Ministerio de
DESARROLLO
SOCIAL

GOBIERNO
NACIONAL

Versión 04 - Código GPCD 11.1.3.01 - 01

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL

Expediente MEUI N° 03892/2020

Remitente: MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICCACIONES.

Asunto: Remisión de informe de Tasación realizado por el Departamento de Avalúo Oficial.

Año 2020

DEPARTAMENTO DE REGISTROS y TRÁMITES
SECRETARÍA GENERAL

Agregar a carpeta de compra

Emilio Franco
Jefe
Departamento Banco de Tierras
Programa Tekoha

1(uno)

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay de la gente

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL

REFERENCIA

AVALUACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL DISTRITO DE TAVA I, DPTO DE CAAZAPA, SEGÚN SOLICITUD – NOTAS MDS N°: 012/2020 Y 1494/2019

INMUEBLES AVALUADOS

FINCA N°: 624.

PADRON N°: 2726

CTA.CTE. CTRAL. N°: 22-0060-01AL 26,22-0062-03/04/05/06/07/08/09/10/11/14/15/16/17 ,22-0063-01AL26, 22-0064-01AL26, 22-0065-01AL26.

PROPIETARIO: AMADO BENJAMIN ALVARENGA PORTILLO.

CORRESPONDE AL

EXP. MEU N°: 1.315/2.020.

EXP. DOP N°: 379/2.020.

EXP. DAO N°: 01/2.020.

PROFESIONAL AVALUADOR

Arq. Edgar Enrique Sotomayor A.....

JEFA INTERINA, DPTO. AVALÚO OFICIAL

Abg. Victoria Torres Cabrera.....

2(dos)

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay de la gente

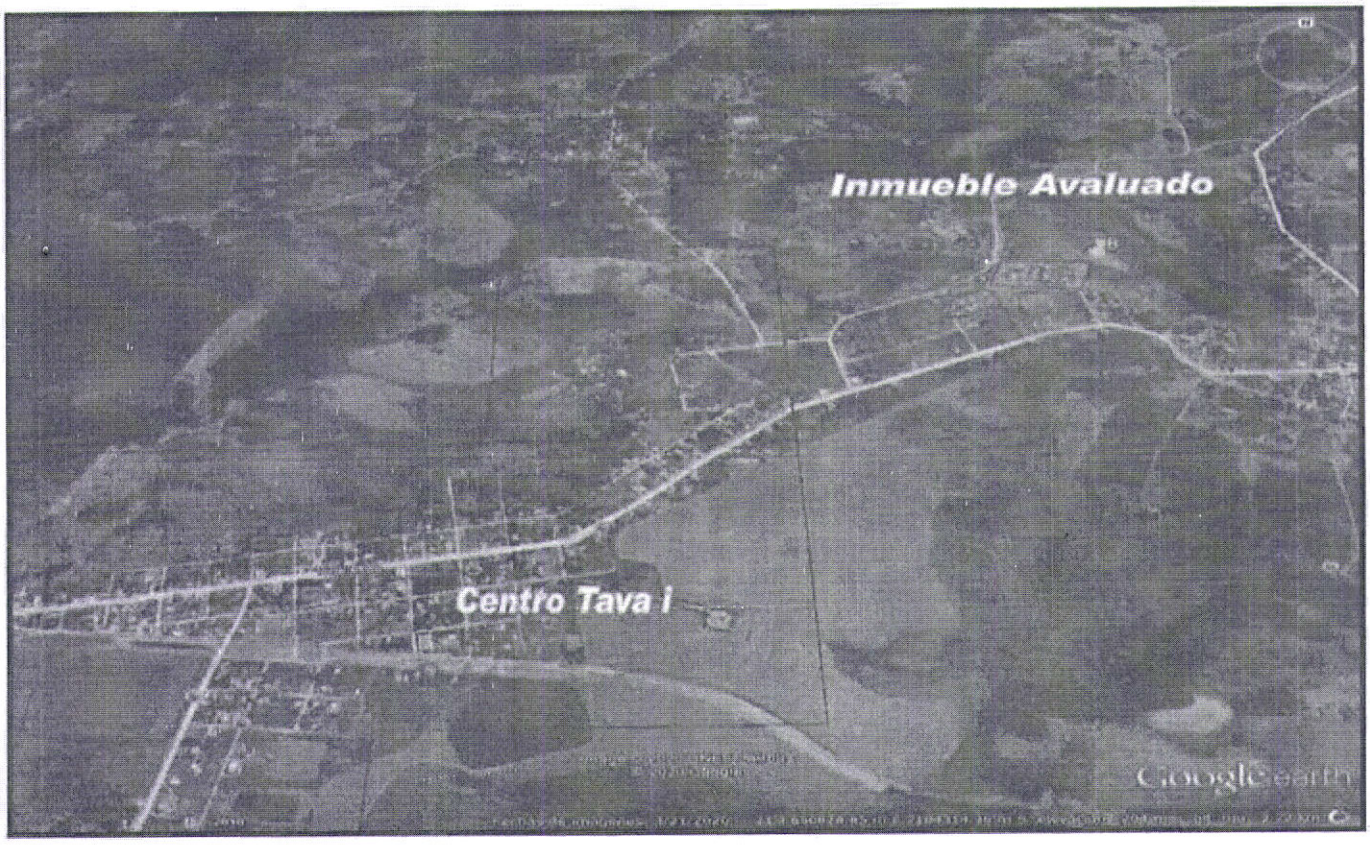
DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **UBICACIÓN:**

