MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

FOLIO: 03

Asunción, 30 *de julio de 2020.*

M.O.P.C. Nº 955 */2020.*

Abogado
EDGAR OLMEDO, 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, según el Expediente MOPC-MEU N°: 25.915/2020. En ese sentido, se remite el informe de Tasación y procedimiento utilizado por el Departamento de Avalúo Oficial, de los Inmuebles identificados con Matricula N° F10-7343, Padrón N° 8352 y Matricula N° F10-7932, Padrón N° 8927 del Distrito de Yhu, Departamento de Caaguazú propiedad del Sr. Walter Narciso Cristaldo Giménez.

Hago propicia la oportunidad para saludarlo con mi más alta y distinguida consideración.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES

ARNOLDO WIENS DURKSEN
A019146
Ministro

AWD/aan

M.O.P.C.

Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente — FOLIO 04 — PARAGUAYO DEL INDIGENA

VICEMINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME OFICIAL DE AVALUO

Expediente MOPC-MEU N°: 25.915/2020 (DOP N°: 2.623/2020),**"INDI"**, Nota P.I. N°: 271/2020 de fecha 22 de junio de 2020, s/pedido de tasación oficial de un inmueble rural, del dominio privado, ubicado en el Distrito de Yhu, Departamento de Caaguazú.----------

AVALUACIÓN DEL TERRENO

Lugar: "Col.Yuquery" – Distrito de Yhu – Departamento de Caaguazú

El presente informe se refiere a las **Matr. N°: F10–7343, Padrón N°: 8352 y Matr. N°: F10-7932, Padrón N°: 8927,** ubicadas en el **Distrito de Yhu, Departamento de Caaguazú.** Los inmuebles aludidos están a nombre del Sr. WALTER NARCISO CRISTALDO GIMENEZ de acuerdo con los datos consignados en copias de documentos dominiales obrantes en el **Expediente INDI N°: 25.915/2020.-**

INFORME DE UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES CON MATRICULA N°: F10-7343 - PADRON N°: 8352 Y MATRICULA N°. F10-7932 – PADRON N°: 8927 – DISTRITO DE YHU, DPTO. DE CAAGUAZU

1.0 Ubicación, Acceso y Distancias

Los inmuebles se encuentran ubicados en el lugar denominado "Colonia Yuquery" Distrito de Yhu, del Departamento de Caaguazú, Se accede por la Ruta N° 13 ,a 40 km al norte de la Ciudad de Caaguazú ,y 10 km al sur de la Ciudad de Yhu se desvía hacia el Este en la entrada a la Colonia Cañadita siguiendo por caminos vecinales internos hasta llegar a la propiedades ofertadas, ambas se encuentran colindantes en la Colonia Yuqueri.

Arq. Edgar E. Sotomayor A.
Profesional Avaluador

Abg. Victoria Torres Cabrera.
Jefa Interina - Departamento Avalúo Oficial

000

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

Hemos procedido a verificar la ubicación de los inmuebles, objeto 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 B (UTM) de la Matr.: F10-7932 – Padron N°: 8927 Las coordenadas del Punto B de nuestra referencia son:
N = 7.217.987,02 E = 612.928.76
Punto A (UTM) de la Matr.: F10-7343 – Padron N°: 8352 Las coordenadas del Punto A de nuestra referencia son:
N = 7.217.939,61 E = 612.125,15

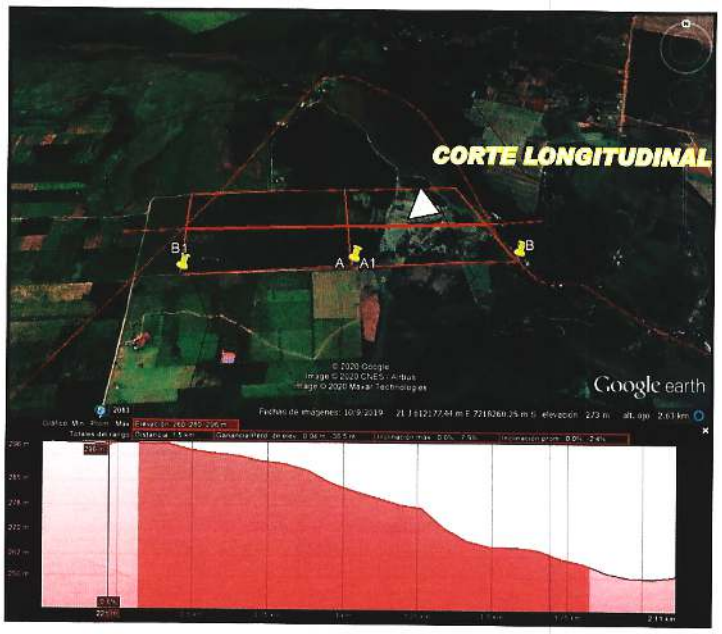
CARACTERISTICAS DEL TERRENO

2.0 Topografía del Terreno

Se trata de dos inmuebles de forma regular, con topografía plana con una leve pendiente hacia el sur-este, en donde se puede observar bosques naturales con árboles de mediano a gran porte, sin riesgo de erosión en la parcela de 40 has y en el extremo noreste de la parcela de 35 has en una superficie de 5 has de terreno bajo ideal para cría de peces o sea acuicultura.

