DICTAMEN TÉCNICO N° 22/2021. – Estimación de precios para el llamado de ADQUISICION DE INMUEBLE POR VIA DE LA EXCEPCION EN EL MARCO DEL PROGRAMA TEKOHA.-

El que suscribe, en su carácter de Director de la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Institución, con el objeto de dar cumplimiento a la Resolución DNCP N° 1890/2020 del 07/05/2020 "Por la cual se regula la estimación de precios y su publicidad en los procedimientos de contrataciones públicas en el marco de la Ley 2051/03", manifiesta cuanto sigue:

-Fuentes de Información para la obtención de precios de referencia.

Tomando como base la "Guía para elaboración de precios de referencia para los organismos, entidades y municipalidades, en las contrataciones reguladas por la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas" que forma parte de la Resolución DNCP N° 1890/2020 del 07/05/2020 "Por la cual se regula la estimación de precios y su publicidad en los procedimientos de contrataciones públicas en el marco de la Ley 2051/03", a efectos de la obtención de los precios de referencia para el presente llamado, requerido por la Dirección del Programa Tekoha a través del Viceministerio de Protección y Promoción Social y Económica.

Al respecto, dada la particularidad del objeto de la presente contratación, se trae a la vista los siguientes documentos obrantes en el expediente del inmueble:

1. Avalúo del MOPC - Expediente MEUI N° 2142/2020 correspondiente a la Nota MOPC N° 434/2020 por la cual el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones remite el informe de la tasación realizada por el Departamento de Avalúo Oficial, correspondiente a lotes de inmueble de las Fincas Matriz N° 3.018 y 32.396 del distrito de J.A Saldívar - Profesional Avaluador: Arq. Roque R. Fleitas A.-

2. Presupuesto de potencial oferente. Nota de Ofrecimiento de Inmueble- Expediente MEUI 2776/2017, presentada por la Sra. Jorgelina Maldonado de Segovia. Precio: Gs. 75.000 el m2. Totalizando la suma de 1.741.513.500 correspondiente a las Fincas Matriz 3.018 y 32.396 del Distrito de J.A Saldívar - Dpto. CENTRAL.

En este punto, cabe expresar que considerando las características particulares del objeto de ésta contratación, no se considera oportuna la obtención precios ofrecidos por empresas, cámaras, organizaciones o instituciones, a través de medios comprobatorios idóneos como revistas, portal público de internet, etc, ni precios adjudicados por ésta u otras Convocantes ya que los mismos no resultan comparables con las EETT del inmueble que pretendemos adquirir por vía de la excepción: características de las zona y el inmueble (ocupado).

-Metodología utilizada y criterio de la DUOC para la determinación de precios.

Para la estimación de costos en ésta modalidad de contratación -art. 33 inciso a) y g) -, se cuenta con 1 precio del potencial oferente y el avalúo emitido por el MOPC, siendo la misma una institución pública con oficina técnica autorizada con especialidad en la materia.

Cabe mencionar que el reglamento del Programa TEKOHA – Resolución SAS N° 1331/2016- en su artículo 10 establece entre otras cuestiones que, "en caso de que el precio establecido por el propietario sea MENOR al monto resultante de la tasación, se determinará como precio final del inmueble lo solicitado por el propietario".

