INDERT
Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

INFORME DE EVALUACION Y RECOMENDACIÓN DE ADJUDICACIÓN
CONTRATACION DIRECTA POR LA VIA DE LA EXCEPCIÓN Nº 06/14
ADQUISICION DE TIERRAS
DISTRITO DE MACIEL
DEPARTAMENTO DE CAAZAPA

En la ciudad de Asunción, república del Paraguay, a los 16 días del mes de octubre del año dos mil catorce, en las oficinas administrativas de la Unidad Operativa de Contrataciones del Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra, sito en Tacuary 276 casi Eligio Ayala siendo las 11:00 horas, se reúnen las siguientes personas: el C.P. Osmar Pérez, Evaluador Certificado de la DNCP, y el C.P. Luis María Dinatale, Gerente de Administración y Finanzas, ambos funcionarios del INDERT y componentes del Comité de Evaluación de Ofertas conformada por Resolución de Presidencia **Nº 2659/14** a fin de evaluar económica y técnicamente las Ofertas presentadas para la Adquisición de Tierras, cuyo trámite administrativo consta en el Expediente **Nº 325.003** de la Dirección Nacional de Contrataciones Publicas por el procedimiento de Contratación Directa por la Vía de la Excepción de conformidad al Art. 33 inciso g) de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas".----------

El Acto de Apertura se llevó a cabo a los seis días del mes de octubre del corriente año siendo las 11:30 horas en la Unidad Operativa de Contrataciones conforme a lo solicitado en el Expediente Nº 325.003. Dicho acto estuvo presidido por el Lic. Federico Ríos Paciello, Director General de la Unidad Operativa de Contrataciones del Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra (INDERT). ----------

Se dejó constancia que ha presentado oferta para la venta de inmueble agregando la documentación correspondiente, la firma CONDOMINIO VICENTE ZAPUTOVICH SARUBI Y OTROS, con RUC 80081798-2 , en su calidad de oferente del llamado de referencia, por medio de sus representantes legales VICENTE ZAPUTOVICH SARUBI con C.I. Nº 130.597 y DELIA ELENA ZAPUTOVICH SARUBI, con C.I. Nº 193.827 respectivamente, Propietarios de la Finca 148 Padrón 742 (anteriormente 2317) del distrito de Maciel, Departamento de Caazapá, con una superficie de 413 (cuatrocientos trece) hectáreas 5247 (cinco mil doscientos cuarenta y siete) metros cuadrados totalizando la cantidad de Gs. 951.106.810.- (Guaraníes novecientos cincuenta y un millones ciento seis mil ochocientos diez) el cual concuerda con la tasación oficial realizada por el **MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES.**----------

El Comité de Evaluación adopta el método de evaluación establecido en el Art. 61 del Decreto 21909/03.-

ANALISIS DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS EN EL PROCESO DE CONTRATACION

a) Carta Oferta
b) Declaración Jurada
c) Fotocopia autenticada por escribanía del titulo de Propiedad ofertado.
d) Informe del Registro de Interdicciones.
e) Certificado de no estar en Quiebra.
f) Informe de la Dirección Nacional de Catastro del inmueble ofertado.
g) Certificado de condiciones de Dominio.
h) Fotocopia simple de la cedula de identidad del Oferente o representante legal.
i) Fotocopia simple de la cédula tributaria del oferente (RUC).
j) Constancia de Inscripción como contribuyente del Imagro.
k) Constancia de no ser contribuyente en caso de que la propiedad sea menor de 20 hectáreas en la Región Oriental y menor de 100 en la región Occidental.
l) Comprobante de pago de impuestos y tasas especiales al día.

C.P. LUIS DINATALE R.
Gerente de Administración y Finanzas
INDERT

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443 306 / 494 890
Asunción - Paraguay

m) En caso de ser persona jurídica copia de los estatutos Sociales y sus modificaciones, Acta de Asamblea (ultima), Acta de Directorio, Poder especial de representación de la persona Jurídica.

- ***Carta oferta***
  Del análisis de la Carta de Oferta presentada por el oferente se concluye que ha cumplido con las formalidades establecidas en la Carta de Invitación correspondiente, es decir, se encuentran debidamente completadas y firmadas.

