MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

Asunción, 14 *de octubre de 2020*

M.O.P.C. Nº 1315 */2020.*

Magister
***BLANCA M. CHAVEZ V.**, Intendente*
Municipalidad de la ciudad de la Paz
Departamento de Itapúa
Presente:

De mi mayor consideración.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a fin de cumplir con lo solicitado por la Institución a su digno cargo, a través de la nota recepcionada en este Ministerio como expediente con Mesa de Entrada Única (MEU) N° 33428/2020. En ese sentido, se remite el informe de Tasación y procedimiento utilizado por el Departamento de Avalúo Oficial, del inmueble identificado como Finca N° 534, Padrón N° 1.317 del Distrito de La Paz, Departamento de Itapúa, propiedad de la ASOCIACIÓN JAPONESA DE LA PAZ EN EL PARAGUAY.

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

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES

ARNOLDO WIENS DURKSEN
Ministro
A005298

AWD/om

M.O.P.C.

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay de la gente

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

MUNICIPALIDAD DE LA PAZ

REFERENCIA:

AVALUACIÓN DE UN INMUEBLE UBICADO SOBRE CALLE INMIGRANTES DEL JAPON ENTRE LAS CALLES JUANA MARIA DE LARA Y FULGENCIO YEGROS.
SOLICITUD SEGÚN NOTA DE LA MUNICIPALIDAD DE LA PAZ, DE FECHA 17/08/2020.

INMUEBLE AVALUADO:

PROPIETARIO: ASOCIACION JAPONESA DE LA PAZ EN EL PARAGUAY
FINCA N°: 534.
PADRON N°: 1.317.
SUP. DE TERRENO: 1 ha.
SUP. TOTAL CONSTRUIDA: 1.667,07 m²

CORRESPONDE AL:

EXP. MOPC MEU N°: 33.428/2020.
EXP. DOP N°: 3.187/2020

PROFESIONALES AVALUADORES

Arq. Edgar Sotomayor .....

Edgar Enrique Sotomayor
Perito - Arquitecto
Mat. C.S.J. N° 2558

Ing. Fernando Fernández .....

ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

JEFA INTERINA DPTO. AVALÚO OFICIAL

Abg. Victoria Torres Cabrera .....

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS
Depto. de Avalúo Oficial
REPUBLICA DEL PARAGUAY

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay de la gente

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **UBICACIÓN:**

El inmueble se encuentra ubicado sobre calle inmigrantes del Japón entre las calles Juana María de Lara y Fulgencio Yegros, del Distrito de La Paz.

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO:

El sector presenta carácter 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.

Plano de ubicación del inmueble

- **DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD**

Se toma como fuente de datos la fotocopia de la Escritura Nº 101 de fecha 16/12/2002, por la cual corresponde a la **ASOCIACION JAPONESA DE LA PAZ EN EL PARAGUAY** por donación hecha por la AGENCIA DE COOPERACION INTERNACIONAL DEL JAPON, formalizada ante la Escribana Pública Fanny Kiyomi Moriya Ishibashi, se toma razón en la Dirección General de los Registros Públicos como **Finca Nº 534 del Distrito de La Paz**, bajo el Nº 01, folio 01 y sgtes., en fecha 31/01/2003. **Padrón Nº 1.371. Superficie total: 1 ha**

Enrique Sotomayor
Arquitecto

NG. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - DDA

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

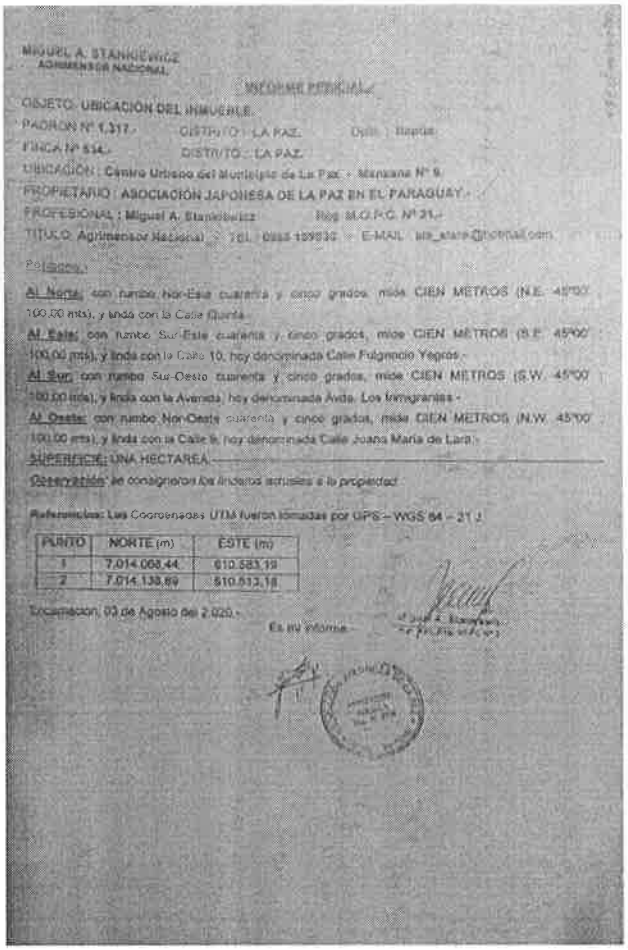
GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay
de la gente

