MINISTERIO DE
OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

M.O.P.C.

3B

Asunción, 27 de noviembre de 2015

S.G. Nº 790/2015.

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA
OFICINA DE TRAMITE
Nº 23.547/15
Asunción 23 NOV. 2015
Recibido

Licenciado
JUSTO PASTOR CARDENAS NUNES, Presidente
Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra (INDERT)
Presente:

De mi mayor consideración.

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación a su nota N.P. Nº 198/2015, recepcionada en esta Cartera de Estado como expediente MEU Nº 26.817/2015, en la cual solicita la tasación de un inmueble debidamente individualizado.

Al respecto cumplo en remitirle adjunto para su conocimiento y fines pertinentes, el informe de tasación del 11 de noviembre de 2015, elaborado por el Departamento de Avalúo Oficial dependiente de la Dirección de Obras Públicas de esta Institución, referente al inmueble identificado como Finca Nº 1.327, Padrón Nº 1.508, ubicado en el distrito de Carayao del departamento de Caaguazú, propiedad de la señora Juana Evangelista Rodríguez Godoy y otros.

Hago propicia la oportunidad para saludarle con mi mayor consideración.

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES
SECRETARÍA GENERAL

Abg. ESTEBAN V. SARUBBI
Secretario General y
Jefe del Gabinete del Ministro

EVS/pb

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

MEMORANDUM DOP- DAO Nº: 258/2015

A	:	**Arq. RICARDO RIEGO VOLPE.**, Director Dirección de Obras Públicas
DE	:	**Arq. MARIA M. MACIEL ESCOBAR**, Jefe Departamento Avalúo Oficial
FECHA	:	11 de Noviembre de 2.015
REFERENCIA	:	Informe sobre pedido de tasación de inmueble, solicitado por el INDERT
		MEU N°: 26.817/15 **DOP N°: 2.900/15**

Se remite el informe de tasación del inmueble, solicitado por el INDERT.

- ***FINCA N°: 1.327***
- ***PADRON N°: 1.508***
- ***DISTRITO : CARAYAO***
- ***DEPARTAMENTO : CAAGUAZU***
- ***PROPIETARIO: JUANA EVANGELISTA RODRIGUEZ GODOY Y OTROS..***

Atentamente.

Se adjunta: Modelo de nota contestación del Ministro.

COPIA

PEDRO L. VERA DUARTE
Coordinador
Secretaría General MOPC

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

VICEMINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

PLANILLA OFICIAL DE AVALÚO

Expediente MOPC-MEU Nº: 26.817/15 (DOP Nº: 2.900/15, y DAO N° : 128/15),**"INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA" (INDERT)**, Nota N.P. Nº :198/15 de fecha 07/2015, s/pedido de tasación oficial de un inmueble rural, del dominio privado, ubicado en el Distrito de Carayao, Departamento de CAAGUAZU.----------

AVALUACIÓN DEL TERRENO

Lugar: "Potrero Mburica" – Distrito de Carayao – Departamento de CAAGUAZU.

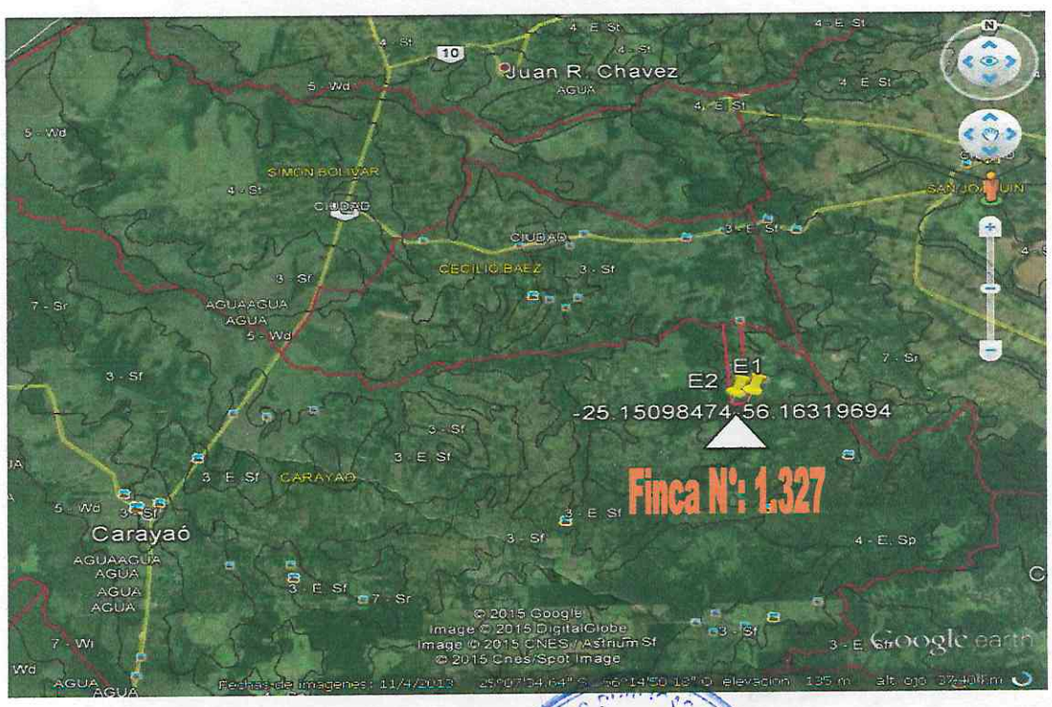
El presente informe se refiere a la Fraccion con **Finca N°: 1.327** , **Padron N°: 1.508** ofrecida en venta al INDERT . ubicada en el **del Distrito de Carayao Departamento de CAAGUAZU**, El inmueble aludido está a nombre de la Sra. JUANA EVANGELISTA RODRIGUEZ GODOY de acuerdo con los datos consignados en copias de documentos dominiales obrantes en el **Expediente INDERT Nº : 804623/2012,** tramitados ante el INDERT.-

