MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

Asunción, 2 de agosto de 2021

M.O.P.C. N.° 1189/2021.

Abogado
***JUAN JOSÉ M. VIDAL BONIN**, Director*
Dirección Nacional de Transporte (DINATRAN)
Presente:

De mi mayor consideración.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a fin de dar respuesta a lo solicitado por la Dirección Nacional de Transporte (DINATRAN), a través de la nota D.G.A. y F. N° 64/2021, recepcionada este Ministerio como expediente con Mesa de Entrada Única (M.E.U.) N.° 14901/2021, por tanto, se remite el informe de Tasación realizado por el Departamento de Avalúo Oficial, del inmueble compuesto por 14 lotes identificados como:

Cantidad	Cta. Cte. Ctral. N.°	Matricula	Distrito
1	27-1634-01	29543 L03	Fernando de la Mora
2	27-1634-02	29530 L03	
3	27-1634-03	29531 L03	
4	27-1634-04	29532 L03	
5	27-1634-05	29533 L03	
6	27-1634-06	29534 L03	
7	27-1634-07	29535 L03	
8	27-1634-08	29536 L03	
9	27-1634-09	29537 L03	
10	27-1634-10	29542 L03	
11	27-1634-11	29538 L03	
12	27-1634-12	29539 L03	
13	27-1634-13	29540 L03	
14	27-1634-17	29541 L03	
SUPERFICIE TOTAL, EN M²:			**6.275,00**

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

DINATRAN
MESA DE ENTRADA ÚNICA
AWD/om
Nº: 11264
Fecha: 3 AGO 2021
Recibido por: Karen Macchi
Hora: 10:54
Firma:

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

ARNOLDO WIENS DURKSEN
Ministro

A017228

M.O.P.C.

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay de la gente

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

DIRECCION NACIONAL DE TRANSPORTE (DINATRAN).

REFERENCIA:

AVALUACIÓN INMUEBLE UBICADO SOBRE LAS CALLES 10 DE JULIO ESQ. RIO YHAGUY, ZONA NORTE, CIUDAD DE FERNADO DE LA MORA, DEPARTAMENTO CENTRAL. SOLICITADO VIA NOTA DNT N° 87/2021 DE FECHA 17/03/2021.

OBJETIVO DE LA AVALUACIÓN:

DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO PARA ADQUISICION DEL INMUEBLE.

INMUEBLE AVALUADO COMPUESTO POR LOS SIGUIENTES LOTES:

Cant.	Cta. Cte. Ctral. N°	Matricula	Distrito
1	27-1634-01	29543 L03	Fernando de la Mora
2	27-1634-02	29530 L03	
3	27-1634-03	29531 L03	
4	27-1634-04	29532 L03	
5	27-1634-05	29533 L03	
6	27-1634-06	29534 L03	
7	27-1634-07	29535 L03	
8	27-1634-08	29536 L03	
9	27-1634-09	29537 L03	
10	27-1634-10	29542 L03	
11	27-1634-11	29538 L03	
12	27-1634-12	29539 L03	
13	27-1634-13	29540 L03	
14	27-1634-17	29541 L03	
SUP. TOTAL M²:			**6.275,00**

CORRESPONDE AL:

EXP. MOPC MEU N°: 14.901/2021
EXP. VMOP N°: 4.020/2021
EXP. DOP N°: 764

PROFESIONAL AVALUADOR

Arq. Rocío Alvarez G .....Arq. Rocío Alvarez.....
DAO - MOPC

JEFA INTERINA, DPTO. AVALÚO OFICIAL

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

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
REPUBLICA DEL PARAGUAY
Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avalúo Oficial

