DICTAMEN
UOC Nº 27/2023

A	: **Dirección Administrativa**
DE	: **Unidad Operativa de Contrataciones**
FECHA	: 31 de julio de 2023.
REF.	: ESTIMACION DE PRECIOS REFERENCIALES – ADQUISICION DE TIERRAS PARA LA COMUNIDAD INDIGENA TAKUAPU PORA, UBICADAS EN EL DISTRITO DE HORQUETA, DEPARTAMENTO DE CONCEPCION - ID 431.902.

Quien suscribe, en carácter de responsable de la Unidad Operativa de Contratación del Instituto Paraguayo del Indígena (INDI), se dirige a la Dirección Administrativa, con el objeto de elevar a consideración el Dictamen para el procedimiento utilizado para la estimación de precios de referencia correspondiente a la Contratación por la Vía de la Excepción N° 04/2023 "Adquisición de tierras para la Comunidad Indígena TAKUAPU PORA, ubicadas en el Distrito de Horqueta, Departamento de Concepción" ID 431.902.

Antecedentes:

El PAC Nº 431.902, modalidad: Contratación por la Vía de la Excepción N° 04/2023, ADQUISICION DE TIERRAS PARA LA COMUNIDAD INDIGENA TAKUAPU PORA, UBICADAS EN EL DISTRITO DE HORQUETA, DEPARTAMENTO DE CONCEPCION.

Resolución DNCP N° 1890/2020 POR LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACION DE PRECIOS Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03, que en su art. 2° establece la elaboración de un dictamen técnico firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia.

Justificación:

En base a lo dispuesto en la Guía para la Elaboración de Precios Referenciales, la cual permite excepcionalmente, si por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación no resultare posible alcanzar la cantidad de 3 (tres) fuentes requeridas para la obtención de los precios, la convocante podrá adoptar el mecanismo que considere apropiado para obtener los Precios de Referencia, en cuyo caso tal situación deberá ser suficientemente fundada en el Dictamen firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia.

Conforme a lo mencionado y en cumplimiento a lo señalado, esta Unidad Operativa de Contratación expone cuanto sigue:

Que el Instituto Paraguayo del Indígena tiene previsto realizar el llamado a Contratación por la Vía de la Excepción para la Adquisición de Tierras para la Comunidad Indígena TAKUAPU PORA, ubicadas en el Distrito de Horqueta, Departamento de Concepción, teniendo en cuenta lo señalado en la Resolución DNCP N° 1890/2020, se ha procedido conforme al Informe de Avaluación del Departamento de Avalúo Oficial del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, cuya copia se Adjunta y forma parte del presente, de los Inmuebles, individualizados como Fincas N° 4871 y 297, Padrones N° 5401 y 560 (respectivamente), con una superficie total de 30 hás. (treinta hectáreas), propiedad del Condominio Gadino Amaro y Otros, integrado por los señores Melchora Cristaldo Amaro (C.I. Nº 2.251.568), Lázaro Amaro Espinoza (C.I. Nº 1.425.759), Marta Amaro de Olmedo (C.I. Nº 3.195.738), Francisco Amaro Espinoza (C.I. Nº 1.425.584), Erme Nicolas Amaro Espinoza (C.I. Nº 1.445.735), Gabino Amaro Espinoza (C.I. Nº 1.449.952), Ramon Lucio Amaro (C.I. Nº 2.166.830), Tranquilino Amaro Flores (C.I. Nº 4.129.822), Froilán Amaro Espinoza (C.I. Nº 1.952.829), Hilario Amaro Espinoza (C.I. Nº 2.304.545), Dolores Amaro Espinoza (C.I. Nº 2.553.107), Juan Anastacio Amaro Espinoza (C.I. Nº 2.101.304), Benicia Amaro Espinoza (C.I. Nº 1.496.796), Clara Nimia Amaro Espinoza (C.I. Nº 1.963.449), Teodora Amaro Espinoza (C.I. Nº 3.614.824).

