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

PLANILLA OFICIAL DE AVALÚO

Expediente MOPC-MEU Nº 32.863/18 (DOP Nº 3.896/18, y DAO Nº 85/18),**"INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT)**, Nota N.P. Nº 183 de fecha 07/08/2018, s/pedido de tasación oficial de inmuebles rurales, del dominio privado, ubicado en el Distrito de Lima, Departamento de San Pedro.

AVALUACIÓN DEL TERRENO

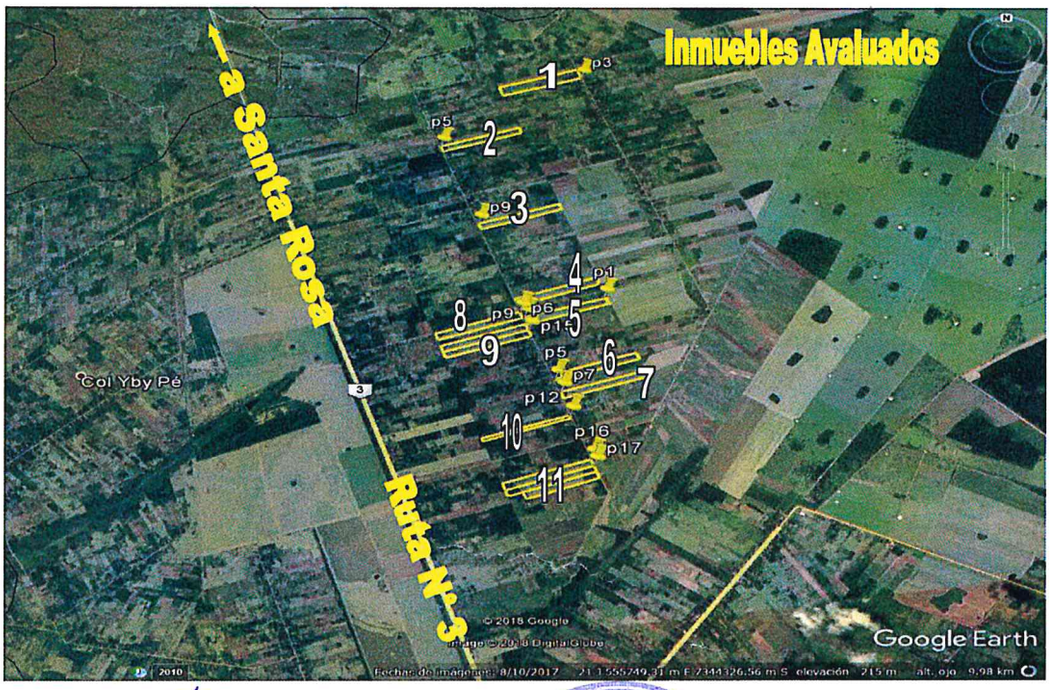
Lugar: "Colonia Ybype" – Distrito de Lima – Departamento de San Pedro

El presente informe se refiere a fracciones de terrenos ofrecidas en venta al INDERT. La fracciones, están constituidas por la **Finca Nº 256 – Padrón N° 2.712, Finca N° 1.094 – Padrón N°1.274, Matrícula C13/1.438 – Padrón N°2.721, Finca N° 1.770 – Padrón N° 1.889, Finca N° 1.041 – Padrón N° 1.244, Matrícula C06/2.647 – Padrón N° 2.745, Finca N° 1.416 – Padrón N° 1.348, Matrícula C06/2.621 – Padrón N° 178, Finca N° 1.121 – Padrón N° 1.324, Finca N° 2.530 – Padrón N° 2.476, Finca N° 2.532 – Padrón N° 2.479, Finca N° 2.538 – Padrón N° 2.478, Matrícula C06/2.605 – Padrón N° 2.676, Matrícula C06/2.632 – Padrón N° 2.718, del Distrito de Lima**. Los inmuebles aludidos están a nombre de **Evaldo Jabs**, de acuerdo con los datos consignados en copias de documentos dominiales obrantes en el **Expediente INDERT Nº 14.056/2.016,** tramitados ante el INDERT.

INFORME DE UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES OFERTADOS - DISTRITO DE LIMA, DEPARTAMENTO DE SAN PEDRO.

1.0 Ubicación, Acceso y Distancias

Los inmuebles que son objetos de la avaluacion se encuentran ubicados en el lugar denominado "Colonia Ybype", aproximadamente a 2 km. de la Ruta N° 3 y a una distancia aproximada de 4 km. con respecto a la ciudad de Resquin. (rumbo a la Ciudad de Santa Rosa del Aguaray).