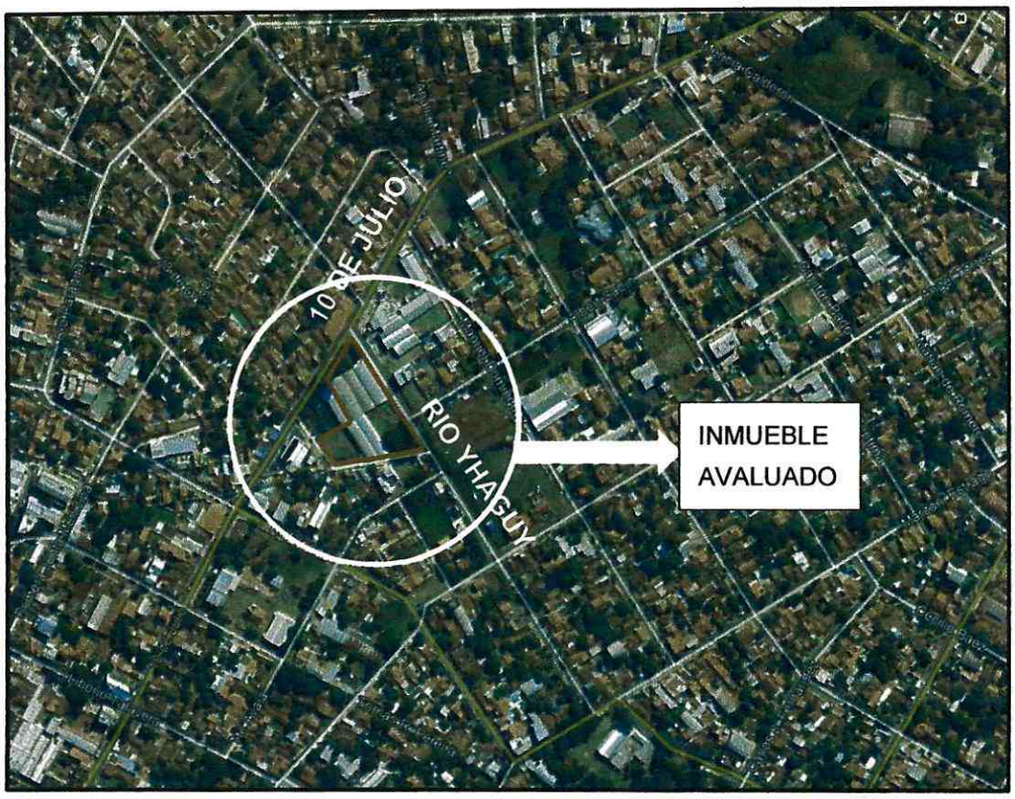
0000005

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **UBICACIÓN:**

El inmueble se encuentra ubicado sobre las calles 10 de Julio, Rio Yhaguy, 23 de octubre de la zona Norte de la ciudad de Fernando de la Mora, departamento Central.



CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO:

El sector presenta uso mixto, con predomino comercial de pequeña y mediana escala, de muy buena accesibilidad, ésta cuenta con todos los servicios básicos a mano, luz, agua, teléfono, internet y transporte público.
Cuenta con diversos equipamientos comunitarios, centros educativos (escuelas, colegios y universidades), religiosos, centros deportivos, recreativos.

Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **ESTUDIO DE TÍTULO DE PROPIEDAD Y DEMÁS DOCUMENTOS**

Se toma como fuente de datos la fotocopia de la escritura de transferencia de terreno, n° 113, de fecha 07 de agosto del 2019, realizada por la Notaria y Escribana Publica Gladys Esquivel de Cocco, titular del registro N° 247, que otorga el Sr. Cesar Ramón Vargas Majul a favor de la Sra. Claudia Angelina Vargas Adlan.

