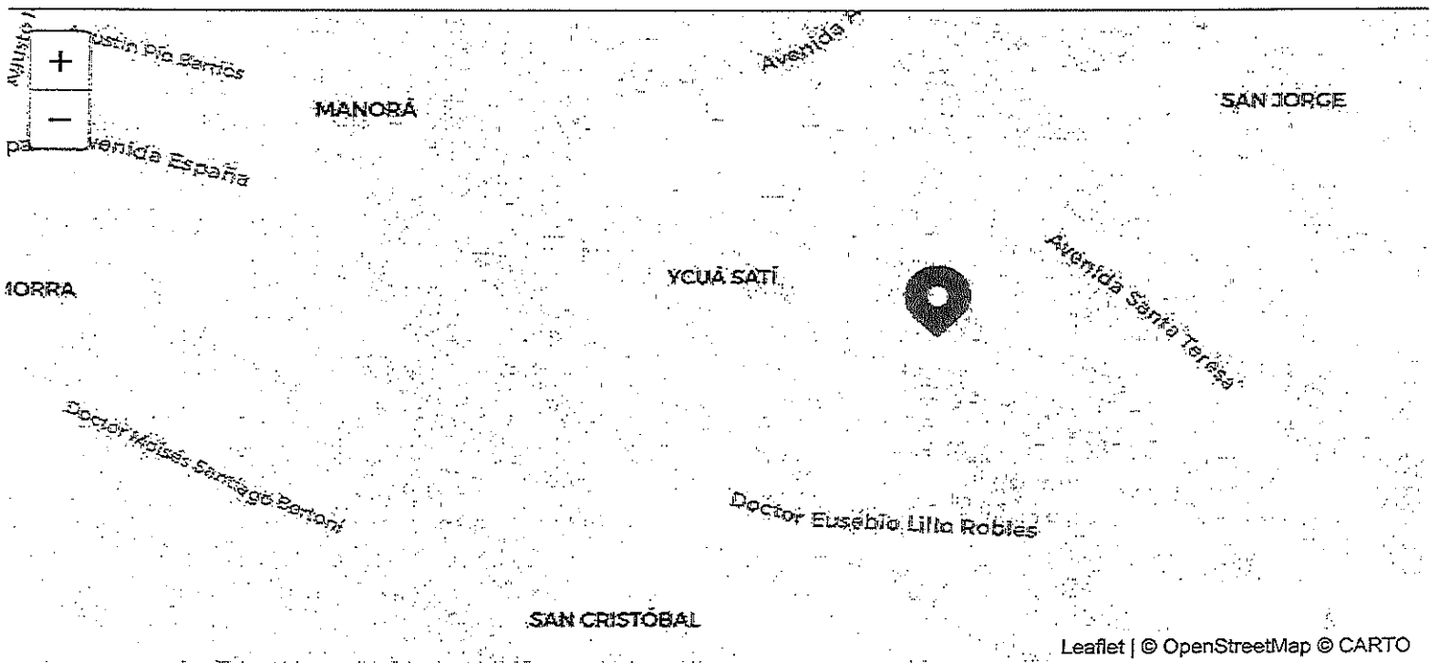
Esta propiedad



Con respecto a la oferta de la zona, el precio por m² de esta propiedad está 45% por debajo precio promedio

No influyen en el análisis datos como: piso del apartamento, ubicación exacta, año de construcción, luminosidad, amenities, cocheras o garajes, etc.

Ubicación



Alquilo Casa Para Oficina O Comercio A Pasos De San Martín

000093

Contactar a LG Inmuebles:
Tel: 0981244921 +595 985989472 +595 981 996122 |

Ficha técnica

Alquiler Gs. 5.500.000

VIENA CASI AUSTRIA Y BRUSELAS.

Referencia: ODB290
Zona: Ycuá Satí
Estado: Excelente estado
Acepta mascotas: Pregúntale!
Dirección: Pregúntale!
Tipo de garantías: Pregúntale!
Baños: 2
Dormitorios: 4

Tipo Propiedad: Departamentos
Contrato Mínimo: Pregúntale!
Plantas: 1
Disposición: Al frente
Luminosidad: Pregúntale!
Oficina: Si
M² edificados: 250

4 dorms. 2 baños 250 m²

Amenities

- Placard en cocina
- Aire Acondicionado
- Patio
- Rejas
- Parrillero

Descripción

Alquilo casa para oficina o comercio a pasos de San Martín

Superficie terreno: 420 mt2
Construido: 250 mt2

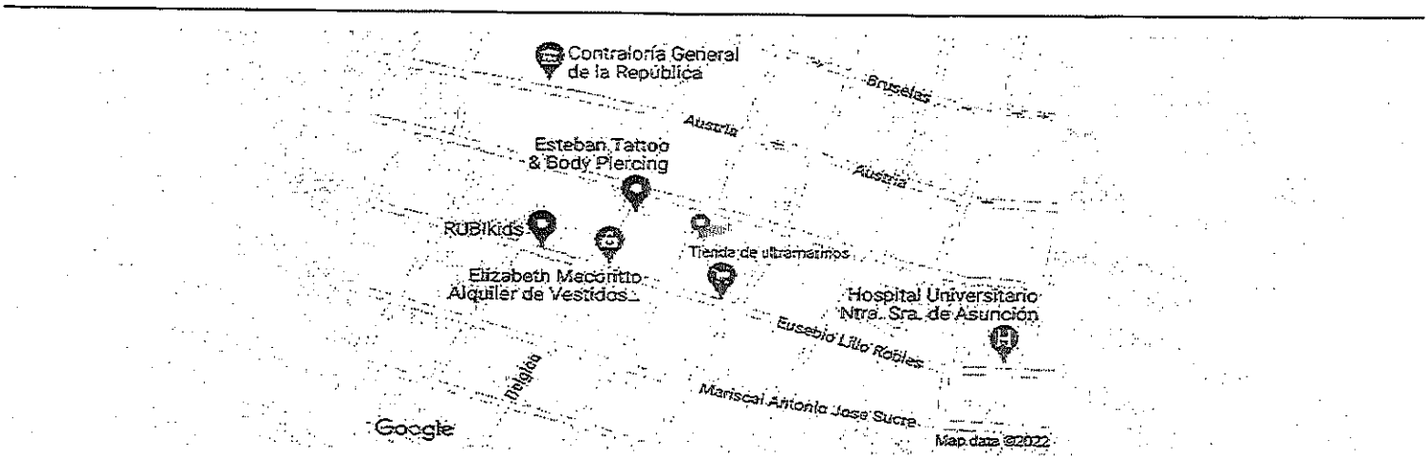
Cuenta con casa toda en PB, cuenta con:

Baños Sexados
Patio
Parrilla
2 Oficinas con baños sexados en el fondo
Archivo

Precio: Ver datos Gs. Iva Inc

Cod: LOFVer datos

Ubicación



INFOCASAS

Alquileres en Youá Saif página 1

infocasas.com.py/alquiler/inmuebles/asunción/ycua-saif/pagina14

InfoCasas | Venta | Alquilar | Proyectos | Feria del Hogar | Revista | Contacto | Publicar propiedad | Ingresar

Mapa | Popularidad

- Asunción
- Hipódromo
- Los Laureles
- Mcal. Estigarribia
- Buscar otros barrios

Fecha de publicación

Indiferente

Rango de Precios

Gs | US$

Desde | Hasta

Incluyendo Expensas

Rango de Metraje

Edificados | Totales

Contactar

U$S 1.500

Hermoso Dto Amoblado Tipo Duplex En Edificio ...

2 Dormitorios | 3+ Baños | 140 m²

Contactar

Contactar

Gs. 6.500.000

Alquilo Casa Para Oficina O Comercio A Pasos ...

4 Dormitorios | 2 Baños | 250 m²

Contactar

Contactar

U$S 1.900

Departamento - San Jorge

3 Dormitorios | 3+ Baños | 141 m²

Contactar

Alquileres en Youá Saif página 1 | Alquilo Casa Para Oficina O Com

infocasas.com.py/alquilo-casa-para-oficina-o-comercio-a-pasos-de-san-marin/168195227/a

InfoCasas | Venta | Alquilar | Proyectos | Feria del Hogar | Revista | Contacto | Publicar propiedad | Ingresar

Ficha técnica

Referencia:	ODB290	Tipo Propiedad:	Departamentos
Tipo de garantías:	Pregúntalo!	Dirección:	Pregúntalo!
Zona:	Youá Saif	Estado:	Excelente estado
Luminosidad:	Pregúntalo!	Plantas:	1
Disposición:	Al frente	Oficina:	Si
Acepta mascotas:	Pregúntalo!	Baños:	2
M² edificados:	250	Contrato Mínimo:	Pregúntalo!
Dormitorios:	4		

Amenities

- Placard en cocina
- Parrillero
- Rejas
- Patio
- Aire Acondicionado

Descripción

Consultar al anunciante

Inmobiliaria LO Inmuebles

0981 - VER TELÉFONO

* Nombre completo

* E-mail

Teléfono

* Escribe tu consulta o pregunta aquí mensaje

Enviar consulta

Avísame cuando baje de precio

Quiero que me llamen

00094

Casa Tipo Triplex En Barrio Ycua Satí

Contactar a Casas & Compañia:
Tel: 59521497604 595961269681 +595 981 604 746 I

000086

Ficha técnica

Alquiler Gs. 13.000.000

Referencia: ZB2636
Zona: Ycuá Satí
Estado: Excelente estado
Tipo de garantias: Pregúntale!
Disposición: Al frente
Baños: 3+
M² edificados: 250
M² del terreno: 300
Luminosidad: Pregúntale!

Tipo Propiedad: Casas
Acepta mascotas: Pregúntale!
Contrato Mínimo: Pregúntale!
Plantas: 3 o más
Sobre: Asfaltado
Garajes: 2
Dirección: Pregúntale!
Año de construcción: 2010
Dormitorios: 3

Casas | 3 dorms. | 3 o má... | 250 m² | 300 m² | 2 garaj...

Amenities

- ✓ Piscina
- ✓ Jardín
- ✓ Calefón
- ✓ Portón Eléctrico
- ✓ Parrillero
- ✓ Garaje
- ✓ Balcón
- ✓ Cerca Perimetral
- ✓ Lavandería
- ✓ Dormitorio de servicio
- ✓ Aire Acondicionado
- ✓ Amurallada

Descripción

Hermosa casa en zona residencial del barrio Ycua Satí, ubicada en las cercanías del Colegio Goethe

Cuenta con las siguientes comodidades:

PLANTA BAJA:
*Garage para 2 vehículos grandes
*Área de servicio completa
*Depósito

PRIMER NIVEL:
*Living comedor social
*Amplio estar y comedor diario
*1 Baño social
*Cocina amoblada
*Galería con parrilla
*Patio con césped sintético
*Piscina

SEGUNDO NIVEL
*1 Dormitorio principal en suite (con vestidor y estar íntimo)
*2 Dormitorios familiares

*Opcional: juego de living y comedor incluidos

Ubicación

Instituto Nacional de Salud
Palacio de los Patos
Helados Glace - Casa Central
Luque
Ferrex - Trinidad
Muhrada
Paraguay Lawn Tenis Club
Av. Santísima Trinid
Lomas Padel
Google
Map data ©2022

INFOCASAS