El informe de avaluación señala que el valor unitario por hectárea del inmueble que se desea adquirir es de G. 19.993.827 (Guaraníes diecinueve millones novecientos noventa y tres mil ochocientos veintisiete) por el inmueble con Finca Nº 4871, con una superficie total de 10 (diez) hectáreas, y el inmueble individualizado como

Christian Amargo Dpto. Jefe Dpto. UOC INDI

Finca Nº 297 con un valor unitario por hectárea de G. 18.334.340 (guaraníes dieciocho millones trescientos treinta y cuatro mil trescientos cuarenta), con una superficie de 20 (veinte) hectáreas.

ITEM	FINCA/PADRON CTA CTE CATASTRAL	DISTRITO	SUPERFICIE ha	AVALUACION OFICIAL p/ ha	PRECIO TOTAL IVA incluido
1	Finca N° 4871 – Padrón N° 5401.	Horqueta	10	19.993.827	199.938.270
2	Finca N° 297 – Padrón N° 560.	Horqueta	20	18.334.340	366.686.800

Cabe mencionar que, en el ítem Nº 1, al momento de realizar la multiplicación del precio unitario por la superficie total, arroja un precio total de G. 199.938.270 (monto inferior al precio total consignado en el informe de avalúo en menos G. 4 (guaraníes cuatro), por lo que al momento de realizar la carga en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas (SICP) deberá realizarse el ajuste, respetando el precio unitario del avalúo realizado al inmueble, quedando el precio total estimado de los dos inmuebles en la suma de G. 566.625.070 (guaraníes quinientos sesenta y seis millones seiscientos veinticinco mil setenta).

Por consiguiente, el valor referencial expuesto se ha obtenido de la tasación realizada por el Departamento de Avalúo Oficial del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, en este contexto se ha hecho uso de la Excepcionalidad expuesta en la propia normativa que transcripta la misma reza en lo sucesivo: **Excepcionalmente, si por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación no resultare posible alcanzar la cantidad de 3 (tres) fuentes requeridas para la obtención de los precios, la convocante podrá adoptar el mecanismo que considere apropiado para obtener los Precios de Referencia.**

Cabe mencionar, que si bien el Informe de Avalúo fue realizado in situ en fecha 2 de diciembre del 2022 e impreso en fecha 13 de diciembre del 2022, el mismo no requiere de actualización (retasación) a la fecha del inicio del presente proceso, teniendo en consideración lo establecido por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, según Resolución Nº 898, de fecha 12 de agosto de 2014, Art. 4 que textualmente dice: "Las retasaciones de inmuebles, podrán ser solicitadas una vez transcurrido un año del último informe elevado por el DAO, tiempo prudente para considerar si existen nuevas mejoras, en el caso de no existir dichas mejoras que ameriten un incremento del valor del inmueble avaluado, el DAO reiterara el monto anterior de la evaluación". Considerando que los propietarios de los inmuebles, según nota de fecha 25de enero de 2023, manifiestan su entera conformidad con el avalúo realizado.

En base a lo expuesto precedentemente la Unidad Operativa de Contratación considera que la estimación de precios fue elaborada en base a la metodología establecida en la Resolución DNCP N° 1890/2020, para realizar el procedimiento con ID N° 431.902, para la Adquisición de tierras para la Comunidad Indígena TAKUAPU PORA, ubicadas en el Distrito de Horqueta, Departamento de Concepción, en la modalidad de Contratación por la Vía de la Excepción.

Atentamente,

CHRISTIAN YALUFF
Jefe de la UOC

179 (ciento setenta y nueve)

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

INSTITUTO PARAGUAYO DEL INDÍGENA (INDI).

REFERENCIA:

AVALUACIÓN DE INMUEBLES RURALES UBICADOS EN EL DISTRITO DE HORQUETA, DEPARTAMENTO DE CONCEPCIÓN. SOLICITUD VÍA NOTA INDI PI Nº: 1371/2022 DE FECHA 24 DE NOVIEMBRE DE 2022.

OBJETIVO DE LA AVALUACIÓN:

DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO PARA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE.