Los inmuebles se encuentran ubicados en la ciudad de Tava i (zona urbana, según certificado de localización expedido por la municipalidad de Tava i de fecha 17/10/2018), aproximadamente a 150 metros de la calle principal empedrada que va al centro de Tava i.

Tava i – Caazapá



A dicho lugar se accede por la Av. Principal asfaltada - empedrada del Centro de Tava i, por unos 1500 mts., luego se gira a la margen izquierda unos 150 mts hasta llegar al inmueble que es objeto de la avaluación, ubicado sobre calle de tierra.

Edgar Enrique Sotomayor
Perito - Arquitecto
Mat. C.S.J. Nº 2558

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

3(tres)
Paraguay de la gente

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **DATOS DEL TITULO DE PROPIEDAD**

FINCA N°: 624.

FOTOCOPIA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE OTORGADO POR LA SEÑORITA TANJA HARTZ A FAVOR DEL SEÑOR AMADO BENJAMIN ALVARENGA PORTILLO. INSCRIPTO EN LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, QUINTA SECCION, BAJO EL N° 2, FOLIO 6 Y SGTES. DE FECHA 25 DE SETIEMBRE DE 1.989.

EL inmueble mencionado, fue objeto de loteamiento aprobado según Resolución Municipal N°16/2018 de la cual se tomó razón en el Servicio Nacional de Catastro según expediente 165845/18.

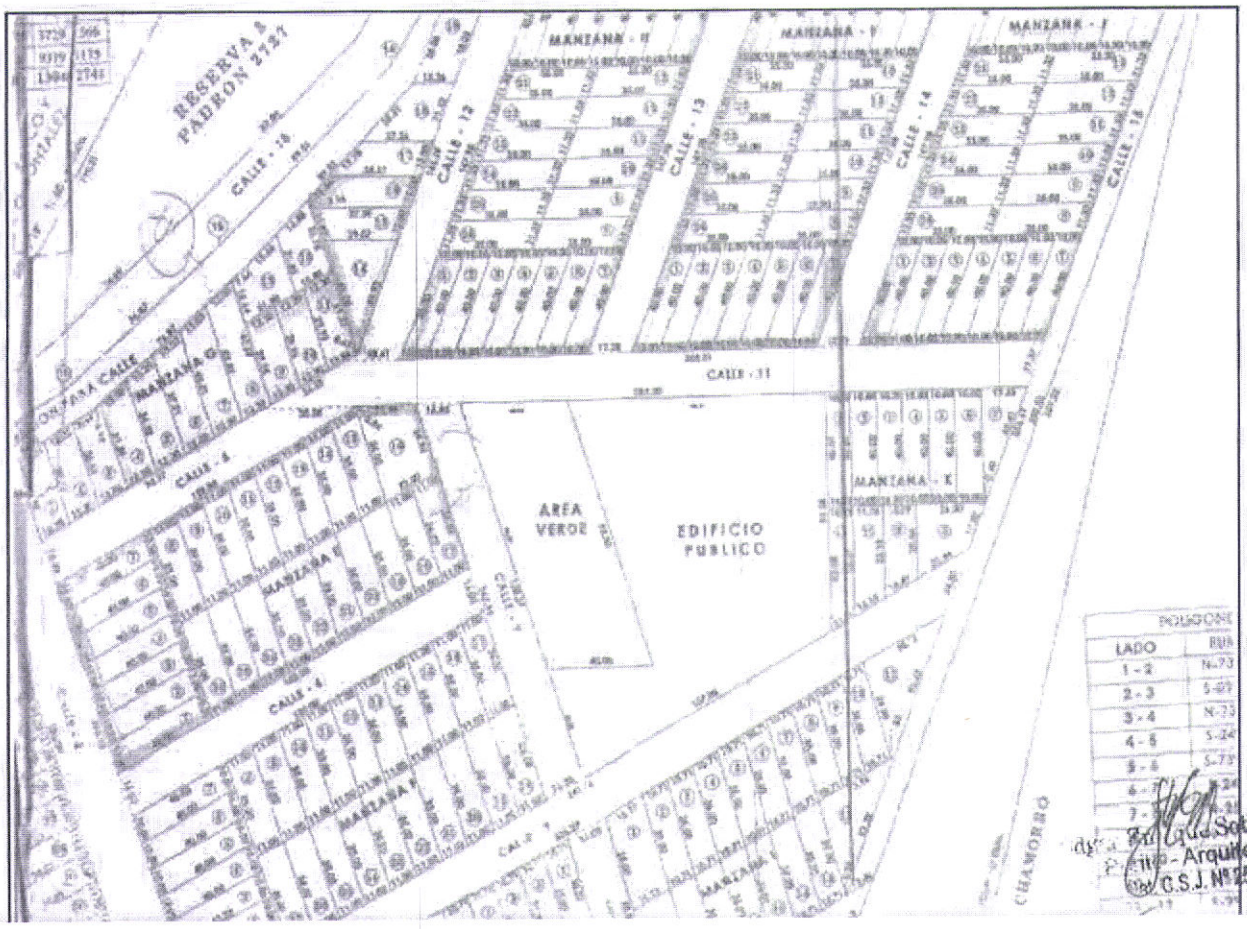
POLIGONO GENERAL: con una superficie de 25 Has 6294 m2 3034 cm2

