(166 (ciento sesenta y seis)

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

Asunción, 29 de setiembre de 2022

M.O.P.C. N.° 1456/2022.

Economista
***OMAR ALEXANDER PICO INSFRÁN**, 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 vía nota PI N° 532/2.022 de fecha 25 de mayo de 2.022, según el expediente con Mesa de Entrada Única (M.E.U.) N.° 35260/2022. En ese sentido, se remite el informe de Tasación y procedimiento utilizado por el Departamento de Avalúo Oficial, de los Inmuebles identificados como Matriculas Nros.: F02-7450, F01-9059, F02-5044 y F01-9060, Padrones Nros.: 7.160, 8.106, 4.883 y 8.105 (respectivamente), propiedad de los señores: ***Numidia Benitez de Benitez, Liz Numidia Benitez Benitez, Juan Bautista Alvaro Benitez Benitez, Ruth Karina Benitez Benitez y Sheila Romina Benitez Benitez****; y las Fincas Nros.: 7.684 y 7.426, Padrones Nros.: 7.525 y 7.305 (Respectivamente), Propiedad del señor:* ***Juan Bautista Alvaro Benitez Benitez****.*

Hago propicia la oportunidad para saludarlo con mi más alta estima.

Ing. RODOLFO SEGOVIA COLMÁN
Ministro Interino

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

RSC/om

INSTITUTO PARAGUAYO DEL INDÍGENA
I.N.D.I.
MESA DE ENTRADA ÚNICA
Nota N°: 5254
Fecha: 30-09-22 Hora:
Recibido por:

M.O.P.C.

165 (ciento sesenta y cinco)

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

RESOLUCIÓN Nº 2271

POR LA CUAL SE DELEGA AL ECON. CARLINO S. VELÁZQUEZ MARTÍNEZ, VICEMINISTRO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS A FIRMAR RESOLUCIONES Y OTROS DOCUMENTOS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO, LOS DÍAS JUEVES 29 Y VIERNES 30 DE SETIEMBRE DE 2022.

Asunción, 28 **de setiembre de 2022**

VISTO: La Ley Nº 1535/1999 "DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA DEL ESTADO", y;

CONSIDERANDO: Que el Titular de la Cartera Ministerial cumplirá funciones en el interior del país los días jueves 29 y viernes 30 de setiembre de 2022.

Que la Ley Nº 167/1993, "QUE APRUEBA CON MODIFICACIONES EL DECRETO - LEY Nº 5 DE FECHA 27 DE MARZO DE 1991, QUE ESTABLECE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA Y FUNCIONES DEL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES", dispone que el Ministro es la autoridad máxima designada por el Poder Ejecutivo para administrar y desarrollar las actividades de este Ministerio.

Que la citada Ley Orgánica faculta las designaciones, así como remociones que se estimen convenientes.

POR TANTO; en ejercicio de sus atribuciones legales,

EL MINISTRO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

R E S U E L V E :

Artículo 1°.- Delegar al Econ. **Carlino S. Velázquez Martínez,** Viceministro de Administración y Finanzas para firmar Resoluciones y otros documentos de carácter administrativo inherentes a la función de la Cartera Ministerial, los días jueves 29 y viernes 30 de setiembre de 2022.

Artículo 2°.- Comunicar a quienes corresponda y cumplido, archivar.

Ing. **RODOLFO SECOVIA SOLMÁN**
Ministro Interino

COPIA

RSC/om

CARLOS R. RIVEROS G.
Coordinador Interino
Coordinación de Gestión Digital

M.O.P.C.

164 (ciento sesenta y cuatro)

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

INSITITUTO PARAGUAYO DEL INDIGENA (INDI).

REFERENCIA:

AVALUACIÓN DE INMUEBLES RURALES

SOLICITUD SEGÚN NOTA PI N° 532/2.022 DE FECHA 25 DE MAYO DE 2.022.

OBJETIVO DE LA AVALUACIÓN:

DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO PARA ADQUISICIÓN DE LOS INMUEBLES.

INMUEBLES AVALUADOS:

FRACCIONES AL NORTE				
ITEM	**MATRICULA/FINCA**	**PADRON**	**SUPERFICIE**	**PROPIETARIO**
1	F01-9060	8105	8 ha 8.391 m^2 9.510 cm^2	NUMIDIA BENITEZ DE BENITEZ, LIZ NUMIDIA BENITEZ BENITEZ, JUAN BAUTISTA ALVARO BENITEZ BENITEZ, RUTH KARINA BENITEZ BENITEZ Y SHEILA ROMINA BENITEZ BENITEZ
2	7684	7525	10 ha 0.181 m^2 0.025 cm^2	JUAN BAUTISTA ALVARO BENITEZ BENITEZ
3	7426	7305	9 ha 1.969 m^2	
TOTAL			28 ha 0.541 m^2 9.535 cm^2	

FRACCIONES AL SUR				
ITEM	**MATRICULA/FINCA**	**PADRON**	**SUPERFICIE**	**PROPIETARIO**
4	F02-7450	7160	353 ha 6.830 m^2	NUMIDIA BENITEZ DE BENITEZ, LIZ NUMIDIA BENITEZ BENITEZ, JUAN BAUTISTA ALVARO BENITEZ BENITEZ, RUTH KARINA BENITEZ BENITEZ Y SHEILA ROMINA BENITEZ BENITEZ
5	F01-9059	8106	14 ha 2.498 m^2 5.775 cm^2	
6	F02-5044	4883	90 ha 5.575 m^2	
TOTAL			458 ha 4.903 m^2 5.775 cm^2	

SUPERFICIE TOTAL: 486 ha 5.445 m^2 5.310 cm^2

CORRESPONDEN AL:

EXP. MOPC MEU N°: 35.260/2.022

EXP. VMOP N°: 12.508/2.022

EXP. DOP N°: 1.666/2.022

PROFESIONAL AVALUADOR

Ing. Fernando F. Fernández T. .....

G. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

JEFA INTERINA, DPTO. AVALÚO OFICIAL

Abg. Victoria Torres Cabrera.....

