DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

INSTITUTO PARAGUAYO DEL INDÍGENA (INDI).

REFERENCIA:

AVALUACIÓN DE INMUEBLE RURAL UBICADO EN EL LUGAR DENOMINADO "TUNA" DEL DISTRITO DE YASY CAÑY, DEPARTAMENTO DE CANINDEYU. SOLICITUD SEGÚN NOTA P.I. Nº: 841/2.022 DE FECHA 26 DE JULIO DE 2.022.

OBJETIVO DE LA AVALUACIÓN:

DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO PARA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE.

INMUEBLE AVALUADO:

PROPIETARIO: RAQUEL LOPEZ GUILLEN.

FINCA N°: 216 DTTO.: YASY CAÑY, DEPARTAMENTO: CANINDEYU.

PADRON N°: 481.

SUP. DE TERRENO: 95 ha 0004 m^2

CORRESPONDE AL:

EXP. MOPC MEU N°: 34.135/2.022

EXP. VMOP N°: 11.952/2.022

EXP. DOP N°: 1.604/2.022

PROFESIONAL AVALUADOR

Ing. Fernando F. Fernández.....

ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

JEFA INTERINA, DPTO. AVALÚO OFICIAL

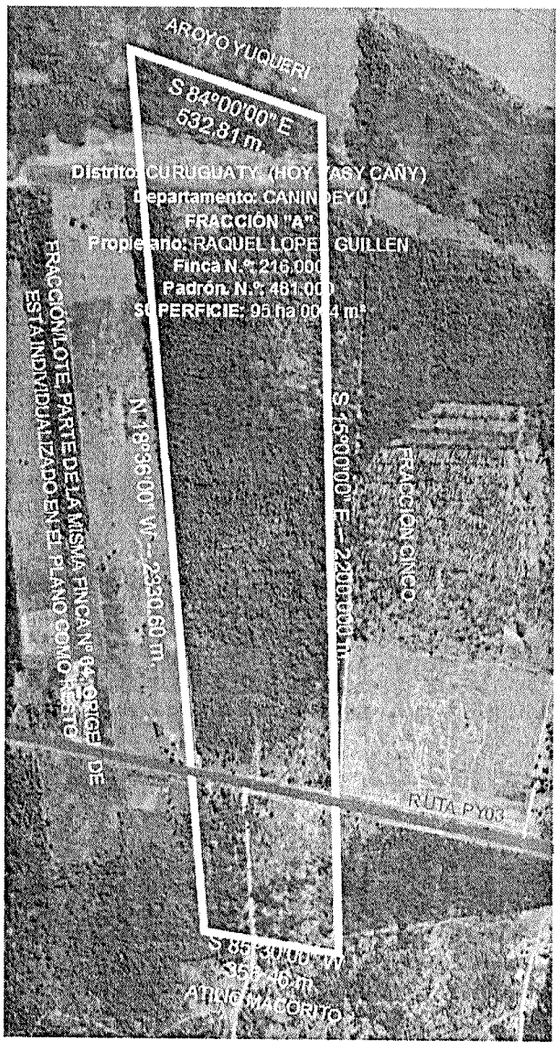
Abg. Victoria Torres Cabrera.....

Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avalúo Oficial

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

- **UBICACIÓN:**

El inmueble se encuentra ubicado en el lugar denominado "Tuna" del Distrito Yasy Cañy, Departamento Canindeyú, sobre la Ruta PY03, a 7 km del Casco Urbano del Dtto de Yasy Cañy.



- **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:

Punto 1 (UTM): Las coordenadas de nuestra referencia son:

N = 7.288.994 E = 605.190

Punto 2 (UTM): Las coordenadas de nuestra referencia son:

N = 7.288.994 E = 605.632

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

- **INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA**

Servicios Públicos: Se accede desde la ruta PY03 (la cual atraviesa el inmueble) a 7km del Casco Urbano del Dtto de Yasy Cañy, cuyo acceso se da por la mencionada Ruta. El servicio de transporte se da por esta Ruta que une el Dpto. de San Pedro con el Dtto de Yasy Cañy en donde se encuentran Comisaria, Centro de Salud, Escuela Básica y todos los servicios básicos.