INMUEBLE AVALUADO:

PROPIETARIO: GABINO AMARO ESPINOZA Y OTROS.

FINCAS N°: 4.871 Y 297 - DTO.: HORQUETA - DEPARTAMENTO: CONCEPCIÓN.

PADRONES N°: 5.401 Y 560, RESPECTIVAMENTE.

SUP. DE TERRENO: 10.00 HA Y 20.00 HA, RESPECTIVAMENTE.

CORRESPONDE AL:

EXP. MOPC MEU N°: 53.797/2022.

EXP. VMOP N°: 2.0006/2022.

EXP. DOP N°: 2764/2022.

EXP. DAO N°: 83/2022.

PROFESIONAL AVALUADOR

Arq. Rocío Álvarez G. .....

JEFA INTERINA, DPTO. AVALÚO OFICIAL

Abg. Victoria Torres Cabrera.....

Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avaluo Oficial

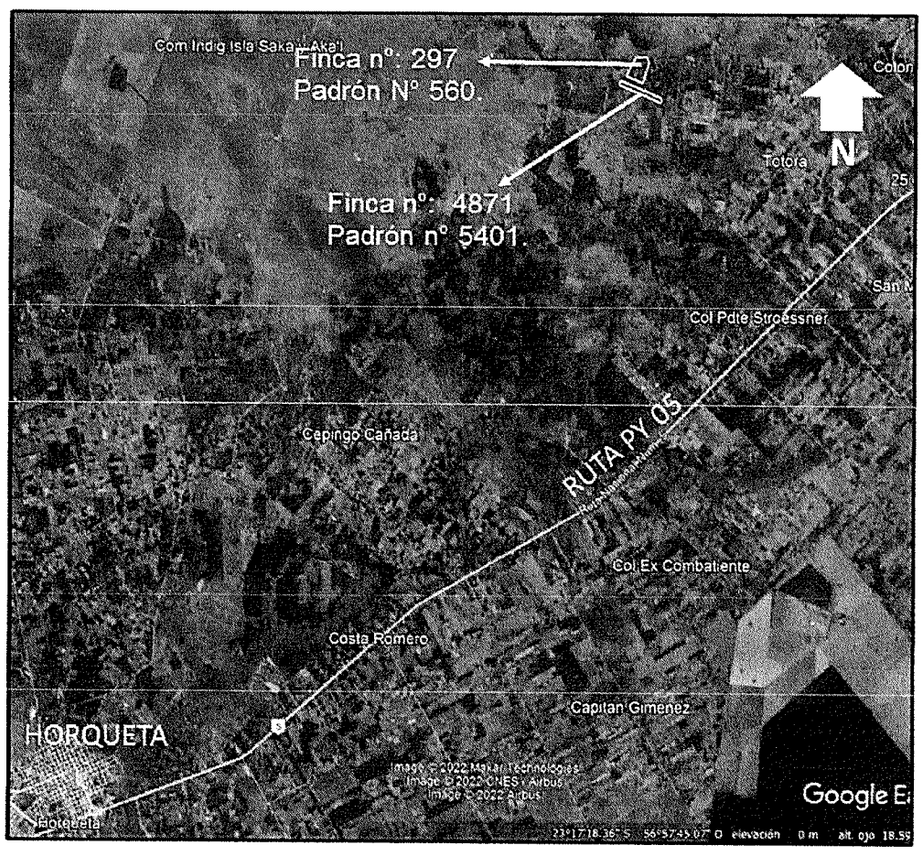
DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

- **UBICACIÓN:**

Los inmuebles se encuentran en el departamento de Concepción, lugar denominado Gral. Genes, distrito de Horqueta, se accede desde Ruta Py 05 a 19.5 km de Horqueta se toma una calle con rumbo noroeste, unos 4.25 km luego se toma otro camino al Este unos 1.5 km hasta llegar al inmueble con padrón 5401, situado del lado oeste (izquierda) de la calle; el lote con padrón se encuentra unos 1.500 m al Noroeste a través del primer camino de acceso al lote anterior.