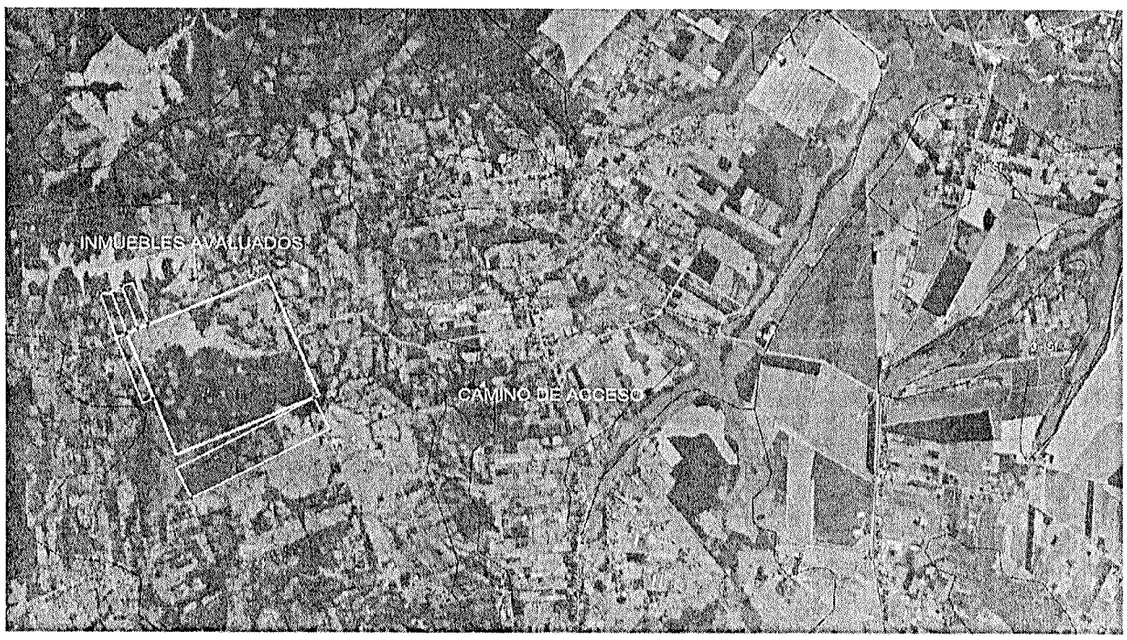
Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avalúo Oficial

163

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

- **UBICACIÓN:**

Los inmuebles se encuentran ubicados en el lugar denominado "Guayaki-Cuá"- a 10 km. de la Ruta PY 013 y a 25 km. de la intersección de las Rutas PY02 y PY03 del Distrito de Caaguazú - Departamento de Caaguazú.



- **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:
Matricula F02/7.450 - Padrón N°: 7.160
Vértice 1 (UTM): N = 7.207.956,09 E = 592.584,97
Vértice 3 (UTM): N = 7.207.106,24 E = 595.083,28

Polos de comercialización: Los principales mercados consumidores de productos agrícolas y ganadero de la zona en orden de importancia se pueden mencionar a las ciudades de Caaguazú, Cnel. Oviedo, YAsy Cañy, Yhu, Vaqueria y Curuguaty.

ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

- **CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

Los siguientes datos fueron obtenidos a partir de los informes técnicos de suelos realizado por el Ing. Forestal Juan Oscar Rodríguez obrantes en el expediente, en los que los inmuebles fueron agrupados en dos cuerpos de tres inmuebles cada uno a raíz de que los mismos están separados por un camino.

a) PRIMER CUERPO (INMUEBLES AL NORTE DEL CAMINO)

a.1) CAPACIDAD Y APTITUD DEL SUELO

La capacidad del suelo según el informe agregado al expediente es la sgte:
Clase IV-E, Sp: Tienen muy severas limitaciones que restringen la elección de cultivos, requieren un manejo más cuidadoso o ambos. Estos suelos son más pobres para la mayoría de cultivos agrícolas que los suelos de la Clase III. A menudo estos suelos son tierras marginales para muchos cultivos agrícolas aclimatados, pero pueden ser buenos o muy buenos para otros cultivos.

a.2) DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL SUELO

Según la información proporcionada en el informe técnico de suelos, la distribución en los inmuebles es de 14,78 ha de remante de bosque y 13,27 ha de uso pecuario.

Según la verificación in situ, se pudo constatar lo siguiente:

a.3) RECURSOS NATURALES

Se pudo constatar que se tiene un área boscosa con árboles de mediano a gran porte (en un 50 % de la sup.) y pastura en un (50 %) de los inmuebles.
El recurso natural de agua en la zona para consumo humano, se puede obtener de napas freáticas poco profundas que posibilitan la perforación de pozos comunes y de los recursos hídricos disponibles en los inmuebles, donde se obtiene buena cantidad del líquido vital.

b) SEGUNDO CUERPO (INMUEBLES AL SUR DEL CAMINO)

b.1) CAPACIDAD Y APTITUD DEL SUELO

La capacidad del suelo según el informe agregado al expediente es la sgte:
Clase IV-E, Sp: Tienen muy severas limitaciones que restringen la elección de cultivos, requieren un manejo más cuidadoso o ambos. Estos suelos son más pobres para la mayoría de cultivos agrícolas que los suelos de la Clase III. A menudo estos suelos son tierras marginales para muchos cultivos agrícolas aclimatados, pero pueden ser buenos o muy buenos para otros cultivos.

b.2) DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL SUELO

Según la información proporcionada en el informe técnico de suelos, la distribución en los inmuebles es de 204,95 ha de remante de bosque y 253,54 ha de uso pecuario.

Según la verificación in situ, se pudo constatar lo siguiente:

b.3) RECURSOS NATURALES

Se pudo constatar que se tiene un área boscosa con árboles de mediano a gran porte (en un 50 % de la sup.) y pastura en un (50 %) de los inmuebles.

ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

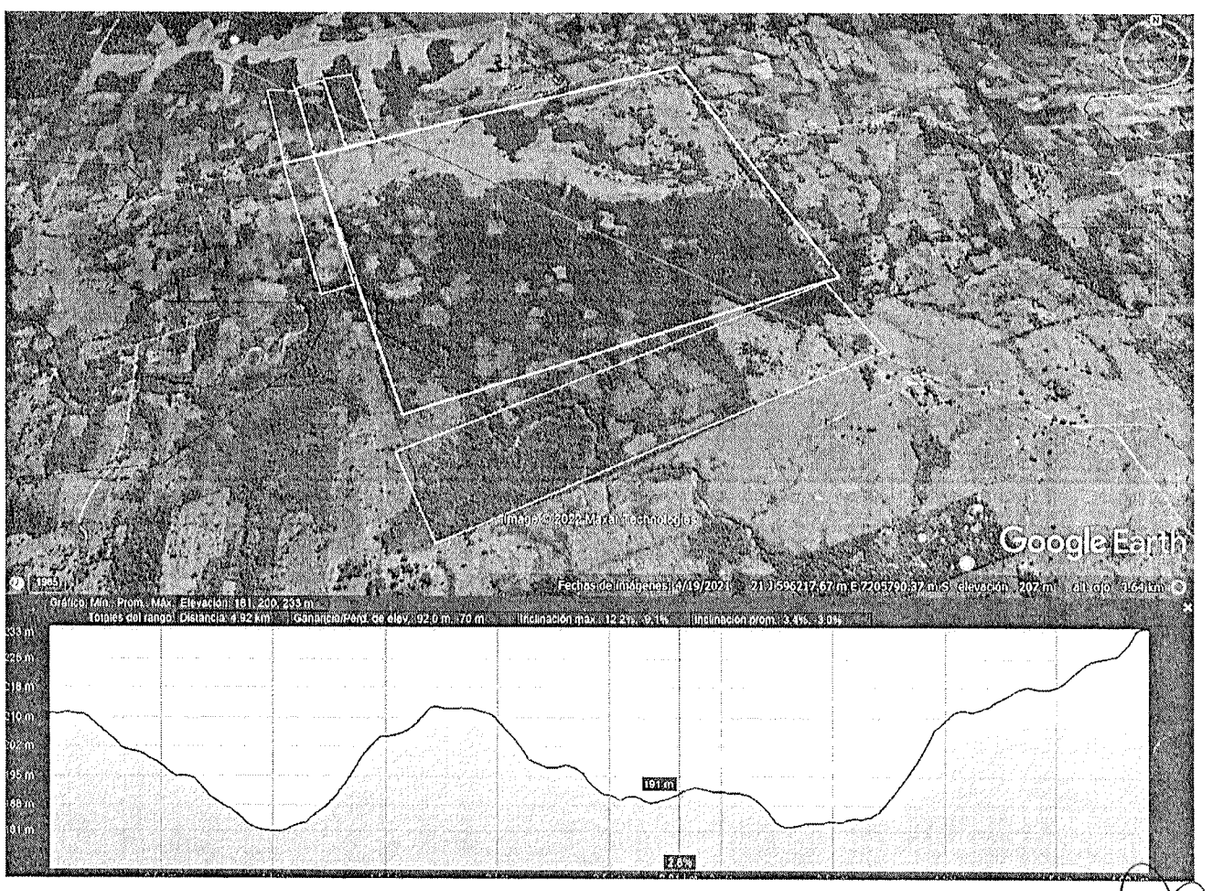
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

El recurso natural de agua en la zona para consumo humano, se puede obtener de napas freáticas poco profundas que posibilitan la perforación de pozos comunes y de los recursos hídricos disponibles en los inmuebles, donde se obtiene buena cantidad del líquido vital.

c) TOPOGRAFÍA

Se trata de seis inmuebles, todos polígonos regulares, con topografía ondulada en gran parte de su extensión (considerando a los seis inmuebles como un solo cuerpo) con pendientes variables en toda la extensión de la superficie, en el que se observan campos naturales, pasturas y pequeños bosques naturales con árboles de mediano porte.
La pendiente se presenta ondulada y distribuida en toda la superficie, siendo su mayor elevación (COTA MAX: 215 m) y su nivel más bajo (COTA MIN: 181 m).

IMAGEN - CORTE LONGITUDINAL DEL TERRENO

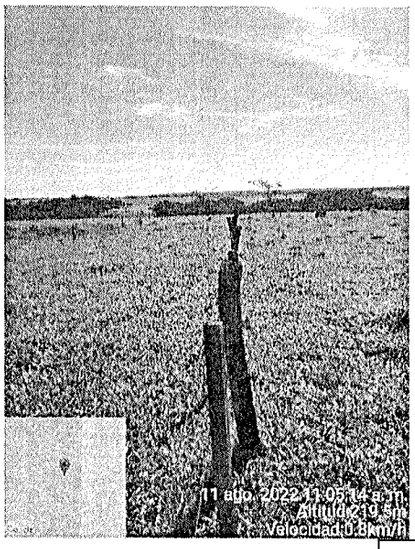


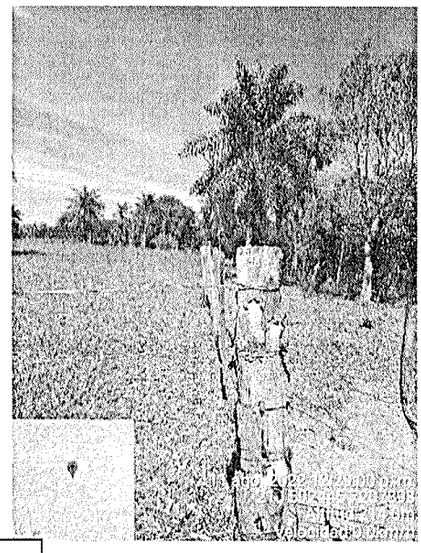
TOPOGRAFIA: COTA MAX: 215 m. COTA MIN: 181 m. DIF. ENTRE COTAS: 34 m.

ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

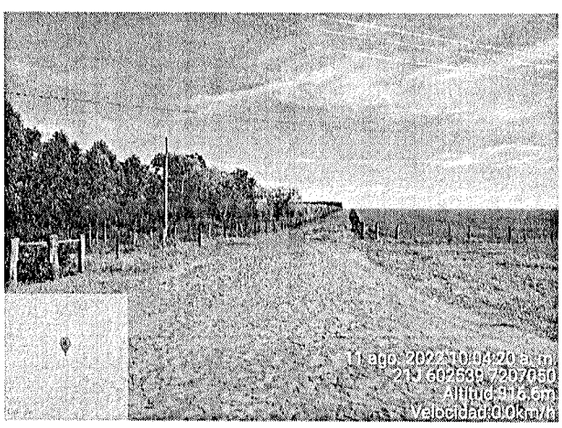
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