DIMENSIONES SEGÚN PLANO DE FRACCIONAMIENTO

PADRON N°: 2726 a transferir: con una superficie de 18 Has 6161 m2 1849 cm2.

SUPERFICIE TOTAL A TASAR (117 LOTES): 44.472 m2.064 cm2.

LOTEAMIENTO APROBADO POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO: DISTRITO DE TAVA I. EN FECHA: 14 DE JUNIO DE 2.019.



Arq. Solomayor
Arquitecto
C.S.J. N°2558

4(cuatro)

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay de la gente

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

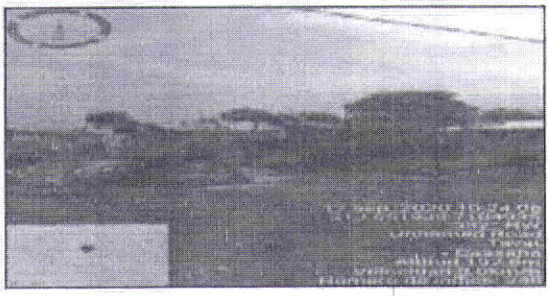
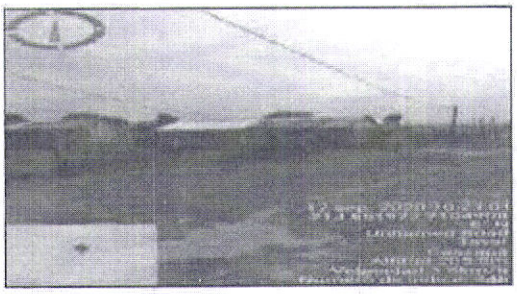
- **CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA**

Es una zona urbana en crecimiento, conformada por viviendas unifamiliares y comercios pequeños.
Cuenta con los servicios de Red eléctrica de ANDE, agua, el Asentamiento no cuenta con agua corriente, red telefónica móvil, no tiene sistema cloacal sino pozo ciego, transporte Publico a 1.000 mts (centro de Tava i), pavimento de tierra, centros educativos Colegio y Escuela a 1.500 mts, comisaría, iglesia a 1.500 mts.

