GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

Asunción, 29 de setiembre de 2021

M.O.P.C. Nº 1513/2021.

Abogado
EDGAR OLMEDO, Presidente
Instituto Paraguayo del Indígena (INDI)
Presente:

De mi mayor consideración.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a fin de cumplir con lo solicitado por la Institución a su digno cargo, según el Expediente con Mesa de Entrada Única (MEU) N° 31260/2021 de fecha 29 de julio de 2021.

En ese sentido, se remite el informe de Tasación y procedimiento utilizado por el Departamento de Avalúo Oficial, del Inmueble identificado con Matriculas Nros.: P02-419, P02-417 y P02-210, Padrones Nros.: 4.580, 4.582, 4.585, 4.581, 4.583, 4.587, 4.584, 4.586 del Distrito de Benjamín Aceval, Departamento de Presidente Hayes, propiedad de las Sras. Carmen Yamile Ali Cattebeke, María Mercedes Ali Cattebeke y Susana Isabel Ali Cattebeke.

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

ARNOLDO WIENS DURKSEN
Ministro
A011210

Carlino S. Velázquez M.
Viceministro de Administración y Finanzas
MOPC

AWD/ns

INSTITUTO PARAGUAYO DEL INDÍGENA
I.N.D.I.
MESA DE ENTRADA ÚNICA
Nota Nº: 4110
Fecha: 30/09/21 Hora: 8:35
Recibido por:

M.O.P.C.

125 (ciento veinticinco)

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

INSTITUTO PARAGUAYO DEL INDIGENA (INDI).

REFERENCIA:

AVALUACIÓN DE INMUEBLE RURAL UBICADO EN EL LUGAR DENOMINADO "MOISES GALEANO" EN EL DISTRITO DE BENJAMIN ACEVAL, DEPARTAMENTO DE PRESIDENTE HAYES. SOLICITUD SEGÚN NOTA P.I. Nº: 383/2021 DE FECHA 27 DE JULIO DE 2021.

OBJETIVO DE LA AVALUACIÓN:

DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO PARA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE.

INMUEBLE AVALUADO:

PROPIETARIOS: CARMEN YAMILE ALI CATTEBEKE, MARIA MERCEDES ALI CATTEBEKE Y SUSANA ISABEL ALI CATTEBEKE.

MATRICULAS N°: P02-419, P02-417 y P02-210

PADRONES N°: 4580, 4582, 4585, 4581, 4583, 4587, 4584,4586

DEPARTAMENTO: PRESIDENTE HAYES

SUP. DE TERRENO: 1212 HAS 7.983 M2 6.000 CM2.

CORRESPONDE AL:

EXP. MOPC MEU N°: 31.260/2021

EXP. DOP N°: 1.924/2021

PROFESIONAL AVALUADOR

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

JEFA INTERINA, DPTO. AVALÚO OFICIAL

Abg. Victoria Torres Cabrera.....