- **LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA**

Se procedió a verificar in situ las coordenadas UTM de los mojones accesibles, mediante lo cual se constata la concordancia con los datos consignados en planos georreferenciados e informes periciales, obrantes en el expediente, como se observa en la imagen anterior. Padrón 5401: Punto Sureste 1 (UTM): X=508.011,0292 Y=7.433.600,00 - Punto sureste 2 (UTM): X = 508.041,8252 Y = 7.433.700,16. Padrón 560: Punto Sureste 1 (UTM): X=507.619,4743 Y=7.434.042,2260 - Punto Noroeste 2 (UTM): X = 507.244,1325 Y = 7.434.207,9507.



- **CARACTERÍSTICAS E INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA**

Las actividades económicas principales son la ganadería y agricultura; se cultiva algodón, tártago, poroto, mandioca, maíz, frutas de la estación. Existen procesadoras de yerba mate, además de la explotación forestal, industrias aceiteras y desmotadoras de algodón. Considerada la "Capital Nacional del Ka´a He´e". Otra actividad importante es la artesanía en cuero, además de la ganadería.

La ruta PY05 es la más próxima al inmueble, conecta con diversos puntos del país, el camino de acceso es terraplenado. El servicio de transporte se da por la mencionada Ruta que une los departamentos de Amambay - Concepción - Pdte. Hayes.

La zona cuenta con provisión de energía eléctrica y señales de telefonía móvil. La localidad más próxima es Horqueta, cuenta con todos los servicios básicos y equipamientos comunitarios, como ser centros de salud, educativos, entidades financieras, comercios de variada escala, comisarias, etc.

177

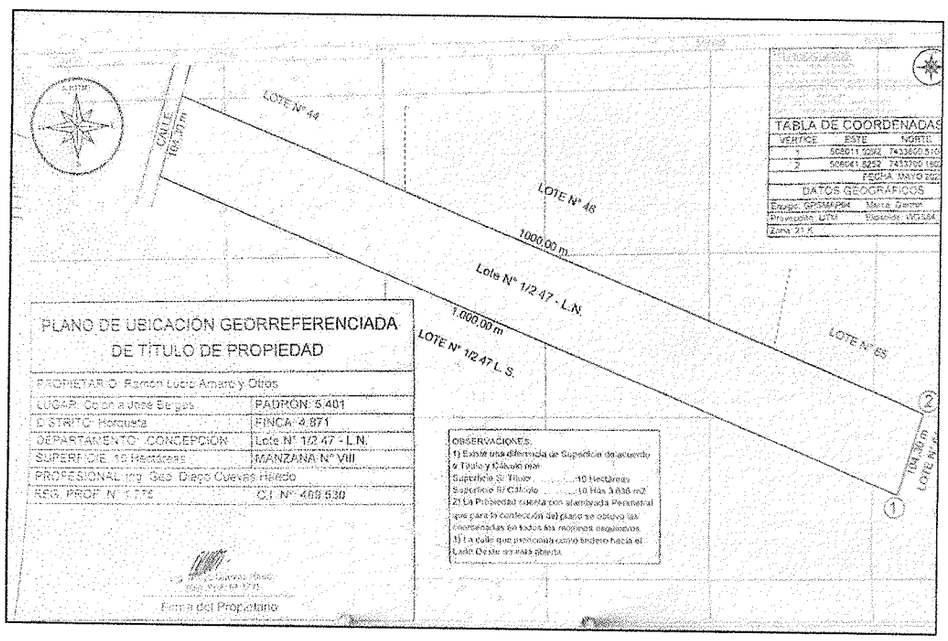
DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