Polos de comercialización: Los principales mercados consumidores de productos pecuarios de la zona en orden de importancia se pueden mencionar a las ciudades de Curuguaty, San Estanislao, Yasy Cañy, así como también los mercados de los Dptos. de San Pedro y Canindeyú principalmente.

- **CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

Los siguientes datos fueron obtenidos a partir del informe técnico de suelos, realizado por el Ing. Jorge R. Aponte R, obrante en el expediente:

a) CAPACIDAD Y APTITUD DEL SUELO

La capacidad del suelo según el informe agregado al expediente es la sgte:

Los suelos de la clase IV tienen limitaciones que reducen la posibilidad de selección de cultivos, requieren un mejor cuidado, siempre atendiendo las medidas de protección, conservación y cuidado del suelo.

Los suelos de la clase IV-E son suelos especiales para ganadería sobre pastura natural, aunque dependiendo de la región se la utiliza para cultivos anuales y perennes. También podrían ser adecuados para explotaciones de carácter permanente o de ciertos cultivos anuales como mandioca, maíz, porotos etc. Entre los cultivos permanentes pueden indicarse el mango, la piña y otros frutales nativos. En esta clase de suelos se incluye limitaciones inherentes al mismo, por sus propiedades físicas y químicas, la textura del mismo (arenosa), son buenos para la reforestación con especies exóticas y especies nativas.

Los suelos de la clase V son tierras aptas para cultivos permanentes, pastos y aprovechamiento forestal.

Los problemas de uso están íntimamente ligados a las condiciones de drenaje; a la naturaleza arcillosa de los perfiles, que dificulta el movimiento del agua a través del suelo, y a la existencia en algunos perfiles de tenores moderados de aluminio cambiable.

b) DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL SUELO

Según la información proporcionada en el informe técnico de suelos, la distribución en los inmuebles es de 55 ha de zona boscosa nativa aproximadamente, 30 ha de zonas para cultivos y 10 ha para zonas de reforestación con especies exóticas o especies frutales nativas.