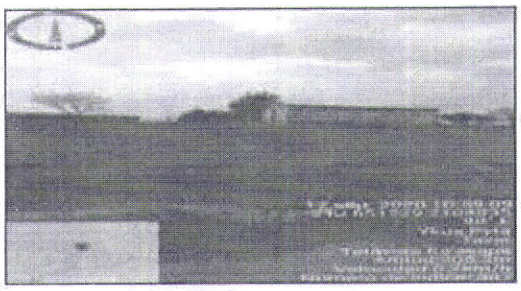
- **CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:**

Se encuentra ocupado por 100 familias, según manifestaciones de los ocupantes de dicho lugar, está formado por cinco manzanas (a tasar), suelo areno-arcilloso, topografía con leve pendiente hacia el Norte, lotes delimitados con alambrados, viviendas precarias de madera y material cocido, plaza, edificio público y calles delimitadas.

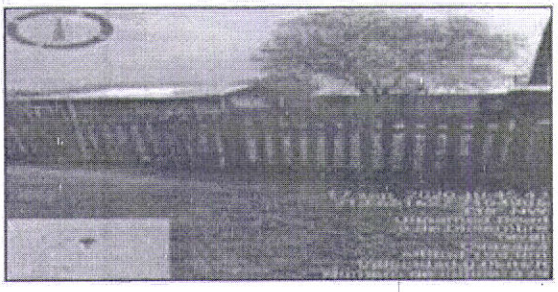
IMAGENES

LOTES MANZANA E



LOTES MANZANA J



LOTES MANZANA G

Enrique Solomayor
Arquitecto
Nº 2558

5 (cinco)

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

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° 624 – MANZANA E

	DESCRIPCION	CANT. LOTES	SUP DE LOTES	P. UNITARIO	PRECIO TOTAL
01	**CTA.CTE CTRAL N° 22-0060-01 AL 07**	7	2.765,98 m²	30.788 Gs/m²	85.158.992 Gs.
02	**CTA.CTE CTRAL N° 22-0060-08 AL 15**	8	3.042,56 m²	31.103 Gs./m²	94.632.744 Gs.
03	**CTA.CTE CTRAL N° 22-0060-16**	1	655,47 m²	29.242 Gs/m²	19.167.254 Gs.
04	**CTA.CTE CTRAL N° 22-0060-17 AL 26**	10	3.803,2 m²	31.103 Gs./m²	118.290.930 Gs.
TOTAL					**317.249.920 Gs.**

SON GUARANIES: TRESCIENTOS DIESISIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE.

AVALUACIÓN DE LOTES – FINCA N° 624 – MANZANA G

	DESCRIPCION	CANT. LOTES	SUP DE LOTES	P. UNITARIO	PRECIO TOTAL
01	**CTA.CTE CTRAL N° 22-0062-03**	1	375,70 m²	31.198 Gs/m²	11.721.089 Gs.
02	**CTA.CTE CTRAL N° 22-0062-04**	1	400,77 m²	30.693 Gs./m²	12.300.834 Gs.
03	**CTA.CTE CTRAL N° 22-0062-05**	1	440,04 m²	29.999 Gs/m²	13.200.760 Gs.
04	**CTA.CTE CTRAL N° 22-0062-06**	1	469,11 m²	30.504 Gs./m²	14.309.731 Gs.
05	**CTA.CTE CTRAL N° 22-0062-07**	1	503,06 m²	30.252 Gs./m	15.218.571 Gs.
06	**CTA.CTE CTRAL N° 22-0062-08**	1	573,02 m²	29.747 Gs./m	17.045.626 Gs.
TOTAL TRANSPORTE					83.796.611 Gs.

Enrique Solomayor

6 (seis)

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay de la gente

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

AVALUACIÓN DE LOTES – FINCA N° 624 – MANZANA G

	DESCRIPCION	CANT. LOTES	SUP DE LOTES	P. UNITARIO	PRECIO TOTAL
07	CTA.CTE CTRAL N° 22-0062-09 AL 11	3	1.091,73 m²	31.450 Gs/m²	34.334.909 Gs.
08	CTA.CTE CTRAL N° 22-0062-14	1	566,54 m²	29.778 Gs./m²	16.870.428 Gs.
09	CTA.CTE CTRAL N° 22-0062-15	1	370,81 m²	31.293 Gs/m²	11.603.757 Gs.
10	CTA.CTE CTRAL N° 22-0062-16	1	418,57 m²	30.378 Gs./m²	12.715.319 Gs.
11	CTA.CTE CTRAL N° 22-0062-17	1	375,00 m²	31.198 Gs./m	11.699.250 Gs.
	TOTAL				**171.020.274 Gs.**

SON GUARANIES: CIENTO SETENTA Y UN MILLONES VEINTE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO.