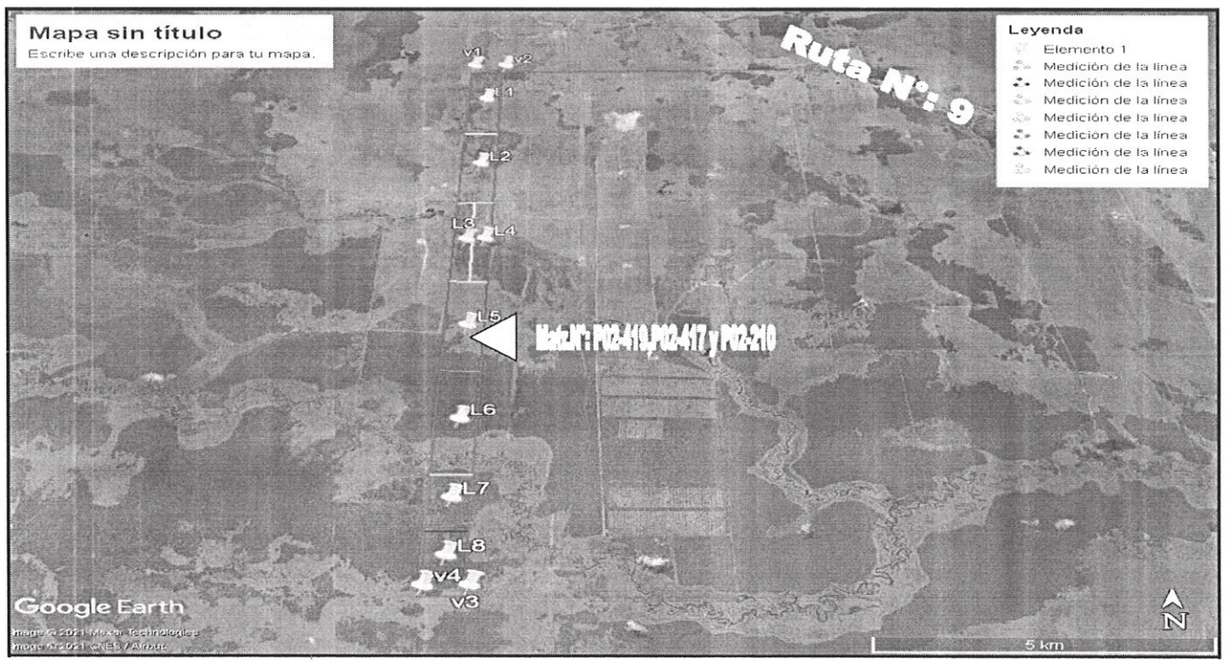
Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avaluo Oficial

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES DIRECCION GENERAL DE AVALUO

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

- **UBICACIÓN:**

Se accede al inmueble por la Ruta N°: 9 Dr. Carlos Antonio López (Transchaco), por esta se llega hasta la zona "Moisés Galeano" Km 159 girando a la margen izquierda por camino de tierra por unos 6,5 km se llega a la propiedad ofertada



- **LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA**

Se procedió a verificar la ubicación de los inmuebles, objeto de la presente valuación, con apoyo tecnológico de un aparato GPS- Global Position Sistem. Para el efecto, se toman como referencia 2 puntos consignados en los planos georreferenciados e informes periciales presentados en el expediente, los cuales fueron ubicados in situ durante la inspección.
Las coordenadas UTM son las siguientes:
Matr.: P02-419 – Padrón N°: 4.580
Punto 2 (UTM): N = 7.311.609,820 E = 366.639,198
Matr.: P02-417 – Padrón N°: 4.587
Punto 4 (UTM): N = 7.294.281,308 E = 366.105,482

- **INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA**

Servicios Públicos: Se accede al inmueble por la Ruta N°: 9 "Dr. Carlos Antonio López" ((Transchaco), por esta se llega hasta la zona "Moisés Galeano" Km 159 girando a la margen izquierda por camino de tierra por unos 6,5 km se llega a la propiedad ofertada.El servicio de transporte se da por la mencionada Ruta N°: 9 "Transchaco" (Tramo Asunción –Mariscal Estigarribia) en donde se encuentran la Comisaria, Centro de Salud y Escuela Básica.

Edgar Enrique Sotomayor
Perito - Arquitecto
Mat. C.S.J. N° 2558

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

Polos de comercialización: Los principales mercados consumidores de productos pecuarios de la zona en orden de importancia se pueden mencionar a Benjamín Aceval, Villa Hayes, Pozo Colorado, ,Loma Plata, Filadelfia y Mariscal Estigarribia como también los mercados del Dpto. de Concepción como la ciudad de Concepción principalmente.