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

a) RECURSOS NATURALES

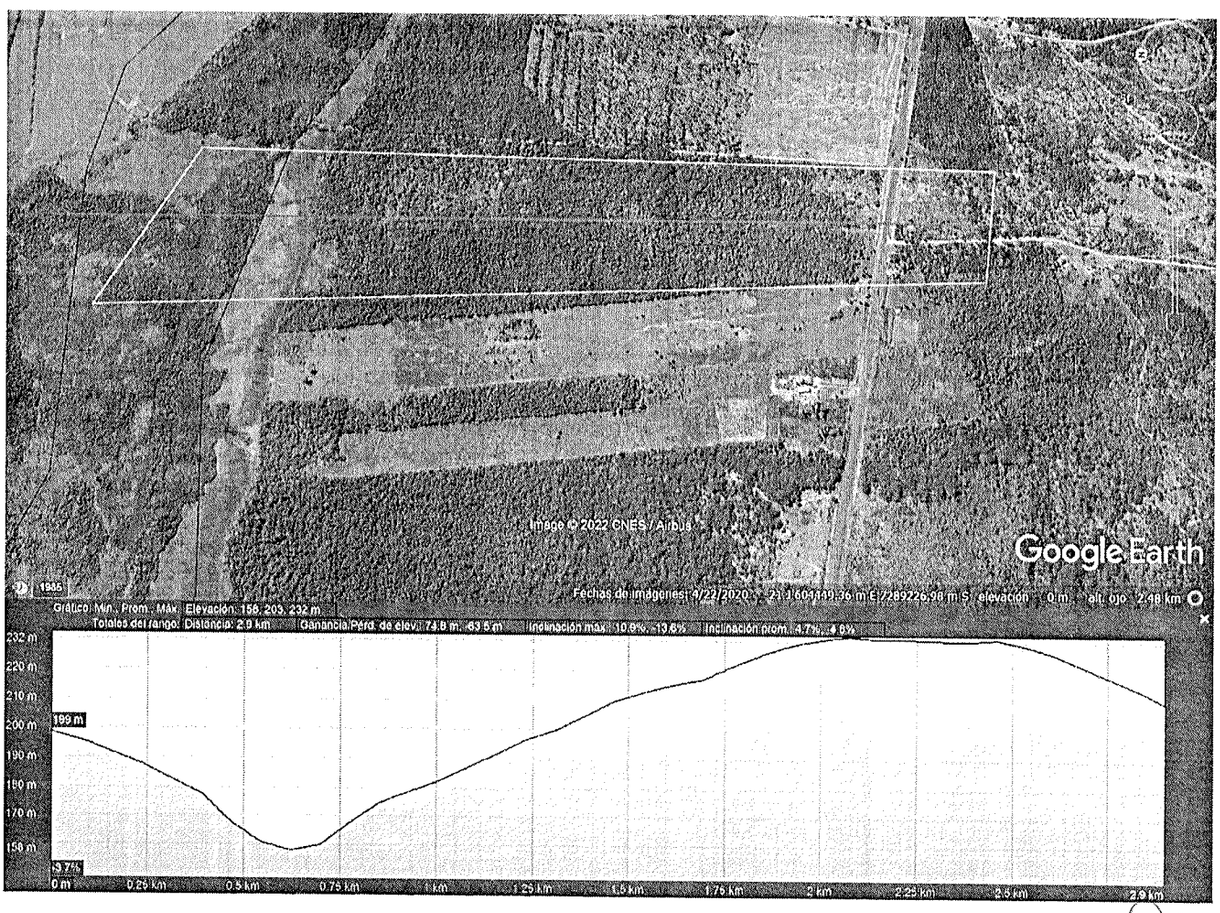
Se pudo constatar que se tienen áreas boscosas con árboles de mediano a gran porte y zonas bajas en los cauces hídricos de la propiedad.
El recurso hídrico natural del inmueble y la zona lo constituyen un arroyo que cruza al norte del inmueble y para consumo humano se puede obtener de napas freáticas poco profundas que posibilitan la perforación de pozos comunes donde se obtiene buena cantidad del líquido vital.

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

b) TOPOGRAFÍA

Se trata de un inmueble de forma rectangular y regular, con topografía ondulada en gran parte de su extensión, con una pendiente constante que va en forma descendente desde el centro del inmueble, en el que se observan zonas boscosas con árboles de mediano a gran porte.
La pendiente se presenta con orientación Sur - Norte de manera regular descendente desde el Sur (COTA MAXIMA: 232 m) al Norte del inmueble hasta su nivel más bajo (COTA: 158 m).

IMAGEN - CORTE LONGITUDINAL DEL TERRENO

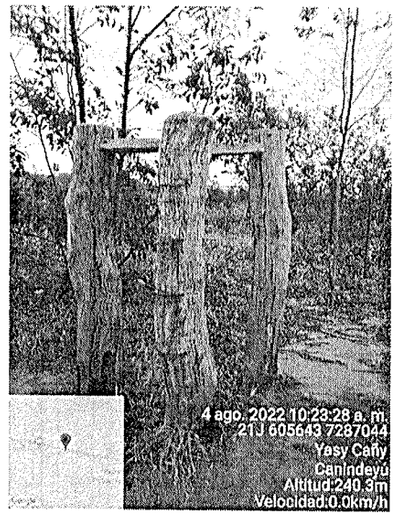


TOPOGRAFIA: COTA MAX: 232 m. COTA MIN: 158 m. DIF. ENTRE COTAS: 74 m.