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

Estimación de Precios Refereciales Anexo- Dictamen Tecnico Nº 22/2021.							
FINCA MATRIZ	**MATRICULA**	**PADRON**	**MANZANA**	**LOTE**	**SUPERFICIE**	**OFERTA**	**TASACION**
3018	L20/13103	12822	I	1	362,98	27.223.500	25.301.158
	L20/13104	12836		2	362,98	27.223.500	25.301.158
	L20/13105	12845		3	362,98	27.223.500	25.301.158
	L20/13106	12844		4	362,98	27.223.500	25.301.158
	L20/13107	12843		5	362,98	27.223.500	25.301.158
	L20/13108	12842		6	362,98	27.223.500	25.301.158
	L20/13109	12841		7	362,98	27.223.500	25.301.158
	L20/13110	12840		8	362,98	27.223.500	25.301.158
	L20/13111	12839		9	501,34	37.600.500	34.945.403
	L20/13112	12829		10	600,73	45.054.750	41.873.284
	L20/13114	12831		12	362,98	27.223.500	25.301.158
	L20/13115	12832		13	362,98	27.223.500	25.301.158
	L20/13116	12833		14	362,98	27.223.500	25.301.158
	L20/13117	12834		15	362,98	27.223.500	25.301.158
	L20/13118	12835		16	362,98	27.223.500	25.301.158
	L20/13119	12837		17	362,98	27.223.500	25.301.158
	L20/13120	12838		18	362,98	27.223.500	25.301.158
3018	L20/13121	12824	II	1	362,98	27.223.500	22.863.384
	L20/13122	12859		2	362,98	27.223.500	22.863.384
	L20/13123	12857		3	362,98	27.223.500	22.863.384
	L20/13124	12855		4	362,98	27.223.500	22.863.384
	L20/13125	12853		5	362,98	27.223.500	22.863.384
	L20/13126	12851		6	362,98	27.223.500	22.863.384
	L20/13127	12849		7	362,98	27.223.500	22.863.384
	L20/13128	12846		8	443,87	33.290.250	27.958.483
	L20/13129	12847		9	443,53	33.264.750	27.937.068
	L20/13130	12848		10	428,33	32.124.750	26.979.650
	L20/13131	12850		11	362,98	27.223.500	22.863.384
	L20/13133	12854		13	362,98	27.223.500	22.863.384
	L20/13134	12856		14	362,98	27.223.500	22.863.384
	L20/13135	12858		15	362,98	27.223.500	22.863.384
	L20/13136	12860		16	362,98	27.223.500	22.863.384
3018	L20/13138	12872	III	1	362,98	27.223.500	20.302.560
	L20/13139	12868		2	362,98	27.223.500	20.302.560
	L20/13140	12867		3	362,98	27.223.500	20.302.560
	L20/13141	12871		4	373,82	28.036.500	20.908.874
	L20/13142	12870		5	373,82	28.036.500	20.908.874
	L20/13144	12862		8	401,96	30.147.000	22.482.829
	L20/13145	12863		9	367,54	27.565.500	20.557.615
FINCA MATRIZ	**MATRICULA**	**PADRON**	**MANZANA**	**LOTE**	**SUPERFICIE**		
32396	L20/13431	12757	I	1	360	27.000.000	25.424.640
	L20/13432	12758		2	360	27.000.000	25.424.640
	L20/13435	12761		5	378,74	28.405.500	26.748.134
32396	L20/13436	12762	II	1	360	27.000.000	22.905.360
	L20/13437	12763		2	360	27.000.000	22.905.360
	L20/13439	12765		4	360	27.000.000	22.905.360
32396	L20/13441	12767	III	1	360	27.000.000	20.278.800
	L20/13442	12768		2	360	27.000.000	20.278.800
	L20/13443	12769		3	360	27.000.000	20.278.800
	L20/13444	12770		4	360	27.000.000	20.278.800
	L20/13445	12771		5	360	27.000.000	20.278.800
	L20/13446	12772		6	360	27.000.000	20.278.800
	L20/13447	12773		7	411,6	30.870.000	23.185.428
TOTAL				**52**		**1.468.101.000**	**1.250.509.460**

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

7/000
Paraguay de la gente

Nota nº 434

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL

REFERENCIA

AVALUACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL LUGAR DENOMINADO ALDANA CAÑADA, DISTRITO DE J. AUGUSTO SALDIVAR, DPTO CENTRAL, SEGÚN SOLICITUD – NOTA MSD N°: 2046/2019.

INMUEBLES AVALUADOS

FINCA N°: 3.018.

PADRONES N°: 12.822 – 12.829 AL 12.845 – 12.824 – 12.846 AL 12.861 – 12.862 AL 12.865 Y 12.867 AL 12.872.

PROPIETARIA: JORGELINA MALDONADO DE SEGOVIA.

