MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

Asunción, 3 *de diciembre de 2020*

M.O.P.C. Nº..1724../2019.

PBRO. DR.
***NARCISO VELÁZQUEZ FERREIRA**, Presidente*
Consejo Nacional de Educación Superior (CONES)
Presente:

De mi mayor consideración.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a fin de cumplir con lo solicitado por el Consejo Nacional de Educación Superior (CONES), según expediente con Mesa de Entrada Única (M.E.U.) N° 47652/2020, de fecha 16 de noviembre de 2020, por tanto, se remite el informe de tasación realizado por el Departamento de Avalúo Oficial, del inmueble identificado como: FINCA N°: 6.344 y 16.659 - DTO.: SAN ROQUE - ASUNCION. PROPIETARIO: UNION INDUSTRIAL PARAGUAYA. CTA.CTE. CTRAL. N°: 12-0069-23 y 12-0069-24. SUP. DE TERRENO: 433,9476 m2.

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

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES

ARNOLDO WIENS DURKSEN
Ministro

AWD/om

M.O.P.C.

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay
de la gente

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

CONSEJO NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR (CONES)

REFERENCIA:

AVALUACIÓN DE UN INMUEBLE UBICADO SOBRE CALLE CERRO CORA E/EE.UU Y BRASIL, DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, SEGÚN SOLICITUD NOTA CONES DIGITAL N° 199/2020 DE FECHA 13/11/2020.

INMUEBLE AVALUADO:

PROPIETARIO: UNION INDUSTRIAL PARAGUAYA (UIP)
FINCAS N°: 6.344 Y 16.659 – DISTRITO: SAN ROQUE
CTAS. CTES. CTRALES. N°: 12 – 069 – 23 y 12 – 069 - 24
SUP. DE TERRENO: 266,9142M² + 167,0334M² = 433,9476m²
SUP. TOTAL CONSTRUIDA: 1.947,78 m²

CORRESPONDE AL:

EXP. MOPC MEU N°: 47.652/2020
EXP. DOP N°: 4246/2020

PROFESIONALES AVALUADORES

ARQ. EDGAR ENRIQUE SOTOMAYOR A.....

ARQ. ROQUE R. FLEITAS A.....

JEFA INTERINA DPTO. AVALÚO OFICIAL

ABG. VICTORIA TORRES CABRERA.....

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

00082

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **UBICACIÓN:**

El inmueble se encuentra ubicado sobre la calle Cerro Cora entre EE.UU y Brasil, a 400m de la Plaza Uruguaya y la Estación Central del Ferrocarril. Distrito de San Roque, de la ciudad Capital.

- **CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO:**

El sector presenta carácter mixto comercial, administrativo, educacional 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. Como sitios relevantes se encuentran la plaza Uruguaya a 400 mts, Indert a 600 m. Touring y Automovil Club Pyo a 100 mts..
La zona cuenta con pavimento asfaltico, luz eléctrica, agua potable, servicios de transporte público sobre la calle Cerro Cora y la calle Azara a 100 mts, línea telefónica, internet, etc

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **ESTUDIO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD**

Finca Nº 6.344 del Distrito de San Roque:

Se presenta como fuente de datos la fotocopia de la Esc. Nº 86 de fecha 16/10/1980, por la cual corresponde a la "UNION INDUSTRIAL PARAGUAYA" por compra de un inmueble propiedad del BANCO NACIONAL DE FOMENTO, formalizada ante el Esc. Francisco Fernández, se toma razón en la Dirección General de los Registros Públicos como Finca Nº 6.344 del Distrito de San Roque, bajo el Nº 7, folio 18 y sgtes., en fecha 27/10/1980. Cta. Cte. Ctral. Nº 12-069-23. **En la misma no figura la superficie del inmueble transferido**.

Por tanto, **las dimensiones, linderos y superficie** se toman del plano georreferenciado para rectificación de medidas, rumbos y superficie de la fracción resto de la Finca Nº 6.344, Cta. Cte. Ctral. Nº 12-069-23. Superficie de la fracción resto según título: 266 m² 9142 cm², aprobado por el Servicio Nacional de Catastro, según expediente Nº 100.378/20 de fecha 03 de noviembre de 2020.

