TETÃ REMBIAPO
HA MARANDU
Motenondeha

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

Asunción, 22 *de marzo de* 2023

M.O.P.C. N.° ... 408 .../2023.

Abogado
***JORGE LUIS DIMARTINO**, Intendente*
Municipalidad de la ciudad de Itá
Departamento Central
Presente:

De mi mayor consideración.

*Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a fin de dar respuesta a lo solicitado por la Municipalidad de la ciudad de Itá, vía notas de fechas 06 de enero de 2023 y 17 de febrero de 2023, recepcionadas en este Ministerio como expedientes con Mesa de Entrada Única (M.E.U.) N.° 1756/2023, de fecha 12 de enero de 2023 y M.E.U. N.° 9886/2023, de fecha 22 de febrero de 2023, respectivamente, por tanto, se remite el informe de tasación realizado por el Departamento de Avalúo Oficial de la Dirección de Obras Públicas de esta Institución, del inmueble identificado como, Finca N.° 3.350 – Distrito de Itá – Propietario: **Eduardo Ariel Felippo Ivanauskas**, Cta. Cte. Ctral. N.° 27-0016-06, Superficie de Terreno: 1.030,75 m².*

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

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES

Ing. ***RODOLFO SEGOVIA COLMÁN***
Ministro

RSC/om

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay de la gente

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

MUNICIPALIDAD DE ITA

REFERENCIA

AVALUACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL DISTRITO DE ITA, DPTO CENTRAL, SEGÚN SOLICITUD – NOTAS DE FECHA 6 DE ENERO DE 2023 y 17 DE FEBRERO DE 2023.

INMUEBLE AVALUADO

FINCA N°: 3.350.

CTA. CTE. CTRAL. N°: 27-0016-06.

PROPIETARIO: EDUARDO ARIEL FELIPPO IVANAUSKAS.

CORRESPONDE AL

EXP. MEU N°: 1.756/2.023 y 9.886/2.023.

EXP. DOP N°: 90/2.023 y 320/2.023.

EXP. DAO N°: 9/2.023.

PROFESIONAL AVALUADOR

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

JEFA INTERINA, DPTO. AVALÚO OFICIAL

Abg. Victoria Torres Cabrera.....

Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avalúo Oficial

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

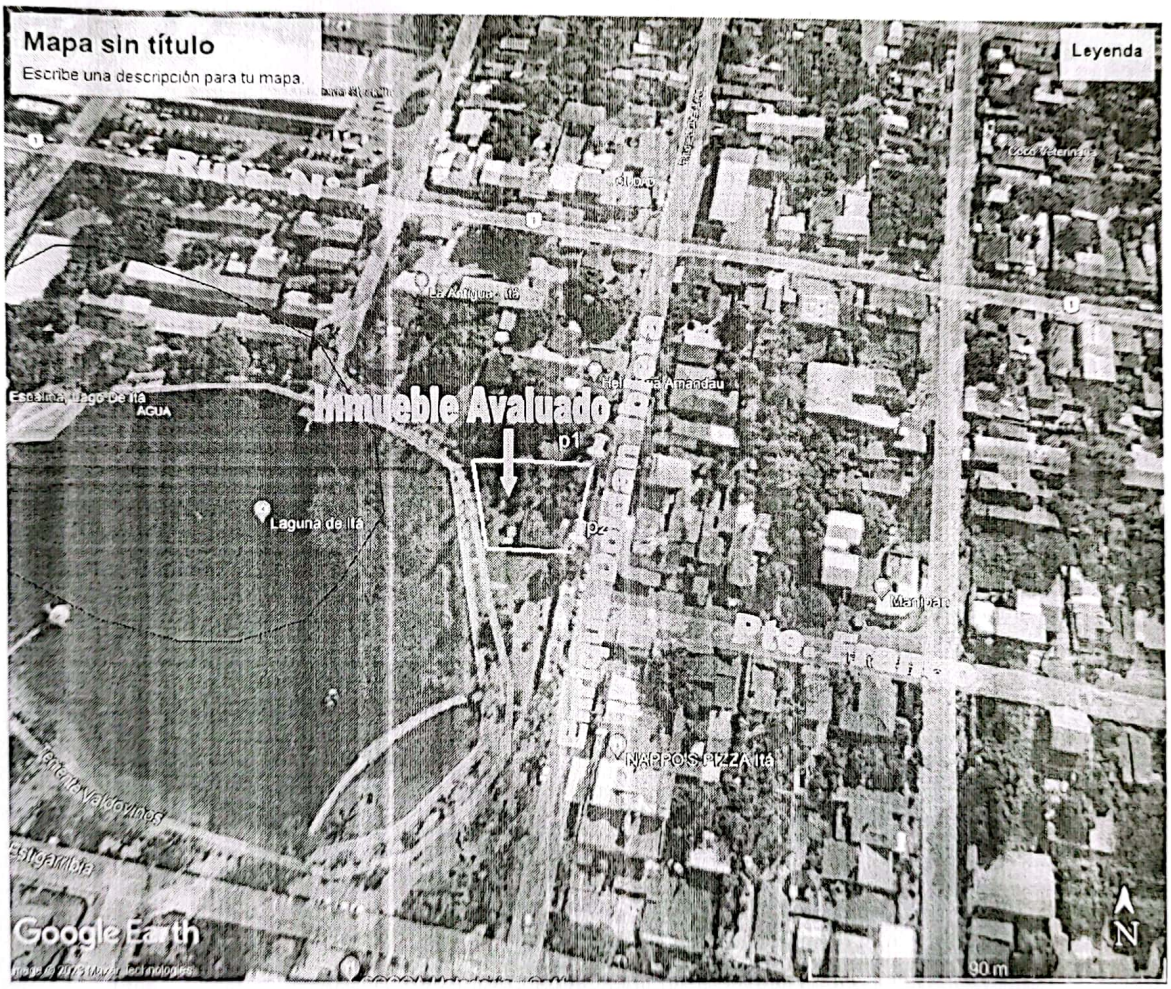
Paraguay de la gente

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

UBICACIÓN:

El inmueble se encuentra ubicado en el Distrito de la ciudad de Ita, sobre la calle Enrique Doldan Ibieta casi Presidente Franco, zona urbana, colindante con la laguna de la ciudad y aproximadamente a 100 m. de la Ruta N° 1.



CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA.

El sector presenta carácter comercial, 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.

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

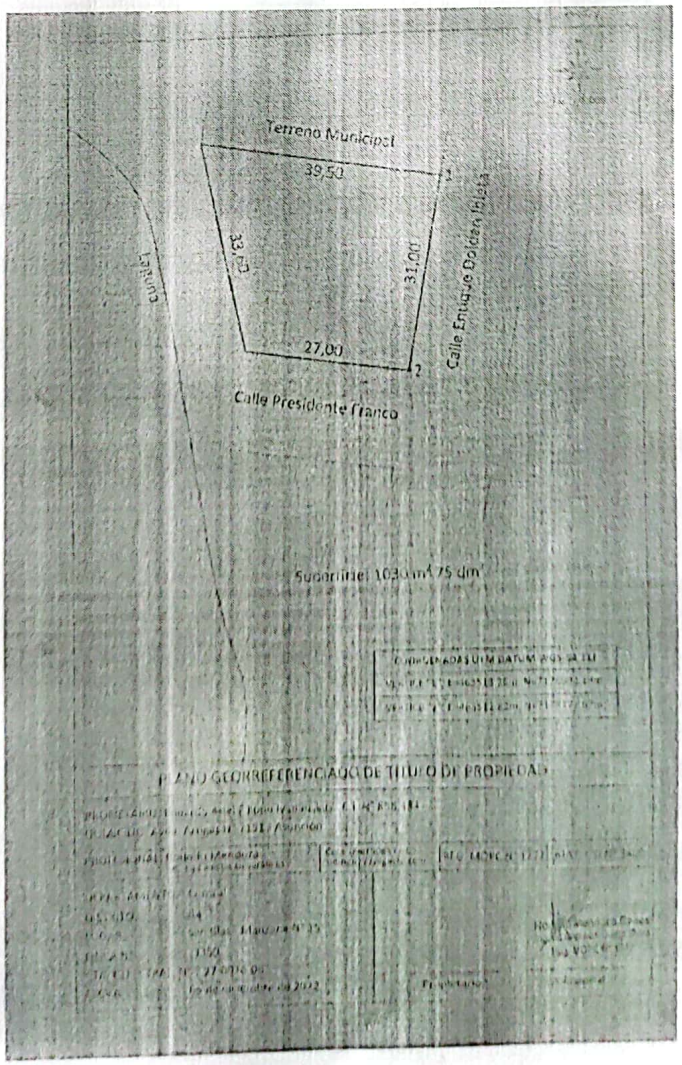
FINCA N°: 3.350.

