CONATEL
COMISION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES

EXPEDIENTE Nro. ME-AS-04622/2019

Otras Solicitudes

FECHA:	04/11/19 09:33
TITULAR:	80004239-5 - MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICAC
CATEGORÍA:	OTROS -
ASUNTO:	REMITE INFORME DE AVALUACION CORRESPONDIENTE A LAS UNIDADES DEL EDIFICIO AYFRA .

Oficina de Mesa de Entrada Asuncion

Recibido por: ARELLANO ,MARCOS

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

Asunción, 1 de noviembre de 2019

MOPC Nº 2393 /2019

Ingeniero
JUAN CARLOS DUARTE DURÉ, Presidente
Comisión Nacional de Telecomunicaciones
Presente

De mi mayor consideración

Tengo el agrado de dirigirme a usted a los efectos de manifestar que el informe de avaluación correspondientes a los expedientes MOPC-MEU N°: 35.348/19, y MOPC MEU N°: 23.737/19 ya remitidos a la Institución a su digno cargo, correspondiente a las unidades en el edificio Ayfra ubicado en el distrito la Encarnación, capital, propiedad de Lidia Concepción Vera González contiene un error material involuntario el cual se ha informado a la jefatura del Departamento de Avalúo Oficial a través del Memo Área Técnica DAO N° 41 el cual se adjunta, POR LO CUAL SE HA RECTIFICADO EL INFORME TÉCNICO PRESENTADO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 2019 QUEDANDO SIN EFECTO EL MISMO. En ese sentido, se remite el informe técnico rectificado.

Por todo lo expuesto anteriormente el Departamento de Avalúo Oficial se encuentra a total disposición a fin de esclarecer cualquier tipo de duda referente a la tasación.

Hago propicia la ocasión para saludarlo con mi más distinguida consideración.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES

ARNOLDO WIENS DURKSEN
A002570
Ministro

AWD/ri

MESA DE ENTRADA
04 NOV. 2019
CONATEL

M.O.P.C.

MEMO AREA TECNICA DAO N° 41/2019

DE : **Arq. Fulvia Gonzalez de Gyoker,** Profesional Tasador
Departamento de Avalúo.

Fulvia González
Arquitecta
Reg. Prof. Nº 1184

PARA : **Arq. María Magdalena Maciel,** Jefa
Departamento de Avalúo Oficial.

REFERENCIA : Rectificación de Informe de Avaluó Oficial del Piso 7 y cocheras del edificio Ayfra solicitado por CONATEL.

FECHA : 24 de Octubre de 2019.

Me dirijo a Ud. con referencia a los expedientes **MOPC MEU N°: 35.348/19 y DOP N°: 4.162/19, y MOPC MEU N°: 23.737/19 y DOP N°: 3.047/19 s/** pedido de tasación de unidades en el edificio Ayfra, ubicado en el distrito La Encarnación, Capital, a fin de informar cuanto sigue:

Habiendo revisado las planillas de análisis de costo y cálculo de homogeneización de referencias, se ha detectado un error material involuntario en el **valor de avaluación oficial de las cocheras**, **quedando sin efecto el informe técnico presentado en fecha 09 de octubre de 2019**, remitido por este departamento a través del **Memorandum DOP/DAO N° 178**, de la misma fecha.

Se anexa el informe técnico rectificado.

Atentamente,

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

COMISION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES (CONATEL)

SOLICITANTE:

COMISION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES (CONATEL)

REFERENCIA:

AVALUACIÓN DE 4 OFICINAS EN EL PISO 7 y 6 COCHERAS EN EL SUBSUELO 1 DEL "EDIFICIO AYFRA" - UBICADO EN EL DISTRITO DE LA ENCARNACION, SEGÚN SOLICITUD - NOTA P.R. N°: 441/2019 DE FECHA 17 DE MAYO DE 2019. Y NOTA P.R. N°: 675/2019 DE FECHA 18 DE JULIO DE 2019.