  La oferta se halla ajustada a las tasaciones realizadas por los organismos oficiales competentes, los cuales para esta oferta en particular es el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, Departamento de Avalúo Oficial; corresponde recalcar que en el expediente INDERT Nº 1387/1998 y sus Gloses, que hace relación a la oferta se hallan agregadas la conformidad o aceptación del oferente con las avaluaciones practicadas por el mencionado organismo.

- ***Declaración jurada***
  Se ha constatado la presentación en forma debida de las Declaraciones Juradas con relación al Artículo 20 y 40 del inciso W, de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas.-

- ***Declaración jurada***
  Se ha constatado la presentación en forma debida de las Declaraciones Juradas "*Por la que el Oferente garantiza que no se encuentra involucrado en prácticas que violen los Derechos de los niños, niñas y adolescentes referentes al trabajo infantil, estipulados en la Constitución Nacional, los Convenios 138 y 182 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), el Código del Trabajo, el Código de la Niñez y la Adolescencia, demás leyes y normativas vigentes en la República del Paraguay.*

- ***Garantía de Mantenimiento de Ofertas***
  Se ha constatado la presentación en forma debida de la Garantía de Mantenimiento de Ofertas emitida por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Paraguay S.A.----------

- ***Fotocopia autenticada por escribanía del título de Propiedad ofertado***
  Cumple con este requisito. ----------

- ***Informe del Registro de Interdicciones***
  Según el informe de la Sección de Interdicciones de la Dirección General de los Registros Públicos:

  - **VICENTE ZAPUTOVICH SARUBI:** Con Documento: CEDULA NACIONAL 130.597: CERTIFICO QUE: Goza de la libre disposición de sus bienes y no se hallan registradas sentencias judiciales de interdicción e inhabilitación. -

  - **HAYDEE ESTER ZAPUTOVICH SARUBI:** Con Documento: CEDULA NACIONAL 158.985: CERTIFICO QUE: Goza de la libre disposición de sus bienes y no se hallan registradas sentencias judiciales de interdicción e inhabilitación. -

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA

C.P. LUIS DINATALE R.
Gerente de Administración y Finanzas
INDERT

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443 306 / 494 890
Asunción - Paraguay

- **DELIA HELENA ZAPUTOVICH SARUBI:** Con Documento: CEDULA NACIONAL 193.827: CERTIFICO QUE: Goza de la libre disposición de sus bienes y no se hallan registradas sentencias judiciales de interdicción e inhabilitación. -

- ***Informe del Servicio Nacional de Catastro del inmueble ofertado***

  Fue presentado el Certificado Catastral de Inmueble Nº 1990271 emitido por el Servicio Nacional de Catastro dependiente del Ministerio de Hacienda del inmueble ofertado como Finca 148 Padrón 742 (anterior 2317) con las consignaciones de los mismos.

- ***Certificado de Condiciones de Dominio***
  Según el informe de la Dirección General de los Registros Públicos: -

  - Sobre **la Finca 148 Padrón 742 (anterior 2317)** del Distrito de Maciel, propiedad de los Señores **VICENTE ZAPUTOVICH SARUBI, HAYDEE ESTER ZAPUTOVICH SARUBI Y DELIA HELENA ZAPUTOVICH SARUBI** no se encuentra registrado **MEDIDAS CAUTELARES, GRAVAMENES Y/O RESTRICCIONES.**

- ***Fotocopia simple de la cédula de identidad del Oferente o Representante Legal***
  Cumple con este requisito. ----------

- ***Fotocopia simple de la cédula tributaria del oferente (RUC)***
  Cumple con este requisito. ----------

- ***Constancia de Inscripción como contribuyente del Imagro***
  Cumple con este requisito. ----------

- ***Constancia de no ser contribuyente en caso de que la propiedad sea menor de 20 hectáreas en la Región Oriental y menor de 100 en la región Occidental***
  NO SE APLICA. . ----------

- ***Comprobante de pago de impuestos y tasas especiales hasta la fecha de la adjudicación.***
  Cumple con este requisito. ----------

- ***Cuando se presente apoderado Informe del Registro de Poderes***
  Cumple con este requisito. ----------

- ***En caso de ser persona jurídica copia de los estatutos Sociales y sus modificaciones, Acta de Asamblea (ultima), Acta de Directorio, Poder especial de representación de la persona Jurídica***
  NO SE APLICA. ----------