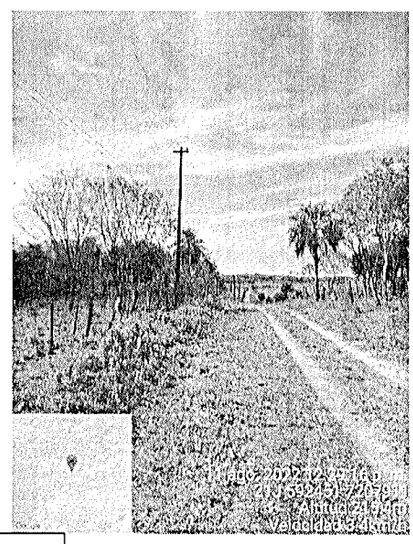
VISTAS DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO



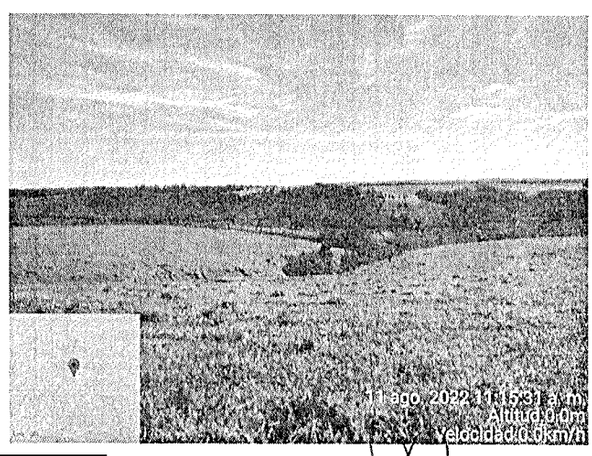


Alambrados





Caminos de acceso



Vistas del campo

ING. FERNANDO FERRARI
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

- **ANALISIS DE DATOS DOMINIALES DE LOS INMUEBLES A TASAR**

PRIMER INMUEBLE MATRICULA F02-7.450, PADRON N° 7.160

El inmueble avaluado, consta de una Sentencia Definitiva número quinientos treinta y ocho (538) de fecha 07 de diciembre de 2.016, dictada por S.S. la Jueza de primera instancia en lo laboral del tercer turno interina del juzgado civil, comercial y laboral del segundo turno de la circunscripción judicial de Caaguazú con asiento en la Ciudad de Coronel Oviedo, Abogada Zulmy Beatriz Varela Cardozo y refrendada por el actuario autorizante de en juicio sucesorio caratulado "Juvenal Benítez Molinas S/ Sucesión Año 2.016 N° 097 Folio 06", en el que fueron declarados como herederos su cónyuge supérstite, la Sra. Numidia Benítez Ayala y/o Numidia Benítez de Benítez y sus hijos Liz Numidia Benítez Benítez Juan Bautista Álvaro Benítez Benítez, Ruth Karina Benítez Benítez y Sheila Romina Benítez Benítez, Inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos en la Quinta Sección del Distrito de Caaguazú como Matrícula F02-7450 bajo el N° 06 y al folio 14 al 24 de fecha 09 de diciembre de 2.021.

DIMENSIONES Y LINDEROS

Se pueden constatar en el expediente mediante plano georreferenciado e informe pericial del inmueble, elaborados por el Ing. Geógrafo José Esteban Martínez - Reg. Prof. MOPC N°: 1.664.

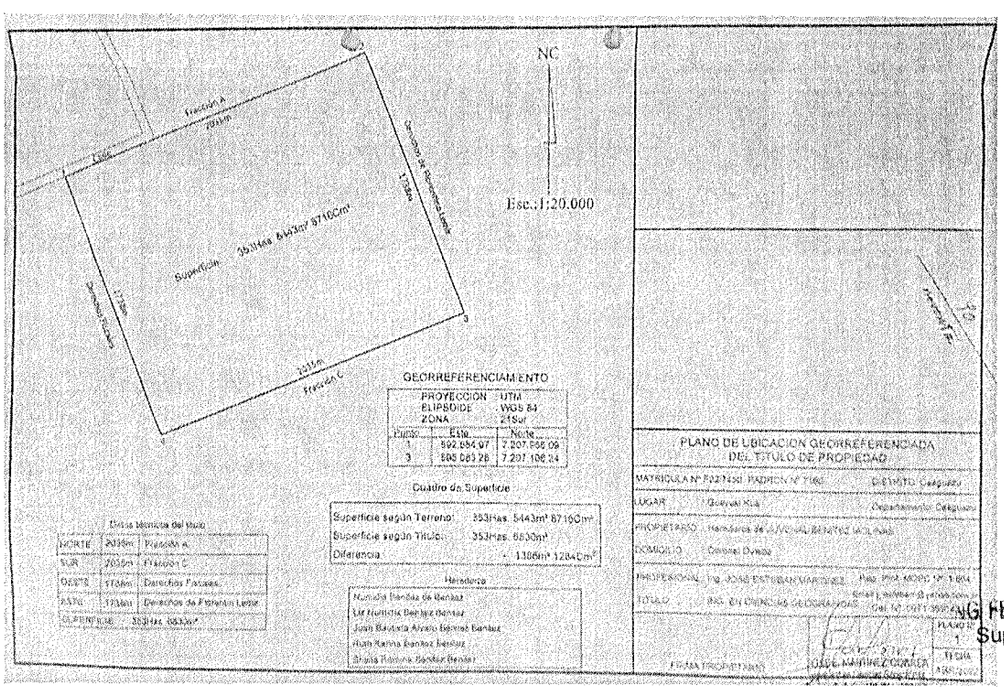
NORTE Mide 2035m. (Dos mil treinta y cinco metros), lindando esta línea con la Fracción A.

SUR Mide 2035m. (Dos mil treinta y cinco metros), lindando esta línea con la Fracción C.

OESTE Mide 1738m. (Un mil setecientos treinta y ocho metros), lindando esta línea con Derechos Fiscales.

ESTE Mide 1738m. (Un mil setecientos treinta y ocho metros), lindando esta línea con Derechos de Florentino Lemir

SUPERFICIE: 353 ha 6830 m^2 (Trescientos cincuenta y tres hectáreas seis mil ochocientos treinta metros cuadrados).



ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

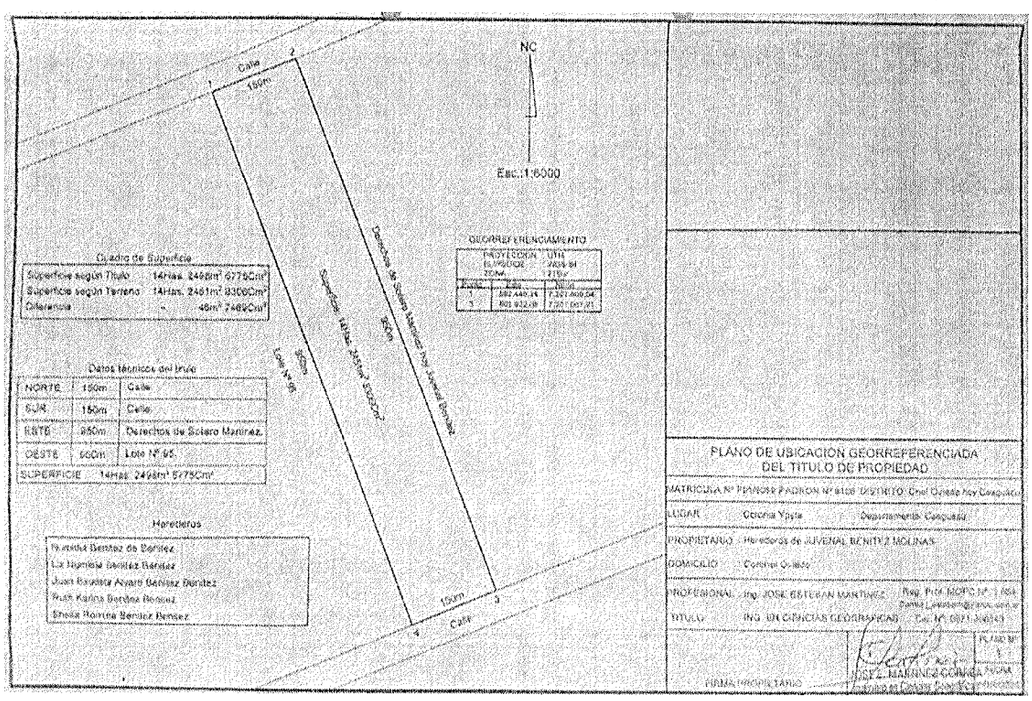
SEGUNDO INMUEBLE MATRICULA F01-9.059, PADRON N° 8.106

El inmueble avaluado, consta de una Sentencia Definitiva número quinientos treinta y ocho (538) de fecha 07 de diciembre de 2.016, dictada por S.S. la Jueza de primera instancia en lo laboral del tercer turno interina del juzgado civil, comercial y laboral del segundo turno de la circunscripción judicial de Caaguazú con asiento en la Ciudad de Coronel Oviedo, Abogada Zulmy Beatriz Varela Cardozo y refrendada por el actuario autorizante de en juicio sucesorio caratulado "Juvenal Benítez Molinas S/ Sucesión Año 2.016 N° 097 Folio 06", en el que fueron declarados como herederos su cónyuge supérstite, la Sra. Numidia Benítez Ayala y/o Numidia Benítez de Benítez y sus hijos Liz Numidia Benítez Benítez Juan Bautista Álvaro Benítez Benítez, Ruth Karina Benítez Benítez y Sheila Romina Benítez Benítez, Inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos en la Quinta Sección del Distrito de Coronel Oviedo como Matrícula F01-9.059 bajo el N° 08 y al folio 27 y sgtes de fecha 21 de junio de 2.018.

DIMENSIONES Y LINDEROS

Se pueden constatar en el expediente mediante plano georreferenciado e informe pericial del inmueble, elaborados por el Ing. Geógrafo José Esteban Martínez - Reg. Prof. MOPC N°: 1.664.

NORTE Mide 150m. (Ciento cincuenta metros), lindando esta línea con Calle.
SUR Mide 150m. (Ciento cincuenta metros), lindando esta línea con Calle.
ESTE Mide 950m. (Novecientos cincuenta metros), lindando esta línea con Derechos de Sotero Martínez.
OESTE Mide 950m. (Novecientos cincuenta metros), lindando esta línea con el Lote N° 95.
SUPERFICIE: 14 ha 2498 m² 5775 cm² (Catorce hectáreas dos mil cuatrocientos noventa y ocho metros cuadrados cinco mil setecientos setenta y cinco centímetros cuadrados).



ING. FERNANDO FERNANI
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

151 (ciento cincuenta y siete)

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

TERCER INMUEBLE MATRICULA F02-5.044, PADRON N° 8.106

El inmueble avaluado, consta de una Sentencia Definitiva número quinientos treinta y ocho (538) de fecha 07 de diciembre de 2.016, dictada por S.S. la Jueza de primera instancia en lo laboral del tercer turno interina del juzgado civil, comercial y laboral del segundo turno de la circunscripción judicial de Caaguazú con asiento en la Ciudad de Coronel Oviedo, Abogada Zulmy Beatriz Varela Cardozo y refrendada por el actuario autorizante de en juicio sucesorio caratulado "Juvenal Benítez Molinas S/ Sucesión Año 2.016 N° 097 Folio 06", en el que fueron declarados como herederos su cónyuge supérstite, la Sra. Numidia Benítez Ayala y/o Numidia Benítez de Benítez y sus hijos Liz Numidia Benítez Benítez Juan Bautista Álvaro Benítez Benítez, Ruth Karina Benítez Benítez y Sheila Romina Benítez Benítez, Inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos en la Quinta Sección del Distrito de Caaguazú como Matrícula F02-5.044 bajo el N° 02 y al folio 04 y sgtes de fecha 09 de setiembre de 2.021.

DIMENSIONES Y LINDEROS

Se pueden constatar en el expediente mediante plano georreferenciado e informe pericial del inmueble, elaborados por el Ing. Geógrafo José Esteban Martínez - Reg. Prof. MOPC N°: 1.664.

