MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

483

81

471

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

PLANILLA OFICIAL DE AVALÚO

Expediente MOPC-MEU Nº: 37.961/16 (DOP Nº: 4.174/16, y DAO N° : 104/16),**"INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA" (INDERT),** Nota N.P. Nº : 299/16 de fecha 07/10/2016, s/pedido de tasación oficial de un inmueble rural, del dominio privado, ubicado en el Distrito de GUAYAIBI, Departamento de SAN PEDRO.----------

AVALUACIÓN DEL TERRENO

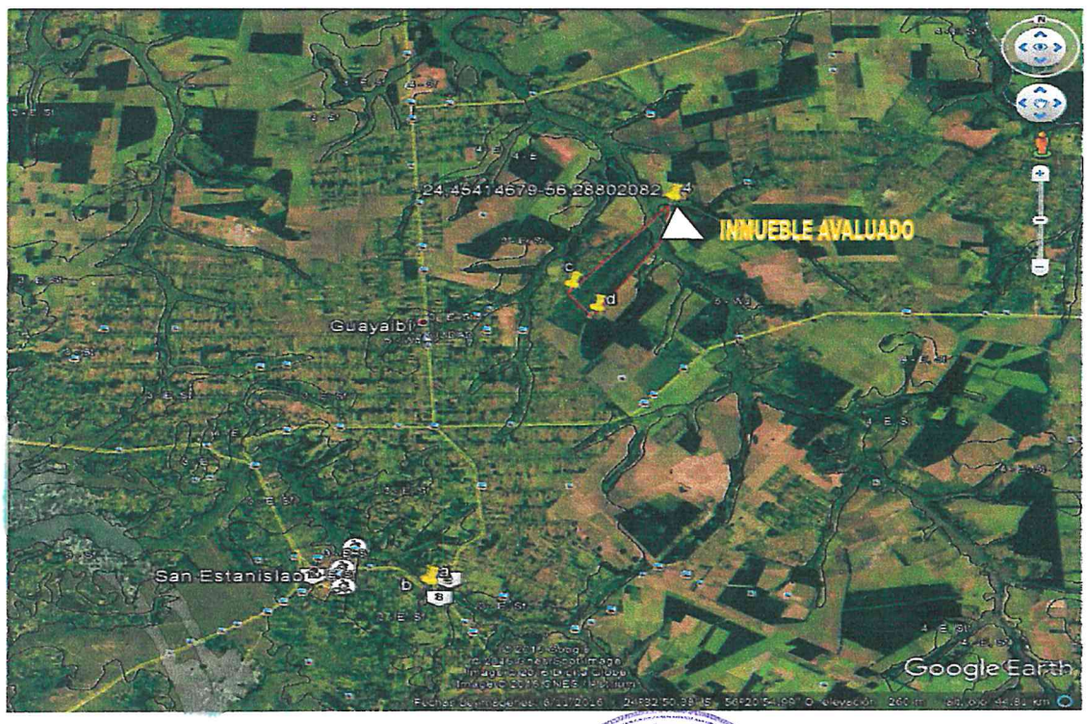
Lugar: "Cañada" – Distrito Guayaibi – Departamento de San Pedro.

El presente informe se refiere a la Matricula N°: C17/1820,Padron N°: 1711 ofrecida en venta al INDERT . ubicada en el **del Distrito de Guayaibi,** El inmueble aludido está a nombre de MARIA J. NICORA VDA DE CLARI Y OTROS de acuerdo con los datos consignados en copias de documentos dominiales obrantes en el **Expediente INDERT Nº : 4.310/2016,** tramitados ante el INDERT.-

INFORME DE UBICACIÓN :DEL INMUEBLE OFERTADO CON MATRICULA N°: C17/1820,PADRON N°: 1711 DISTRITO DE GUAYAIBI, DPTO . DE SAN PEDRO.

1.0 Ubicación, Acceso y Distancias

Se accede al inmueble por la Ruta N° 3 Gral. Elizardo Aquino,pasando la ciudad de San Estanislao llegando a la altura del Kmt. 176 a la ciudad de Guayaibi y desde ahí girando a la mano derecha se toma la calle Tabai – calle 1000 aproximadamente por unos 7 kmts por camino de tierra se llega a la propiedad ofertada.



Arq .Edgar Enrique Sotomayor A.
Profesional Avaluador

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

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES DIRECCIÓN Dpto. de Avalúo Oficial

484

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 = 7.289.426 E = 567.063

Punto 2 (UTM) de la Finca: Las coordenadas del Punto 2 de nuestra referencia son:
N = 7.287.828 E = 568.258

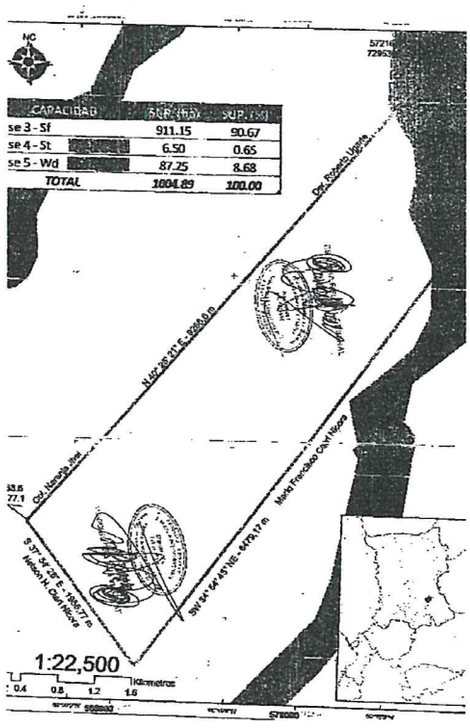
CARACTERISTICAS DEL TERRENO

2.0 Topografía del Terreno

Se trata de una fracción de terreno de forma rectangular , con topografía casi plana hacia el frente y pronunciada (lomada) hacia el fondo con areas de planicies donde es posible practicas agricolas, en donde se puede observar un campo bajo de 9,82 % hacia el arroyo Capiibary, un area boscosa aproximadamente en un 49,36 % con arboles de mediano y pequeño fuste y un 40,82 % de colonización.