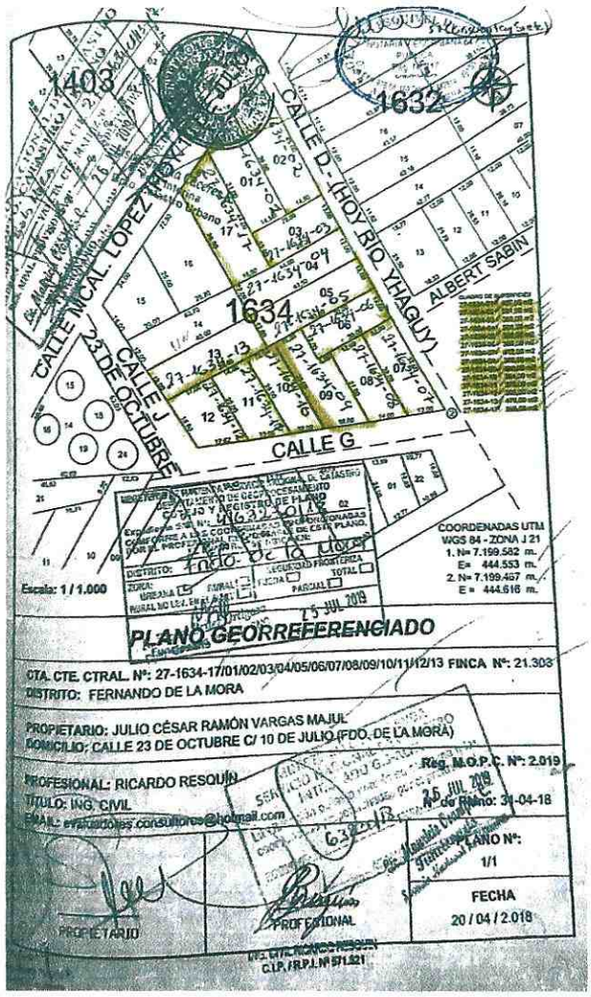
Dimensiones y linderos según título de propiedad: graficados en plano Georreferenciado aprobado por el Servicio Nacional de Catastro y consignados en informe pericial (adjunto en el expediente).

DISTRITO: Fernando de la Mora.

DEPARTAMENTO: Central.

Planilla de lotes avaluados:

Cant.	Cta. Cte. Ctral. N°	Matricula	Sup. M²
1	27-1634-01	29543 L03	497,00
2	27-1634-02	29530 L03	591,00
3	27-1634-03	29531 L03	368,00
4	27-1634-04	29532 L03	508,00
5	27-1634-05	29533 L03	506,00
6	27-1634-06	29534 L03	360,00
7	27-1634-07	29535 L03	412,00
8	27-1634-08	29536 L03	383,00
9	27-1634-09	29537 L03	480,00
10	27-1634-10	29542 L03	364,00
11	27-1634-11	29538 L03	370,00
12	27-1634-12	29539 L03	365,00
13	27-1634-13	29540 L03	476,00
14	27-1634-17	29541 L03	595,00
TOTAL:			6.275,00



- **CARACTERÍSTICAS GENERALES DE TERRENO.**

DELIMITACIÓN: El predio aludido tiene una configuración irregular y se halla delimitado por murallas, cercados y construcciones existentes

TOPOGRAFIA: El terreno presenta topografía plana y a nivel con respecto a las calles circundantes.

Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

000003

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- ## DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO

Para la avaluación del inmueble se realizan un proceso de análisis de sus componente, terreno y mejoras, de modo a determinar el valor total de forma aditiva.

METODOLOGÍA APLICADA

La metodología empleada para el avalúo de terreno es la de comparación directa con diversos inmuebles similares en oferta o transacción en la zona.

Se procede a la homogeneización de valores de las referencias obtenidas en la zona donde se encuentran implantados los inmuebles a tasar, atendiendo a la superficie, factor área, condiciones de las ofertas, ubicación, esquina, topografía, servicios de la zona

SUPERFICIE M²	V. UNITARIO Gs/m²	TOTAL Gs.
6275	1.098.388	6.892.384.700

TOTAL: GUARANÍES SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS. -

- ## MEJORAS EDILICIAS Y COMPLEMENTARIAS

En el terreno se encuentran implantados varios bloques edilicios, las cuales se describen a continuación:

BLOQUE 1:

Corresponde a un galpón cerrado.

Superficie total considerada 638,00 m², la edad aparente es de 11 años (verificada a través de imagen satelital), estado de conservación general necesita reparaciones simples (RS)

Técnicas constructivas: Estructura con pilares de hormigón armado y vigas metálica reticuladas, con techo de chapas de zinc, cerramientos de mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor, (hasta cierta altura) cierre superior de chapas metálicas.
Pisos: de hormigón armado.
Terminaciones: fachada revocada y pintada, cierre superior de chapas metálicas.
Aberturas: portones de chapa con estructura metálica de chapa doblada, para ingreso de camiones.
Instalación eléctrica: trifásica y semiembutida en cerramientos verticales.