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

Dimensiones y linderos según título de propiedad:



MIGUEL A. STANKIEWICZ
AGRIMENSOR NACIONAL

INFORME PERICIAL

OBJETO: UBICACIÓN DEL INMUEBLE.
PADRON N° 1.317.- DISTRITO : LA PAZ. Dpto. : Itapúa
FINCA N° 534.- DISTRITO : LA PAZ.
UBICACIÓN : Centro Urbano del Municipio de La Paz - Manzana N° 9.
PROPIETARIO : ASOCIACIÓN JAPONESA DE LA PAZ EN EL PARAGUAY.-
PROFESIONAL : Miguel A. Stankiewicz Reg. M.O.P.C. N° 31.-
TITULO: Agrimensor Nacional - TEL. : 0985-189930 - E-MAIL : ing_stank@hotmail.com

Poligono:

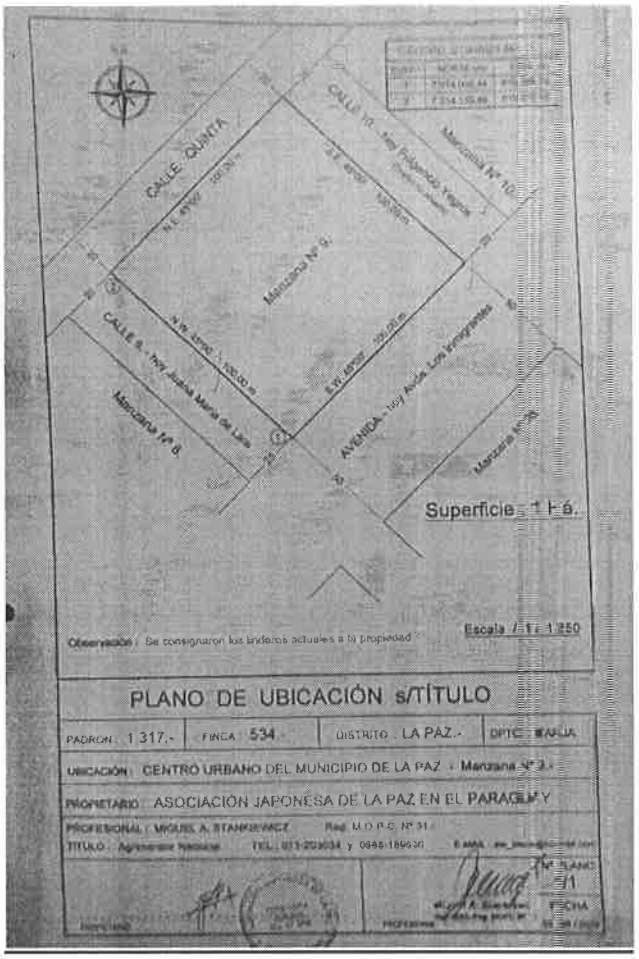
Al Norte: con rumbo Nor-Este cuarenta y cinco grados, mide CIEN METROS (N.E. 45°00' 100,00 mts), y linda con la Calle Quinta.-
Al Este: con rumbo Sur-Este cuarenta y cinco grados, mide CIEN METROS (S.E. 45°00' 100,00 mts), y linda con la Calle 10, hoy denominada Calle Fulgencio Yegros.-
Al Sur: con rumbo Sur-Oeste cuarenta y cinco grados, mide CIEN METROS (S.W. 45°00' 100,00 mts), y linda con la Avenida, hoy denominada Avda. Los Inmigrantes.-
Al Oeste: con rumbo Nor-Oeste cuarenta y cinco grados, mide CIEN METROS (N.W. 45°00' 100,00 mts), y linda con la Calle 8, hoy denominada Calle Juana María de Lara.-
SUPERFICIE: UNA HECTAREA.
Observación: se consignaron los linderos actuales a la propiedad.

Referencias: Las Coordenadas UTM fueron tomadas por GPS – WGS 84 – 21 J

PUNTO	NORTE (m)	ESTE (m)
1	7.014.068,44	610.583,19
2	7.014.138,89	610.513,16

Encarnación, 03 de Agosto del 2.020.-

Es mi informe.-



Plano georreferenciado e informe pericial elaborados por el Agrimensor Nacional, Miguel A. Stankiewicz, registro MOPC N°: 31.

+

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

DELIMITACIÓN: El predio aludido tiene una configuración regular y se halla delimitado por a tejido de alambre perimetral existente.