- **DATOS DOMINIALES Y CATASTRALES:**

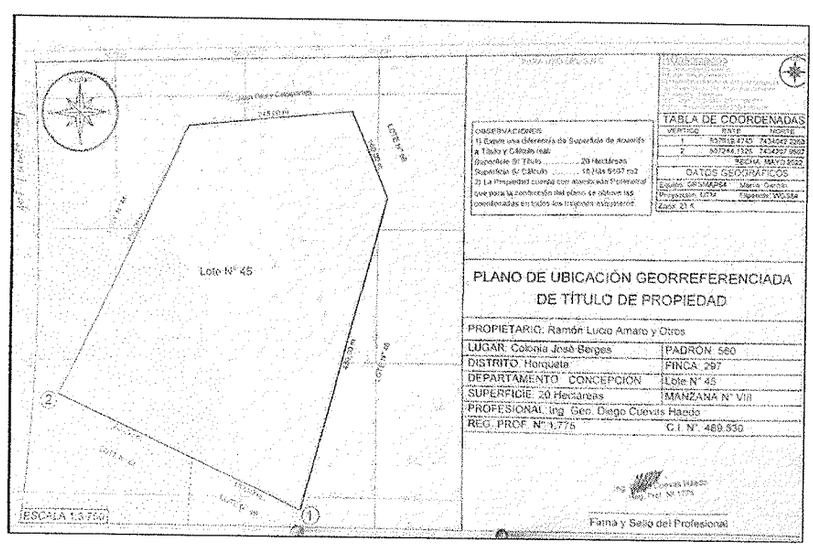
Los datos tenidos en cuenta para esta avaluación fueron obtenidos a partir

Certificado de adjudicación, por SD N° 124, fecha 04/05/201; Pedro Anastacio Amaro Riveros y Honoria Espinoza de Amaro s/sucesión Ab intestato a favor de Ramón Lucio Amaro, Francisco Amaro Espinoza, Tranquilino Amaro Flores, Froilan Amaro Espinoza, Erme Nicolas Amaro Espinoza, Hilario Amaro Espinoza, Lázaro Amaro Espinoza, Dolores Amaro Espinoza, Marta Amaro Espinoza, Gabino Amaro Espinoza, Juan Anastacio Amaro Espinoza, Benicia Amaro Espinoza, Clara Nimia Amaro Espinoza, Teodora Amaro Espinoza, Melchora Cristaldo Amaro, de los inmuebles caracterizados como

- Lote 1/2 47 LN - manzana VIII; Sup. 10 ha; Finca n°: 4871 Dto. Horqueta; Padrón n° 5401.
  Inscripción en la DGRP de la finca 4871 de Horqueta, bajo el n° 02, al folio 4 y sgtes, en fecha 03/12/2012.



- Lote 45 - manzana VIII; Sup. 20 ha; Finca n°: 297; Dto.: Horqueta; Padrón N° 560.
  Inscripción en la DGRP de la finca 297 de Horqueta, bajo el n° 02, al folio 2 y sgtes, en fecha 27/02/2013



176
(ciento setenta y seis)

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

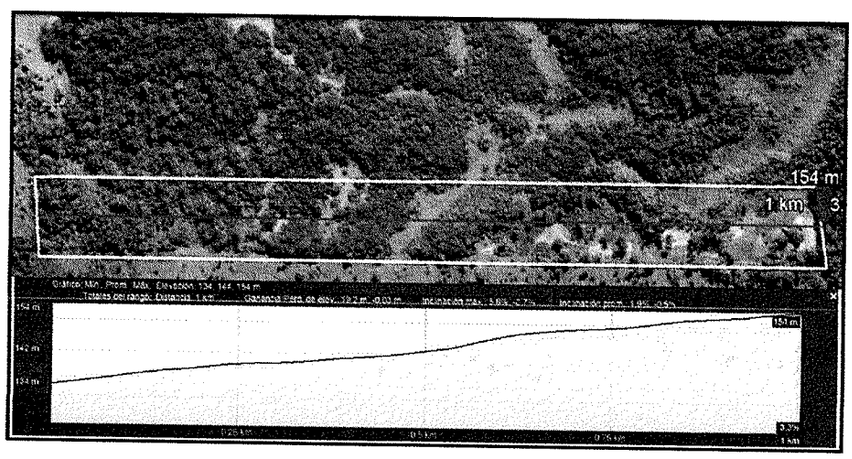
- **CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

Delimitación y topografía: se trata de 2 terrenos, uno de forma regular y otro irregular, delimitados perimetralmente por alambrados, la topografía general es ligeramente ondulada.