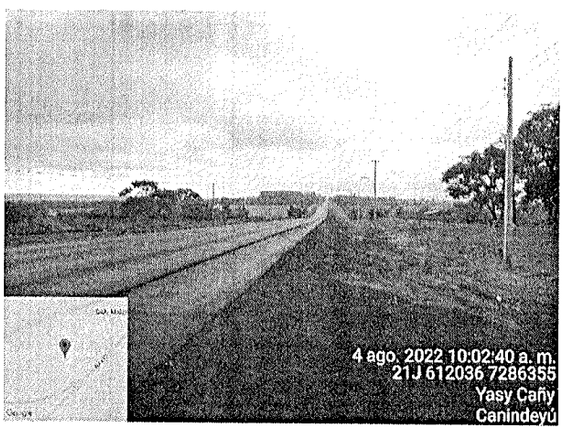
70 (setenta)

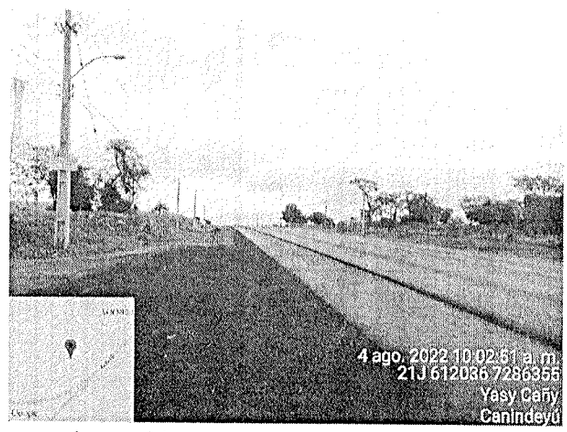
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

VISTAS DE LOS INMUEBLES Y SU ENTORNO



Mojones esquineros de los inmuebles





Ruta PY03 que cruza por inmueble

Vista del campo en el inmueble

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

- **DATOS DOMINIALES**

Finca N° 216 – Padrón N° 481.

El inmueble avaluado le corresponde a la propietaria (Sra. Raquel López Guillen), por compra que hiciera del Sr. Carlos Antonio Vasques Benítez, según escritura de compraventa de inmueble número cuarenta y tres (43) de fecha diez y siete de abril de dos mil doce, pasada ante la Notaria Publica Maria Alicia Ibarra G. inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos como Finca N° 216 de Yasy Cañy, bajo Nº 02 y al folio Nº 08 y sgtes 08 de octubre de 2.012

DIMENSIONES Y LINDEROS

Se pueden constatar en el expediente mediante plano georreferenciado e informe pericial del inmueble, elaborados por el Lic. En Ciencias Geográficas Felipe Ruiz Díaz Marquez - Reg. Prof. MOPC N°: 163.

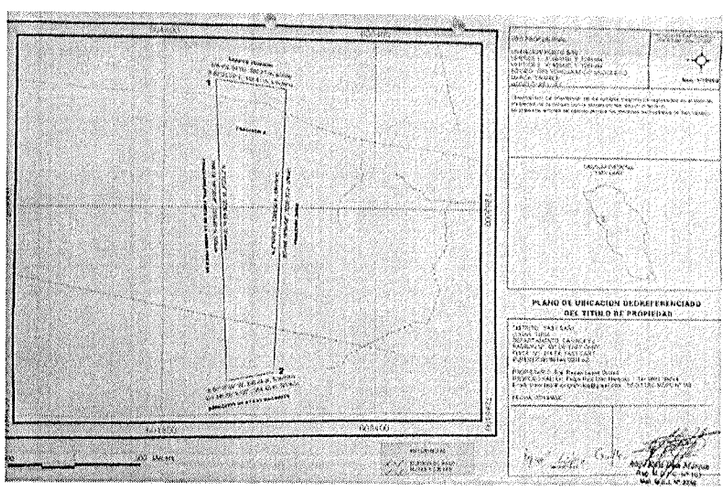
AL NORTE: Con rumbo según título NW-SE 84°00'00'', mide 532.81 metros y linda con Arroyo Yuqueri.