- **CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

CAPACIDAD, APTITUD DEL SUELO

Los datos fueron obtenidos a partir del informe agrologico de suelos, realizado por el Ing. Agr. Carlos Alberto Villagra Cantero - Obrante en el expediente.
Son suelos donde existe la combinación de 2 grupos 1-Solonetz (65 % = 788,45 Has): suelos con un horizonte subsuperficial arcilloso y fuertemente denso y estructurado y 2- Gley soles (35 % = 424,34 Has): suelos saturados con agua subterránea durante periodos largos para desarrollar condiciones reductoras que resulten en propiedades gleyicas incluyendo suelos submarinos y de marea, calificados de acuerdo al Mapa de Capacidades de uso de la tierra como se describe a continuación:
Clase 4N- Buena II = 825,40Has (68 %): No tiene limitaciones significativas para la producción sostenida de un determinado tipo de explotación bajo el nivel de tecnología aplicada con restricciones mínimas ,en las zonas más altas puede dedicarse en forma moderada la agricultura
Clase 6P- Buena II = 387,38 Has (32 %): Son aptos preferentemente para la producción ganadera de cualquier índole, otra alternativa es la producción de apicultura, con previo asesoramiento técnico que requiera el sistema productivo elegido para que así perdure y obtener así altos niveles de producción.

DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL SUELO

A los efectos de conocer de cerca las principales características del suelo hemos recorrido el área notando que existe un campo natural agropecuario en un **54 %= (654 has)** de la propiedad, aproximadamente en un **12 %= (143,7has)** se tiene un área de Zona Baja y un **34 % = (415 has)** de área boscosa o Monte.

RECURSOS NATURALES

Se observan áreas boscosas con árboles de mediano porte en las cercanías al Riacho He 'e.
El recurso hídrico natural del inmueble y la zona lo constituye el Riacho He 'e que cruza por la propiedad y para consumo humano se puede obtener de napas freáticas poco profundas que posibilitan la perforación de pozos comunes donde se obtiene buena cantidad del líquido vital.

TOPOGRAFÍA

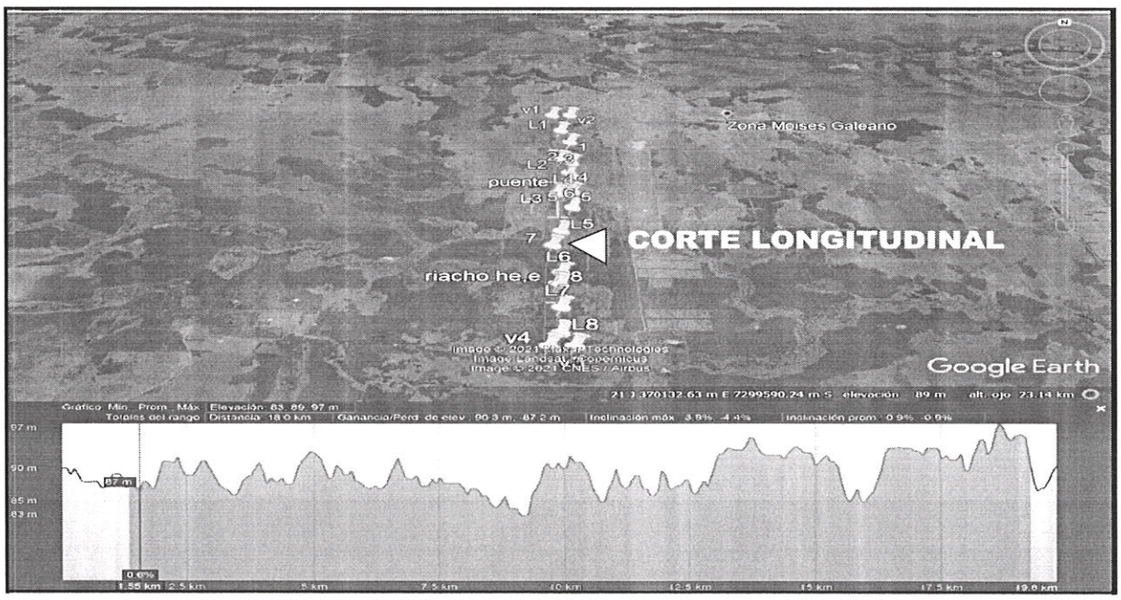
Se trata de una fracción de forma regular, con topografía o paisaje tipo plana, relieve (3,8% inclinación máxima, 0,9 % inclinación promedio) con zonas boscosas en las cercanías del Riacho He 'e.
La pendiente se presenta con orientación Norte- Sur de manera regular ascendente desde el frente del inmueble (COTA MIN: 83 m), hacia el fondo del inmueble el Riacho He 'e y en su nivel más alto (COTA MAX: 97 m).