Perfiles longitudinales de los terrenos:

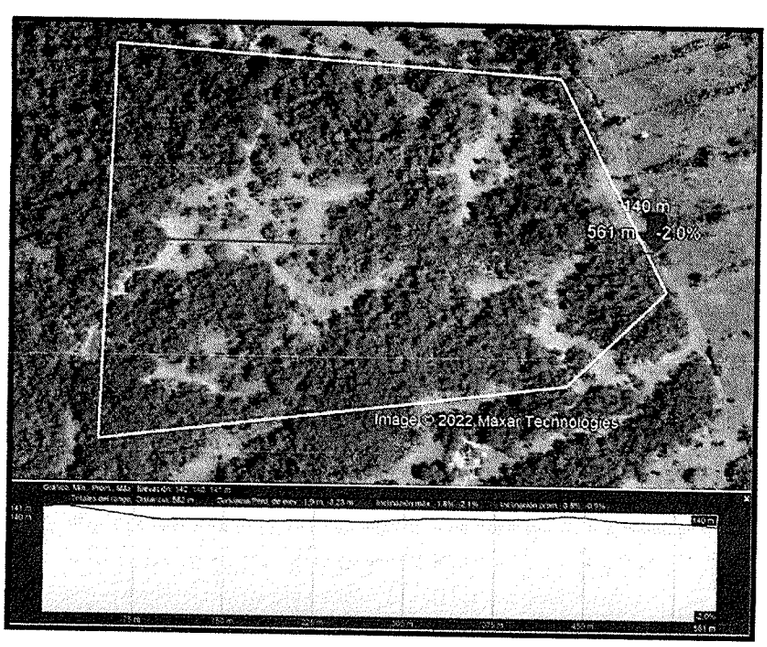
PADRÓN N°: 5401

Perfil topográfico (fuente Google Earth): cota máx.: 154 m. cota min: 134 m. dif. entre cotas: 20.00 m.



PADRÓN N°: 560

Perfil topográfico (fuente Google Earth): cota máx.: 141 m. cota min: 140 m. dif. entre cotas: 01.00 m.



DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

Los datos agronómicos: fueron obtenidos a partir de los informes técnicos de suelos, realizados por el Ing. Agr. Milciades Molinas, obrante en el expediente, de los cuales se resumen los siguientes datos:

- **Taxonomía:** El estudio determinó que en los tres terrenos analizados predomina suelos de los Ordenes Entisol E 2.1 (La/A2n) y Ultisol U 13.3 (La/A2n), texturas Arenosa y Francosa fina.
- **Capacidad de uso de suelos:**

  Clase III: "Los suelos tienen severas limitaciones que reducen la posibilidad de selección de cultivos o requieren prácticas especiales de conservación al cultivarlos" (sic).

  Clase IV: "Los suelos tienen Muy severas limitaciones que reducen la posibilidad de selección de cultivos o requieren de manejo muy cuidadoso, o ambos" (sic).
- **Distribución de usos del suelo:** En cuanto al uso actual de la tierra, según el informe presentado presentan campos naturales y remanentes boscosos.

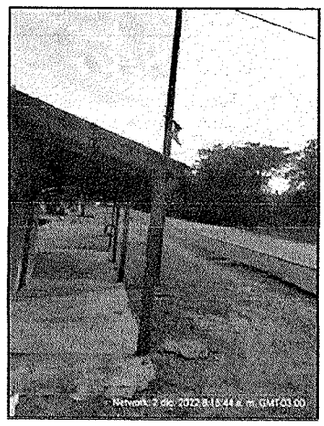
Síntesis de tipos y usos de suelos según el informe precitado:

Finca	Padrón	Distrito	Superficie Ha	USOS		SUELOS	
				Campo Natural	Boque Bajo	III - Sf.	IV - St
4871	5401	Horqueta	10,00	2 ha	8 ha	7,5 ha	2,5 ha
				20%	80%	75%	25%
297	560	Horqueta	20,00	7 ha	13 ha	1.5 ha	18,5 ha
				35%	65%	7,5%	92,5%