TOPOGRAFÍA: El inmueble se encuentra ligeramente 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° 534 Dto. La Paz Padrón N° 1.317	10.000	57.931,00	579.310.000,00
	TOTAL		Gs. 579.310.000,00

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

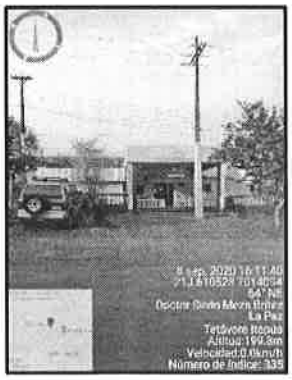
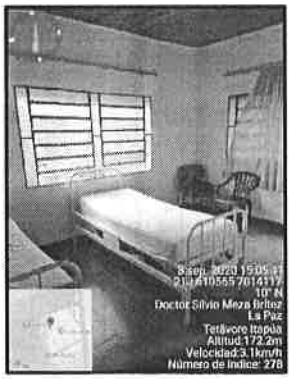
INFORME DE AVALUACIÓN

SON GUARANÍES: QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL

- **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**

Sobre el terreno se encuentra implantada varias edificaciones, las que se describen a continuación:

BLOQUE A: SANATORIO LA PAZ

Superficie construida: total de 719,92 m²

Edad aproximada: 60 Años.

Estado de Conservación: normal.

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL:

Acceso principal, sala de rayos x c/ sala de relevado, odontología, hall, baño 1, consultorio, baño 2, ala de espera, consultorio 1, sala de observación, sala de extracción de sangre sala de esterilización, enfermería, laboratorio c/ baño, sala de internación 5 c/ baño, sala de internación 6 c/ baño, sala de internación 4 (compartido) c/ baño, sala de internación 2 c/ baño, baño 3, recepción, consultorio médico, sala de partos, sala de operación (quirófano), patio interior, laboratorio médico, deposito 1 y 2, autoclave, sala de médicos, baño 4, urgencias c/ baño, salida de emergencias, pasillo d circulación interno, galería de ambulancia, pasillo técnico, galería cubierta posterior.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Estructura: de mampostería de ladrillos comunes sobre cimiento de PBC en la mayoría de los ambientes y del tipo losa de hormigón en el área de consultorio y sala de espera, pilares de 0.30 en acceso principal y área de ambulancia.

Cerramientos: mampostería de ladrillos de 15 cm y 30 cm. de espesor, paredes c/ plomo a los 2,10 de altura en la sala de rayos x. El techo es del tipo cerámico en la mayoría de los ambientes, tipo losa de hormigón en el área de consultorio y sala de espera, y de zinc, en el área de ambulancia, acceso principal y pasillo de circulación posterior.

Pisos y revestimientos: pisos tipo baldosa calcárea en la mayoría de los ambientes y tipo cerámico en el quirófano y sala de parto, tipo vinilo en autoclave hasta llegar al quirófano, pareces azulejados hasta los 1 m, azulejados en su totalidad en el quirófano, revestimiento de azulejos hasta dintel en los baños. Cuenta con cielorraso de PVC en la mayoría de los ambientes

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

Terminaciones de fachada: ladrillos a la vista en su mayoría c/ pintura látex.

Aberturas: las puertas internas son de madera y las ventanas de aluminio con vidrios traslucidos, puerta de acceso principal tipo blindex.

Instalación Sanitaria: los servicios higiénicos cuentan con boxes de inodoros, mingitorios, lavatorios con mesada de material cerámico.

Instalación Eléctrica: iluminación adosada al techo con artefactos de diferentes tipos en su mayoría fluorescentes y otros tipos focos led.

Instalación de Desagüe pluvial: con bajadas embutidas, rejillas y cañerías de desagote de agua de lluvia.

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de la edificación se realiza teniendo en cuenta el área construida, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

El costo medio de construcción se adapta al caso analizado.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	PRECIO UNITARIO DEPRECIADO GS/M²	VALOR GS.
Bloque A	719,92	871.700	627.554.264
TOTAL	**719,92**		**627.554.264**

SON GUARANÍES: SEISCIENTOS VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO GUARANIES

BLOQUE B: CENTRO DE REHABILITACION Y FISIOTERAPIA

Superficie construida: total de 256,50 m²

Edad aproximada: 10 Años.

ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL:

acceso principal, recepción de informes y sala de recreación amplia, sala de masajes, recepción espera, cocina, deposito, baño de damas y caballero por separado, y sala de fisioterapia amplia. 0

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Estructura: galpón tipo tinglado con pilares de hormigón armado y vigas encadenadas.

Cerramientos: mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor en exteriores e interiores revocados y pintados en latex, techo tipo zinc en su mayoría y tipo losa en el acceso principal.

Pisos y revestimientos: pisos de vinilo, parquet y cerámicos, revestimiento de azulejos hasta los 2,10 metros en baños y hasta 01 metro con machimbre azulejos decorados en cocinas. Cuenta con cielorraso de PVC en cada ambiente.

Terminaciones de fachada: paredes revestidos con piedra tipo Wasmosy y cermica pintaca.