FINCA N°: 32.396.

PADRONES N°: 12.757 AL 12.773.

PROPIETARIO: ESTEBAN SANABRIA.

CORRESPONDE AL

EXP. MEU N°: 1.052/2.020.

EXP. DOP N°: 381/2.020.

EXP. DAO N°: 03/2.020.

PROFESIONAL AVALUADOR

Arq. Roque R. Fleitas A. .....

JEFA INTERINA, DPTO. AVALÚO OFICIAL

Abg. Victoria Torres Cabrera.....

Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avaluo Oficial

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

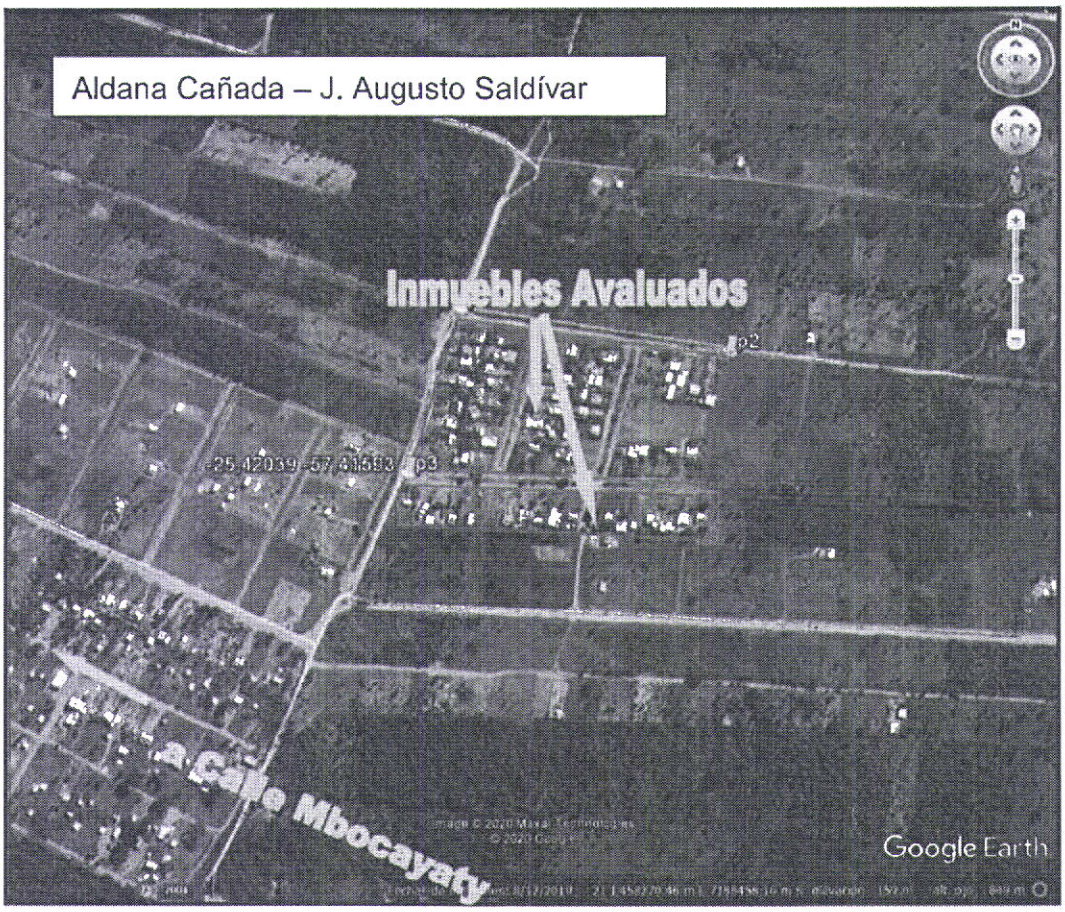
2(dos)
Paraguay
de la gente

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **UBICACIÓN:**

Los inmuebles se encuentran ubicados en el lugar denominado Aldana Cañada (zona urbana, según certificado de localización expedido por la municipalidad de J. Augusto Saldívar de fecha 04/02/2020), aproximadamente a 1.500 metros de la calle asfaltada Mbocayaty.