3.0 CAPACIDAD, APTITUD Y USOS DEL SUELO

Suelo con Estructura Franco – Arcillosa fina, calificados de acuerdo al Mapa de Capacidades de uso de la tierra, como suelo tipo Clase 4 (85,7 %). Suelos con limitaciones severas que restringen así la elección de cultivos pueden utilizarse como campos de pastoreo y reforestación o conservación de la fauna silvestre, suelo tipo 5 (13,3 %) Suelos con fuertes pendientes y erosión, humedad excesiva y frecuentes inundaciones, Suelo tipo 3 (1%). Suelos con limitaciones moderadas aptos para cultivos labrados, pasturas, para forestación etc. (Datos proporcionados por el informe agrologico de suelos, realizado por los Ing. Agr. Carlos A. Martinez V., obrante en el expediente).



VISTA- CORTE LONGITUDINAL DEL TERRENO

TOPOGRAFIA: COTA MAX: 296 m. COTA MIN: 262 m. DIF. ENTRE COTAS: 34 m.

ORIENTACION DE LA PENDIENTE: La pendiente se presenta con orientación Este - Oeste de manera regular ascendente desde el frente del inmueble que linda con el Arroyo Yhu (COTA MIN : 262 m), hasta el fondo del inmueble en su nivel más alto (COTA MAX: 296 m).

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

000000

Paraguay de la Gente

4.0 COBERTURA VEGETAL

A los efectos de conocer de cerca las principales características del suelo, hemos recorrido el área notándose que existe un campo natural y casco de la granja, corrales y piquetes en un **26,6 %** de la propiedad aproximadamente, en un **66,7 %** se tiene un área boscosa con árboles de mediano a gran porte y zona baja en un **6,7 %** hacia el arroyo Yhu límite de la propiedad.

5.0 RECURSO DE AGUA:

5.1 El recurso natural de agua en la zona se obtiene del Arroyo Yhu límite de la propiedad 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.

6.0 INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA

6.1 Servicios Públicos: Se accede a los inmuebles por la Ruta N° 13, a 40 km al norte de la Ciudad de Caaguazú ,y 10 km al sur de la Ciudad de Yhu se desvía hacia el Este en la entrada a la Colonia Cañadita siguiendo por caminos vecinales internos de la Colonia hasta llegar a las propiedades ofertadas. El servicio de transporte se da por la mencionada Ruta que une el Dpto. de Caaguazú con la Localidad de Yhu en donde se encuentran la Comisaria, Centro de Salud y Escuela Básica.

6.2 Servicios de Mercado: Los principales mercados consumidores de productos pecuarios de la zona en orden de importancia se pueden mencionar a la ciudad de Yhu, Caaguazú, Cnel. Oviedo,3 de Febrero, Juan Manuel Frutos y Carayao como también los mercados del Dpto Canindeyu como la ciudad de Curuguaty principalmente.

7.0 TENENCIA, DIMENSIONES Y LINDEROS

Los inmuebles ofertados, constan de dos Certificados de Adjudicación S.D. N°: 401 en fecha 29 de Agosto de 2014 en el cual se ADJUDICA al Sr. WALTER NARCISO CRISTALDO GIMENEZ en exclusiva propiedad, Ubicados en el Distrito de Yhu, Departamento de Caaguazú, Inscriptos en la Dirección General de los Registros Públicos en la 5ta Sección como Mat N°. F10-7343, Padrón N°. 8352 bajo el N° 2 y al folio 4 y sgtes, en Asunción el 02 de mayo de 2017 y la Mat. N° F10-7932 Padrón N°: 8927 bajo el N°. 2 y al folio 4 y sgtes. de fecha 02 de mayo de 2017.

8.0 DIMENSIONES y LINDEROS DE LAS MATR.N°:F10-7343, PADRON N°:8352 Y MATR.N°: F10-7932, PADRON N°: 8927, SEGÚN INFORME PERICIAL FIRMADO POR EL LIC. GEOGRAFO: FILEMON MELGAREJO ZAYAS.- REG. PROF. M.O.P.C. N°: 203.

A- MATRICULA: F10- 7343 –PADRON N°. 8352 : 40 HAS
B- MATRICULA: F10- 7932 –PADRON N°. 8927 : 35 HAS 00.25 M2

SUPERFICIE TOTAL: 75,0025 HAS

VISTAS DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO

VISTAS DEL INMUEBLE

MOJON

Edgar Enrique Sotomayor
Perito - Arquitecto
Mat. C.S.J. N° 2558

000039

Paraguay de la gente
INSTITUTO PARAGUAYO DEL INDIGENA
FOLIO 07

VEGETACION

ARROYO YHU

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 de los inmuebles a precio 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 para estimar los montos, 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: de localización, accesos, características de la zona y del inmueble a tasar, superficies, servicios públicos, precios y condiciones de venta.

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. Se considera un precio razonable, a razón de **22.983.192 guaraníes por cada hectárea**.

SINTESIS DEL AVALUO OFICIAL

10.0 ESTIMACION DE VALORES

N°	INMUEBLE	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	TOTAL
01	Matriculas N°: F10-7343 y F10-7932 Padrónes N°:8352 y 8927	75.0025 ha	22.983.192 Gs./Ha.	1.723.796.858 Gs.

SON GUARANIES: MIL SETECIENTOS VENTITRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO.----------

OBSERVACION:

Los avaluadores del MOPC no asumen responsabilidad en la elección del inmueble a tasar, el mismo fue formalizado por un pedido del INDI según. P.I. Nº: 271/2020.- En esta ocasión los avaluadores del MOPC han sido acompañados por el Abg.. Osmar Ubeda Prado funcionario del INDI-

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 INDI y el comprador, como tampoco es responsable de los documentos legales y su validez acercados en el expediente.

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

000088

FOLIO:

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.**

Fecha: 28 de julio de 2020.-

Arq. Edgar E. Sotomayor A.
Profesional Avaluador

Abg. Victoria Torres Cabrera.
Jefa Interina - Departamento Avalúo Oficial

000037