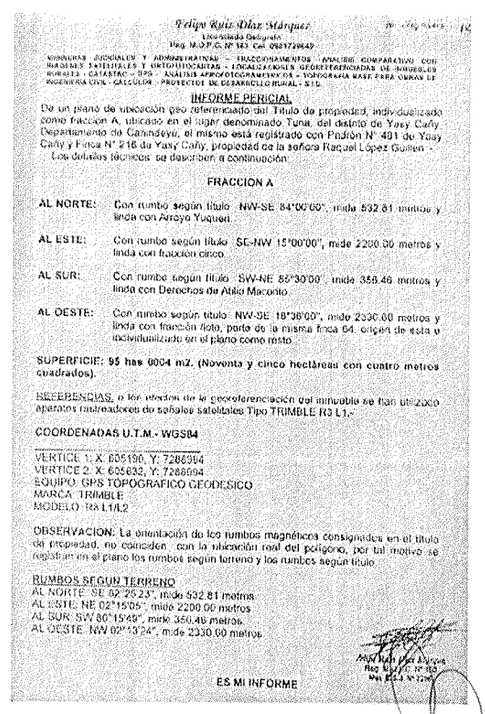
AL ESTE: Con rumbo según título SE-NW 15°00'00'', mide 2200.00 metros y linda con fracción cinco.

AL SUR: Con rumbo según título SW-NE 85°30'00'', mide 356.46 metros y linda con Derechos de Atilio Macorito.

AL OESTE: Con rumbo según título NW-SE 18°36'00'', mide 2330.60 metros y linda con fracción /lote, parte de la misma finca 64, origen de esta e individualizado en el plano como resto.

SUPERFICIE: 95 ha 0004 m2. (Noventa y cinco hectáreas con cuatro metros cuadrados).





Felipe Ruiz Díaz Márquez
Ingeniero Geógrafo
Reg. M.O.P.C. N° 163 Cel. 0981729649

MENSURAS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS - FRACCIONAMIENTOS - ANALISIS COMPARATIVO CON IMAGENES SATELITALES Y ORTOFOTOCARTAS - LOCALIZACIONES GEOREFERENCIADAS DE INMUEBLES RURALES - CATASTRO - GPS - ANALISIS AEROFOTOGRAMETRICOS - TOPOGRAFIA BASE PARA OBRAS DE INGENIERIA CIVIL - CALCULOS - PROYECTOS DE DESARROLLO RURAL - SIG.

INFORME PERICIAL

De un plano de ubicación geo referenciado del Título de propiedad, individualizado como fracción A, ubicado en el lugar denominado Tuna, del distrito de Yasy Cañy (Departamento de Caaguazú), el mismo está registrado con Padrón N° 481 de Yasy Cañy y Finca N° 216 de Yasy Cañy, propiedad de la señora Raquel López Guillen.

Los detalles técnicos se describen a continuación.

FRACCION A

AL NORTE: Con rumbo según título NW-SE 84°00'00", mide 532.81 metros y linda con Arroyo Yuqueri.

AL ESTE: Con rumbo según título SE-NW 15°00'00", mide 2200.00 metros y linda con fracción cinco.

AL SUR: Con rumbo según título SW-NE 85°30'00", mide 356.46 metros y linda con Derechos de Atilio Macorito.

AL OESTE: Con rumbo según título NW-SE 18°36'00", mide 2330.00 metros y linda con fracción /lote, parte de la misma finca 64, origen de esta e individualizado en el plano como resto.

SUPERFICIE: 95 has 0004 m2. (Noventa y cinco hectáreas con cuatro metros cuadrados).

REFERENCIAS, a los efectos de la georeferenciación del inmueble se han utilizado aparatos rastreadores de señales satelitales Tipo TRIMBLE R3 L1.-

COORDENADAS U.T.M.- WGS84

VERTICE 1: X: 605190, Y: 7288994
VERTICE 2: X: 605832, Y: 7288994
EQUIPO: GPS TOPOGRAFICO GEODESICO
MARCA: TRIMBLE
MODELO: R4 L1/L2

OBSERVACION: La orientación de los rumbos magnéticos consignados en el título de propiedad, no coinciden con la ubicación real del polígono, por tal motivo se registran en el plano los rumbos según terreno y los rumbos según título.