Observación:

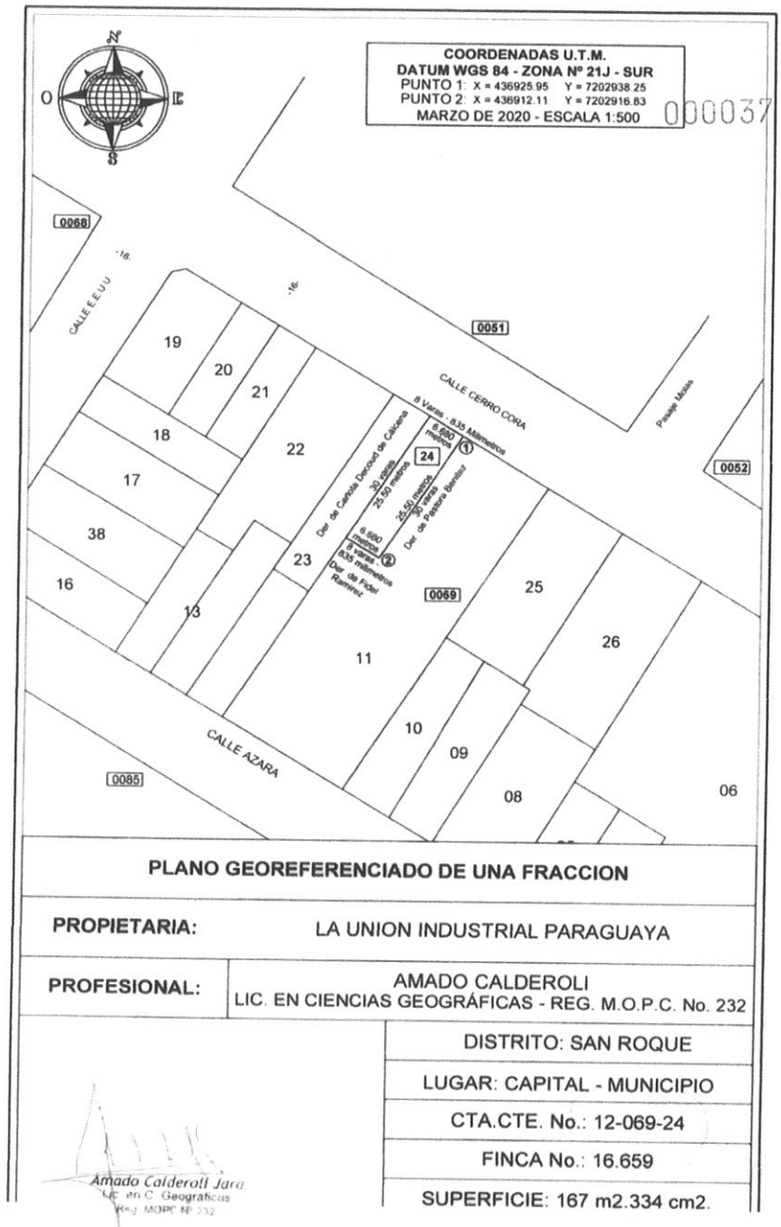
Es importante destacar que la rectificación de medidas, rumbos y superficie de la fracción resto de la Finca Nº 6.344 del Distrito de San Roque, aprobada por SNC, se encuentra pendiente de inscripción ante la Dirección General de los Registros Públicos, lo cual se considera de importancia para que la escritura quede completa y a los efectos de su oponibilidad a terceros (Art. 1968 del Código Civil)

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

Finca Nº 16.659 del Distrito de San Roque:

Se consideran los datos obrantes en la fotocopia de la Esc. Nº 98 de fecha 07/11/1972, por la cual corresponde a la "UNION INDUSTRIAL PARAGUAYA" por compra de un inmueble propiedad del BANCO NACIONAL DE FOMENTO, formalizada ante el Esc. Cesar Alberto Riart, se toma razón en la Dirección General de los Registros Públicos como Finca Nº 16.659 del Distrito de San Roque, bajo el Nº 4, folio 5 vlto. y sgtes., en fecha 30/11/1972. Cuenta Corriente Catastral Nº 12-069-24. Superficie total: 167 m² 334 cm².