Fotocopia de transferencia de inmueble que otorga el señor Carlos Rubén Gutiérrez Formigli a favor del señor Eduardo Ariel Felippo Ivanauskas. Inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos, sexta sección, bajo el n° 3, y al folio 6 y sgtes. de fecha 23 de junio de 2.008.

INFORME PERICIAL REALIZADO POR EL ING. EN CIENCIAS GEOGRAFICAS RODOLFO MENDOZA GENES – REG. MOPC N° 1.772.

AL ESTE: mide 31,00 m. y linda con la calle Enrique Doldan Ibieta.
AL OESTE: mide 33,60 m. y linda con laguna.
AL NORTE: mide 39,50 m. y linda con terreno municipal.
AL SUR: mide 27,00 m. y linda con calle Pte. Franco.
SUPERFICIE: 1.030,75 m2.

PLANO GEORREFERENCIADO.



DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

DELIMITACIÓN: El predio aludido tiene una configuración irregular y linda el lado Norte con terreno Municipal, el lado Sur por la calle Pte. Franco, el lado Oeste por la Laguna y el lado Este por la calle Enrique Doldan Ibieta.

TOPOGRAFÍA: El inmueble tiene una topografía plana y se encuentra sobre elevado con respecto a la calle.

A- 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.

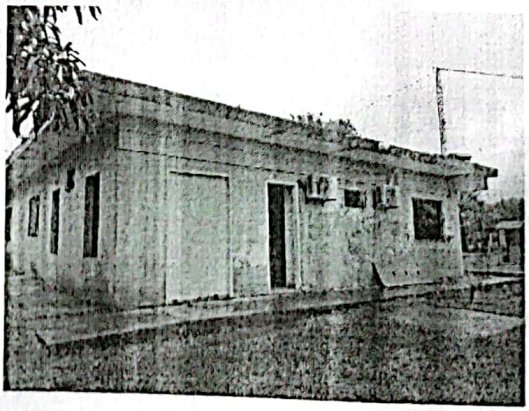
TERRENO	SUPERFICIE M²	V. UNITARIO GS/M²	TOTAL GS.
Finca N°: 3.350 – Cta. Cte. Ctral N°: 27-0016-06	1.030,75	736.482	759.128.822
TOTAL			Gs 759.128.822

SON GUARANÍES: SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTE Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTE Y DOS.

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

En el terreno se encuentra implantada una construcción, que se describe a continuación:

CONSTRUCCION EXISTENTE – VISTAS DEL BLOQUE



DISTRIBUCIÓN ESPACIAL: Recepción, Secretaria, Hall de Distribución, Departamento Comisión Vecinal, Dirección de Gestión Ambiental y Desarrollo Social, Oficina Policía de Tránsito, Oficina de Patrimonio, Deposito, Baño.

AREA CONSTRUIDA: 140,685 m².

ANTIGÜEDAD APROX.: 35 años.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: F – ENTRE NECESITA REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES.

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: P.B.C (piedra bruta colocada), con nivelación de ladrillos comunes y aislación horizontal con hidrófugo.

Cerramientos: mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor, revocadas y pintadas al látex, parasoles en fachada frontal.

Pisos y revestimientos: pisos de cerámica esmaltada, granito en el interior y calcárea en baño, en el exterior cuenta con piso cemento alrededor de la construcción.