INFORME DE UBICACIÓN

DEL INMUEBLE OFERTADO CON FINCA N°: 1.327 PADRON N°: 1.508 – DISTRITO DE CARAYAO , DPTO . DE CAAGUAZU.

1.0 Ubicación, Acceso y Distancias

Se accede al inmueble por la Ruta Asfaltada que une Coronel Oviedo-Santani, en el KM 183 se llega a la ciudad de Simon Bolivar de ahí se se accede por asfalto 20 km,pasando por la Ciudad de Cecilio Baez y a 1º km. De esta por camino de tierra se llega al Asentamiento San Marcos y de ahí a 2km se llega a la propiedad a ser avaluada ocupada hoy por el Asentamiento San Lorenzo.



Arq .Edgar Enrique Sotomayor A.
Profesional Avaluador

Arq. Maria M. Maciel E.
Jefa Departamento Avalúo Oficial

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

1.1 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

Hemos procedido a verificar la ubicación del inmueble, sujeto de la presente valuación, con apoyo tecnológico de un aparato GPS- Global Position Sistem que provee datos sobre localización geográfica de un punto, basado en información procesada vía satélite.

Para el efecto, seleccionamos como referencia 2 puntos, ubicados en el terreno, las coordenadas están dadas en UTM.

Punto 1 (UTM) de la Finca: Las coordenadas del Punto 1 de nuestra referencia son:
N = 7.218.164 E = 585.015

Punto 2 (UTM) de la Finca: Las coordenadas del Punto 2 de nuestra referencia son:
N = 7.218.072 E = 584.072

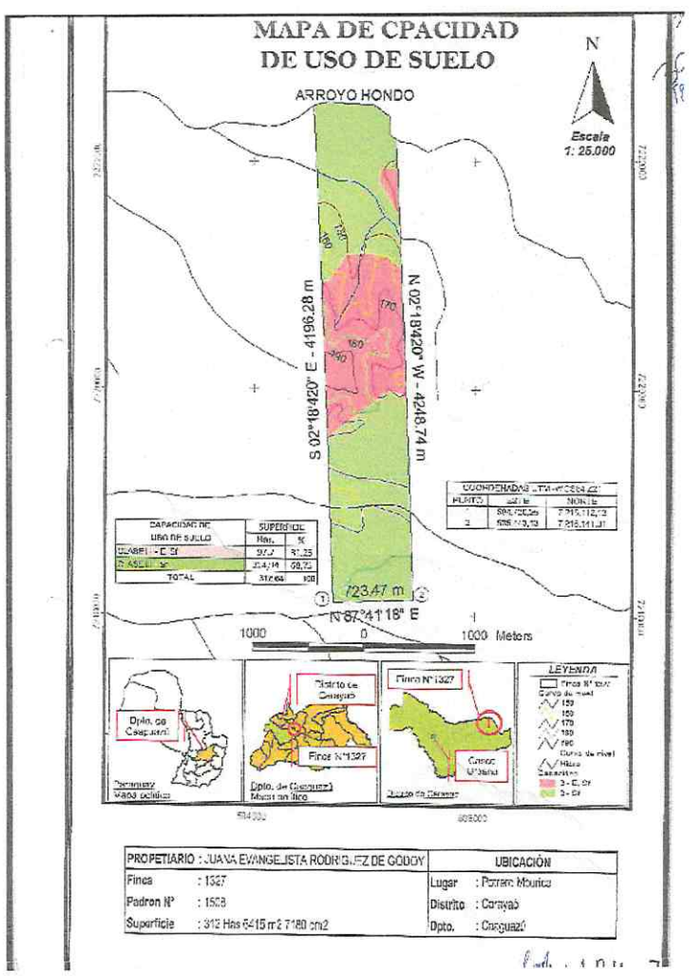
CARACTERISTICAS DEL TERRENO

2.0 Topografía del Terreno

Se trata de una fracción de terreno de forma Rectangular , con topografía ondulada y pronunciada (lomada) con areas de planicies donde es posible practicas agricolas, en donde se puede observar para su uso agopecuario un 64,66 % y un area boscosa aproximadamente en un 35,34% con arboles de mediano y gran fuste.