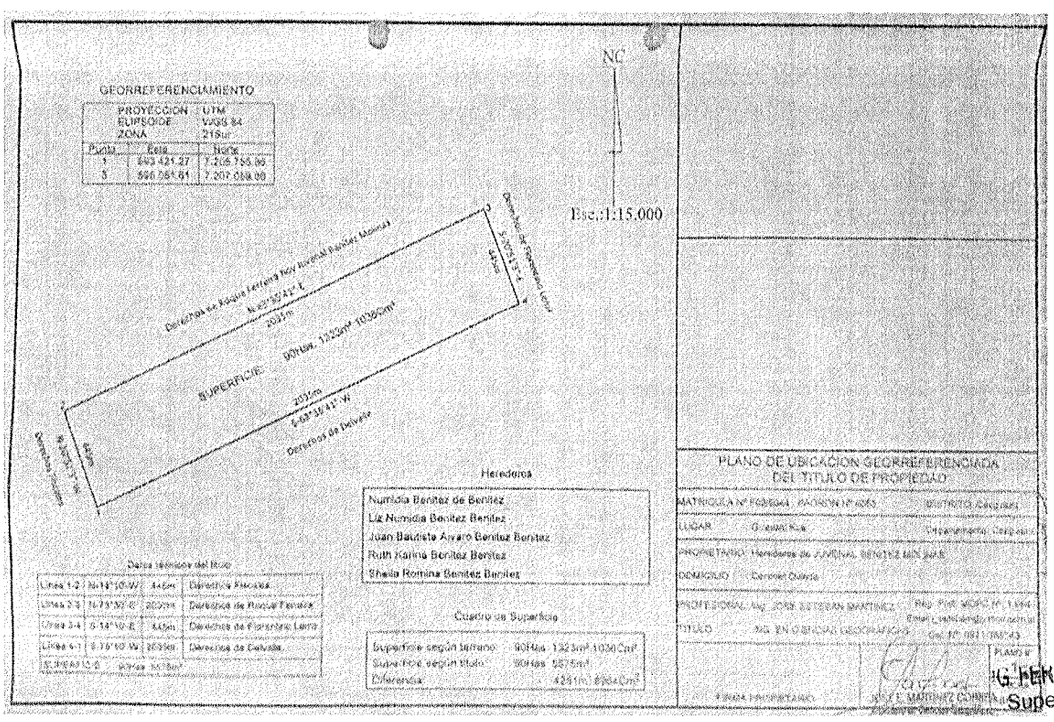
LINEA 1-2 Con rumbo N-14°10'-W (Norte catorce grados diez minutos Oeste). Mide 445m. (Cuatrocientos cuarenta y cinco metros), lindando esta línea con Derechos Fiscales.

LINEA 2-3 Con rumbo N-75°50'-E (Norte setenta y cinco grados cincuenta minutos Este). Mide 2035m. (Dos mil treinta y cinco metros), lindando esta línea con Derechos de Roque Ferreira.

LINEA 3-4 Con rumbo S-14°10'-E (Sur catorce grados diez minutos). Mide 445m. (Cuatrocientos cuarenta y cinco metros), lindando esta línea con Derechos de Florentino Lemir

LINEA 4-1 Con rumbo S-75°50'-W (Sur setenta y cinco grados cincuenta minutos Oeste). Mide 2035m. (Dos mil treinta y cinco metros), lindando esta línea con Derechos de Delvalle.

SUPERFICIE: 90 ha 5.575 m² (Noventa hectáreas cinco mil quinientos setenta y cinco metros cuadrados).



G. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
8 MOPC

156 / ciento cincuenta y seis

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

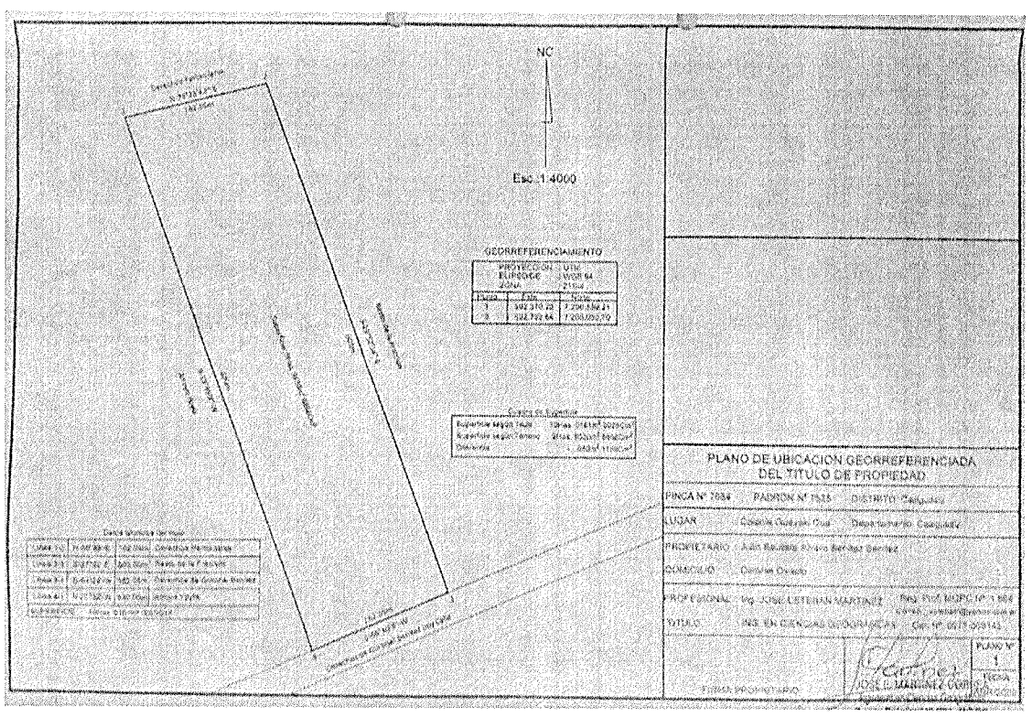
CUARTO INMUEBLE MATRICULA F01-9.060, PADRON N° 8.105

El inmueble avaluado, consta de una Sentencia Definitiva número quinientos treinta y ocho (538) de fecha 07 de diciembre de 2.016, dictada por S.S. la Jueza de primera instancia en lo laboral del tercer turno interina del juzgado civil, comercial y laboral del segundo turno de la circunscripción judicial de Caaguazú con asiento en la Ciudad de Coronel Oviedo, Abogada Zulmy Beatriz Varela Cardozo y refrendada por el actuario autorizante de en juicio sucesorio caratulado "Juvenal Benítez Molinas S/ Sucesión Año 2.016 N° 097 Folio 06", en el que fueron declarados como herederos su cónyuge supérstite, la Sra. Numidia Benítez Ayala y/o Numidia Benítez de Benítez y sus hijos Liz Numidia Benítez Benítez Juan Bautista Álvaro Benítez Benítez, Ruth Karina Benítez Benítez y Sheila Romina Benítez Benítez, Inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos en la Quinta Sección del Distrito de Caaguazú como Matrícula F01-9.060 bajo el N° 08 y al folio 25 y sgtes de fecha 21 de junio de 2.018.