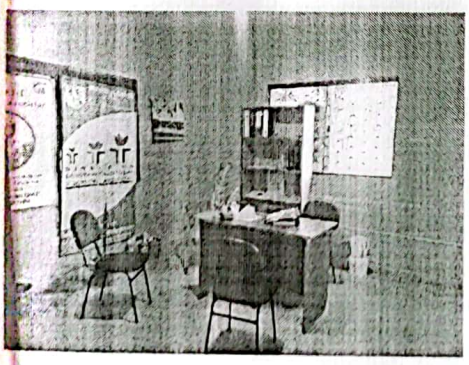
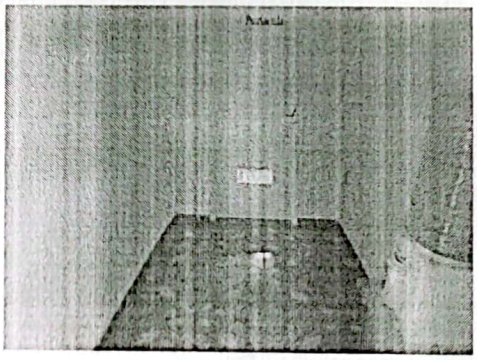
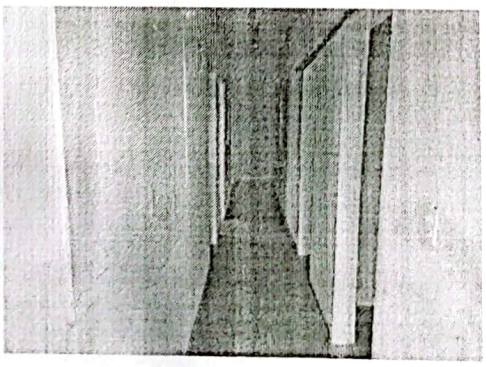
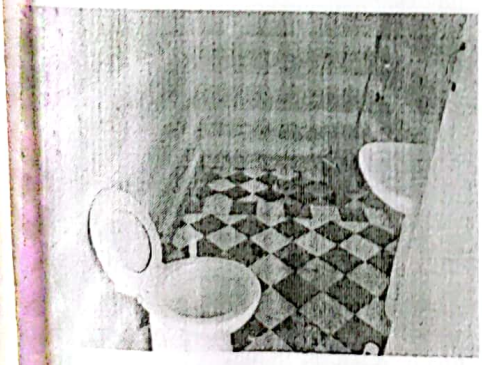
Techo: de Hormigón Armado.

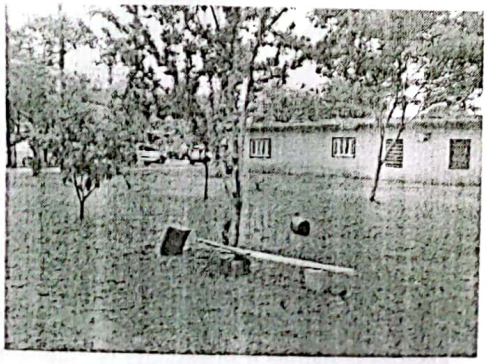
Aberturas: puertas de madera tipo placas en el interior, puerta tablero, ventanas tipo balancín con vidrios translucidos, blindex, ventanas de madera vidriadas y rejas metálicas.

Instalación Sanitaria: baño con artefactos sanitarios blancos y azulejos decorados. Cuenta con agua corriente proveído por la ESSAP.

Instalación Eléctrica: instalación eléctrica trifásica con artefactos eléctricos tipo fluorescentes e incandescentes.

Desagüe Cloacal: pozo ciego.



Vistas Internas de la Construcción y Externas del Inmueble

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay de la gente

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

B- AVALUACIÓN BLOQUE EDILICIO

N°	IDENTIFICACION DEL BLOQUE	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	TOTAL.
01	CONSTRUCCION EXISTENTE	140,685 m2.	924.000 Gs/m2.	129.992.940 Gs.
02	OBRAS COMPLEMENTARIAS (PISO EXTERIOR)		GLOBAL	4.300.000 Gs.
			TOTAL	134.292.940 Gs.

SON GUARANÍES: CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA.

SÍNTESIS GENERAL DE LA AVALUACIÓN

ITEM	INMUEBLE	UNIDAD	TOTAL
A-	TERRENO	GLOBAL	759.128.822 Gs.
B-	BLOQUE EDILICIO	GLOBAL	134.292.940 Gs.
		TOTAL GENERAL	893.421.762 Gs.

SON GUARANIES: OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS.

OBSERVACION:

- Los documentos empleados para el avalúo fueron proveídos por la Municipalidad de Ita, según notas de fecha 6/01/2023 y 17/02/2023, Fotocopia del Título de propiedad, Informe Pericial, Plano Arquitectónico, Plano Georreferenciado y demás documentaciones establecidas por la Resolución MOPC N°891/21. 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.
- Según lo descripto en el título de propiedad del inmueble se menciona como lindero sur a la calle Pte. Franco, se constató en la visita realizada en el terreno que la mencionada calle no se encuentra habilitada.
- Se hace constar que el MOPC solo realiza la avaluación del inmueble con un precio referencial y no forma parte de transacción alguna a ser realizada por la Municipalidad de Ita.

Fecha de Inspección in situ: 2 de marzo de 2.023
Lugar y Fecha de Impresión: Asunción, 13 de marzo de 2.023

Arq. Roque R. Fleitas A.
Profesional Avaluador

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

Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avaluo Oficial