- ***LICENCIA AMBIENTAL***
  Presenta la RESOLUCIÓN DGCCARN Nº 2992/13 "POR LA CUAL SE CONCEDE LA LICENCIA AMBIENTAL ESTRATÉGICA EN EL MARCO DE LA POLITICA AMBIENTAL NACIONAL, AL PROYECTO DENOMINADO "ADQUISICION DE TIERRAS Y TERRENOS TIPO 2 DEL PRESUPUESTO DENTRO DEL PROGRAMA EMBLEMÁTICO DEL GOBIERNO" A EJECUTARSE EN EL INMUEBLE

C.P. LUIS DINATALE R.
Gerente de Administración y Finanzas
INDERT

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443 306 / 494 890
Asunción - Paraguay

IDENTIFICADO COMO FINCA Nº 148 Y PADRON Nº 2317, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 413,5247 HAS., PROPIEDAD DEL SEÑOR VICENTE ZAPUTOVICH, UBICADO EN EL DISTRITO DE MACIEL, DEPARTAMENTO DE CAAZAPÁ, PROPUESTO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA – INDERT, CON BASE EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA REALIZADA POR LA DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, A FAVOR DEL INDERT"

Cabe aclarar, que los originales y las copias autenticadas de estos requisitos (c,d,e,f,g,h,i,j,k,l,m) cuyas copias fueron presentadas en la carpeta de oferta presentado por el oferente se hallan agregados en el expediente administrativo **Nº 1387/1998** que fue traída a la vista, para su estudio y consideración, examinado el mismo podemos señalar algunos aspectos considerados en la presente evaluación y que son: ----------

INFORME DEL DEPARTAMENTO DE AVALUO OFICIAL DEL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES (MOPC)

En el Expediente a fojas 266 y siguientes se encuentra la Avaluación practicada por el MOPC

(269)

Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones
Dpta. de Avalúo Oficial

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES
DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INDERT- INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA

⇨ AVALUACION DEL TERRENO – FRACCION -G-

- **CARACTERISTICAS GENERALES (FACTORES EXTRINSECOS)**

CARACTERISTICA Y USO DE SUELO EN LA ZONA: La propiedad se encuentra ubicada en una zona con énfasis en la actividad pecuaria , con la existencia de grandes extensiones de campos con pastura natural; también se perciben sectores de montes con vegetación arbórea de mediano porte y distintas especies de árboles (cedro, timbó, lapacho, etc), asimismo cultivos (maíz, mandioca en chacras), sin dejar de mencionar la existencia de cursos hídricos que riegan la zona. El uso de suelo en la misma es del rubro pecuario y en menor escala en cultivos varios, con la existencia de chacras y ocupantes.

INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA: En la zona y en el predio, se tiene servicios de electricidad y agua alimentado por pozos de Agua. Transporte público interno sobre camino público, aproximadamente a 12 kms. que conecta con los pueblos de Caazapá, Bertoni, Yegros, Yuty. En cuanto a las instituciones educativas, recreativas, de salud y comercios varios en el pueblo de Maciel.

SERVICIOS DE MERCADO: Los principales mercados consumidores de productos agro - ganaderos y horticola de la zona en orden de importancia se pueden mencionar a Caazapá, Villa Rica y Asunción.

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO: De acuerdo a lo percibido, el sector inmediato presenta grandes áreas de campos naturales, algunos sectores de montes y cultivos varios, de propietarios y ocupantes instalados en el sitio.

- **CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL TERRENO (FACTORES INTRINSECOS)**

UBICACIÓN y ACCESIBILIDAD: La Fracción " G " en estudio, se encuentra ubicada en el lugar conocido como Cara Cara-I, perteneciente al Distrito de Maciel – Departamento de Paraguarí, zona rural, sector de uso pecuario, accediéndose a los linderos por este del predio por un camino de tierra en buen estado en el momento de la inspección que parte de la ciudad de Maciel.

CORDENADAS UTM – TOMADAS EN LA INSPECCION REALIZADA.

PUNTO F: N: 7.100.287 E: 542.191 **PUNTO J:** N: 7.102.743 E: 539.383 **PUNTO K:** N: 7.102.318 E: 539.114

DELIMITACIÓN DE LA FRACCION: EL inmueble de referencia configura un polígono irregular de varios lados, y que el mismo se halla delimitado en forma parcial por alambradas.