Aberturas: puerta de acceso principal tipo blindex, ventanas metálicas, puertas interiores de madera.

Instalación Sanitaria: los servicios higiénicos cuentan con boxes de inodoros, mingitorios, lavatorios. Los baños de fisioterapia cuentan con bañera.

Instalación Eléctrica: iluminación adosada al techo con artefactos de diferentes tipos en su mayoría tipo fluorescente.

Instalación de Desagüe pluvial: con bajadas embutidas, rejillas y cañerías de desagote de agua de lluvia.

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de la edificación se realiza teniendo en cuenta el área construida, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

El costo medio de construcción se adapta al caso analizado.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	PRECIO UNITARIO DEPRECIADO GS/M²	VALOR GS.
Bloque B	256,50	1.127.392	289.176.048
TOTAL	**256,50**		**289.176.048**

SON GUARANÍES: DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y OCHO GUARANIES

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

BLOQUE C: LAVADERO

Superficie construida: total de 24.6 m²

Edad aproximada: 10 Años.

Estado de Conservación: normal.

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL:

área de lavadero amplio.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Estructura: tipo cimiento de PBC

Cerramientos: mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor en exteriores e interiores revocados en el interior y parcialmente en el exterior, techo tipo chapa con cieloraso de PVC.

Pisos y revestimientos: piso cerámico.

Terminaciones de fachada: revocado hasta la mitad y pintado al latex

Aberturas: puerta de madera y ventanas metálicas.

Instalación Eléctrica: iluminación adosada al techo con fluorescente.

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de la edificación se realiza teniendo en cuenta el área construida, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

El costo medio de construcción se adapta al caso analizado

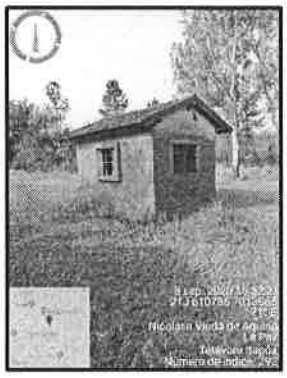
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	PRECIO UNITARIO DEPRECIADO GS/M²	VALOR GS.
Bloque C	24,60	1.039.782	25.578.637
TOTAL	**24,60**		**25.578.637**

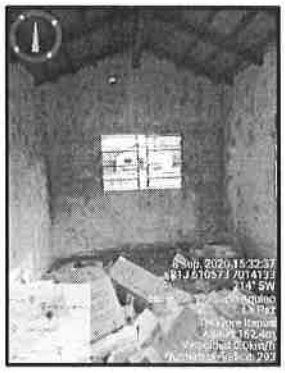
SON GUARANÍES: VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

BLOQUE D: DEPOSITO N° 1





Superficie construida: bloque 12 m²

Edad aproximada: 60 Años.

Estado de Conservación: malo

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL:

Cuenta con un solo ambiente que funciona como depósito.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Estructura: erguido sobre cimiento de PBC.

Cerramientos: mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor en exteriores e interiores.

Pisos y revestimientos: piso tipo alisada de cemento, paredes revocadas en el interior y parcialmente revocadas en el exterior. Cuenta con techo de teja francesa, sobre tejuelitas y estructura de madera.

Aberturas: puerta de madera y ventanas metálicas.

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de la edificación se realiza teniendo en cuenta el área construida, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

El costo medio de construcción se adapta al caso analizado

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	PRECIO UNITARIO DEPRECIADO GS/M²	VALOR GS.
Bloque D	12,00	568.500	6.822.000
TOTAL	**12,00**		**6.822.000**

SON GUARANÍES: SEIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIDOS MIL GUARANIES

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

BLOQUE E: FARMACIA

Superficie construida: bloque 33.97 m²

Edad aproximada: 30 Años.

Estado de Conservación: normal

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL:

cuenta con área de farmacia y baño interno.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Estructura: erguido sobre cimiento de PBC.

Cerramientos: mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor en exteriores e interiores

Pisos y revestimientos: piso tipo baldosa calcárea y tipo cerámicos en el baño con azulejo hasta los 2,10 m, paredes revocadas en el interior y exterior. Cuenta con techo tipo zinc, con cielo raso de PVC.

Aberturas: puerta tipo cortina metalica al frente, puertas de madera al fondo y venteras tipo balancines metálicos.

Instalación Sanitaria: el baño cuenta con inodoros, lavatorios

Instalación Eléctrica: iluminación adosada al techo con artefactos tipo fluorescente.

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de la edificación se realiza teniendo en cuenta el área construida, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

El costo medio de construcción se adapta al caso analizado

Enrique Sotomayor

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	PRECIO UNITARIO DEPRECIADO GS/M²	VALOR GS.
Bloque E	33,97	632.910	21.499.953
TOTAL	**33,97**		**21.499.953**

SON GUARANÍES: VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES GUARANIES

BLOQUE F: SALAS DE INTERNACION

Superficie construida: total de 126,15 m²

Edad aproximada: 10 Años.