Al inmueble se accede por la calle asfaltada Mbocayaty que une la Ruta N° 1 con la Ruta N° 2 y aproximadamente a 3.000 m. de la ruta N° 1 se gira a la mano derecha unos 1.450 m. hasta llegar al inmueble que es objeto de la avaluación, ubicado sobre calle de tierra en el lugar denominado Aldana Cañada.

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL

317 (03)
Paraguay de la gente

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **DATOS DEL TITULO DE PROPIEDAD**

FINCA N°: 3.018.

FOTOCOPIA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE OTORGADO POR EL SEÑOR SANTIAGO SANABRIA BENITEZ A FAVOR DE LA SEÑORA JORGELINA MALDONADO DE SEGOVIA. INSCRIPTO EN LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, NOVENA SECCION, BAJO EL N° 4, FOLIO 8 Y SGTES. DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE 1.993.

DIMENSIONES SEGÚN PLANO DE FRACCIONAMIENTO

MANZANA I: con una superficie de 6.909,75 m².

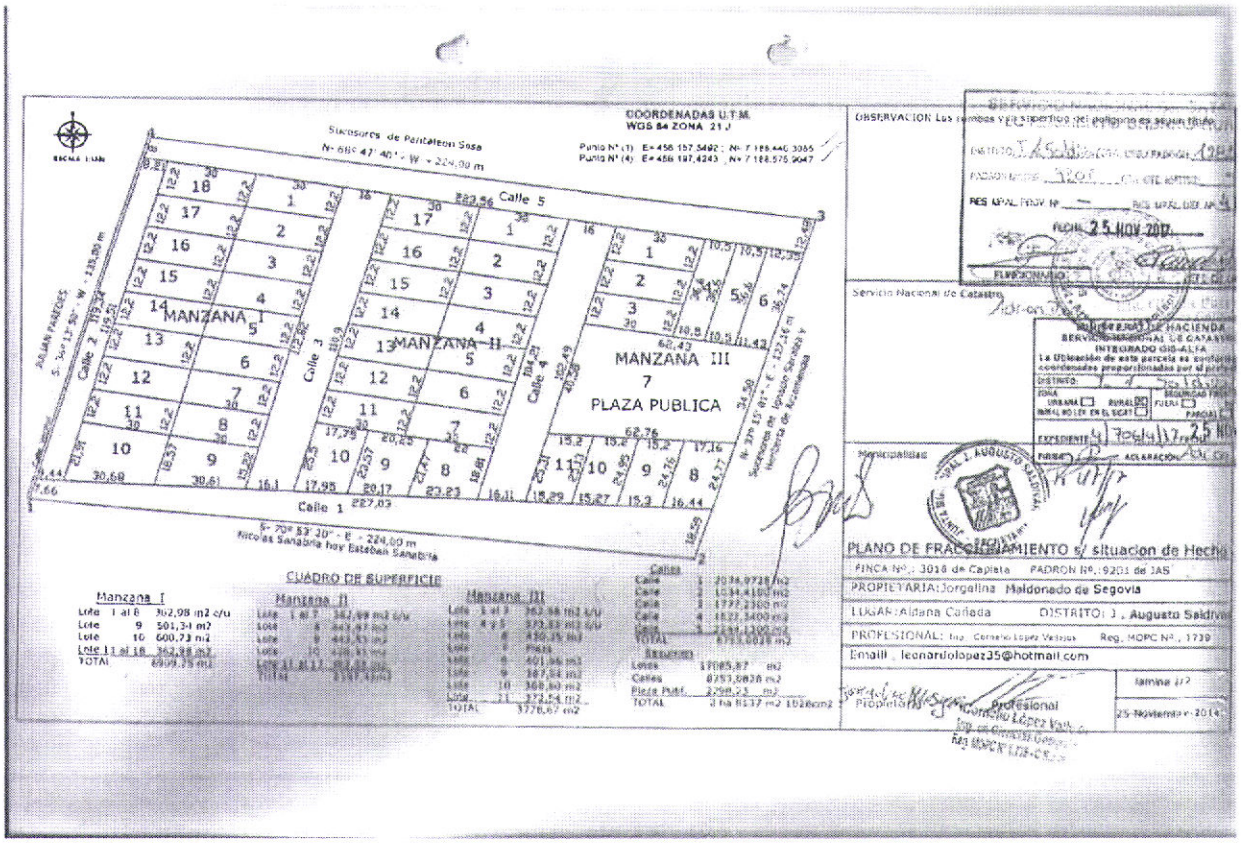
MANZANA II: con una superficie de 6.397,45 m².