Arq. Roque Fleitas Avalos.
Profesional Avaluador

Arq. María M. Maciel Escobar.
Jefa Departamento Avalúo Oficial

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 = 7.343.669 E = 556.187

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

N = 7.343.256 E = 556.211

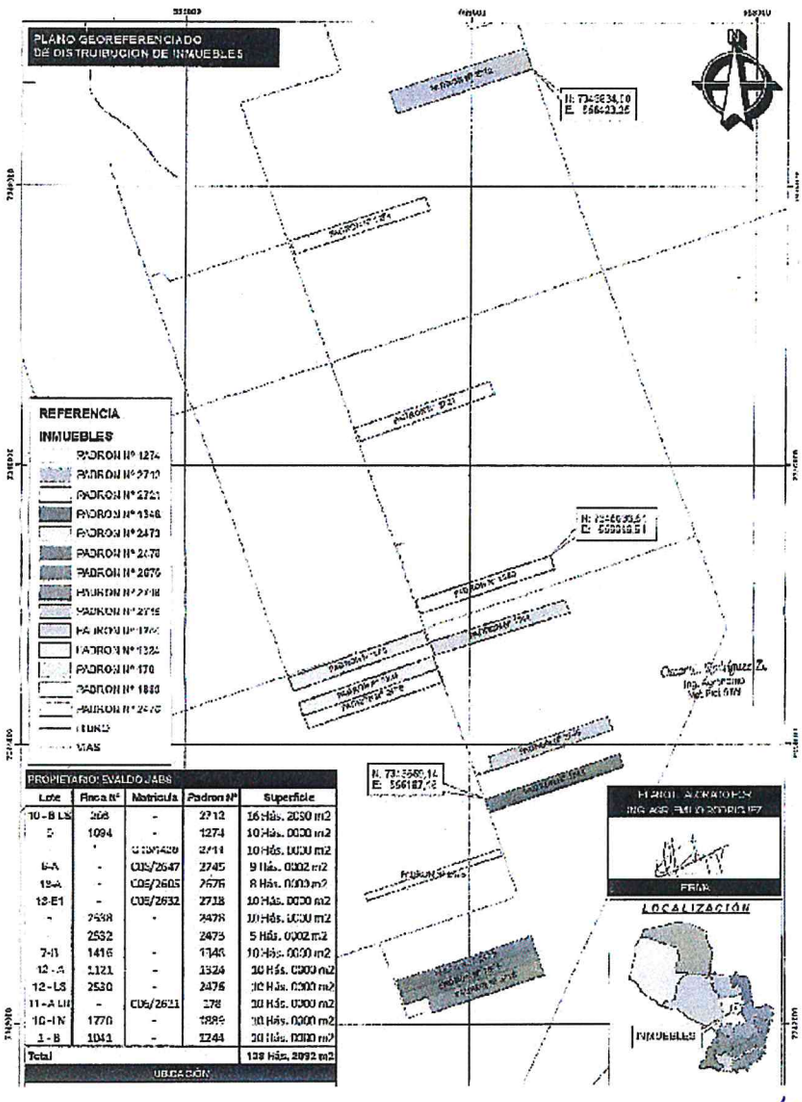
CARACTERISTICAS DEL TERRENO

2.0 Topografía del Terreno

Se trata de fracciones de terrenos de formas regulares, con topografía ondulada y lomada en gran parte de su extensión.

3.0 CAPACIDAD, APTITUD Y USOS DEL SUELO

Suelo con estructura francosa fina, calificado de acuerdo al mapa de capacidades de uso de la tierra, como suelo clase III (100 %), suelos medianamente buenas, con más restricciones o expuestas a más riesgos que los de clase II.



Arq. Roque Fleitas

4.0 COBERTURA VEGETAL

A los efectos de conocer de cerca las principales características del suelo, hemos recorrido el área notándose que presenta pequeñas áreas boscosas, con árboles de mediano y pequeño fuste. Agricultura mecanizada en un 98,33 % de la propiedad.

5.0 RECURSO DE AGUA:

5.1 El recurso natural de agua en la zona 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. Además la zona cuenta con tanque elevado comunal.

6.0 INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA

6.1 Servicios Públicos

La infraestructura vial para el acceso al inmueble es por la Ruta asfaltada Nº 3 General Elizardo Aquino, encontrándose los inmuebles aproximadamente a 2.000 m. de dicha ruta. La zona cuenta con Energía Eléctrica. El lugar cuenta con escuela.

6.2 Servicios de Mercado: Los principales mercados consumidores de productos agro-hortícolas de la zona en orden de importancia se pueden mencionar al Distrito de Lima, Resquin, Santa Rosa del Aguaray, etc.

7.0 TENENCIA, DIMENSIONES Y LINDEROS

7.1 Tenencia

EL EXPEDIENTE CONSTA DE FOTOCOPIAS DE ESCRITURAS DE TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES OTORGADAS POR VARIAS PERSONAS A FAVOR DEL SEÑOR EVALDO JABS. INSCRIPTOS EN LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.