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

122 (ciento veintidos)

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

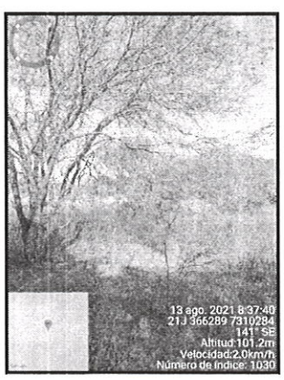
IMAGEN - CORTE LONGITUDINAL DEL TERRENO

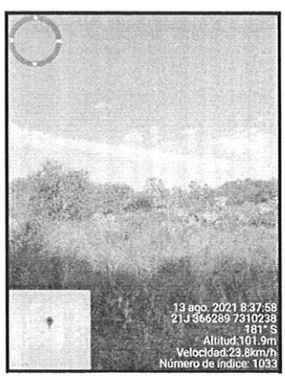


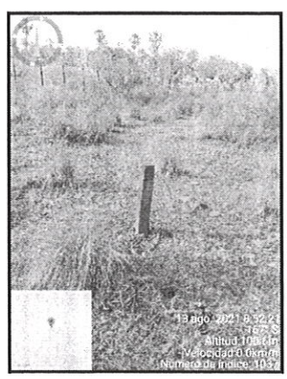
TOPOGRAFIA

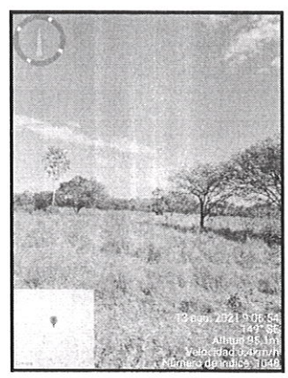
COTA MAX: 97 m. COTA MIN: 83 m. DIF. ENTRE COTAS 14 m.

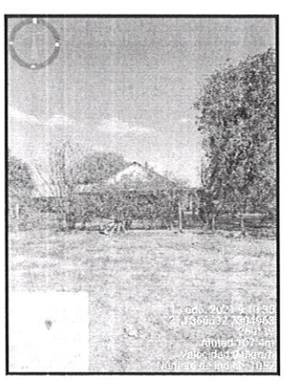
VISTAS DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO

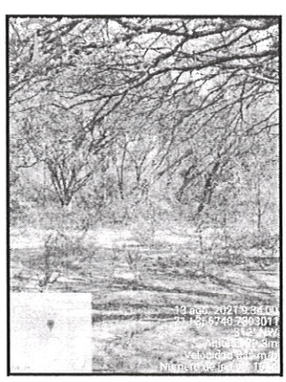


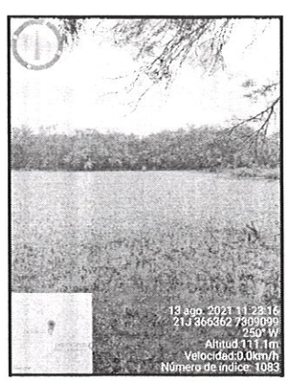


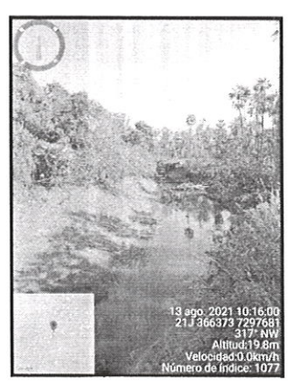












Vistas parciales

Vegetación

Bosques

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

121 (ciento veintiún uno)

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

DATOS DOMINIALES

Los datos tenidos en cuenta para esta avaluación fueron obtenidos de las Escrituras siguientes:

A - Partición de Condominio que otorga Carmen Yamile y Susana Isabel Ali Cattebeke a favor de María Mercedes Ali Cattebeke el inmueble está ubicado en el Distrito de Benjamín Aceval, Departamento de Presidente Hayes, Inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos en la 11ma Sección como **Matricula N°:P02-417, Padrones N°: 4581,4583 y 4587, lotes 2,4 y 8** (inscripta en la DGRP bajo el N° 1 y al folio 1 y sgtes, en fecha 3 de setiembre de 2007).