MANZANA III: con una superficie de 3.778,67 m².

CALLES Y PLAZA: con una superficie de 11.051,3128 m².

SUPERFICIE TOTAL: 2 ha 8137 m² 1828 cm².

LOTEAMIENTO APROBADO POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO: DISTRITO DE J. AUGUSTO SALDIVAR. EN FECHA: 25 DE NOVIEMBRE DE 2.017.



Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL

4(CUATRO)
Paraguay de la gente

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

FINCA N°: 32.396.

FOTOCOPIA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE OTORGADO POR EL SEÑOR NICOLAS SANABRIA A FAVOR DEL SEÑOR ESTEBAN SANABRIA. INSCRIPTO EN LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, NOVENA SECCION, BAJO EL N° 1, FOLIO 1 Y SGTES. DE FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 1.995.

DIMENSIONES SEGÚN PLANO DE FRACCIONAMIENTO

MANZANA I: con una superficie de 1.818,74 m².

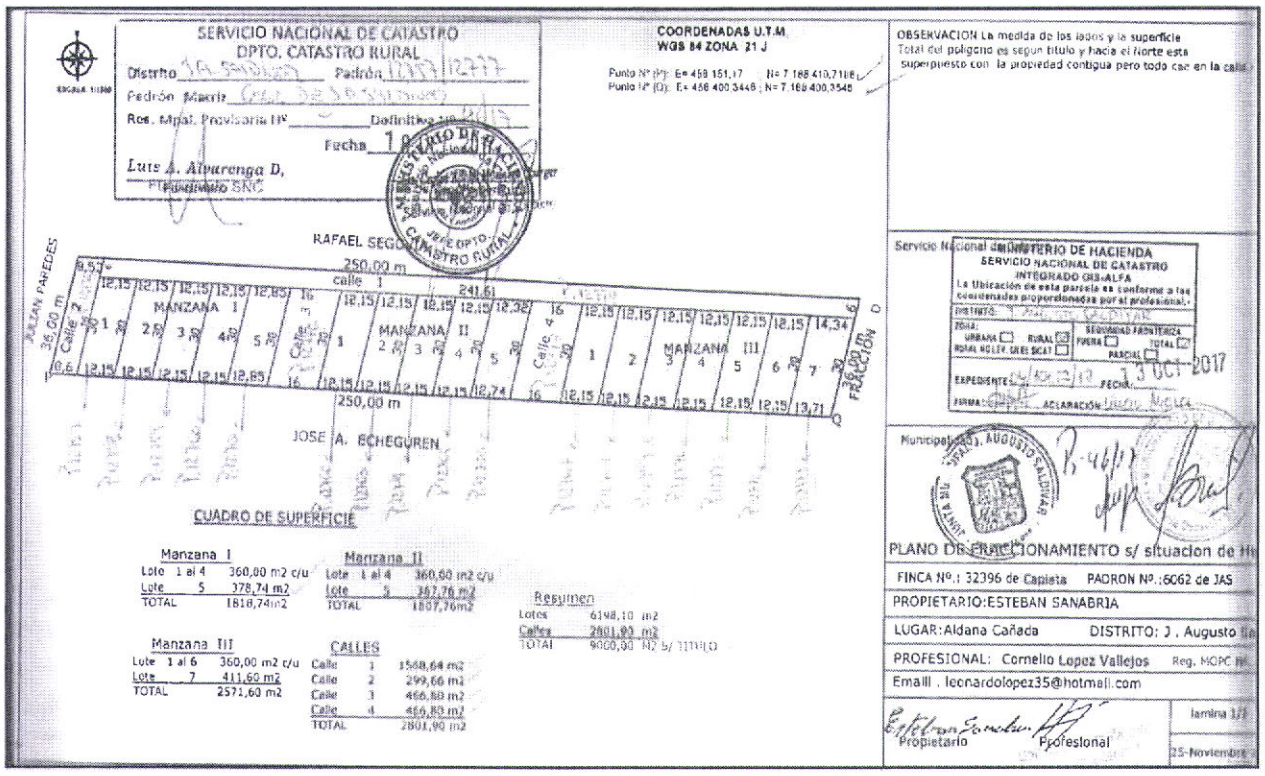
MANZANA II: con una superficie de 1.807,76 m².