AVALUACIÓN DE LOTES – FINCA N° 624 – MANZANA H

	DESCRIPCION	CANT. LOTES	SUP DE LOTES	P. UNITARIO	PRECIO TOTAL
01	CTA.CTE CTRAL N° 22-0063-01 AL 07	7	2.578,80 m²	31.356 Gs/m²	80.860.853 Gs.
02	CTA.CTE CTRAL N° 22-0063-08 AL 13	6	2.191,38 m²	31.419 Gs./m²	68.850.968 Gs.
03	CTA.CTE CTRAL N° 22-0063-14 AL 20	7	2.578,80 m²	31.356 Gs/m²	80.860.853 Gs.
04	CTA.CTE CTRAL N° 22-0063-21 AL 26	6	2.191,38 m²	31.419 Gs./m²	68.850.968 Gs.
	TOTAL				**299.423.642 Gs.**

SON GUARANIES: DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS.

Edgar Enrique Sotomayor
Perito – Arquitecto
Mat. C.S.J. Nº 2558

7(Siete)

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay de la gente

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

AVALUACIÓN DE LOTES – FINCA N° 624 – MANZANA I

	DESCRIPCION	CANT. LOTES	SUP DE LOTES	P. UNITARIO	PRECIO TOTAL
01	CTA.CTE CTRAL N° 22-0064-01 AL 07	7	2.578,80 m²	31.356 Gs/m²	80.860.853 Gs.
02	CTA.CTE CTRAL N° 22-0064-08 AL 13	6	2.191,38 m²	31.419 Gs./m²	68.850.968 Gs.
03	CTA.CTE CTRAL N° 22-0064-14 AL 20	7	2.578,80 m²	31.356 Gs/m²	80.860.853 Gs.
04	CTA.CTE CTRAL N° 22-0064-21 AL 26	6	2.191,38 m²	31.419 Gs./m²	68.850.968 Gs.
TOTAL					299.423.642 Gs.

SON GUARANIES: DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS.

AVALUACIÓN DE LOTES – FINCA N° 624 – MANZANA J

	DESCRIPCION	CANT. LOTES	SUP DE LOTES	P. UNITARIO	PRECIO TOTAL
01	CTA.CTE CTRAL N° 22-0065-01 AL 07	7	2.578,80 m²	31.356 Gs/m²	80.860.853 Gs.
02	CTA.CTE CTRAL N° 22-0065-08 AL 13	6	2.191,38 m²	31.419 Gs./m²	68.850.968 Gs.
03	CTA.CTE CTRAL N° 22-0065-14 AL 20	7	2.578,80 m²	31.356 Gs/m²	80.860.853 Gs.
04	CTA.CTE CTRAL N° 22-0065-21 AL 26	6	2.191,38 m²	31.419 Gs./m²	68.850.968 Gs.
TOTAL					299.423.642 Gs.

SON GUARANIES: DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS.

Adolfo Brizuela de Sotomayor
Arquitecto
M.C.S.J. Nº 2558

8(ocho)

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°: 012/2020 de fecha 08/01/2020, 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: 17 de setiembre de 2.020
Lugar y Fecha de impresión: Asunción, 06 de octubre de 2.020

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

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

9(2022)

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

Asunción, 12 *de octubre de 2020.*

MOPC N°. 1298 */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°: 1315/2020 de fecha 08 de enero de 2020, por tanto, se remite el informe de Tasación realizado por el Departamento de Avalúo Oficial, del inmueble identificado como:

- *FINCA N°: 624 - DEPARTAMENTO: Caazapá-Ciudad de Tava´i.*
- *PROPIETARIO: Amado Benjamín Alvarenga Portillo.*
- *CTA.CTE.CTRAL.N°: 22-0060-01 al 26,22-0062-03/04/05/06/07/08/09/10/11/14*
- *15/16/17,22-0063-01 al 26,22-0064-01 al 26,22-0065-01 al 26.*
- *SUP. DE TERRENO: 44.472,64 m2.(117 Lotes).*

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludar a Vuestra Excelencia, con mi más alta estima y consideración.

M.O.P.C.

ARNOLDO WIENS DURKSEN
A005223
Ministro

A Su Excelencia
MARIO ALBERTO VARELA CARDOZO, Ministro
Ministerio de Desarrollo Social
E. S. D.

AWD/aan

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL
13 OCT. 2020
Expediente MEU Nº: 03892/2020
Recibido por Hora 12:40
Abg. Rita Santacruz
Secretaría General
Ministerio de Desarrollo Social

Recibido por Jaqueline Caceres
15-10-2020

M.O.P.C.