DIMENSIONES Y LINDEROS

Se pueden constatar en el expediente mediante plano georreferenciado e informe pericial del inmueble, elaborados por el Ing. Geógrafo José Esteban Martínez - Reg. Prof. MOPC N°: 1.664.

NORTE Mide 150m. (Ciento cincuenta metros), lindando esta línea con Propiedad Ex Mernes.
SUR Mide 150m. (Ciento cincuenta metros), lindando esta línea con Calle.
ESTE Mide 568m. (Quinientos sesenta y ocho metros), lindando esta línea con Derechos de Sotero Martínez.
OESTE Mide 630m. (Seiscientos treinta metros), lindando esta línea con el Lote N° 9.
SUPERFICIE: 8 ha 8.391 m² 9.510 cm² (Ocho hectáreas ocho mil trescientos noventa y un metros cuadrados nueve mil quinientos diez centímetros cuadrados).



G. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay de la gente

155
(ciento cincuenta y cinco)

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

QUINTO INMUEBLE FINCA N° 7.684, PADRON N° 7.525

El inmueble avaluado le corresponde al propietario (Sr. Juan Bautista Álvaro Benítez Benítez), por compra que hiciera del Sr. Carlos Antonio Arriola Morales, según escritura de transferencia de inmueble número veinte (20) de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y seis, pasada ante la Notaria Publica Maria Victoria P. de Soto, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos como Finca N° 7.684 de Caaguazú, bajo Nº 03 y al folio Nº 05 y sgtes 05 de noviembre de 1.996

DIMENSIONES Y LINDEROS

Se pueden constatar en el expediente mediante plano georreferenciado e informe pericial del inmueble, elaborados por el Ing. Geógrafo José Esteban Martínez - Reg. Prof. MOPC N°: 1.664.

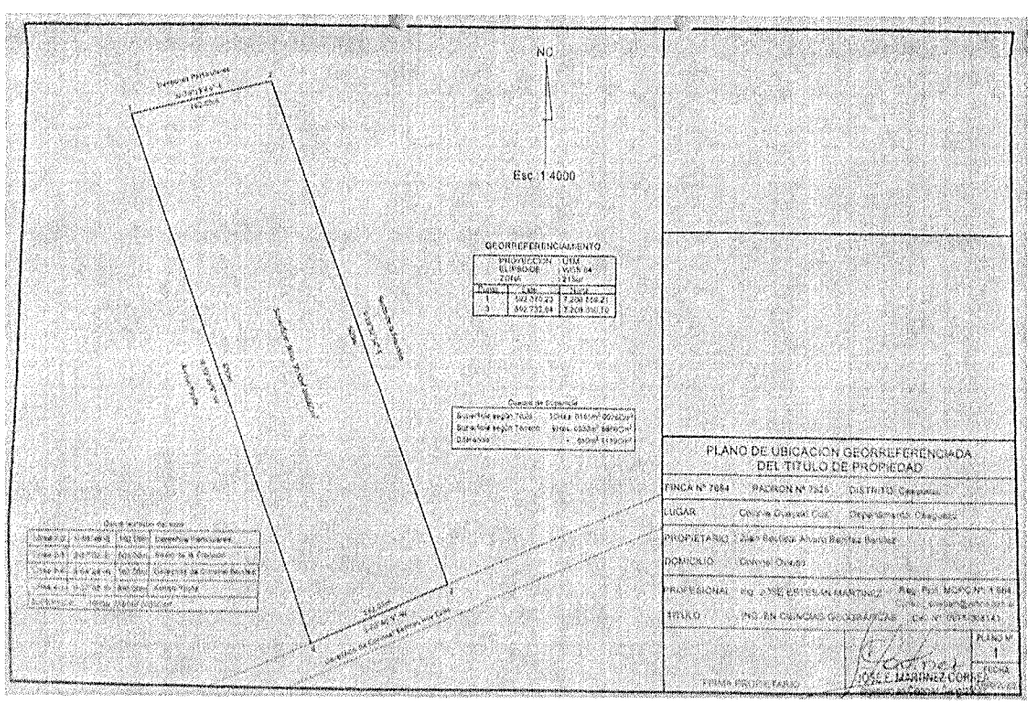
Línea 1-2 Con rumbo N-56°48'-E (Norte cincuenta y seis grados cuarenta y ocho minutos Este). Mide 162.05m. (Ciento sesenta y dos metros cinco centímetros), lindando esta línea con Derechos Particulares.

Línea 2-3 Con rumbo S-27°32'-E (Sur veintisiete grados treinta y dos minutos Este). Mide 603m. (Seiscientos tres metros), lindando esta línea con Resto de la Propiedad.

Línea 3-4 Con rumbo S-64°28'-W (Sur sesenta y cuatro grados veintiocho minutos Oeste). Mide 162.05m. (Ciento sesenta y dos metros cinco centímetros), lindando esta línea con Derechos de Coronel Benítez.

Línea 4-1 Con rumbo N-27°32'-W (Norte veintisiete grados treinta y dos minutos Oeste). Mide 630m. (Seiscientos treinta metros), lindando esta línea con el Arroyo Ypyta.

SUPERFICIE: 10 ha 0181 m^2 0025 cm^2 (Diez hectáreas ciento ochenta y un metros cuadrados veinticinco centímetros cuadrados).



ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC
10 | 13

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

SEXTO INMUEBLE FINCA N° 7.426, PADRON N° 7.305

El inmueble avaluado le corresponde al propietario (Sr. Juan Bautista Álvaro Benítez Benítez), por compra que hiciera del Sr. José Domingo Arriola Morales, según escritura de transferencia de inmueble número diez y nueve (19) de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y seis, pasada ante la Notaria Publica Maria Victoria P. de Soto, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos como Finca N° 7.426 de Caaguazú, bajo Nº 03 y al folio Nº 05 y sgtes 05 de noviembre de 1.996.

