88

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES
Presidencia de la República del Paraguay

VICEMINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME OFICIAL DE AVALÚO

Expediente MOPC-MEU Nº 38.039/10, (DOP N° 4.510/10, con DAO N° 221/10,**"INSTITUTO NACIONAL DE DEARROLLO Y DE LA TIERRA = INDERT**), Nota . A. N° 283 de fecha 14 /. X./ 2010, s/pedido de tasación oficial de un inmueble rural del dominio privado, ubicado en el Distrito de **YHU**.-

AVALUACIÓN DEL TERRENO

Lugar: " COL YBY PYTA " – Distrito de YHU – Departamento de Caaguazú.-

El presente informe se refiere a fracción de terreno inscripta como Finca N° 48, Distrito de YHU, ofrece una superficie igual a 65 Has. con 0473 m2, pertenece **a la Sra. BEATRIZ HOLDEN DE ROJAS,** el inmueble aludido, ofrecido en venta al INDERT, de acuerdo con los datos consignados en copias de documentos dominiales obrantes en el **Expediente INDERT N° 9559/1.995** y sus gloses Exp. N° 3.900/ 2005, tramitados ante el INDERT.-

INFORME DE UBICACION

DEL INMUEBLE OFERTADO – ES DEL DISTRITO de YHU , Dpto de CAAGUAZU - Lugar COL. YBY PYTA

1.0 **Ubicación, Acceso y Distancias:** Se accede al inmueble por la ruta XIII (Caaguazú – Curuguaty), en proceso de asfaltado, a 70 Km de Caaguazú y 22 Km. de la Planta Urbana de Yhu, se aclara que la ruta corta en dos fracciones el terreno ofertado, que está totalmente loteado y ocupados por Colonos. .Transporte por colectivo se tiene varias veces al día a Caaguazú y Curuguaty.

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 dos puntos de la Finca afectada, las coordenadas están dadas en UTM.

Vértice del esquinero Sur Este de la Finca , el segundo punto corresponde al esquinero Sur Oeste de la Finca . Las coordenadas de los puntos de nuestra referencia son:

Vértice del esquinero Sur Este de la **Finca**	N = 7.245.709	E = 634.921
Vértice del Esquinero Sur Oeste:	N = 7.244.937	E = 630.497

2.0.- Característica del Terreno
2.1.- Topografía del Terreno: Se trata de una fracción ligeramente ondulada, con pendiente hacia arroyo Guazu en la parte Oeste, lindero natural de la propiedad, El inmueble está totalmente loteado y afecta en parte a la manzana " A " y " B " de la Colonia YbY Pytá, y afecta a los lotes 13, 14, 15, 16, 18 y 19 de la manzana " A " y a los lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 de la Manzana " B ", los lotes están totalmente explotados por los Colonos con cultivos de subsistencia y de renta..

LAZARO SANABRIA LIUZZI

94 (NOVENTA Y CUATRO)

3.1.- CAPACIDAD, APTITUD Y USOS DEL SUELO: Son suelos con estructura Franco – arenosa a arcillosa, de color rojo claro, calificada de acuerdo al Mapa de capacidades de uso de la tierra, como suelo III , en la parte es apto para destinarlo a la explotación agrícola en la parte sin restricciones y también para uso ganadero, o uso para reforestación,.

3.2.- COBERTURA VEGETAL: A los efectos de conocer de cerca las principales características del suelo y bosques, hemos recorrido el área notándose que ya no existe cobertura vegetal, por estar totalmente con cultivos agrícolas , en las viviendas de los Colonos existen árboles Frutales.

3.3.-RECURSO DE AGUA: El recurso natural de agua en la zona para consumo humano, será extraído de napas freáticas poco profundas que posibilita la perforación de pozos comunes desde 20 metros. Además se puede obtener agua potable de pozo profundo (artesiano). Los Colonos cuentan con agua Corriente Potable de pozo profundo, aguas superficiales se pueden obtener del arroyo Guazú en su parte Oeste.

4. - INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA

4.1.- Servicios Públicos: La infraestructura vial para el acceso al inmueble, es posible mediante la ruta XII en proceso de asfaltado, que conecta a la ruta asfaltada a la altura del Kilómetro 192 de la ruta VII en Caaguazú, y a la altura del Kilómetros 240 de la ruta X asfaltada en la altura de Curuguaty, es decir cuenta con servicio de transporte Público varis veces la día, cuenta con energía eléctrica en tensión media Trifásica, y baja tensión, es decir cuenta con los servicios básicos de luz, agua, transporte.