Estado de Conservación: entre nuevo y normal.

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL:

Galería amplia al frente, sala de internación 1 y 2, c/ baño cada una.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Estructura: erguida sobre cimiento de PBC.

Cerramientos: mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor en exteriores e interiores y pilares de 0,30 cm en área de galería, revocados y pintados en latex, techo de taja española sobre estructura de madera y cielraso de PVC.

Pisos y revestimientos: piso cerámico, baños azulejados hasta los 2,10 metros de altura

Aberturas: puertas de madera, ventanas de aluminio.

Instalación Sanitaria: los servicios higiénicos cuentan con inodoros, lavatorios y duchas.
Instalación Eléctrica: iluminación adosada al techo con artefactos de diferentes tipos en su mayoría tipo fluorescente.

Instalación de Desagüe pluvial: con bajadas embutidas, rejillas y cañerías de desagote de agua de lluvia.

ING. FERNANDO [illegible]
Supervisor de Avalúo

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de la edificación se realiza teniendo en cuenta el área construida, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

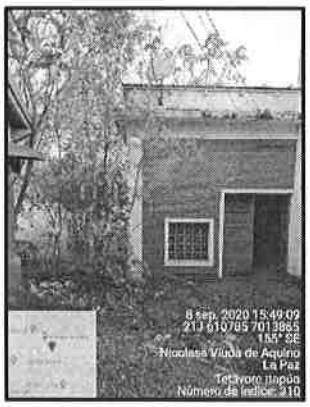
Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

El costo medio de construcción se adapta al caso analizado.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	PRECIO UNITARIO DEPRECIADO GS/M²	VALOR GS.
Bloque F	126,15	1.705.712	215.175.569
TOTAL	**126,15**		**215.175.569**

SON GUARANÍES: DOSCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE GUARANIES

BLOQUE G: GENERADOR DE EMERGENCIA



Superficie construida: total de 24,15 m²

Edad aproximada: 60 Años.

Estado de Conservación: necesita reparos importantes

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL:

Cuenta con un área amplia de generador.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Estructura: erguida sobre cimiento de PBC.

Cerramientos: mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor revocados y pintados en látex en el exterior y sin revocar en el exterior, techo tipo zinc, sobre estructura de madera y cielorraso de PVC.

Pisos y revestimientos: piso tipo alisada de cemento.

Aberturas: puertas de madera, ventanas tipo ladrillo canvas.

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

Instalación Eléctrica: iluminación adosada tipo fluorescente.

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de la edificación se realiza teniendo en cuenta el área construida, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

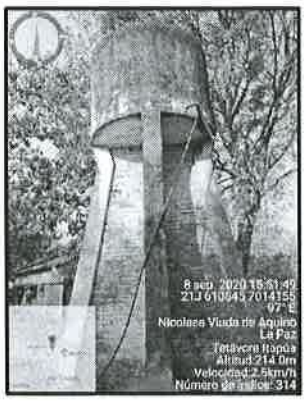
Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

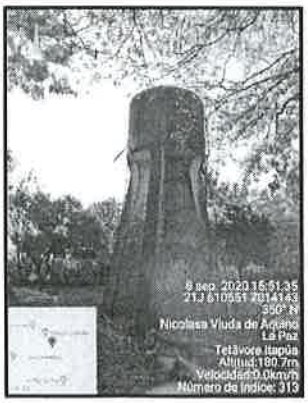
El costo medio de construcción se adapta al caso analizado.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	PRECIO UNITARIO DEPRECIADO GS/M²	VALOR GS.
Bloque F	24,15	215.332	5.200.268
TOTAL	**24,15**		**5.200.268**

SON GUARANÍES: CINCO MILLONES DOCIENTOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO GUARANIES

BLOQUE H: TANQUE RESERVORIO SUPERIOR





Superficie construida: total de 9,00 m²

Edad aproximada: 60 Años.

Estado de Conservación: necesita reparos importantes

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL:

Funciona como estructura portante de tanque de agua

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Estructura: tipo hormigón armado con cerramiento de mampostería de ladrillos comunes a la vista

Edgar Enrique Sotomayor
Arquitecto

ING. FERNANDO
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de la edificación se realiza teniendo en cuenta el área construida, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

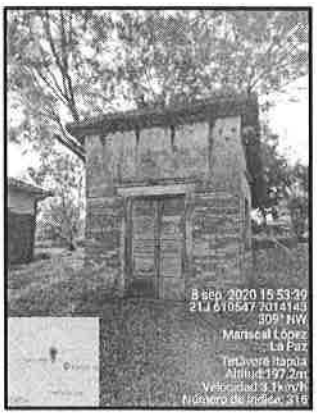
Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

El costo medio de construcción se adapta al caso analizado.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	PRECIO UNITARIO DEPRECIADO GS/M²	VALOR GS.
Bloque G	9,00	108.600	977.400
TOTAL	**9,00**		**977.400**

SON GUARANÍES: NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS GUARANIES

BLOQUE I: DEPOSITO N° 2



Superficie construida: total de 7,59 m²

Edad aproximada: 50 Años.