B - Partición de Condominio que otorga Carmen Yamile y María Mercedes Ali Cattebeke a favor de Susana Isabel Ali Cattebeke el inmueble está ubicado en el Distrito de Benjamín Aceval, Departamento de Presidente Hayes, Inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos en la 11ma Sección como **Matricula N°:P02-210, Padrones N°: 4584, 4586, lotes 5 y 7** (inscripta en la DGRP bajo el N° 2 y al folio 10 y sgtes, en fecha 3 de setiembre de 2007).

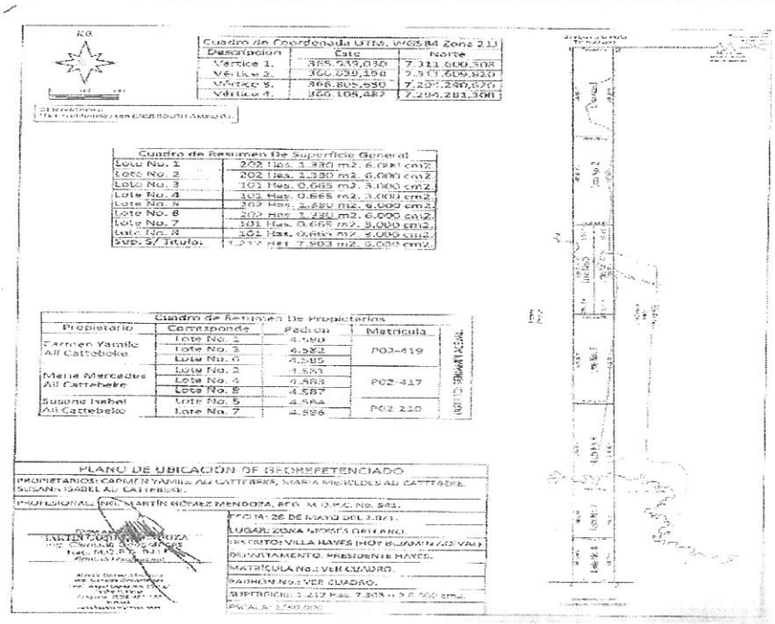
C - Partición de Condominio que otorga Susana Isabel y María Mercedes Ali Cattebeke a favor de Carmen Yamile Ali Cattebeke el inmueble está ubicado en el Distrito de Benjamín Aceval, Departamento de Presidente Hayes, Inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos en la 11ma Sección como **Matricula N°:P02-419, Padrones N°: 4580, 4582, 4585,lotes 1,3 y 6** (inscripta en la DGRP bajo el N°1 y al folio 1 y sgtes, en fecha 3 de setiembre de 2007).

DIMENSIONES Y LINDEROS:

Se puede constatar en el expediente mediante plano georreferenciado e informe pericial, del inmueble elaborado por el **Ing. Geog.: Martin Gómez Mendoza- Reg. Prof. MOPC N°: 941**

MATRICULA: P02-419 –PADRÓN N°: 4580 – LOTE 1: 202 Has 1.330 m2 6.000 cm2
MATRICULA: P02-417 –PADRÓN N°: 4581 – LOTE 2: 202 Has 1.330 m2 6.000 cm2
MATRICULA: P02-419 –PADRÓN N°: 4582 – LOTE 3: 101 Has 0.665 m2 3.000 cm2
MATRICULA: P02-417 –PADRÓN N°: 4583 – LOTE 4: 101 Has 0.665 m2 3.000 cm2
MATRICULA: P02-210 –PADRÓN N°: 4584 – LOTE 5: 202 Has 1.330 m2 6.000 cm2
MATRICULA: P02-419 –PADRÓN N°: 4585 – LOTE 6: 202 Has 1.330 m2 6.000 cm2
MATRICULA: P02-210 –PADRÓN N°: 4586 – LOTE 7: 101 Has 0.665 m2 3.000 cm2
MATRICULA: P02-417 –PADRÓN N°: 4587 – LOTE 8: 101 Has 0.665 m2 3.000 cm2

SUPERFICIE TOTAL DE LOS 8 LOTES: 1.212 Has 7903 m2 6.000 cm2



Edgar Enrique Sotomayor
Perito - Arquitecto
Mat. C.S.J. N° 2558

120 (ciento veinte)

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

- **AVALUACIÓN DEL INMUEBLE.**

METODOLOGÍA

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 de compraventa de inmueble.