BLOQUE 2:

Corresponde a un galpón cerrado, con un sector para salón de ventas.

Superficie total considerada 622,80 m², la edad aparente es de 19 años (verificada a través de imagen satelital), estado de conservación general necesita reparaciones simples (RS)

Técnicas constructivas: Estructura con pilares de hormigón armado y vigas metálica reticuladas, con techo de chapas de zinc, cerramientos de mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor, (hasta cierta altura). Tiene un entrepiso y escalera de madera sobre el salón de ventas.
Pisos: cerámicos en el salón y resto del galpón de hormigón armado.

Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

0000002

Terminaciones: fachada revocada en parcialmente y pintada, cierre superior e inferior vidriado con estructura metálica, cielorraso de PVC.
Aberturas: puertas de vidrio.
Instalación eléctrica: trifásica y semiembutida en cerramientos verticales.

BLOQUE 3:

Corresponde a un galpón cerrado, con un sector oficinas en planta baja y entrepiso, área de kitchenette y sanitarios.

Superficie total considerada 721,56 m², la edad aparente es de 19 años (verificada a través de imagen satelital), estado de conservación general entre reparos simples e importantes (RSI)

Técnicas constructivas: Estructura con pilares de hormigón armado y vigas metálica reticuladas, con techo de chapas de zinc y malla aislante, cerramientos de mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor, hasta el techo en tres lados y media altura como separador del Bloque 2. Tiene entrepiso de bovedilla con estructura y escalera de madera.
Pisos: cerámicos en el área de oficinas y resto del galpón de hormigón armado.
Terminaciones: fachada pintada, cierre superior e inferior vidriado con estructura metálica.
Aberturas: puertas de vidrio en fachada y portón corredizo de chapa plegada para acceso vehicular posterior.
Instalación sanitaria: dos baños con inodoro y lavatorio, instalación de agua fría y desagüe.
Instalación eléctrica: trifásica y semiembutida en cerramientos verticales.

BLOQUE 4:

Corresponde a un galpón parcialmente cerrado.

Superficie total considerada 550,10 m², la edad aparente es de 05 años (verificada a través de imagen satelital), estado de conservación general entre reparos simples e importantes (RSI)

Técnicas constructivas: Estructura con pilares de hormigón armado y vigas metálica reticuladas, con techo de chapas de zinc, cerramientos de mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor, hasta media altura en dos lados exteriores y cierre lateral parcial de chapas metálicas, como separador del Bloque 5, tiene pared de mampostería de 1m de altura.
Pisos: hormigón armado.
Terminaciones: pintura sin revoque sobre paredes.
Aberturas: no posee.
Instalación sanitaria: no posee.
Instalación eléctrica: trifásica y externa.

BLOQUE 5:

Corresponde a un galpón parcialmente cerrado.

Superficie total considerada 496,40 m², la edad aparente es de 19 años (verificada a través de imagen satelital), estado de conservación general entre reparos simples e importantes (RSI)

Técnicas constructivas: Estructura con pilares de hormigón armado y vigas metálica reticuladas, con techo de chapas de zinc, cerramientos de mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor, hasta media altura en dos lados exteriores y cierre lateral parcial de chapas metálicas.
Pisos: hormigón armado.
Terminaciones: pintura sin revoque sobre paredes.
Aberturas: no posee.
Instalación sanitaria: no posee.

Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

0000001

Instalación eléctrica: trifásica y externa.

BLOQUE 6

Edificación de un nivel que cuenta con boxes de sanitarios.

Superficie considerada 25,85 m², la edad aparente es de 12 años (verificada a través de imagen satelital), estado de conservación reparos importantes (RI).