3.0 CAPACIDAD, APTITUD Y USOS DEL SUELO

Suelo con Estructura Franco – Arenisca fina, calificados de acuerdo al Mapa de Capacidades de uso de la tierra, como suelo tipo III (100 %), diferenciándose cada uno por sus limitaciones de uso.Clase III – Sf en un 68,75 % y Clase III E,Sf en un 31,25 %.Aptos plenamente para uso Agropecuario.



Edgar Enrique Sotomayor
Perito - Arquitecto
Mat. C.S.J. Nº 2556

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

4.0 COBERTURA VEGETAL

A los efectos de conocer de cerca las principales características del suelo, hemos recorrido el área notándose que existe en la propiedad aproximadamente un 35,34 % de area boscosa con arboles de mediano y gran fuste , y un 64,61 % destinado al uso agropecuario.

5.0 RECURSO DE AGUA:

5.1 El recurso natural agua : se encuentran varias vertientes de arroyos de menor caudal que surcan partes de la fracción disponiendo asi de aguas superficiales,EL cauce hídrico esta constituido por el Arroyo Hondo (limite de la propiedad),para consumo humano, se puede obtener de napas freáticas poco profundas aproximadamente a 160 mts que posibilitan la perforación de pozos comunes donde se obtiene buena cantidad del líquido vital.

6.0 INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA

6.1 Servicios Públicos

La infraestructura vial para el acceso al inmueble se da por la Ruta Asfaltada que une Coronel Oviedo-Santani, en el KM 183 se llega a la ciudad de Simon Bolivar de ahí se se accede por asfalto 20 km,pasando por la Ciudad de Cecilio Baez y a 1º km. De esta por camino de tierra se llega al Asentamiento San Marcos y de ahí a 2km se llega a la propiedad a ser avaluada ocupada por 29 familias del Asentamiento San Lorenzo.
La Propiedad cuenta con Energia Electrica ,(2 Km de la Red de ANDE), cuenta con Capilla dentro del Asentamiento y Escuela a 2 Km.
El servicio de transporte se da sobre la Ruta Asfaltada Cruce Simon Bolivar-San Joaquin, y la Ruta Coronel Oviedo-Santani.

6.2 Servicios de Mercado: Los principales mercados consumidores de productos agro-hortícolas de la zona en orden de importancia se pueden mencionar a la ciudad de Coronel Oviedo, San Estanislao, Cecilio Baez,Simon Bolivar y Carayao.

7.0 TENENCIA, DIMENSIONES Y LINDEROS

El inmueble ofertado, consta de una FOTOCOPIA DE TITULO DE INMUEBLE : LA SRA. EMMA ELENA CECILIA VERDECCHIA VDA. DE GIRALA : QUE DONA Y TRANSFIERE A SUS NIETOS ASAD MADNSUR Y GUSTAVO RUBEN GIRALA RODRIGUEZ EN CONCEPTO DE ADELANTO DE HERENCIA, LO HACE EN REPRESENTACION DE SUS MENORES HIJOS LA SRA. JUANA EVANGELISTA RODRIGUEZ GODOY VDA. DE GIRALA EN VIRTUD A LA PATRIA POTESTAD QUE EJERCE SOBRE LOS MISMOS. ,Ubicado en el Distrito de Carayao ,lugar denominado Potrero Mburica - Departamento de CAAGUAZU identificado como Finca N°: 1.327. Padron N°: 1.508 ,Inscripto en los Registros Publicos 5ta Seccion Inscripto en el Registro de Finca N°: 1.327 de Carayao ,bajo el n°: 1 y al folio 1 y sgtes en Asuncion el 2 de Febrero de 1.988...

8.0 DIMENSIONES Y LINDEROS DE LA FINCA. N°: 1.327 .

SEGÚN INFORME PERICIAL FIRMADO POR EL AGRIMENSOR : CIRILO ENRIQUE LEIVA.