La metodología para el avalúo del terreno, es el **método comparativo directo**. Este método está basado en la investigación de los valores de tierras comparables a las que se están avaluando, vigentes en el mercado específico de la zona o región. En esta metodología de avaluación de terrenos se realiza una **homogeneización**, proceso por el cual se analizan las características del inmueble para ello es indispensable la comparación para obtener coeficientes correctivos, cuya determinación permite una tasación razonable, dichos factores son: de localización, accesos, topografía, agua, características de la zona y del inmueble a tasar, superficies, servicios públicos y condiciones de venta.

VALOR UNITARIO

Teniendo en cuenta los factores y elementos de juicio que inciden (positiva y/o negativamente) en la valorización de este inmueble rural y considerándose, especialmente, los factores de topografía, productividad del suelo, camino público, la tenencia total de los servicios públicos básicos, los valores de terrenos ofertados en la zona; se considera un valor unitario de:

7.872.041 Gs/Ha.

VALOR DEL INMUEBLE

TERRENO	SUPERFICIE HAS.	V. UNITARIO GS/HA	TOTAL GS.
Matricula N°:P02-419 Padron N°:4580 Lote 1	202,13306000	8.003.673	**1.617.806.915**
Matricula N°:P02-417 Padron N°:4581 y 4583 Lote 2 y 4	303,19959000	7.021.778	**2.129.000.211**
Matricula N°:P02-419 Padron N°:4582 Lote 3	101,06653000	8.459.038	**854.925.618**
Matricula N°:P02-210 Padron N°:4584 Lote 5	202,13306000	8.003.673	**1.617.806.915**
Matricula N°:P02-419 Padron N°:4585 Lote 6	202,13306000	8.003.673	**1.617.806.915**
Matricula N°:P02-210 Padron N°:4586 Lote 7	101,06653000	8.459.038	**854.925.618**
Matricula N°:P02-417 Padron N°:4587 Lote 8	101,06653000	8.459.038	**854.925.618**
TOTAL	**1,212,79836**	**7.872.041**	**9.547.197.810**

SON GUARANÍES: NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIEZ.

Edgar Enrique Sotomayor
Perito - Arquitecto
Mat. C.S.J. N° 2558

119 (ciento diez y nueve)

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

OBSERVACIONES:

- El pedido de avaluación del inmueble se realiza oficialmente desde el INDI según Nota P.I.Nº: 383/2021 de fecha 27 de julio de 2021. Para la inspección del inmueble el profesional avaluador del MOPC ha sido acompañado por el Agrimensor Sergio Achucarro funcionario del INDI.
- Los documentos empleados para el avalúo fueron proveídos por el INDI, según Nota P.I. N°: 383/2021, fotocopia del título de propiedad, informes de condiciones de dominio (con entrada N° 11234290 de fecha 21/07/2021, 11316269,11316286 de fechas 25/08/2021) informe pericial, plano georreferenciado y estudio de capacidad y uso de suelos. Para el avalúo solo se tiene en cuenta la información provista por los solicitantes por tanto el MOPC no se hace responsable de la legalidad y validez de los documentos presentados en el expediente.
- Se hace constar que el **MOPC** solo realiza la avaluación del inmueble con un precio referencial, no tiene participación en el proceso de negociación ni adquisición del inmueble.
- Atendiendo la importancia de los valores presentados, nos permitimos recomendar que previa a cualquier transacción se realice un estudio de antecedentes dominiales de estas matrículas y una mensura precisa del inmueble a efectos de verificar las dimensiones lineales, angulares, superficie y linderos actuales de la misma.