MANZANA III: con una superficie de 2.571,60 m².

CALLES: con una superficie de 2.801,90 m².

SUPERFICIE TOTAL: 9.000,00 m².

LOTEAMIENTO APROBADO POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO: DISTRITO DE J. AUGUSTO SALDIVAR. EN FECHA: 13 DE OCTUBRE DE 2.017.



Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay de la gente

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

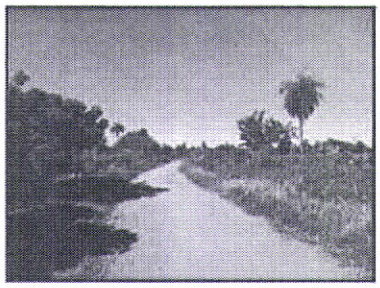
INFORME DE AVALUACIÓN

- **CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA**

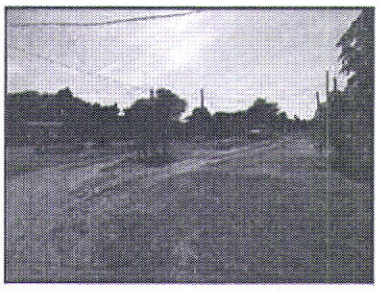
Es una zona urbana en crecimiento, conformada por viviendas unifamiliares y comercios pequeños.
Cuenta con los servicios de Red eléctrica de ANDE, agua corriente con Tanque Elevado en el Asentamiento, red telefónica móvil, no tiene sistema cloacal sino pozo ciego, transporte Publico a 1.000 m, pavimento de tierra, centros educativos Colegio y Escuela Santa Librada a 1.000 m, comisaría en el Km. 26 sobre Ruta 1, iglesia San Miguel a 1.000 m.

- **CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:**

Se encuentra ocupado por 62 familias, está formado por seis manzanas, suelo areno-arcilloso, topografía con leve pendiente hacia el Norte, lotes delimitados con alambrados, viviendas precarias de madera y material cocido, plaza y calles delimitadas.

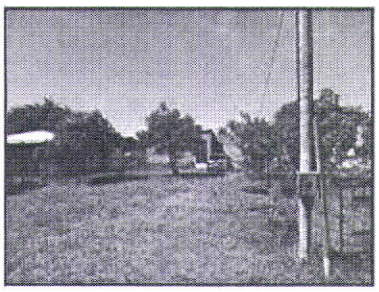
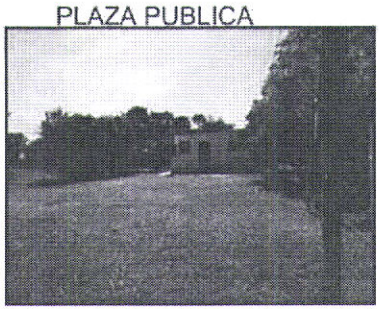