Estado de Conservación: necesita reparos importantes

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL:

Cuenta con un área de deposito

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Estructura: erguida sobre cimiento de PBC.

Cerramientos: mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor revocados y pintados en latex en el exterior y sin revocar en el exterior, techo de teja francesa sobre estructura de madera

Pisos y revestimientos: piso tipo alisada de cemento.

Aberturas: puertas y ventanas de madera

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de la edificación se realiza teniendo en cuenta el área construida, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

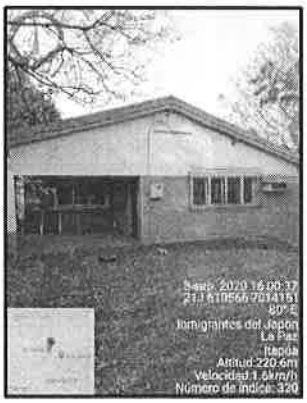
Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

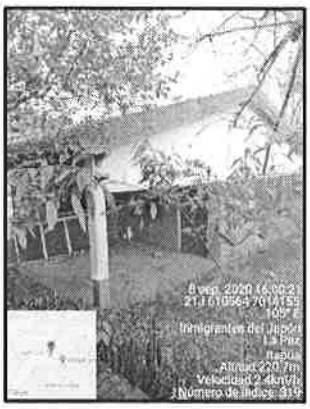
El costo medio de construcción se adapta al caso analizado.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	PRECIO UNITARIO DEPRECIADO GS/M²	VALOR GS.
Bloque I	7,59	226.039	1.715.636
TOTAL	**7,59**		**1.715.636**

SON GUARANÍES: UN MILLON SETECIENTOS QUINCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS GUARANIES

BLOQUE J: VIVIENDA N° 1





Superficie construida: total de 161,54 m²

Edad aproximada: 50 Años.

Estado de Conservación: necesita reparos simples

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL:

Galería, sala de estar, estar íntimo, cocina comedor, dos dormitorios con baño compartido, dormitorio de servicio con baño y lavadero.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Estructura: erguida sobre cimiento de PBC.

Cerramientos: mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor en exteriores e interiores y pilar de 0,30 cm en galería, revocados y pintados en latex en el interior y parcialmente revocado en el exterior, techo de taja española en su mayoría y tipo zinc en el estar intimo sobre estructura de

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

Pisos y revestimientos: piso baldosa calcárea, baños azulejados hasta los 2,10 metros de altura

Aberturas: puertas de madera, ventanas tipo persiana con rejas metálicas

Instalación Sanitaria: los servicios higiénicos cuentan con inodoros, lavatorios y duchas. **Instalación Eléctrica:** iluminación adosada al techo con artefactos de diferentes tipos en su mayoría tipo fluorescente.

Instalación de Desagüe pluvial: con bajadas embutidas, rejillas y cañerías de desagote de agua de lluvia.

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de la edificación se realiza teniendo en cuenta el área construida, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

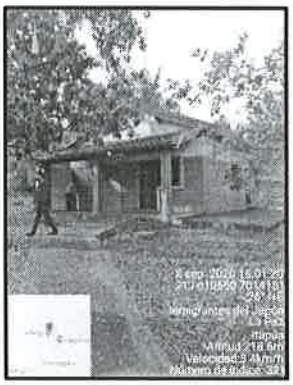
Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

El costo medio de construcción se adapta al caso analizado.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	PRECIO UNITARIO DEPRECIADO GS/M²	VALOR GS.
Bloque J	161,54	486.286	78.554.640
TOTAL	**161,54**		**78.554.640**

SON GUARANÍES: SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA

BLOQUE K: VIVIENDA N° 2



Superficie construida: total de 87,07 m²

Edad aproximada: 50 Años.

Estado de Conservación: necesita reparos simples

FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL:

Galería, sala comedor, cocina, tres dormitorios con baño compartido.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Estructura: erguida sobre cimiento de PBC.

Cerramientos: mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor en exteriores e interiores y pilar de 0,30 cm en galería, revocados y pintados en latex en el interior y parcialmente revocado en el exterior, techo de taja española sobre estructura de madera y cielorraso de PVC.

Pisos y revestimientos: piso baldosa calcarea, baños azulejados hasta los 2,10 metros de altura

Aberturas: puertas de madera, ventanas tipo persiana con rejas metálicas

Instalación Sanitaria: los servicios higiénicos cuentan con inodoros, lavatorios y duchas. **Instalación Eléctrica:** iluminación adosada al techo con artefactos de diferentes tipos en su mayoría tipo fluorescente.

Instalación de Desagüe pluvial: con bajadas embutidas, rejillas y cañerías de desagote de agua de lluvia.