Técnicas constructivas: cerramientos con mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor, tiene techo de tejas sobre tejuelitas.
Pisos: cerámicos y revestimiento de azulejos.
Terminaciones: Fachadas pintadas.
Aberturas: ventanas tipo balancín, puertas de madera tipo, con pintura sintética.
Instalación Sanitaria: inodoros, lavatorios.
Instalación Eléctrica: completa y semiembutida.

BLOQUE 7

Edificación de un nivel que funciona como depósito.

Superficie considerada 20,47 m², la edad aparente es de 16 años (verificada a través de imagen satelital), estado de conservación entre reparos importantes y sin valor.

Técnicas constructivas: cerramientos con mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor, tiene techo de chapas de zinc.
Pisos: alisado de cemento.
Terminaciones: paredes sin revocar y con fachadas pintadas.
Aberturas: ventana y puerta de madera tipo tabla.
Instalación Sanitaria: no posee.
Instalación Eléctrica: básica.

BLOQUE 8

Edificación de un nivel que funciona como depósito.

Superficie considerada 27,87 m², la edad aparente es de 12 años (verificada a través de imagen satelital), estado de conservación entre reparos importantes y sin valor.

Técnicas constructivas: cerramientos con mampostería de ladrillos de 15 cm. de espesor, tiene techo de tejas sobre tejuelitas.
Pisos: alisado de cemento.
Terminaciones: paredes sin revocar y con fachadas pintadas.
Aberturas: ventana y puerta de madera tipo tabla.
Instalación Sanitaria: no posee.
Instalación Eléctrica: básica.

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

El inmueble cuenta con obras complementarias tales como: muralla, cercado de tejido metálico, portones de acceso vehicular y vereda frontal.

***Ver detalles en el ANEXO – FOTOGRAFÍAS.**

Arq. Rocío Alvarez
DAO / MOPC

000000

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **AVALUACIÓN DE LAS MEJORAS EDILICIAS**

METODOLOGÍA APLICADA.

Para la determinación del valor de las edificaciones se considera el área construida, el costo medio de construcción y la depreciación en base a la edad, vida útil y el estado de conservación, a través de la tabla de Ross Heideccke.
El costo medio de construcción, o costo unitario básico, fue obtenido de la revista construcción Mandu'a 07/2021 - MODELO 5.

A continuación, se presentan los valores de mejoras:

N°	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	VALOR UNITARIO GS/M²	VALOR TOTAL GS
1	**Bloque 1**	638	957.990	611.197.620
2	**Bloque 2**	622,8	652.893	406.621.760
3	**Bloque 3 (P.baja + entrepiso)**	721,56	622.453	449.136.979
4	**Bloque 4**	550,1	724.708	398.661.871
5	**Bloque 5**	496,4	566.214	281.068.630
6	**Bloque 6**	25,85	545.879	14.110.972
7	**Bloque 7**	20,47	264.832	5.421.111
8	**Bloque 8**	27,84	285.100	7.937.184
	TOTAL	**3.103,02**		**2.174.156.127**

TOTAL: GUARANÍES DOS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTISIETE. -

Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **SÍNTESIS DEL AVALÚO OFICIAL**

VALOR DEL TERRENO GS.	VALOR DE MEJORAS EDILICIAS GS	VALOR TOTAL GS.
6.892.384.700	2.174.156.127	9.066.540.827

	TOTAL REDONDEADO GS.	**9.067.000.000**

SON GUARANÍES: NUEVE MIL SESENTA Y SIETE MILLONES.

OBSERVACIONES:

- Los documentos empleados para el avalúo fueron proveídos por la DINATRAN, vía NOTA DNT N° 87/2021 DE FECHA 17/03/2021 Y Nota D.G.A Y F. N° 64/2021 DE FECHA 01/07. Los documentos incluyen fotocopia del Título de propiedad, informes periciales y planos georreferenciados, informes de Condiciones de Dominio, planos arquitectónicos y planilla de superficie de cada bloque. Para el avalúo solo se tiene en cuenta la información provista por los solicitantes.
- Se hace constar que esta dependencia del **MOPC** solo realiza la avaluación del inmueble con un valor referencial, no posee intereses particulares en dicho inmueble ni en las negociaciones o procesos de adquisición del mismo. Además, no se responsabiliza por la legalidad y validez de los documentos presentados en el expediente por la institución solicitante.
- Los valores consignados son resultado del estudio del comportamiento actual del mercado inmobiliario en la zona.