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 ,IV y V, diferenciándose cada uno por sus limitaciones de uso.Clase III – Sf en un 90,67 % para desarrollo agrícola intensivo de cultivos anuales o para la ganadería o forestales , Clase IV - St en un 0,65 % son suelos que son afectados durante periodos secos de estructura suelta y textura liviana su capacidad de retención de humedad es muy baja , Clase V – W-d en un 8,68 % no son aptos para cultivos por tener una napa freática alta,inundaciones frecuentes o ambas a la vez , pueden sin embargo utilizarse satisfactoriamente para la ganadería.



Edgar Enrique Sotomayor
Ingeniero Arquitecto
Mat. C.S.J. Nº 2553

~~83~~ ~~473~~ 485

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 40,36 % de area boscosa con arboles de mediano y pequeño fuste , un 9,82 % destinado a campo bajo hacia el arroyo Capiibary, además de un campo colonizado de 40,82 %.

5.0 RECURSO DE AGUA:

5.1 El recurso natural agua :no se encuentra ningún cauce hídrico lindante dentro de la propiedad, se puede obtener de napas freáticas poco profundas 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 N° 3 Gral. Elizardo Aquino, pasando la ciudad de San Estanislao llegando a la altura del Kmt. 176 a la ciudad de Guayaibi y desde ahí girando a la mano derecha se toma la calle Tabai – calle 1000 aproximadamente por unos 7 kmts por camino de tierra se llega a la propiedad ofertada.
La Propiedad cuenta con Energia Electrica,(ANDE), Escuela a 500 mts , Colegio,Iglesia y Centro de Salud a 7 kmts de la propiedad en la ciudad de Guayaibi.
El servicio de transporte se da sobre la Ruta Asfaltada N°. 3 " Gral Elizardo Aquino" y la Ruta N° : 10 "Las Residentas"

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 Santani, Itacurubi del Rosario, San Pedro del Ycuamandiyu y Santa Rosa del Aguaray.

7.0 TENENCIA, DIMENSIONES Y LINDEROS

El inmueble ofertado, consta de una FOTOCOPIA DE TITULO : TRANSFERENCIA DE INMUEBLE Y CANCELACION DE HIPOTECA OTORGADA POR TIERRA DE NEGOCIOS S.A. A FAVOR DE MARIA J. NICORA VDA DE CLARI Y OTROS . ,Ubicado en el Distrito de Guayaibi ,lugar llamado "Cañada" - Departamento de San Pedro identificado con Matricula N°: C17/1820 - Padron N°: 1711.

8.0 DIMENSIONES Y LINDEROS DE LA FINCA . FRACCION A

SEGÚN INFORME PERICIAL FIRMADO POR EL ING. GEOGRAFO : FERNANDO F. FERNANDEZ - REG. N°: 1724 M.O.P.C.

LINEA F-D : CON RUMBO SUR OESTE MIDE 6.479,17 MTS DONDE LINDA CON LA FRACCION B DE MARIO FRANCISCO CLARI N.
LINEA D-C : CON RUMBO NOR OESTE MIDE 1.955,77 MTS DONDE LINDA CON LA FRACCION C DE NELSON HUGO CLARI N.
LINEA C-B : CON RUMBO NOR ESTE MIDE 1.242,39 MTS DONDE LINDA CON LA FRACCION C DE NELSON HUGO CLARI N.
LINEA B-A : CON RUMBO NOR OESTE MIDE 10 MTS DONDE LINDA CON LA FRACCION C DE NELSON HUGO CLARI N.
LINEA A-4 : CON RUMBO NOR ESTE MIDE 7.819,41 MTS DONDE LINDA CON LA COLONIA NARANJA JHAI Y DERECHOS DE ROBERTO UGARTE.
LINEA 4-F: CON RUMBO SUR ESTE MIDE 1.404,90 MTS DONDE LINDA CON EL ARROYO CAPIIBARY.
SUPERFICIE POLIGONAL : 1.038 HAS 1.021 M2 5.500 CM2.
SUPERFICIE EXTRA-POLIGONAL : 33 HAS 2.039 M2 4.600 CM2.

SUPERFICIE TOTAL LIQUIDA : 1.004 HAS 8.982 M2 0.993 CM2.

Mario Enrique Sotomayor Pento - Arquitecto Mat. C.S.J. Nº 2503

IMAGENES

AREA BOSCOSA Y VEGETACION

MOJON

PLANTACIONES

OCUPANTES EN LA PROPIEDAD

VISTAS DE LA FRACCION A

Mario Enrique Solomayor
Pelozo - Arquitecto
Mat. C.S.J. Nº 2550

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 **15.000.000 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	Matricula N°: C17/1820 - Padron N°:1711	1.004 Has 8.982m2 0.993 cm2	15.000.000 Gs/Ha.	15.073.473.149.Gs.

SON GUARANIES: QUINCE MIL SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE.

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: 299/16. .- En esta ocasión el avaluador del MOPC. ha sido acompañado por el Ing. Agrónomo Darío Clemotte y el Top. Marcial Garcete 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.

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: 30 **de Enero de 2017.-**

Arq .Edgar Enrique Sotomayor A.
Profesional Avaluador

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