Fecha de inspección in situ: 13 de agosto de 2021.

Lugar y fecha de impresión: Asunción, 22 de setiembre de 2021.

.....
Arq. Edgar E. Sotomayor A.
Profesional Avaluador

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

Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avaluo Oficial

118
circulo
ahg

Ministerio de OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES — GOBIERNO NACIONAL — Paraguay de la gente

MESA DE ENTRADA ÚNICA
EXPEDIENTE Nº 31260/2021

TITULAR:
INDI

NOMBRE Y APELLIDO:
OSMAR UBEDA

TELEFONO:
0984 408380

CORREO ELECTRONICO:

BRENDA MARIA JOSE GIMENEZ GONZALEZ

Firmado digitalmente por BRENDA MARIA JOSE GIMENEZ GONZALEZ
Fecha: 2021.07.29 15:14:45 -04'00'

REFERENCIA:
1 FOJA - NOTA N° 383/2021 - REF.- EXPEDIENTE INDI N° 2904/2021 " FAMILIA CATTEBEKE S/ PRESENTACION DE CARTA DE OFERTA - ADJUNTO RECIBIDO EN SG.

FACTURA: Nro. 0 **Monto: GS.** 0

USUARIO/FECHA/HORA DE REGISTRO.:

EAYALA 29/07/2021 15:09:38

M.O.P.C. - V.M.O.P
Exp. Nº 9254
Fecha 30 JUL 2021 Hora 10:40
Firma

SECRETARIA GENERAL
GABINETE DEL MINISTRO

Jef. Gabinete ____ DIPE ____
D.Asuntos Jur. ____ D.de Tic's ____
D.Relaciones P. ____ D.Auditoria I. ____
Secretaria Privada ____ U.O.C. ____
D.Comunicaciones ____ DAPSAN ____
Patrullla Caminera ____ DGESA ____
C.RR.II. ____ DTyA ____
VMOP ✓
D.Obras Públicas ____ Comisión Pilc. ____
D.Vialidad ____ D.Caminos Vec. ____
Div.Arch y Bib. ____ D.B.I ____ UEPE ____
VMAF ____
D.Finanzas ____ D.Planif.Econ. ____
D.Contaduría ____ D.Bienes y S. ____
D.Rec.Humanos ____ D.Crédito P. ____
VMME ____
D.Rec.Energ. ____ D.Rec.Minerales ____
VMT ____
Dirección de Marina Mercante ____
OTROS ____

M.O.P.C.
G.V.M.O.P.C. Fecha: 2-8-21
☐ VMAF ☐ DV ☐ DCV ☐ DOP
☐ C.T.I.C. ☐ DPV ☐ DSI ☐ CNRP
☐ CCNF ☐ AUDITR ☐ CAPSOH ☐ SG
☐ UEP.IP ☐ CRC ☐ CAFE ☐ DAJ
☐ DAPCAN ☐ CNI ☐ CCS ☐ J G M
Ing. IGNACIO GÓMEZ N.
Viceministerio de Obras Públicas y Comunicaciones

Abg. Marcela Duarte Dávalos
Coordinadora
Secretaria General - MOPC
27-07-2021
16:50

M.O.P.C.
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
FEC. ENT: 02/08/21 MEU: 31260
HORA: DOP: 1924
☐ GVMOPC ☐ UPH ☐ D. ADM.
☐ D.P. y M. ☐ D. TEC. ☐ D.E. y C.
☐ D.A. y G. ☐ D. MANT. ☐ D. ARQ.
☐ PÑG ☐ AS. GRAL. ☑ DAO
☐ UEP ☐ SEC ☐ OTROS
Para su atención
RECIBIDO:
FECHA SALIDA:

ARQ. ALBERTO A. LOVERA MIR
Director
D.O.P. - M.O.P.C.

M.O.P.C. - V.M.O.P.C. - D.O.P.
DPTO. DE AVALÚO OFICIAL
MESA DE ENTRADAS
EXP. D.A.O. Nº 37 / 21
FECHA: 03/08/21
FIRMA
HORA: 08:45