Fecha de inspección in situ: 28 de junio del 2021.

Lugar y fecha de impresión: Asunción, 21 de julio de 2021.

Arq. Rocío Álvarez
DAO. MOPC

Arq. Rocío Álvarez G.
Profesional Avaluador

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

Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avaluo Oficial

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

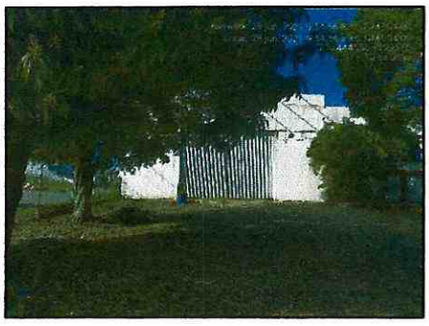
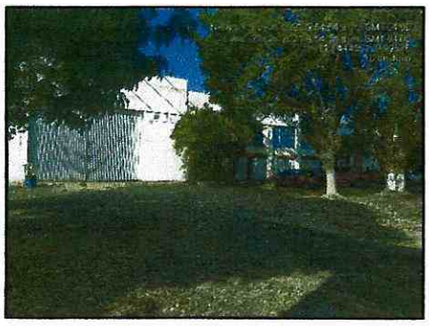
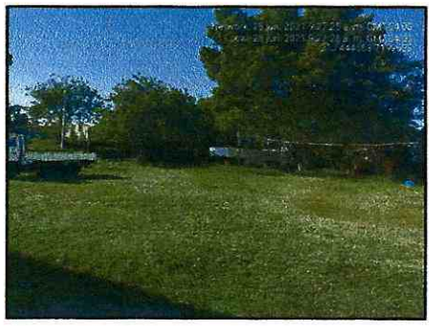
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALUO OFICIAL

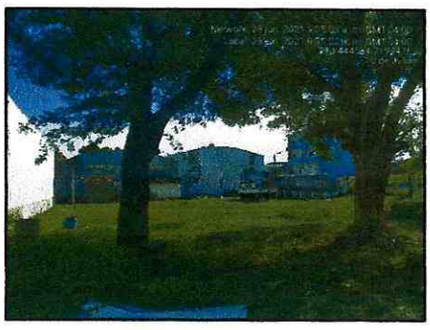
INFORME DE AVALUACIÓN

ANEXO – FOTOGRAFÍAS .

IMAGENES DE LA ZONA CIRCUNDANTE AL INMUEBLE

IMAGENES DEL EXTERIOR DEL PREDIO



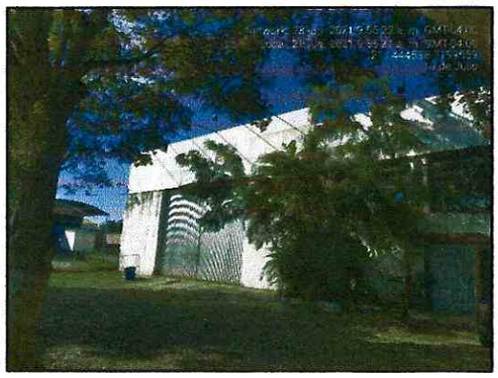
Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