INMUEBLE AVALUADO:

DESCRIPCION	UNIDAD FUNCIONAL N°	CTA. CTE. CTRAL:	MATRICULA
OFICINA	150	10-0395-02/A-07,01	59379/ H/A01 (07-01)
OFICINA	151	10-0395-02/A-07,02	59380/ H/A01 (07-02)
OFICINA	152	10-0395-02/A-07,03	59381/ H/A01 (07-03)
OFICINA	153	10-0395-02/A-07,04	59382/ H/A01 (07-04)

COCHERAS

DESCRIPCION	UNIDAD FUNCIONAL N°	CTA. CTE. CTRAL:	MATRICULA
COCHERA	91	10-0395-02/A-26	59452/ H/A01 (A-26)
COCHERA	92	10-0395-02/A-27	59453/ H/A01 (A-27)
COCHERA	93	10-0395-02/A-28	59454/ H/A01 (A-28)
COCHERA	98	10-0395-02/A-33	59459/ H/A01 (A-33)
COCHERA	99	10-0395-02/A-34	59460/ H/A01 (A-34)
COCHERA	100	10-0395-02/A-35	59461/ H/A01 (A-35)

PROPIETARIO: LIDIA CONCEPCIÓN VERA GONZALEZ

CORRESPONDE AL:

EXP. MEU N° : 35.348/2019 EXP. DOP N°: 4.162/2019

EXP. MEU N° : 23.737/2019 EXP. DOP N°: 3.047/2019

AVALUADOR:

ARQ. FULVIA GONZALEZ.

OCTUBRE
2019

DISTRITO
LA ENCARNACION
ASUNCION

Fulvia González
Arquitecta
Reg. Prof. Nº 1184

000011

3

COMISION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES (CONATEL)

- **DATOS DEL SOLICITANTE**

SOLICITANTE: COMISION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES - CONATEL
EXP. MEU N° : 35.348/2019 EXP. DOP N°: 4.162/2019
EXP. MEU N° : 23.737/2019 EXP. DOP N°: 3.047/2019
REFERENCIA: "EDIFICIO AYFRA" 4 OFICINAS EN EL PISO 7 y 6 COCHERAS EN EL SUBSUELO 1
CIUDAD: ASUNCIÓN FECHA DE INSPECCIÓN IN SITU: 19/08/2019

- **DATOS DEL INMUEBLE**

PROPIETARIO: LIDIA CONCEPCION VERA GONZALEZ.

OFICINAS

DESCRIPCION	UNIDAD FUNCIONAL N°	CTA. CTE. CTRAL:	MATRICULA
OFICINA	150	10-0395-02/A-07,01	59379/ H/A01 (07-01)
OFICINA	151	10-0395-02/A-07,02	59380/ H/A01 (07-02)
OFICINA	152	10-0395-02/A-07,03	59381/ H/A01 (07-03)
OFICINA	153	10-0395-02/A-07,04	59382/ H/A01 (07-04)

COCHERAS

DESCRIPCION	UNIDAD FUNCIONAL N°	CTA. CTE. CTRAL:	MATRICULA
COCHERA	91	10-0395-02/A-26	59452/ H/A01 (A-26)
COCHERA	92	10-0395-02/A-27	59453/ H/A01 (A-27)
COCHERA	93	10-0395-02/A-28	59454/ H/A01 (A-28)
COCHERA	98	10-0395-02/A-33	59459/ H/A01 (A-33)
COCHERA	99	10-0395-02/A-34	59460/ H/A01 (A-34)
COCHERA	100	10-0395-02/A-35	59461/ H/A01 (A-35)

- **UBICACIÓN:**

Presidente Franco esq. Ayolas, n° 780, en el Centro de Asunción, a 350 ms. de la Avda. Costanera y a 200 ms de la Av. Colon, a 200 ms del Palacio de Gobierno a 300 ms del Puerto de Asuncion.

Fulvia Gonzá
Arquitecta
Reg. Prof. N° 1184

Arq. Fulvia Gonzalez de Gyökér
Supervisor Avaluador

Arq. María Magdalena Maciel E.
Jefa, Dpto. Avalúo Oficial

000010

(4)

COMISION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES (CONATEL)

DATOS DE TITULO DE PROPIEDAD

Se toma como fuente la fotocopia de la escritura n° 640, de transferencia de inmuebles otorgada por la firma Terraforte SA a favor de la Señora Lidia Concepción Vera Gonzalez, Venta de Inmuebles Piso 7 Edificio Ayfra y cocheras de fecha 14 de setiembre del 2018, realizada por José Maria Zubizarreta, la Notario Público titular del registro N° 640,. Los detalles de Cuentas Catastrales y Matriculas se describen en el siguiente cuadro:

OFICINAS

UNIDAD FUNCIONA	CTA. CTE. CTRAL:	MATRICULA	Sup. Propia	sup. Comun	sup. Comun Unidad Complementaria	SUP. TOTAL:
150	10-0395-02/A-07,01	59379/ H/A01 (07-01)	196,54	61,86	20,99	**279,39**
151	10-0395-02/A-07,02	59380/ H/A01 (07-02)	195,50	61,53	20,89	**277,92**
152	10-0395-02/A-07,03	59381/ H/A01 (07-03)	195,47	61,53	20,89	**277,89**
153	10-0395-02/A-07,04	59382/ H/A01 (07-04)	196,58	61,91	20,99	**279,48**

