INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

AS/25/08/2.022

**A Sección Tasaciones y Documentaciones Inmobiliarias**

**INFORME DE VERIFICACION DE INMUEBLE**

**DATOS DEL INMUEBLE**

**Propietaria:** Sra. Bárbara E. Benítez de Garcete
**Ubicación:** calle Gral. Cesar Barrientos esq. Mcal. López, de la ciudad de Acahay,
**Departamento** de Paraguarí
**Cta. Cte.Ctral. Nº:** 25-0074-01
**Superficie total:** 1.370 m2
**Situación Actual:** Actualmente ocupado por la Unidad Sanitaria de dicha ciudad

## UBICACION

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

## CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.

Emplazado en una zona a uso heterogéneo, de fácil acceso a través de la ruta que une Carapeguá – Acahay y de ahí a la avda. Principal Coronel Valois Rivarola y de la misma a 50mts., donde se registra el mayor movimiento de la zona, siendo esta, la principal vía de interconexión con los distintos barrios sub urbanos y ciudades colindantes.

La infraestructura urbana de la zona cuenta con servicios públicos básicos, como iluminación en la vía pública, red de energía eléctrica, red de agua corriente proveído por la Essap, red de línea telefónica, calles con pavimento asfáltico y pétreos. No cuenta con sistema de desagüe cloacal, e por lo que cada propiedad cuenta con pozo ciego

## TERRENO

Corresponde a un predio de conformación geométrica regular, arbolada, con cerramiento muralla de material cerámico, con un acceso vehicular, ubicado en esquina, con una topografía acompañando la inclinación del terreno dividido en cuatro niveles en toda su extensión y cota al nivel de la calle en el acceso.

## EDIFICACIÓN

Dentro del predio se encuentra una construcción de material cerámico (Ladrillo común a la vista), con techo de material cerámico, teja, tejuelon, sobre estructura de madera, ventanas de maderas acuadrille, con persianas y otras con perfiles metálicos del tipo balancín,.

Las Puertas externas son de madera maciza y las internas enchapadas.

Los pisos son del tipo Layota cerámicos, en toda la casa, la cual posee una galería en forma de L, que bordea toda la construcción, haciendo una unión desde el frente hasta el quincho, el cual se encuentra en el costado derecho, dicha galería tiene una estructura de arcos.

Los servicios higiénicos y la cocina cuentan con piso cerámico esmaltado, así como paredes revestidos de azulejos cerámicos y artefactos de porcelana, duchas eléctricas.

Los ambientes poseen AA. Y un tanque de agua superior para el abastecimiento

DICHA PROPIEDAD CUENTA CON LOS SIGUIENTES AMBIENTES:

- Se accede por una escalera y contando también con una rampa, que llega a la galería frontal, donde se encuentra el área de sala de espera.
- Al ingresar a la vivienda se encuentra el área de Admisiones.
- Área de Enfermería
- Un pasillo que conduce al área de Farmacia.
- A 2 consultorios.
- A 1 servicio higiénico.
- Un pequeño patio de servicio, el cual se puede techar y ser usado como vestidor de personal y deposito.

- Del lado derecho se encuentra la cocina y del mismo se accede al área de quincho, el cual es utilizado como comedor de los profesionales y personales que trabajan en dicha unidad, contando también con un servicio higiénico Y galería la cual es usada como comedor.
- Todo lo arriba citado se encuentra en el nivel superior del terreno, de ahí se desciende a un patio inferior y del mismo se desciende a otro nivel, el cual es considerado como estacionamiento y donde se encuentra el acceso al inmueble y por ultimo al nivel mas bajo el cual es usado como patio.
-

**SUPERFICIE CONSTRUIDA APROXIMADA DE: 2.90 m2**

Estado de conservación: construcción en buen estado

**3) PROPUESTA DE ALQUILER**

La propuesta de alquiler del oferente es de **7.000.000. Gs. (guaraní: Siete millones.)- IVA Incluido Por un periodo de 24 (Veinte y cuatro) meses.**

El monto total de la oferta ascienda a la suma de **168.000.000 Gs- (Guaraníes: Ciento sesenta y ocho Millones. )- IVA Incluido**, por el periodo de 24 meses.

Quedan incluidos dentro del monto ofertado, el pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones municipales que correrán por cuenta del locador.

No así la Energía eléctrica, Agua Corriente, Limpieza del Predio y recolección de Basuras, que correrán por cuenta del Locatario.

| |
|---|
| CA = UC x IPC 2018/2019/2020/2021 x TA 5% ANUAL |
| CA = 5.000.000 x (1.032)*(1,028)*(1,022)*(1,068) x (1,05)4 |
| CA: 7.037.560 Gs. |

| |
|---|
| Valor de canon de arrendamiento por redondeo: Gs. 7.000.0000 |

**4) ANALISIS DE LA OFERTA**

Considerando su buena ubicación, en el micro centro de la ciudad, el tiempo de permanencia en el lugar que constituye un arraigo, atendiendo el tipo y tamaño de construcción, los costos de los alquileres de la zona conforme a muestras obtenidas y comparadas por su valor unitario de alquiler.

Se infiere que el canon de alquiler ofertado se encuentra dentro del rango, con sus respectivas características particulares.