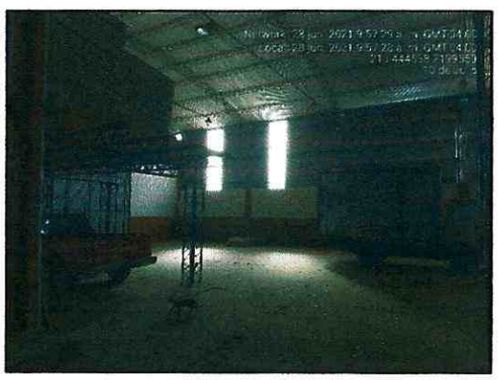
000037

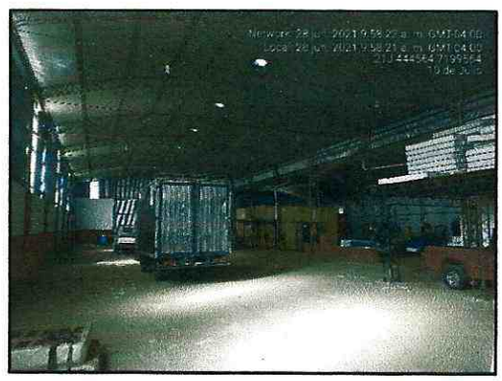
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALUO OFICIAL

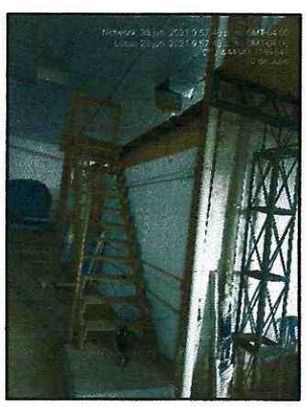
INFORME DE AVALUACIÓN

IMAGENES DEL BLOQUE 1







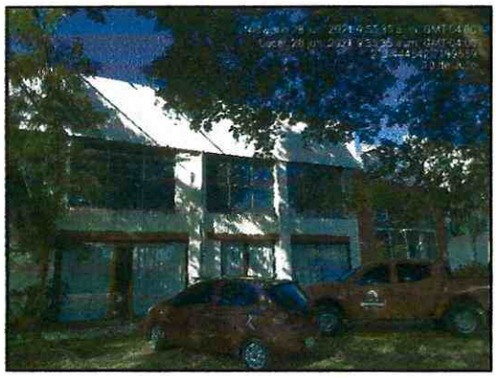


Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALUO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

IMAGENES DEL BLOQUE 2



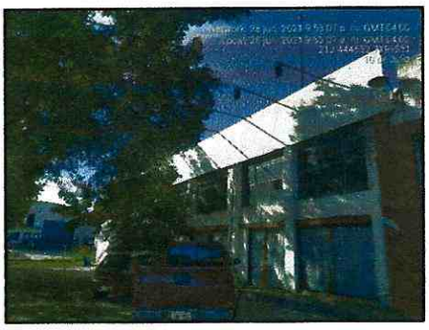
Arq. Rocio Alvarez
DAO - MOPC

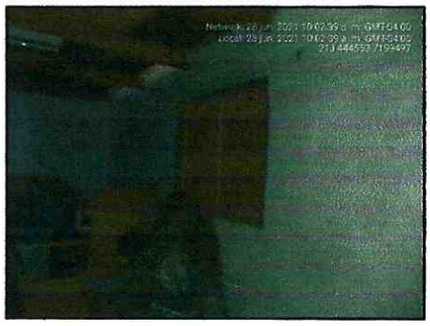
0000085

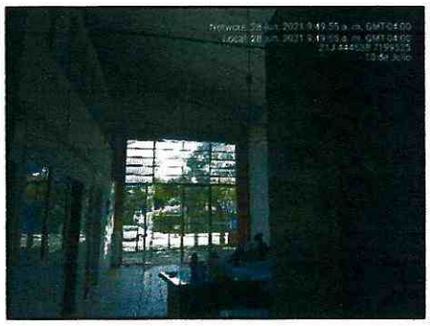
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALUO OFICIAL