COCHERAS

UNIDAD FUNCIONA	CTA. CTE. CTRAL:	MATRICULA	Sup. Propia	sup. Comun	sup. Comun Unidad Complementaria	SUP. TOTAL:
91	10-0395-02/A-26	59452/ H/A01 (A-26)	11,00	3,53	12,08	**26,61**
92	10-0395-02/A-27	59453/ H/A01 (A-27)	13,08	4,13	14,36	**31,57**
93	10-0395-02/A-28	59454/ H/A01 (A-28)	10,49	3,32	11,52	**25,33**
98	10-0395-02/A-33	59459/ H/A01 (A-33)	19,48	6,14	16,89	**42,51**
99	10-0395-02/A-34	59460/ H/A01 (A-34)	23,42	7,39	14,44	**45,25**
100	10-0395-02/A-35	59461/ H/A01 (A-35)	19,77	6,25	21,7	**47,72**

CARACTERISTICAS GENERALES DE LA ZONA

Zona urbana, residencial, comercial, se encuentran edificios de departamentos y oficinas, Entidades Financieras, colegios privados y nacionales, universidades, embajadas, Ministerios, comercios.

Fulvia González
Arquitecta
Reg. Prof. Nº 1184

000009

COMISION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES (CONATEL)

SERVICIOS:

TRANSPORTE PÚBLICO: en frente sobre la calle Presidente Franco
TELÉFONO: zona de cobertura las oficinas cuentan con línea baja
ENERGÍA ELÉCTRICA: Puesto de distribución en el edificio
AGUA: ESSAP
RED CLOACAL: ESSAP
PAVIMENTO: Asfalto, en ambas calles

CARACTERISTICAS DELEDIFICIO AYFRA

DISTRIBUCION ESPACIAL:

Núcleo Central del Edificio: Compuesto por Palier de distribución, baños sexados, kitchenette, escalera presurizada contra Incendios y caja de ascensores
Planta tipo libre: Distribuido en dos bloques edilicios diferenciados destinado al uso de oficinas unidos por el núcleo central del Edificio.
Estacionamientos en 1° y 2° Subsuelo: destinado a los pisos del edificio

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

Estructura: de H° A° (Fundación, Pilares y Vigas)
Paredes: Núcleo central del edificio con tabiques de H°A°, revocados y pintados al látex.
Pisos: piso cerámico en baños, alfombra y vinilo en oficinas.
Cielorraso: de PVC con estructura de aluminio.
Sanitarios: revestimiento de azulejos, artefactos de color blanco, bacha con mesada de granito natural.
Kitchenette: mesada de granito natural, revestimiento de azulejos.
Aberturas: puertas de acceso de vidrio templado, e internas de madera tablero, ventanas de aluminio anodizado, con vidrio templado.
Sistema de prevención contra incendio: Escalera Presurizada de H°A°, equipamiento para prevención de Incendios (sensor humo calor, extintores, alarma visual, señalización de Emergencia, Boca siamesa, BIE etc.)

Fulvia González
Arquitecta
Reg. Prof. Nº 1184

000008

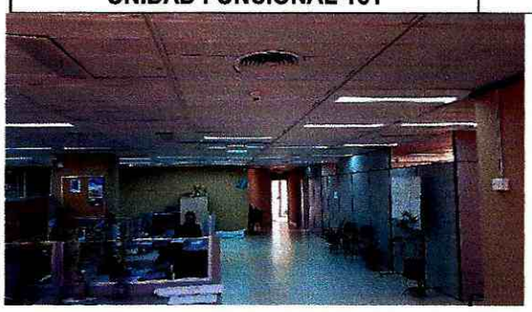
6

COMISION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES (CONATEL)