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de la edificación se realiza teniendo en cuenta el área construida, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

El costo medio de construcción se adapta al caso analizado.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	PRECIO UNITARIO DEPRECIADO GS/M²	VALOR GS.
Bloque K	87,07	486.286	42.340.922
TOTAL	**87,07**		**42.340.922**

SON GUARANÍES: CUARENTA Y DOS MILLONES TRECIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS

Edgar Enrique Sotomayor
Perito - Arquitecto
Mat. C.S.I. Nº 2558

ING. FERNANDO PERINI
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

BLOQUE L: VIVIENDA N° 3

Superficie construida: total de 74,56 m²

Edad aproximada: 50 Años.

Estado de Conservación: necesita reparos simples

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL:

Galería, sala, cocina comedor, un dormitorio, un baño.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Estructura: erguida sobre cimiento de PBC.

Cerramientos: mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor en exteriores e interiores y pilar de 0,30 cm en galería, revocados y pintados en latex en el interior y parcialmente revocado en el exterior, techo de taja española sobre estructura de madera y cielorraso de PVC.

Pisos y revestimientos: piso baldosa calcarea, baños azulejados hasta los 2,10 metros de altura

Aberturas: puertas de madera, ventanas tipo persiana con rejas metálicas

Instalación Sanitaria: los servicios higiénicos cuentan con inodoros, lavatorios y duchas. **Instalación Eléctrica:** iluminación adosada al techo con artefactos de diferentes tipos en su mayoría tipo fluorescente.

Instalación de Desagüe pluvial: con bajadas embutidas, rejillas y cañerías de desagote de agua de lluvia.

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de la edificación se realiza teniendo en cuenta el área construida, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

El costo medio de construcción se adapta al caso analizado.

ING. FERNANDO

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	PRECIO UNITARIO DEPRECIADO GS/M²	VALOR GS.
Bloque L	74,56	486.286	36.257.484
TOTAL	**74,56**		**36.257.484**

SON GUARANÍES: TREINTA Y SEIS DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO

BLOQUE M: VIVIENDA N° 4

Superficie construida: total de 79.01 m²

Edad aproximada: 50 Años.

Estado de Conservación: necesita reparos simples

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL:

Galería, sala comedor, cocina, lavadero, dos dormitorio c/ baño familar y un baño social.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Estructura: erguida sobre cimiento de PBC.

Cerramientos: mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor en exteriores e interiores y pilar de 0,30 cm en galería, revocados y pintados en latex en el interior y parcialmente revocado en el exterior, techo de taja española sobre estructura de madera y cielorraso de PVC.

Pisos y revestimientos: piso baldosa calcarea, baños azulejados hasta los 2,10 metros de altura

Aberturas: puertas de madera, ventanas tipo persiana con rejas metálicas

Instalación Sanitaria: los servicios higiénicos cuentan con inodoros, lavatorios y duchas. **Instalación Eléctrica:** iluminación adosada al techo con artefactos de diferentes tipos en su mayoría tipo fluorescente.

Instalación de Desagüe pluvial: con bajadas embutidas, rejillas y cañerías de desagote de agua de lluvia

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de la edificación se realiza teniendo en cuenta el área construida, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

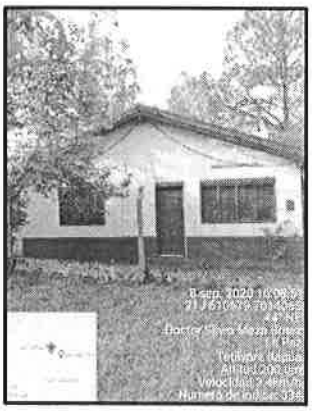
Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

El costo medio de construcción se adapta al caso analizado.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	PRECIO UNITARIO DEPRECIADO GS/M²	VALOR GS.
Bloque M	79,01	486.286	38.421.457
TOTAL	**79,01**		**38.421.457**

SON GUARANÍES: TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE

BLOQUE N: VIVIENDA N° 5



Superficie construida: total de 49,01 m²

Edad aproximada: 50 Años.

Estado de Conservación: necesita reparos simples

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL:

Cocina sala comedor, un dormitorio y un baño.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Estructura: erguida sobre cimiento de PBC.

Cerramientos: mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor en exteriores e interiores y pilar de 0,30 cm en galería, revocados y pintados en latex en el interior y parcialmente revocado en el exterior, techo de taja española sobre estructura de madera y cielorraso de PVC.

Pisos y revestimientos: piso baldosa calcarea, baños azulejados hasta los 2,10 metros de altura

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

Aberturas: puertas de madera, ventanas tipo persiana con rejas metálicas

Instalación Sanitaria: los servicios higiénicos cuentan con inodoros, lavatorios y duchas. **Instalación Eléctrica:** iluminación adosada al techo con artefactos de diferentes tipos en su mayoría tipo fluorescente.

Instalación de Desagüe pluvial: con bajadas embutidas, rejillas y cañerías de desagote de agua de lluvia.