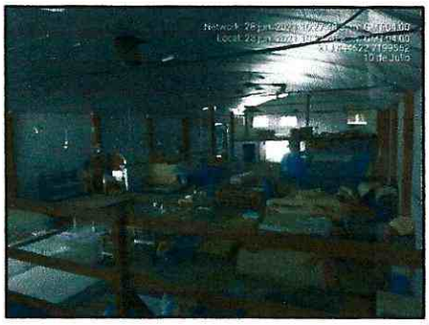
INFORME DE AVALUACIÓN

IMAGENES DEL BLOQUE 3









Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

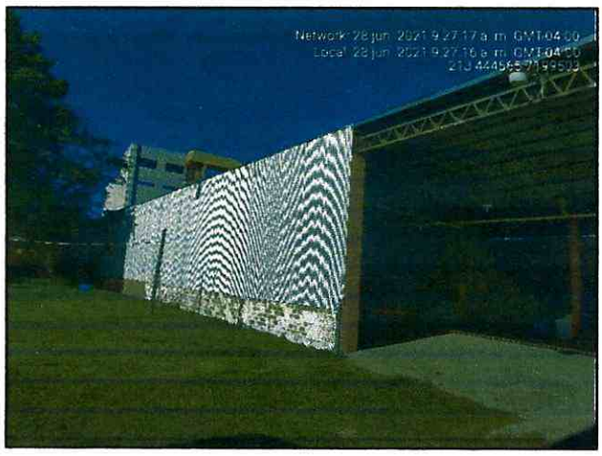
000054

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALUO OFICIAL

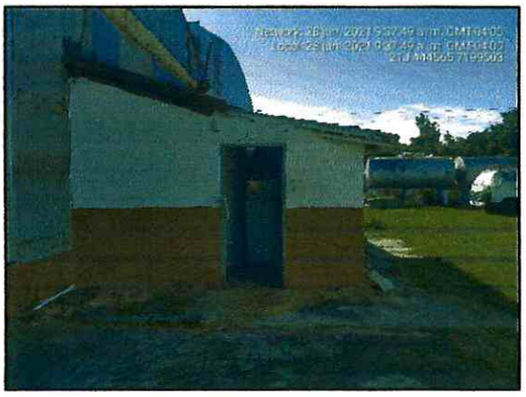
INFORME DE AVALUACIÓN

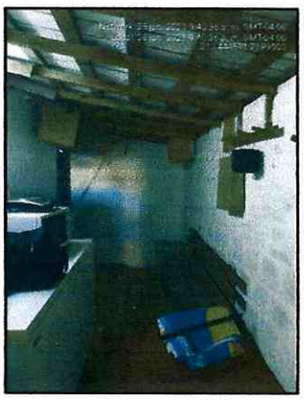
IMAGENES DEL BLOQUE 4

IMAGENES DEL BLOQUE 5



IMAGENES DEL BLOQUE 6



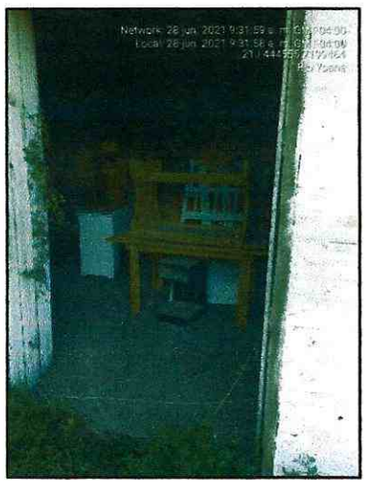


Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

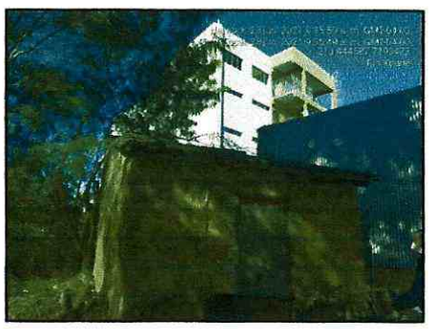
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALUO OFICIAL

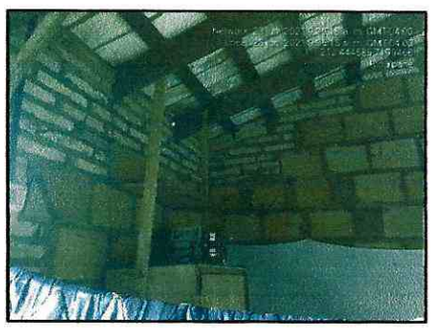
INFORME DE AVALUACIÓN

IMAGENES DEL BLOQUE 7



IMAGENES DEL BLOQUE 8





Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

0000082