DIMENSIONES Y LINDEROS

Se pueden constatar en el expediente mediante plano georreferenciado e informe pericial del inmueble, elaborados por el Ing. Geógrafo José Esteban Martínez - Reg. Prof. MOPC N°: 1.664.

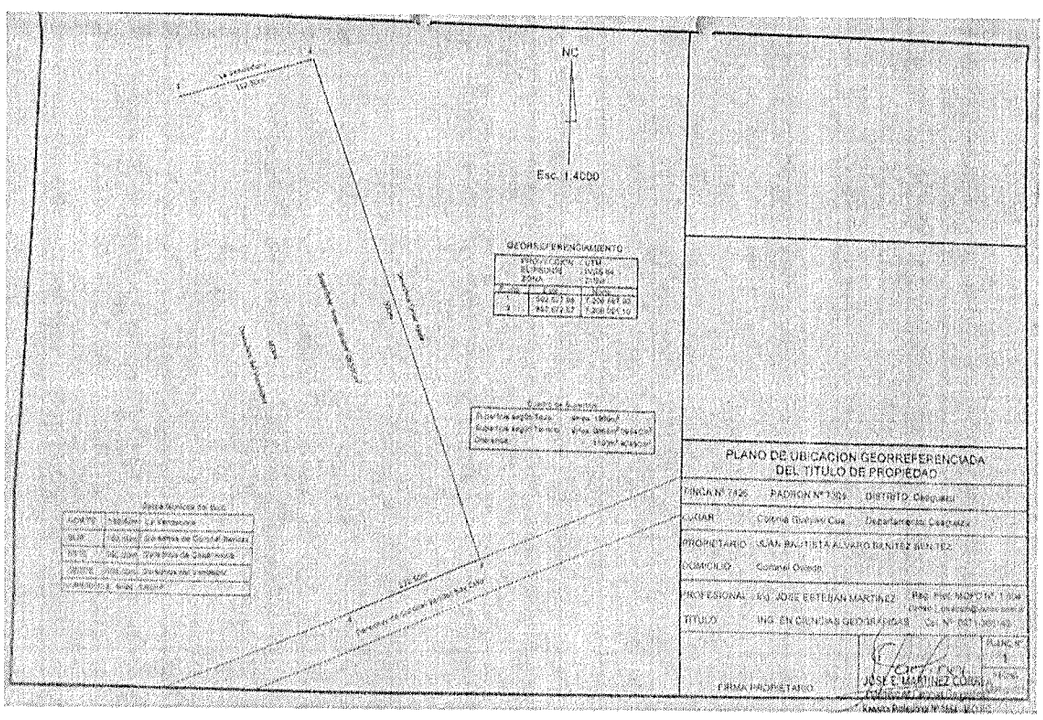
NORTE Mide 152.50m. (Ciento cincuenta y dos metros cincuenta centímetros), lindando esta línea con la Vendedora.

SUR Mide 152.50m. (Ciento cincuenta y dos metros cincuenta centímetros), lindando esta línea con Derechos de Coronel Benítez.

ESTE Mide 590m. (Quinientos noventa metros), lindando esta línea con Derechos de Cesar Ayala.

OESTE Mide 603m. (Seiscientos tres metros), lindando esta línea con Derechos del Vendedor.

SUPERFICIE: 9 ha 1969 m^2 (Nueve hectáreas un mil novecientos sesenta y nueve metros cuadrados).



G. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

- **AVALUACIÓN DE LOS INMUEBLES.**

METODOLOGÍA

En la presente tasación se estimó el **valor de mercado** de los inmuebles, el cual se basa en valores del mercado vigente en plaza para las operaciones comunes 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 **homogenización**, 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: precios, condiciones de venta, superficie, ubicación, mecanización de suelo, calidad de suelo, acceso, topografía, agua y servicios públicos.

Para la obtención del valor, los inmuebles fueron agrupados en dos cuerpos de tres inmuebles cada uno (los que son linderos), ya que en el terreno existe una calle que los divide.

VALOR DE LOS INMUEBLES

PRIMER CUERPO (FRACCIONES AL NORTE DEL CAMINO)			
INMUEBLES MATRICULA Y FINCAS N°	**SUP. TOTAL ha**	**V. UNITARIO gs/ha**	**TOTAL GS**
F01-9060, 7684 y 7426 (respectivamente)	28,05419535	37.563.665	1.053.818.396

SON GUARANIES: UN MIL CINCUENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS.----------

SEGUNDO CUERPO (INMUEBLES AL SUR DEL CAMINO)			
INMUEBLES MATRICULAS	**SUP. TOTAL ha**	**V. UNITARIO gs/ha**	**TOTAL GS**
F02-7450, F01-9059 y F02-5044	458,49035775	26.263.399	12.041.515.203

SON GUARANIES: DOCE MIL CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS TRES.----------

VALOR TOTAL DE LOS INMUEBLES: 13.095.333.599 (TRECE MIL NOVENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE.----------

G. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

152 (ciento cincuenta y dos)

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

NOTAS:

- El pedido de avaluación del inmueble se realiza oficialmente desde el Instituto Paraguayo del Indígena según nota PI N° 532/2.022 de fecha 25 de mayo de 2.022.
- Para la inspección de los inmuebles el profesional avaluador del MOPC ha sido acompañado por el Abg. Osmar Ubeda Prado funcionario del INDI.
- Los documentos empleados para el avalúo fueron proveídos por Instituto Paraguayo del Indígena según nota PI N° 532/2.022 de fecha 25 de mayo de 2.022 por la cual se adjuntaron los requisitos establecidos para realizar los trabajos de tasación, por tanto el MOPC no asume responsabilidad alguna sobre la legalidad y validez de los documentos presentados en el expediente por el solicitante.
- Se hace constar que el MOPC solo realiza la avaluación del inmueble con un valor de mercado referencial, no tiene interés ni participación en los procesos de negociación y/o adquisición del inmueble.
- Conforme a la verificación in-situ de los linderos de los inmuebles se pudo constatar que la ubicación de los mojones difieren con los valores de las coordenadas georreferenciadas expresadas en los planos georreferenciados obrantes en el expediente.

Fecha de inspección in situ: 11 de agosto de 2.022.

Lugar y fecha de impresión: Asunción, 12 de setiembre de 2.022.

.....

Ing. Fernando F. Fernández T.
Profesional Avaluador

ING. FERNANDO FERNÁNDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

.....

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

Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avalúo Oficial