VISTAS DEL ACCESO A LA PROPIEDAD

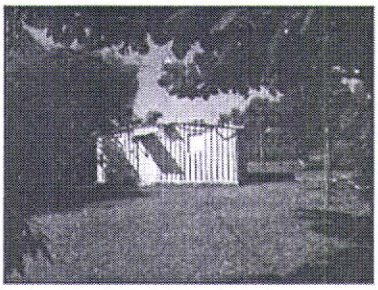
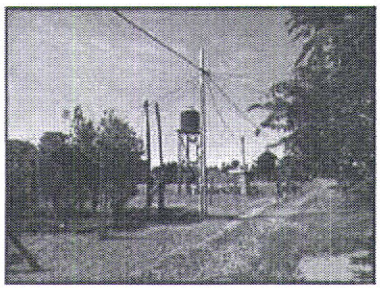


CALLE INTERNA EN LA PROPIEDAD

PLAZA PUBLICA

VISTAS DE VIVIENDAS DE MATERIAL COCIDO

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay de la gente

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

OBSERVACIONES:

- En los inmuebles avaluados se encuentran ocupantes que han realizado mejoras de diversos tipos, viviendas precarias y algunas de material cocido, las cuales no serán tenidas en cuenta para la avaluación ya que no fueron realizadas por los propietarios. Por tanto, el informe presentado corresponde solo a los terrenos.
- Los documentos empleados para el avalúo fueron proveídos por el M.D.S, según nota M.D.S. N° 2046/2019 de fecha 27/12/2019, Fotocopia del Título de propiedad, Informes Periciales y Planos Georreferenciados. Para el avalúo solo se tiene en cuenta la información provista por los solicitantes y esta dependencia no se hace responsable de la legalidad y/o validez de los documentos presentados en el expediente.
- Se hace constar que el MOPC solo realiza la avaluación del inmueble con un precio referencial y no forma parte de la adquisición o negociación entre el propietario y el M.D.S.

Fecha de Inspección in situ: 28 de febrero de 2.020
Lugar y Fecha de impresión: Asunción, 09 de marzo de 2.020

Arq. Roque R. Fleitas A.
Profesional Avaluador

Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Dpto. de Avalúo Oficial

Abg. Victoria Torres Cabrera.
Jefa interina Dpto. Avalúo Oficial

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

06(6ij)
Paraguay
de la gente

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **AVALUACIÓN DEL INMUEBLE**

Para determinar los valores unitarios de cada manzana se tienen en cuenta diversos factores como ser los coeficientes de oferta, la superficie, el tipo de suelo, los servicios y la ubicación respecto a las vías de acceso principales, en este aspecto cabe aclarar que, a medida que aumente la distancia a las mismas, disminuyen los valores unitarios.

AVALUACIÓN DE LOTES – FINCA N° 3.018

	DESCRIPCION	CANT. LOTES	SUP DE LOTES	P. UNITARIO	PRECIO TOTAL
01	MANZANA 1- PADRON N° 12.822 – 12.829 AL 12.845	18	6,909,75 m²	69.704 Gs/m²	481.637.214 Gs.
02	MANZANA 2- PADRON. N° 12.824 – 12.846 AL 12.861	17	6.397,45 m²	62.988 Gs./m²	402.962.581 Gs.
03	MANZANA 3- PADRON N° 12.862 AL 12.865 Y 12.867 AL 12.872	10	3.778,67 m²	55.933 Gs/m²	211.352.349 Gs.
TOTAL					1.095.952.144 GS.

SON GUARANIES: UN MIL NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO.

AVALUACIÓN DE LOTES – FINCA N° 32.396

	DESCRIPCIÓN	CANT. LOTES	SUP DE LOTES	P. UNITARIO	PRECIO TOTAL
01	MANZANA 1- PADRÓN N° 12.757 AL 12.761	5	1.818,74 m²	70.624 Gs/m²	128.446.694 Gs.
02	MANZANA 2- PADRON. N° 12.762 AL 12.766	5	1.807,76 m²	63.626 Gs./m²	115.020.538 Gs.
03	MANZANA 3- PADRON N° 12.767 AL 12.773	7	2.571,60 m²	56.330 Gs/m²	144.858.228 Gs.
TOTAL					388.325.460 GS.