- **SUPERFICIE TOTAL AVALUADA (S/TITULO):**

CTA. CTE. CTRAL	SUPERFICIE M²
12 - 069 - 23	266,9142
13 - 069 - 24	167,0334
TOTAL:	**433,9476 M²**

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.**

DELIMITACIÓN: El predio aludido es de conformación geométrica regular, formado por dos terrenos colindantes y de forma rectangular. El acceso principal está sobre la calle Cerro Cora situado, en la manzana, entre linderos.

TOPOGRAFÍA: El inmueble se encuentra levemente sobre elevado con respecto a la calle, el suelo es apto para todo tipo de construcciones, la topografía interior es plana y nivelada.

- **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. Pasando, dichos comparativos, por un proceso de homogeneización considerando factores como la superficie, ubicación, oferta, servicios; mediante el cual se obtiene el valor unitario correspondiente al inmueble.

TERRENO	SUPERFICIE M²	VALOR UNITARIO GS/M²	TOTAL GS.
Fincas N° 6.344 y 16.659 Dto. Catedral - Ctas. Ctes. Ctrales. n° 12-0069-23/24	433,9476	2.290.802	944.088.030
TOTAL			**GS. 944.088.030**

<u>SON GUARANÍES:</u> NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL TREINTA.

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**

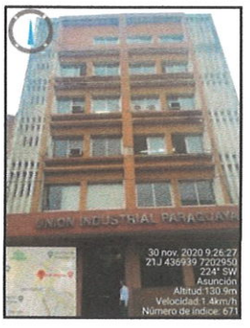
En el terreno se encuentra implantado un edificio cuya superficie según planos presentados en el expediente es de 1.947,78 m². Cuenta con escalera y ascensor central que comunica los distintos niveles.

SUPERFICIE EDIFICADA: 1947,78 m²

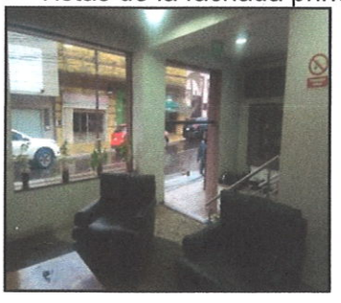
AÑO DE CONSTRUCCIÓN: **1.982,** edad aproximada 38 años.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: **Estado "e"** necesita reparos simples.

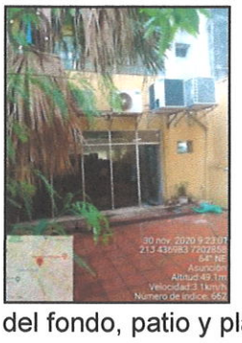
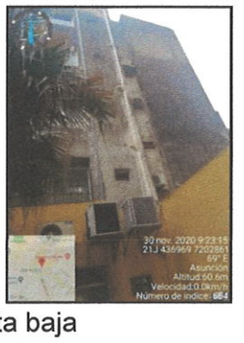
VISTAS DEL EDIFICIO