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de la edificación se realiza teniendo en cuenta el área construida, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

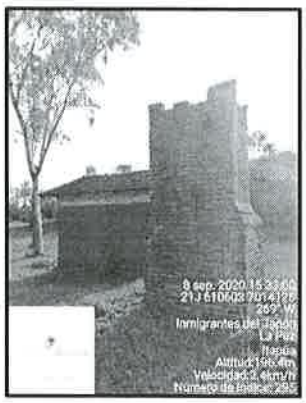
Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

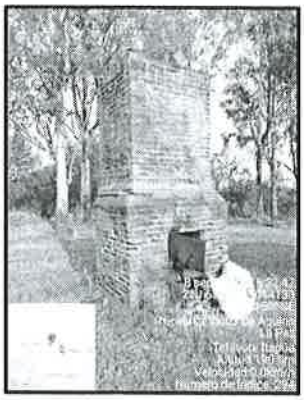
El costo medio de construcción se adapta al caso analizado.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	PRECIO UNITARIO DEPRECIADO GS/M²	VALOR GS.
Bloque N	49,01	486.286	23.832.876
TOTAL	**49,01**		**23.832.876**

SON GUARANÍES: VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS

BLOQUE O: INCINERADOR





Superficie construida: total de 2,00 m²

Edad aproximada: 60 Años.

Estado de Conservación: necesita reparos importantes

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL:

Funciona incinerador

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

ING. FERNANDO FERNANDEZ

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

Estructura: tipo hormigón armado con cerramiento de mampostería de ladrillos comunes a la vista

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de la edificación se realiza teniendo en cuenta el área construida, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

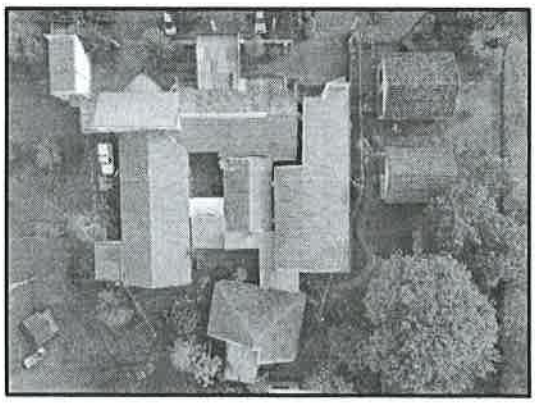
Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

El costo medio de construcción se adapta al caso analizado.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	PRECIO UNITARIO DEPRECIADO GS/M²	VALOR GS.
Bloque O	2,00	108.600	217.200
TOTAL	**2,00**		**217.200**

SON GUARANÍES: DOSCIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS

OBRAS COMPLEMENTARIAS



Consiste en:

Caminero: 270 m2

Cercado perimetral: 340 m

Muralla frontal: 60 m

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

El caminero consiste en pavimentación interna p/ circulación de piedra tipo rompecabezas, la muralla tiene una altura de 1,00 y se encuentra en parte del frente, y el resto del perímetro se encuentra cubierto por un cercado de 5 hilos cada 4 metros.

ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **AVALUACIÓN DEL BLOQUE**

El valor de las mejoras complementarias se realiza teniendo en cuenta el área construida o el perímetro, el costo unitario de construcción depreciado, ya que se trata de un edificio con ciertos años de uso.

Para la determinación de la depreciación que presenta la edificación se consideran factores como la edad, vida útil y el estado de conservación mediante el método combinado de Ross-Heidecke.

El costo medio de construcción se adapta al caso analizado.

DESCRIPCIÓN	TOTAL A NUEVO Gs	VALOR A DEPRECIAR Gs	VALOR GS.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	55.807.900	41.186.230	14.621.670
TOTAL			**14.621.670**

SON GUARANÍES: CATORCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIUN MIL SEISCIENTOS SETENTA

- **SÍNTESIS DEL AVALÚO OFICIAL**

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO TOTAL
1	TERRENO	GLOBAL	Gs 579.310.000
2	TOTAL CONSTRUCCIONES	GLOBAL	Gs 1.427.946.024
TOTAL Gs.			**Gs 2.007.256.024**

SON GUARANÍES: DOS MIL SIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL VEINTICUATRO

OBSERVACIONES:

- Los documentos empleados para el avalúo fueron proveídos por la **Municipalidad de La Paz mediante nota** de fecha 17/08/2020, ellos son: fotocopia del título de propiedad, informe Pericial y Plano Georreferenciado.
- Para el avalúo solo se tiene en cuenta la información provista por los solicitantes en el expediente, por tanto, el MOPC no se hace responsable de la legalidad y validez de dichos documentos.
- Se hace constar que el **MOPC** solo realiza la avaluación del inmueble con un precio referencial y no tiene participación en el proceso de negociación ni adquisición del inmueble.

Fecha de inspección in situ: 08 de setiembre del 2020.

Lugar y fecha de impresión: Asunción, 08 de octubre del 2020.

Arq. Edgar Sotomayor	**Ing. Fernando Fernández**	**Abg. Victoria Torres Cabrera**
Profesional Avaluador	**Profesional Avaluador**	**Jefa interina Dpto. Avalúo Oficial**