5.1.- SERVICIOS DE MERCADO: Los principales mercados consumidores de productos agro - hortícola y ganadera de la zona en orden de importancia se pueden mencionar a Cnel. Oviedo, Caaguazú, Ciudad del Este y Asunción.

6.- TENENCIA, DIMENSIONES Y LINDERO

6.1 Tenencia: El inmueble ofertado, de acuerdo al título de propiedad (copias simples), pertenece al Sra. BEATRIZ HOLDEN DE ROJAS , inscriptos en la Dirección de los Registros Públicos como Finca N° 48, Padrón N° 75, del Distrito de YHU, la finca tiene una superficie igual a 691. Has. con 2.200 m2.

OBSERVACION: La oferta es una parte de la finca que fue afectada por el loteamiento de la Colonia Yby Pyta y que la propietaria aduce que es de 69 has, sin embargo en ninguna parte del expediente se demuestra con mensura esta superficie, si bien existe marcada en un plano la parte afectada pero no hay, informe ni planilla de la parte afectada, por lo que procederemos a valuar el inmueble, pero la partes deben proceder a la mensura de la parte afectada por los lotes de la Colonia Yby Pyta, así determinar inequívocamente la superficie afectada y proceder al pago del área invadida de la Finca N° 48.

7.1 DIMENSIONES Y LINDEROS DE LA OFERTA PRESENTADA AL INDERT DEBE SER MENSURADA.

.

8.0.- 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 de 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 de índole social (REGULARIZAR Colonia Yby Pyta) y el inmueble cuenta con todas de las infraestructuras necesarias para el arraigados, existe una ruta en proceso de asfaltado que cruza por el inmueble en buen estado de conservación por donde se puede acceder a la ruta asfaltada, etc.

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, escuela, Colegios, Hospitales, Campos de Deportes, Templos religiosos etc.

La infraestructura de Servicios Básicos tales como provisión de agua potable, energía eléctrica, red de telefonía, transporte Público, Edificios Público, Bancos etc..la existencia y distancia a los principales mercados y/o centro de consumo de productos agro ganaderos, industriales o servicios .-

LAZARO SAN SEBRIA LIBZZI
Ing. Civil C.I.P. N° 292080
Perito Tasador Mat. C.S.J. N° 1176

PARAGUAY TODOS

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES
Presidencia de la República del Paraguay

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, los valores reales de terrenos de la zona y la finalidad de la adquisición, se considera que el valor unitario referencial de esta propiedad estaría en los 5.500.000 (cinco millones quinientos mil) de guaraníes por hectárea .

9.0.- ESTIMACION DE VALORES

9.1.- Terreno: Se estima el valor del terreno en 5.500.000 guaraníes la hectárea.

SUPERFICIE DEL TERRENO SEGÚN TÍTULO: Has. X Gs/has = Gs.

MEJORAS: No se considera por que las mejoras pertenecen a los Colonos.

RESUMEN DE AVALUO:

TIERRA: 5.500.000 Gs/há

OBSERVACION: El valor del inmueble se dará por la multiplicación del precio por hectáreas y la superficie determinada por la mensura a ser practicada por el oferente y el INDERT, a los efectos del pago .

Por último, atendiéndose al importante valor unitario que se determinara se recomienda, algunas informaciones relativas al dominio de la tierra obrantes en autos, nos permitimos recomendar: **(A)** Buen estudio de antecedentes dominiales de estas Fincas. **(B)** Trabajos de medición de la misma (los que deberán ser practicados por profesional idóneo y con instrumental adecuado nó con GPS navegador), a efectos de determinarse precisamente las dimensiones lineales, angulares, **superficie real y linderos actuales** de las Fincas estudiadas en estas diligencias.-

FECHA: 1º de Diciembre de 2010.-

Ing. Lázaro Sanabria Liuzzi
Avaluador
LAZARO SANABRIA LIUZZI
Ing. Civil C.I.P. N° 292080
Perito Tasador Mat. C.S.J. N° 1176

Arq. Gustavo Ruiz Wiezell
Avaluador

Ing. Federico Santacruz A., Jefe
Departamento de Avalúo Oficial

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