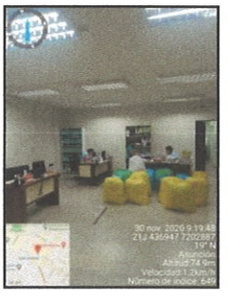
Vistas de la fachada principal



Vistas de la planta baja, acceso y recepción

Vistas del fondo, patio y planta baja

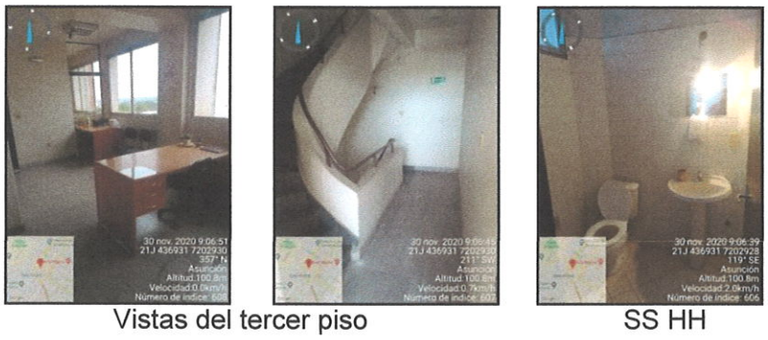


Vistas del primer piso SSHH

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

Vistas del segundo piso oficinas



Vistas del tercer piso SS HH

Vistas del cuarto piso oficinas

Vistas del quinto piso, auditorio

DISTRIBUCION ESPACIAL:

Planta Baja: hall de acceso principal, recepción, 2 ascensores, escalera interna, oficinas con baños sexados, depósito, patio.

Planta Tipo (1° al 4° piso): planta libre, baños sexados, escalera interna, baños sexados, kitchenette, salón auditorio, oficinas administrativas divididas por mamparas.

Planta 5° piso: salón auditorio, dos oficinas con baños independientes y oficinas con baños sexados, escalera interna, techo de zinc con cielorraso de isopor y estructura de aluminio.

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

Estructura: De hormigón armado.

Paredes: Mampostería de ladrillos revocados y pintados. Mamparas divisorias tipo Durlock y Eucatex en área de oficinas.

Pisos: Granito natural en acceso, escaleras y palier; cerámico en sanitarios y Kichenette, piso tipo parket y alfombrado, en áreas de oficinas para directivos

Aberturas: Puertas: de vidrio templado en acceso principal y oficinas, tipo Eucatex y placa de madera en oficinas y sanitarios. Ventanas: Carpintería de aluminio, vidrieras tipo corredizas en fachada; proyectante de aluminio en sanitarios, balancín de hierro en algunos ambientes.

Baños: en todos los pisos, artefactos cerámicos y griferías cromadas, con revestimientos de azulejos decorados.

Instalación Eléctrica: artefactos tipo fluorescentes adosados al techo. Transformador de ANDE en el frente.

Pintura: al látex en pared interior y exterior, al esmalte sintético, en aberturas.

Instalaciones Especiales: el edificio cuenta con instalaciones de prevención contra Incendio. Observación: en el momento de la inspección in situ no se constató su funcionamiento.

Instalación Aire Acondicionado Tipo Split: en las oficinas y espacios principales, sala de reuniones y espera.

AVALUACIÓN DEL BLOQUE EDILICIO

	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNIT. GS/M²	VALOR TOTAL GS.
1	CONSTRUCCIÓN PLANTA BAJA y PISOS 1ro AL 5to	1947,78 m²	1.982.083	3.860.661.626
	OBS.: No incluye Instalación c/Incendio, ni Transformador.		**TOTAL Gs.**	**3.860.661.626**

SON GUARANIES: TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VENTISEIS

00075

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- SÍNTESIS DEL AVALÚO OFICIAL

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	VALOR TOTAL
TERRENO	GLOBAL	994.088.030 Gs.
BLOQUE EDILICIO	GLOBAL	3.860.661.626 Gs.
TOTAL Gs.		4.854.749.656 Gs.

SON GUARANIES: **CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS.**

OBSERVACIONES:

- 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.
- Los documentos que sirven como base para el avalúo y que fueron proveídos por el CONES vía **NOTA DIGITAL N° 199/2020 y Nota DAF CONES N° 106/2020** son fotocopia de los títulos de propiedad, informes periciales y planos georreferenciados de cada lote y copias de los planos arquitectónicos.
- Se hace constar que el **MOPC** solo realiza la avaluación del inmueble con un precio referencial para la toma de decisiones y no tiene participación en el proceso de negociación ni adquisición del inmueble.

Fecha de inspección in situ: 30 de noviembre del 2020.

Lugar y fecha de impresión: Asunción, 03 de diciembre de 2020.

.....
Arq. Edgar Enrique Sotomayor A.
Profesional Avaluador

.....
Arq. Roque R. Fleitas A.
Profesional Avaluador

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

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA
Dpto. de Avalúo Oficial

002074