LINEA NORTE : 2 LINEAS LA 1RA. MIDE 607,64 MTS Y LA 2DA MIDE 118,48 MTS AMBAS LINEAS SIRVEN PARA EL CALCULO EXTRA POLIGONAL AL ARROYO HONDO LIMITE NATURAL DE LA PROPIEDAD.
LINEA SUR : MIDE 723,47 MTS Y LINDA CON DERECHOS DE VIRGILLI.
LINEA ESTE : MIDE 4.248,74 MTS Y LINDA CON EL ASENTAMIENTO SAN MARCOS.DEL INDERT.
LINEA OESTE : MIDE 4.196,28 MTS Y LINDA CON LA FRACCION A.

SUPERFICIE POLIGONAL : 305 HAS 9.250 M2 6.480 CM2.
SUPERFICIE EXTRAPOLIGONAL : 6 HAS 7.165 M2 0.700 CM2.
SUPERFICIE TOTAL : 312 HAS 6.415 M2 7.180 CM2.

Edgar Enrique Sotomayor
Perito - Arquitecto
Mat. C.S.J. Nº [illegible]

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

VISTAS DE LA PROPIEDAD

ZONA DE BOSQUES

CAMINO INTERNO

OCUPANTES

CAPILLA

VISTAS DEL AREA AGRICOLA

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

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

9.0.- CRITERIO DE TASACION

En primer lugar es importante aclarar para evitar confusiones y/o especulaciones de cualquier tipo que la presente tasación se estimó el valor del inmueble a precio del mercado vigente en plaza para las operaciones comunes de compraventa de inmueble. Esta aclaración se realiza en razón de que el inmueble objeto de esta evaluación es ofertado para la solución de problemas sociales de la zona.

El valor estimado del inmueble se dará por los sumandos de dos Componentes Principales. A) **valor tierra.** B) **valor de mejoras,** además de las informaciones del mercado inmobiliario y a los efectos de la valuación se han considerado otros factores, tales como, ubicación del inmueble.

La infraestructura Social existente en el entorno, tales como, escuelas, Comisaría y Templos Religiosos etc.

La infraestructura de Servicios Básicos tales como provisión de Agua potable, Energía Eléctrica, Transporte Público, etc.

La existencia y distancia a los principales mercados y/o centros de consumo de productos agro ganaderos, industriales o de servicios.-

A V A L U A C I Ó N

Teniéndose en cuenta los factores y elementos de juicio que inciden (positiva y 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 reales de terrenos de la zona y la finalidad de la adquisición. Se considera un precio razonable para las partes, a razón de **12.500.000 guaraníes por cada hectárea.** (Las mejoras que se observan dentro del inmueble no fueron avaluadas).

SINTESIS DEL AVALUO OFICIAL

10.0 ESTIMACION DE VALORES

N°	INMUEBLE	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	TOTAL
01	Finca N°: 1.327	312 Has 6.415 m2 7.180 cm2.	12.500.000 Gs./Ha.	3.908.019.648.Gs.

SON GUARANIES: TRES MIL NOVECIENTOS OCHO MILLONES DIEZ Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO..

OBSERVACION:

El Avaluador del MOPC no asume responsabilidad en la elección del inmueble a tasar, el mismo fue formalizado por un pedido del INDERT según Nota N.P. Nº: 198/15. .- En esta ocasión el avaluador del MOPC. ha sido acompañado por el Ing. Agrónomo Darío Clemotte y el Top. Gustavo Caballero funcionarios del INDERT.

Se hace constar que el MOPC solo realiza la avaluaciòn del inmueble con un precio referencial y no forma parte de la adquisición o negociación entre el propietario y el INDERT, como tampoco es responsable de los documentos legales y su validez acercados en el expediente.

En el trabajo de campo en la propiedad a avaluar de acuerdo al plano presentado de la propiedad por el propietario (Uso de Suelo) los puntos GPS tomados in SITU no coinciden con los puntos GPS de dicho plano si con el plano de Gerencia de Ingenieria Rural del INDERT firmado por el Top.,Jefe de Dpto.de Habilitacion de Colonias y el Ing. Geog.Ismael Alcaraz Brach Gerente de Ingenieria Rural del INDERT,también no se ha podido ubicar todos los mojones, por lo tanto se recomienda la buena marcación de los mismos para determinar la verdadera superficie ofertada al INDERT.

Por último, atendiéndose al importante valor unitario señalado, nos permitimos recomendar: **(A)** Buen estudio de antecedentes dominiales de esta Finca, **(B)** Trabajos de **MEDICION** de la misma (los que deberán ser practicados por profesional idóneo y con instrumental adecuado, no con GPS navegador), a efectos de determinar en forma precisa las dimensiones lineales, angulares, **superficie real y linderos actuales** ofertado al **INDERT.**

Fecha: 11 de Noviembre de 2015.-

Arq .Edgar Enrique Sotomayor A.
Profesional Avaluador

Arq. Maria M. Maciel E.
Jefa Departamento Avalúo Oficial