8.0 DIMENSIONES Y LINDEROS DE LA FRACCIONES.
SEGÚN INFORME PERICIAL FIRMADO POR EL AGRIMENSOR AUGUSTO R. LOPEZ B.

Finca N° 256 - Padrón N° 2.712: 16,2090 has.
Finca N° 1.094 - Padrón N° 1.274: 10,00 has.
Matricula N° C13/1.438 – Padrón N° 2.721: 10,00 has.
Finca N° 1.770 – Padrón N° 1.889: 10,00 has.
Finca N° 1.041 - Padrón N° 1.244: 10,00 has.
Matricula N° C06/2.647 - Padrón N° 2.745: 9,0002 has.
Finca N° 1.416 – Padrón N° 1.348: 10,00 has.
Matricula N° C06/2.621 – Padrón N° 178: 10,00 has.
Finca N° 1.121 - Padrón N° 1.324: 10,00 has.
Finca N° 2.530 - Padrón N° 2.476: 10,00 has.
Finca N° 2.532 – Padrón N° 2.479: 5,0002 has.
Finca N° 2.538 – Padrón N° 2.478: 10,00 has.
Matricula N° C06/2.605 - Padrón N° 2.676: 8,00 has.
Matricula N° C06/2.632 - Padrón N° 2.718: 10,00 has.

SUPERFICIE TOTAL: 138 has. 2.094 m2.

Arq. Roque Fleitas

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.

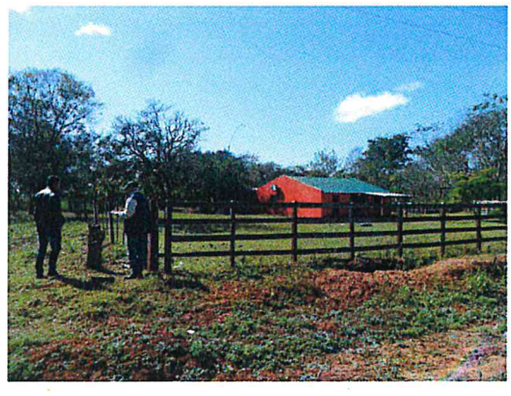
La infraestructura de Servicios Básicos tales como provisión de Agua potable, Energía Eléctrica, Transporte Público, etc.

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 estos inmuebles rurales y considerándose, especialmente, los factores de topografía, superficie, productividad del suelo, camino público, la tenencia total de los servicios públicos básicos y los valores reales de terrenos de la zona. Se considera precios razonables para las partes, los que a continuación se detallan en la planilla **10-1: Avaluación de Inmuebles.**

Acceso a los inmuebles



Entorno

Arq. Roque Fleitas

VISTAS DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO

Mojón Sur

Escuela en el lugar

Vistas internas

Capilla en el lugar

Suelo clase III

Arq. Roque Fleitas

10.1: AVALUACIÓN DE LOS INMUEBLES

	DESCRIPCION	SUPERFICIE		P. UNITARIO	PRECIO TOTAL
1	FINCA N° 256	16,2090 has.	X	13.500.000 gs/ha.	218.821.500 Gs.
2	FINCA N° 1.094	10,00 has.	X	16.000.000 gs/ha.	160.000.000 Gs.
3	MATRICULA N° C13/1.438	10,00 has.	X	16.000.000 gs/ha.	160.000.000 Gs.
4	FINCA N° 1.770	10,00 has.	X	16.000.000 gs/ha.	160.000.000 Gs.
5	FINCA N° 1.041	10,00 has.	X	16.000.000 gs/ha.	160.000.000 Gs.
6	MATRICULA N° C06/2.647	9,0002 has.	X	16.500.000 gs/ha.	148.503.300 Gs.
7	FINCA N° 1.416	10,00 has.	X	16.000.000 gs/ha.	160.000.000 Gs.
8	MATRICULA N° C06/2.621	10,00 has.	X	17.721.309 gs/ha.	177.213.090 Gs.
9	FINCA N° 1.121 FINCA N° 2.530	20,00 has.	X	16.000.000 gs/ha.	320.000.000 Gs.
10	FINCA N° 2.532	5,0002 has.	X	19.000.000 gs/ha.	95.003.800 Gs.
11	FINCA N° 2.538 MATRICULA N° C06/2.605 MATRICULA N° C06/2.632	28,00 has.	X	15.500.000 gs/ha.	434.000.000 Gs.
				TOTAL GRAL.	2.193.541.690 Gs.

Son Guaraníes: Dos Mil Ciento Noventa y Tres Millones Quinientos Cuarenta y Un Mil Seiscientos Noventa.

OBSERVACIONES:

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: 183/18. En esta ocasión el avaluador del MOPC. ha sido acompañado por el Topog. Marcial Garcete y el Ing. Agrónomo Darío Clemotte, 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 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 estas Fincas, (B) Trabajos de Medición de las mismas (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: 31 de Agosto de 2018.

Arq. Roque Fleitas Avalos.
Profesional Avaluador

Arq. María M. Maciel Escobar.
Jefa Departamento Avalúo Oficial