IMÁGENES DE LAS OFICINAS

UNIDAD FUNCIONAL 150	10-0395-02/A-07,01

UNIDAD FUNCIONAL 151	10-0395-02/A-07,02



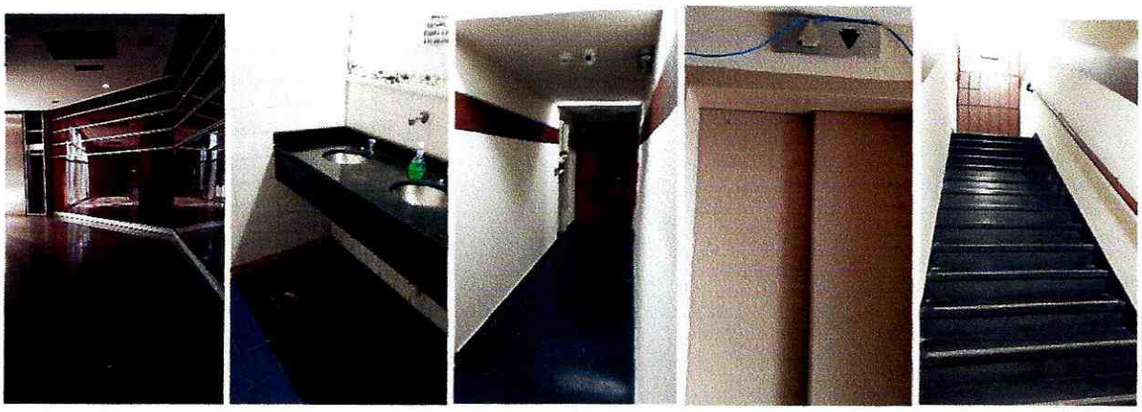
UNIDAD FUNCIONAL 152	10-0395-02/A-07,03

UNIDAD FUNCIONAL 153	10-0395-02/A-07,04

Fulvia González
Arquitecta
Reg. Prof. Nº 1184

COMISION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES (CONATEL)

ÁREAS COMUNES	



IMÁGENES DE LAS COCHERAS

Fulvia González
Arquitecta
Reg. Prof. Nº 1184

COMISION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES (CONATEL)

SÍNTESIS DEL AVALÚO OFICIAL

AVALUACIÓN DEL PISO 7° - OFICINAS + COCHERAS

Atendiendo a la superficie del predio, las características generales y particulares del terreno, la ubicación, la categorización en función al tipo de terminación del edificio, el nivel ubicación del piso, servicios de la zona, como también los valores del mercado ofertados en la zona, se determina el valor de las unidades por el Método Comparativo de valores del Mercado.

UNIDAD FUNCIONAL N°	CTA. CTE. CTRAL:	MATRICULA	SUP. TOTAL:	P. UNITARIO (Gs/m²)	PRECIO TOTAL (Gs.)
150	10-0395-02/A-07,01	59379/ H/A01 (07-01)	**279,39**	Global	Gs 916.999.609
151	10-0395-02/A-07,02	59380/ H/A01 (07-02)	**277,92**	Global	Gs 912.174.850
152	10-0395-02/A-07,03	59381/ H/A01 (07-03)	**277,89**	Global	Gs 912.076.386
153	10-0395-02/A-07,04	59382/ H/A01 (07-04)	**279,48**	Global	Gs 917.295.003
			1.114,68		**Gs 3.658.545.847**
91	10-0395-02/A-26	59452/ H/A01 (A-26)	**26,61**	Global	Gs 36.544.740
92	10-0395-02/A-27	59453/ H/A01 (A-27)	**31,57**	Global	Gs 43.356.537
93	10-0395-02/A-28	59454/ H/A01 (A-28)	**25,33**	Global	Gs 34.786.857
98	10-0395-02/A-33	59459/ H/A01 (A-33)	**42,51**	Global	Gs 58.380.943
99	10-0395-02/A-34	59460/ H/A01 (A-34)	**45,25**	Global	Gs 62.143.911
100	10-0395-02/A-35	59461/ H/A01 (A-35)	**47,72**	Global	Gs 65.536.076
		Superficie Total	**218,99**		**Gs 300.749.065**
			Valor total piso 7° mas 6 cocheras		**Gs 3.959.294.912**

GUARANIES: TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DOCE .-

- **OBSERVACIÓN:**

  Los documentos empleados para el avalúo fueron proveídos por Nota CONATEL 441/2019 de fecha 17 de mayo de 2019, y Nota CONATEL 675/2019 de fecha 18 de julio de 2019 Fotocopia del Título de propiedad, Plano del Piso 7 y plano del primer subsuelo de cocheras.
  Para el avalúo solo se tiene en cuenta la información provista por los solicitantes.
  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.

Lugar: Asunción

Fecha de impresión: 24 de octubre de 2019.

Fulvia González
Arquitecta
Reg. Prof. N° 1184

Arq. Fulvia Gonzalez de Gyökér.
Profesional Avaluador

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES
REPUBLICA DEL PARAGUAY
Avalúo Oficial

Arq. María Magdalena Maciel E.
Jefa, Dpto. Avalúo Oficial

000005

9