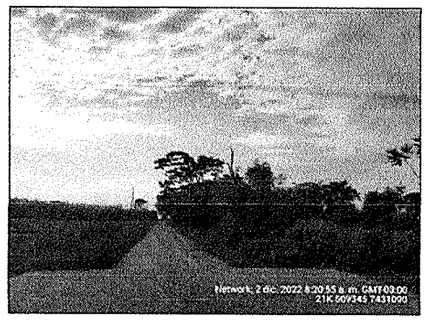
174
(ciento setenta y cuatro)

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

FOTOGRAFÍAS

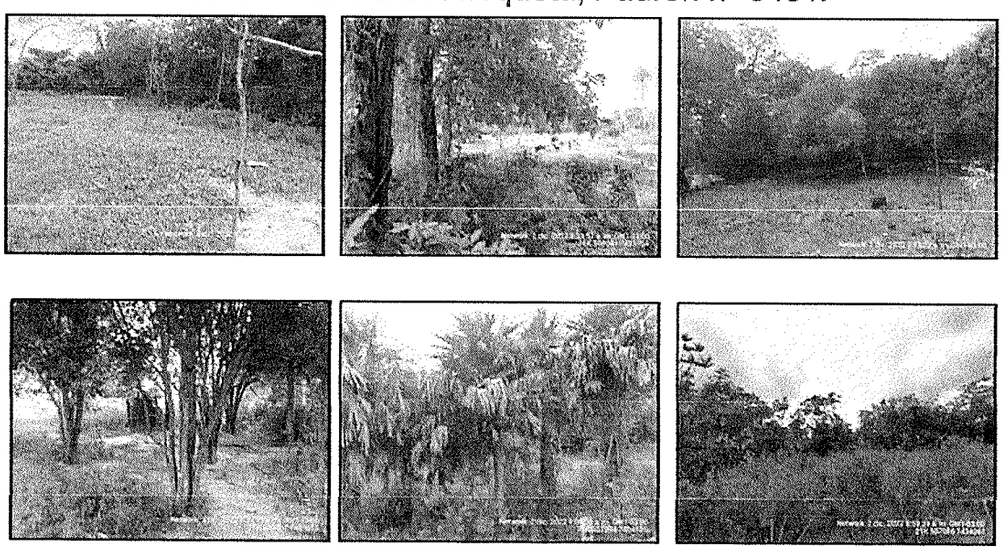


Vista del acceso desde la Ruta Py 05

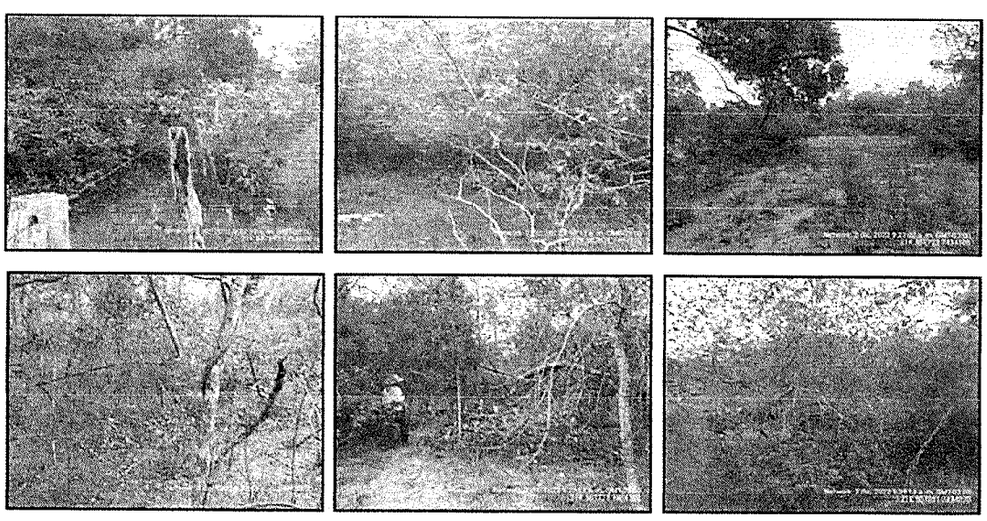


Camino de acceso al inmueble

Finca n°: 4871 Dto. Horqueta; Padrón n° 5401.