Se eleva el informe respectivo a efecto de su consideración

Atentamente,

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
*Arq. Susana B. Giggiari B.*
Asistencia Técnica
**Arq. Susana Gugglari**
Sección Tasaciones y
Documentaciones Inmobiliarias

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

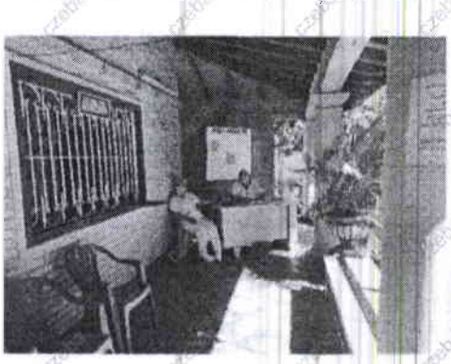
TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

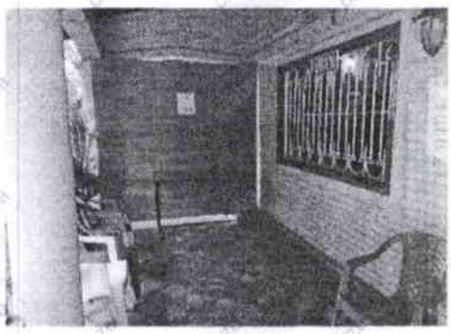
Paraguay de la gente

## FOTOGRAFIAS

VISTA DE LA FACHADA FRONTAL

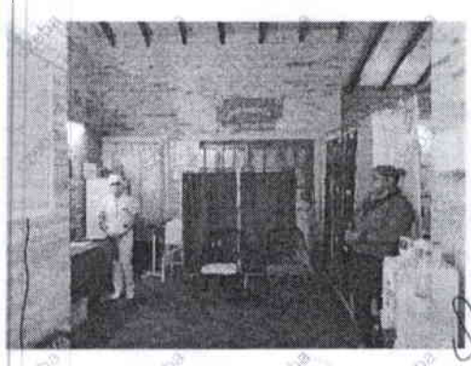
ACCESO PRINCIPAL





VISTA DE LA GALERIA FRONTAL

ADMISIÓN

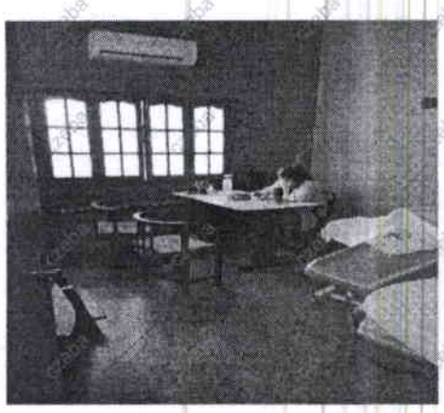


ENFERMERIA

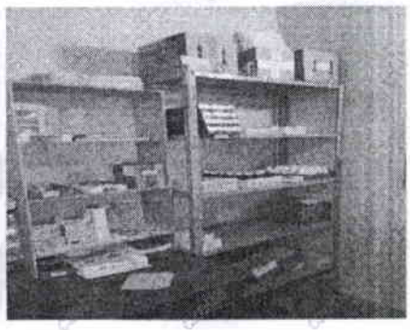
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

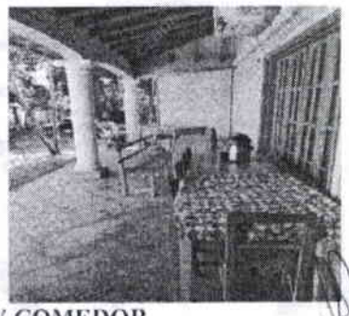
Paraguay de la gente



**VISTA DE LOS CONSULTORIOS**



**FARMACIA**

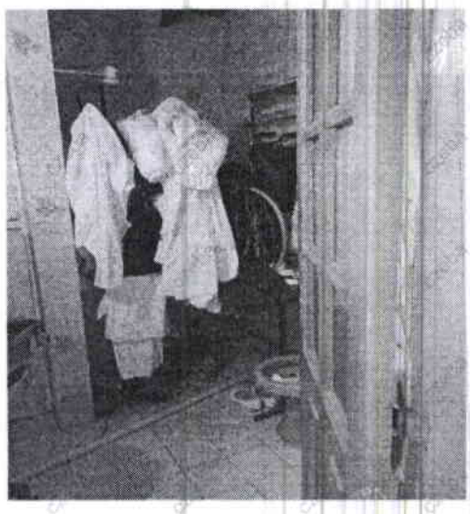


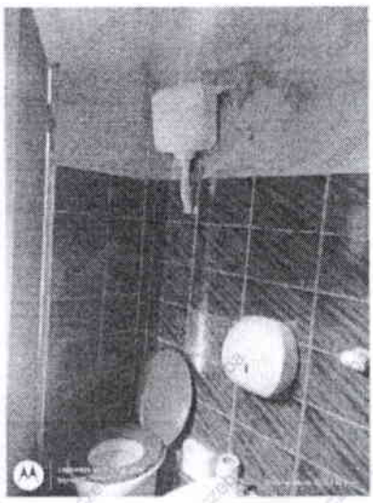
**AREA DE QUINCHO Y COMEDOR**

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

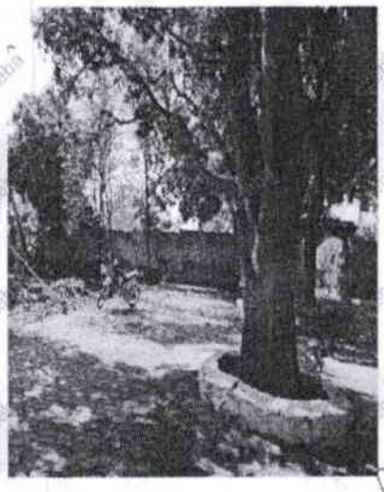
■ TETÃ REKUÁI
■ GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente





**VISTA DE LOS SERVICIOS HIGIENICOS**



**VISTA DEL ÁREA DE ESTACIONAMIENTO Y DEL PATIO POSTERIOR**