RUMBOS SEGUN TERRENO
AL NORTE: SE 02°25'23", mide 532.81 metros.
AL ESTE: NE 02°15'05", mide 2200.00 metros.
AL SUR: SW 80°15'49", mide 350.46 metros.
AL OESTE: NW 02°13'24", mide 2330.00 metros.

ES MI INFORME

Plano georreferenciado e informe pericial de la Finca N° 216, Padrón N° 481

68 (sesenta y ocho)

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
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 comunes de compraventa de inmuebles.
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 por medio de coeficientes correctivos, dichos factores son característicos de la zona y del inmueble a tasar entre ello: ubicación, calidad del suelo, accesos, topografía, agua, superficies 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; se obtiene un valor unitario de:

37.899.898 gs/ha.

INMUEBLE	SUP (ha)	VALOR UNITARIO gs/ha	TOTAL gs
FINCA N° 216, PADRON N° 481	95,0004	37.899.898	**3.600.505.470**

VALOR DEL INMUEBLE

SON GUARANÍES: TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA.----------

OBSERVACIONES:

- El pedido de avaluación del inmueble se realiza oficialmente desde el INDI según nota PI Nº: 841/2.022 de fecha 26 de julio 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 el INDI, según nota PI Nº: 841/2.022, fotocopia del título de propiedad, certificado de condición de dominio, informes periciales, planos georreferenciados 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 esta finca 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: 04 de agosto del 2.022.

Lugar y fecha de impresión: Asunción, 06 de setiembre de 2.022.

.....
Ing. Fernando F. Fernández T.
Profesional Avaluador

ING. FERNANDO FERNANDEZ
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

Ministerio de OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

Paraguay de la gente

67 (reservado)

MESA DE ENTRADA ÚNICA
EXPEDIENTE Nº 34135/2022

TITULAR:
INDI

NOMBRE Y APELLIDO: Osmar Ubeda
TELEFONO: 0984 408380
CORREO ELECTRONICO:

ANTONIO RICARDO MARTINEZ GONZALEZ

Firmado digitalmente por ANTONIO RICARDO MARTINEZ GONZALEZ
Fecha: 2022.07.26 16:00:18 -04'00'

M.O.P.C. - V.M.O.P.
Exp. Nº 11952
Fecha 27 JUL 2022 Hora 07:53
Firma

REFERENCIA:
1 FJ, NOTA Nº 841/22, SOLICITUD DE DESIGNACION DE FUNC. PARA REALIZAR TRABAJOS DE AVALUO DE UN INMUEBLE.

M.O.P.C.
G.V.M.O.P.C. Fecha 27 JUL 2022
☐ VMAF ☐ DV ☐ DCV ☑ DOP
☐ C. TEC. ☐ DPV ☐ DBI ☐ DNRP
☐ DDAF ☐ NUPYR ☐ DAPSOH ☐ SG
☐ DAPSA ☐ DSI ☐ DDPV
☐ DPV ☐ DM

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

USUARIO/FECHA/HORA DE REGISTRO.:

JRALVAREZ 26/07/2022 15:45:59

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 ____
Patrullia 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 ____

26/07/2022

1610.-

M.O.P.C.
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
FEC. EN L. 27/07/22 EXP. 34135
NOTA 1604
☐ DOP ☐ DDM ☐ DPV ☐ DAP ☐ DAJ ☐ DCV ☐ DPV ☐ DBI ☐ DNRP ☐ DAPSOH ☐ DSI ☐ DDPV ☐ DM ☐ DSP ☐ OTROS
Falta firma —
RECIBIDO:
FECHA SALIDA:

M.O.P.C. - V.M.O.P.C. - D.O.P.
DPTO. DE AVALÚO OFICIAL
MESA DE ENTRADAS
EXP. D.A.O. Nº 12022
FECHA: 22/07/2022
FIRMA
HORA: 09:45

Ing. Francisco Mereles Somers
Director
Dirección de Obras Públicas