Finca n°: 297; Dto.: Horqueta; Padrón N° 560.



173 (ciento setenta y tres)

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

- **AVALUACIÓN DEL INMUEBLE.**

METODOLOGÍA

Los requisitos, metodologías y procesos a seguir para las avaluaciones realizadas por el departamento de Avaluo Oficial están regidas por las siguientes resoluciones:

- Resol. N° 353/2003
- Resol. N° 736/2005
- Resol. N° 1707/2018
- Resol. N° 891/2021

La valuación de un inmueble implica análisis técnico para identificar su valor, para un propósito particular, situación y fecha, respaldado en las documentaciones del inmueble, normativas vigentes y metodologías probadas. Se podría decir que es una fotografía de la **situación actual**, por lo cual no se pueden hacer suposiciones de cambio de uso, estado de conservación o función del inmueble.

En la presente tasación se estimó el **valor de mercado** del inmueble, el cual se basa en valores del mercado vigente en plaza para las operaciones comunes de compraventa de inmueble.

Para el avalúo de terreno se aplica el **método comparativo directo**, es cual consiste en la comparación directa con diversos inmuebles similares en oferta o transacción en la zona (referencias).

No obstante, las distintas referencias obtenidas presentaran características similares, pero no exactamente iguales por lo cual es preciso realizar un proceso de homogeneización de valores, haciéndolo comparables al inmueble avaluado.

Homogeneizar los valores, consiste en calificar los distintos inmuebles **con ayuda de coeficientes de homogeneización**, esos factores pueden ser calculados matemáticamente, de acuerdo a ciertas normas técnicas ya establecidas en diversas bibliografías disponibles, atendiendo **factores de superficie, oferta, ubicación, accesos, tipos de suelos, mejoras, topografía, servicios de la zona, entre otros**.

172 (ciento setenta dos)

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

VALOR DE LOS INMUEBLES

FINCA N°	PADRÓN N°	SUP. HA.	VALOR UNITARIO GS/HA	VALOR TOTAL GS.
4871	5401	**10,0000**	**19.993.827**	**199.938.274**

SON GUARANÍES: CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO.

FINCA N°	PADRÓN N°	SUP. HA.	VALOR UNITARIO GS/HA	VALOR TOTAL GS.
297	560	**20,0000**	**18.334.340**	**366.686.800**

SON GUARANÍES: TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS.

OBSERVACIONES:

- El pedido de avaluación del inmueble se realiza oficialmente desde el INDI según nota PI N°: 1371/2022 de fecha 24 de noviembre de 2022.
- Los documentos establecidos en la Resolución MOPC N° 891/2.021, empleados para el avalúo, fueron provistos íntegramente por la institución solicitante, obran en el expediente con las respectivas notas de presentación, por tanto, el MOPC no se hace responsable de la legalidad y validez de los mismos.
- Atendiendo la importancia de los valores presentados, nos permitimos recomendar que previa a cualquier transacción se realice un estudio de antecedentes dominiales de cada matricula, además de una medición y delimitación precisa del inmueble a efectos de verificar las dimensiones lineales, angulares, superficie y linderos actuales de la misma.
- Los valores consignados son resultado del estudio del comportamiento actual del mercado inmobiliario en la zona.
- Se hace constar que el MOPC solo realiza la avaluación del inmueble con un valor referencial, no posee intereses particulares en dicho inmueble, ni participación en las negociaciones o procesos de intercambio del mismo.

Fecha de inspección in situ: 02 de diciembre del 2022.

Lugar y fecha de impresión: Asunción, 13 de diciembre de 2022.

.....
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