SON GUARANIES: TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA.

62 1484 277 604

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

8 (ocho)

Asunción, 12 de marzo de 2020

M.O.P.C. N°.....434...../2020.

Señor Ministro:

De mi mayor consideración

Tengo el agrado de dirigirme a Usted a fin de cumplir con lo solicitado por el Ministerio de Desarrollo Social, según expediente ***MOPC - MEU N°: 1052/2020 de fecha 09 de enero de 2020****, por tanto, se remite el informe de Tasación realizado por el Departamento de Avalúo Oficial, de dos inmuebles identificados como: FINCA N°: 3.018 - DTO.: Capiatá (hoy J. Augusto Saldívar). PROPIETARIA: Jorgelina Maldonado de Segovia. PADRONES N°: 12.822 – 12.829 al 12.845 – 12.824 – 12.846 al 12.861 – 12.862 al 12.865 y 12.867 al 12.872.SUP. DE TERRENO: 2 ha. 8137 m². 1828 cm²; FINCA N°: 32.396 - DTO.: Capiatá (hoy J. Augusto Saldívar). PROPIETARIO: Esteban Sanabria. PADRONES N°: 12.757 al 12.773. SUP. DE TERRENO: 9.000 m².*

Hago propicia la ocasión para saludar a Vuestra Excelencia con mi consideración más distinguida.

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

ARNOLDO WIENS DUIRKSEN
Ministro

A Su Excelencia
MARIO VARELA CARDOZO, Ministro.
MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL.
E. S. D.

AWD/ri

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL
26 JUN. 2020
Expediente MEU N°: 02142
Recibido por Hora 13:42
Daniel Fernandez
Jefe Dpto. de Registros y Tramite
Secretaría General

Recibí
Claudia Núñez
Técnica
Departamento Banco de Tierras
Programa Tekoha

Recibido por Jaqueline Caceres
01-07-2020

19509

M.O.P.C.

25 (veinticinco)

J.A. Saldivar, 26 de junio de 2.017.

Señor
Héctor Cárdenas, Ministro
Secretaría de Acción Social

Por la presente me dirijo a Usted, a fin de ofrecer a la Secretaría de Acción Social, a su digno cargo, 2 Fincas de mi propiedad, fraccionadas en lotes (las mismas cuentan con Resolución de aprobación definitiva de loteamiento), cuyos datos se detallan a continuación:

Finca No. 3018 Padrón No. 9201 compuesta por 45 lotes.
Manzana I: lotes No. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18
Manzana II: lotes No. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17
Manzana III: lotes No. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 y 11
Superficie total de lotes: 17.022,08 m2

Finca No.32396 Padrón No. 6062 compuesta por 17 lotes.
Manzana I: lotes No. 1, 2, 3, 4 y 5
Manzana II: lotes No. 1, 2, 3, 4 y 5
Manzana III: lotes No. 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7
Superficie total de lotes: 6.198,10 m2

Ambas Fincas del Distrito de Capiatá y Padrón de J.A. Saldivar.
Lugar: Aldana Cañada
En ambas fincas totalizan una superficie de lotes de 23.220,18 m2.
Esta superficie ofrezco a 75.000 el m2. Totalizando la suma de 1.741.513.500 Guaraníes (mil setecientos cuarenta y un millones quinientos trece mil quinientos) el precio por ambas Fracciones (62 lotes en total).

Sin otro particular motivo, le saludo muy atentamente.

Finca 32396
Padrón 6062.

Jorgelina M de Segovia
Jorgelina Maldonado de Segovia
C.I.No. .- 610.129
Propietaria

Secretaría de Acción Social
- Programa Tekoha
Fecha: 27/06/2017
Mesa de Entrada Nº: —
Recibido por: Claudia Núñez
Técnica
Hora: 11.24 hs
Programa Tekoha

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA
SECRETARIA DE ACCION SOCIAL
Expediente Nº: 2776
26 JUN. 2017
José Vega
Secretaría General
Secretaría de Acción Social
Folio: 103