MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

Asunción, 9 de julio de 2019

M.O.P.C. N° 1372/2019

Señor
CARLOS JORGE AFARA, Intendente
Municipalidad de San Ignacio Guazú - Misiones
Presente

Tengo el agrado dirigirme a Usted, a fin de cumplir con lo solicitado por Municipalidad de San Ignacio Guazú, Misiones, según el Expediente MOPC MEU N° 26437/2019, por tanto, se remite el informe de Tasación realizado por el Departamento de Avalúo Oficial, del Inmueble identificado con Matrícula N° 103/6620, Padrón N° 4813, del Distrito de San Ignacio, Departamento de Misiones, propiedad de Luis Mario Giménez Fix

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para saludarlo muy atentamente.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES

ARNOLDO WIENS DURKSEN
Ministro

MOPC 1420

AWD/ar

M.O.P.C.

MUNICIPALIDAD DE SAN IGNACIO

SOLICITANTE:
MUNICIPALIDAD DE SAN IGNACIO - MISIONES

REFERENCIA:
AVALUACIÓN DE UN INMUEBLE UBICADO SOBRE LA RUTA MCAL LOPEZ CAMINO A YABEBYRY DE LA CIUDAD DE SAN INNACIO, DEPARTAMENTO DE MISIONES, SOLICITUD SEGÚN NOTA DE FECHA 31/05/2019.

INMUEBLE AVALUADO:
MATRICULA. N°:**103/6620** PADRON N°: **4.813**
PROPIETARIO: **LUIS MARIO GIMENEZ FIX**

CORRESPONDE AL:
EXP. MOPC MEU N°: 26.437/19
EXP. DOP N°: 3.241/19

AVALUADOR:
ARQ. FULVIA GONZALEZ.

JUNIO 2019

DISTRITO DE SAN IGNACIO

Fulvia González
Arquitecta
Reg. Prof. Nº 1184

MUNICIPALIDAD DE SAN IGNACIO

- **DATOS DEL SOLICITANTE**

SOLICITANTE: MUNICIPALIDAD DE SAN IGNACIO – MISIONES

FECHA DE INSPECCION IN SITU: 14/06/19.

EXP. MOPC MEU N°: 26.437/19 **EXP. DOP N°:** 3.241/19

REFERENCIA: SOLICITUD SEGÚN NOTA DE FECHA 31/05/2019

CIUDAD: SAN IGNACIO **DEPARTAMENTO:** DE MISIONES

- **DATOS DEL INMUEBLE**

PROPIETARIO: LUIS MARIO GIMENEZ FIX

DISTRITO: SAN IGNACIO **DEPARTAMENTO: MISIONES**
MATRICULA. N°: 103/6620 **PADRON N°: 4.813**

SUP. DE TERRENO: 105.000 m²

- **UBICACIÓN:**

Inmueble ubicado sobre la Ruta Mcal. López camino a Yabebyry, a 2.500 metros de la Ruta 1 Mcal. Estigarribia y del centro cívico.

Arq. Fulvia Gonzalez de Gyökér
Supervisor Avaluador

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

Arq. María Magdalena Maciel E.
Jefa, Dpto. Avalúo Oficial

000039

MUNICIPALIDAD DE SAN IGNACIO

- **ESTUDIO DEL TÍTULO DE PROPIEDAD**

Se toma como fuente la fotocopia de escritura Complementaria, n° 50, de fecha 19 de Octubre del 2015, realizada por el Notaria y Escribana Publica Maria Lourdes Insaurralde de Meffert., titular del registro N° 1.149, Segundo Acto; Los señores Anastacio Ríos Torres, Andresa Ríos de Fernández, Luis Rios Torres, Lucia Ríos de Benítez, Nemesia Ríos de Amarilla, dice que Ceden, Venden y trasfieren a favor del Señor Luis Mario Giménez Fix, 1Ha 5.000m2, inscripto en la dirección general de los registros públicos como:

PADRON N°: 4.813

MATRICULA. N°: 103/6620

Dimensiones y linderos según título de propiedad:

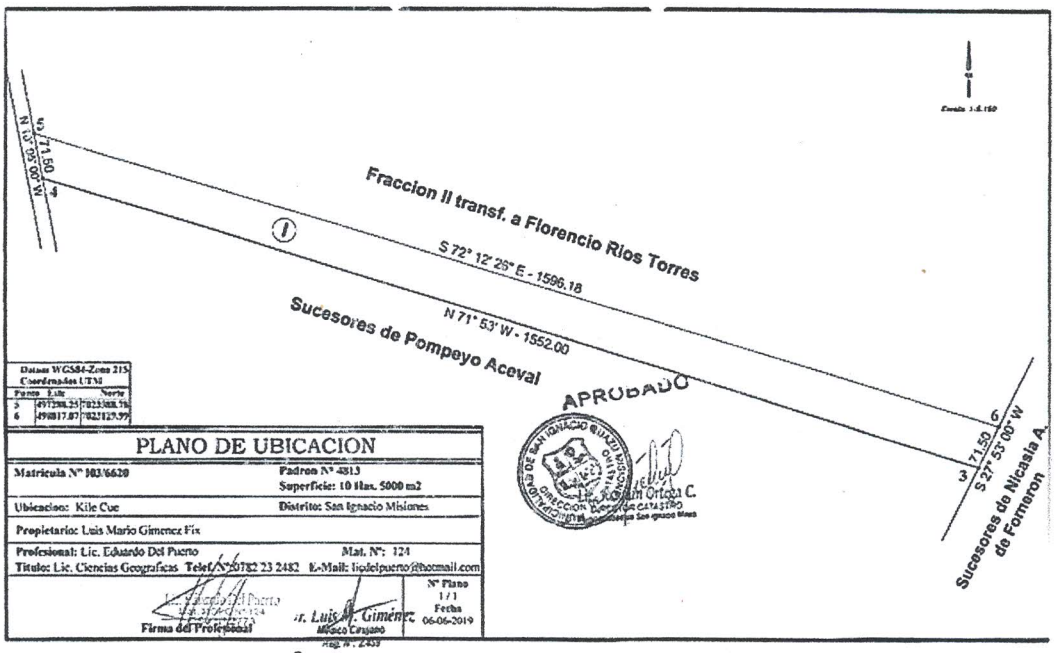
Línea 5-6 mide 1596.18 m

Línea 6-3 mide 71.50m

Línea 3-4 mide 1552.00m

Línea 4-5 mide 71.50m

Superficie: 10Has 5.000 m² (diez hectáreas, cinco mil metros cuadrados)



Plano georreferenciado firmado por el Lic. en ciencias Geográficas Eduardo del Puerto,

Registro MOPC N°: 124

Fulvia González
Arquitecta
Reg. Prof. Nº 1184

000038

MUNICIPALIDAD DE SAN IGNACIO

- **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO DEL ENTORNO.**

UBICACIÓN: Inmueble ubicado sobre la Ruta Mcal. López camino a Yabebyry de la ciudad de San Ignacio, Departamento de Misiones.

USO DE SUELO: Actualmente el inmueble es de uso agrícola, mecanizado plantación de trigo, y aproximadamente una hectárea cuenta con presencia de agua. Y en un pequeño sector se observan árboles nativos.
El uso de suelo en la zona es sub urbana, con características de desarrollo, en su entorno inmediato, se observan fraccionamientos a lo largo de la ruta.

DELIMITACION: El predio aludido adquiere una configuración rectangular, Mide 71.50 m de frente, por 1.596 m

TOPOGRAFIA: La fracción de terreno presenta una topografía plana con cota ligeramente superior respecto al nivel de la calle.
Se observa una superficie de aproximadamente 1ha con presencia de agua, un pequeño lago que traspasa el lindero Norte.

SERVICIOS, CENTROS EDUCATIVOS, RELIGIOSOS Y OTROS:

El inmueble objeto de la presente Tasación, cuenta con la línea de tendido eléctrico, red de agua potable, que pasan frente a la propiedad.
Se encuentra a 2.000 metros del centro cívico, en donde se cuenta con varios comercios, centros educativos, (Escuelas Colegios, Instituto de Formación Docente, Universidad), centros religiosos, deportivos y recreativos.

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO: El sector se encuentra en desarrollo, según el certificado de Localización Municipal, se encuentra dentro del ejido Urbano.

- **AVALUACION DEL TERRENO.**

CONSIDERACIONES

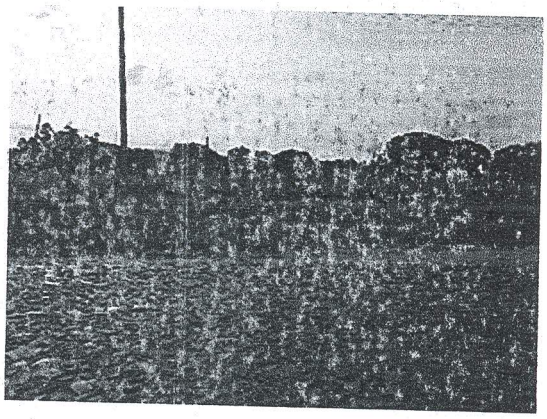
La metodología empleada para el avalúo de terreno es la de comparación directa con diversos inmuebles en oferta o transacción en la zona.

Fulvia González
Arquitecta
Reg. Prof. Nº 1184

MUNICIPALIDAD DE SAN IGNACIO

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE

Porton de acceso a la propiedad



Calle Empedrada Frente al Inmueble.

Presencia de agua lado norte del terreno

Postes del tendido de Electricidad sobre calle.

Vistas del inmueble lado noreste y sureste.

Eulvia González
Arquitecta
Reg. Prof. Nº 1184

000036

MUNICIPALIDAD DE SAN IGNACIO

AVALUACIÓN DEL INMUEBLE

Atendiendo a la superficie del predio, las características generales y particulares del terreno, ubicación, topografía, suelo, servicios de la zona, como también los valores del mercado ofertados en la zona, se estima que el valor unitario promedio referencial del área ofertada es de **9.168 Gs/m2** (Nueve millones ciento sesenta y ocho mil) Guaraníes por metro cuadrado.

DESCRIPCION	SUPERFICIE/M2		PRECIO UNITA	PRECIO TOTAL G.
PADRON 4,813	105.000	X	9.168	962.640.000
				962.640.000

- **OBSERVACIÓN**:

  Los documentos empleados para el avalúo fueron proveídos por la MUNICIPALIDAD DE SAN IGNACIO, SEGÚN NOTA DE FECHA 31/05/2019, Fotocopia del Título de propiedad, Plano Georreferenciado, e Informe Pericial.

  Para el avalúo solo se tiene en cuenta la información provista por los solicitantes.
  Se hace constar que el **MOPC** solo realiza la avaluación del inmueble con un precio referencial y no se hace responsable de los documentos legales y su validez, acercados en el expediente.

Lugar: Asunción

Fecha de impresión: 1 de julio de 2019.

Fulvia González
Arquitecta
Reg. Prof. Nº 1184

Arq. Fulvia Gonzalez de Gyökér.
Supervisor Avaluador

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES
REPUBLICA DEL PARAGUAY
Avalúo Oficial

Arq. María Magdalena Maciel E.
Jefa, Dpto. Avalúo Oficial