4/6

259 (doscientos cincuenta y nueve)

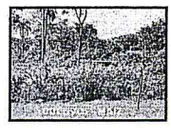
(270)

Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones
Dpta. de Avalúo Oficial

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES
DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INDERT- INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA

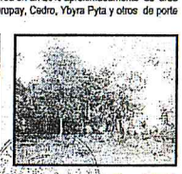
USO DE SUELO-OCUPACION: El inmueble aludido no presenta actualmente alguna explotación pecuaria más bien posee un uso habitacional con la existencia de ocupantes; y se observan mejoras varias, como ser: viviendas de material, otras de tablas; cultivos varios de subsistencia, árboles frutales, de sombra, como también la cria de animales de consumo familiar, introducidos por los mismos.



CAPACIDAD, FERTILIDAD Y APTITUD DEL SUELO: El suelo del terreno presenta una superficie uniforme en casi toda su extensión y posee una estructura mixta, tipo franco arcilloso de color amarillento en un sector y en otro de color grisáceo; en cuanto a la capacidad de uso de la tierra, en mayor porcentaje es del tipo V destinado para la explotación pecuaria (campo de pastoreo) y del tipo IV en pequeños sectores para cultivos varios y áreas boscosas en un pequeño porcentaje.

TOPOGRAFIA: La fracción " G " como está ubicada en una zona de campos naturales, presenta una topografía prácticamente plana en toda su superficie, apta para usos pecuarios en un 75 % aproximadamente con la existencia de animales vacunos y otros; además de sectores con uso agricola de subsistencia en un 5%, introducidos por los ocupantes con los cultivos de maíz, mandioca, etc.

RECURSO DE AGUA Y COBERTURA VEGETAL: El recurso de Agua en el predio está proveído por Pozos de agua y Tanques elevados para el consumo de los ocupantes. En cuanto a la vegetación arbórea en un 20% aproximadamente es área con cobertura vegetal (monte raleado), donde se observan árboles nativos (tayi, Curupay, Cedro, Ybyra Pyta y otros de porte mediano) de poco fuste sin valor comercial.



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE - AREAS DE BOSQUE

5/6

258 (doscientos cincuenta y ocho)

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA

C.P. LUIS DINATALE R.
Gerente de Administración y Finanzas
INDERT

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443 306 / 494 890
Asunción - Paraguay

(271)

Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones Dpto. de Avalúo Oficial

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES
DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INDERT- INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA

EXPEDIENTE MEU N° 33591/11 – INFORME DE AVALUACION SOBRE UN INMUEBLE, UBICADO EN EL DISTRITO DE MACIEL - DEPARTAMENTO. DE CAAZAPA – FINCA 148 – FRACCION " G " PADRON N° 2317, PERTENECIENTE AL SR. VICENTE ZAPUTOVICH.

➢ **AVALUACION DEL TERRENO**

Considerando todos los factores incidentes en la valorización del inmueble en estudio conformado por la Fracción "G" de la Finca 148, como también los valores comerciales actuales manejados en la zona, obtenidas por pobladores del lugar, instituciones dedicadas al ramo, publicaciones en medios periodísticos, etc ; **se estima que el valor unitario promedio referencial del área considerada es de 2.300.000 Gs/Ha.. (Dos millones trescientos mil guaraníes por hectárea de terreno).**

N°	IDENTIFICACION DEL TERRENO	SUPERFICIE	x	VALOR UNITARIO	TOTAL
01	FRACCION " G " - FINCA N° 148 – PADRON 2317	413,5247 Has..	x	2.300.000 Gs/Ha.	951.106.810 Gs.

SON GUARANIES: Novecientos cincuenta y un millones ciento seis mil ochocientos diez.

OBSERVACIONES :

1) Se remite la presente Avaluación del inmueble (Finca 148 – Fracción " G " – Padrón N° 2317- Distrito de Maciel) conforme a la Nota N° 312 de fecha 28 de Setiembre del 2011 presentada por el INDERT (Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra).

2) En el presente informe para la fijación de los valores referenciales no son tenidas en cuenta las mejoras (cultivos, construcciones edilicias e infraestructura) con que cuenta la propiedad, ya que las mismas fueron introducidas por los ocupantes actuales.

3) Se sugiere un buen estudio de antecedentes dominiales de la Finca como también la práctica de trabajos de medición del inmueble (que deberán ser ejecutados por profesional idóneo y con instrumental adecuado) a los siguientes efectos:...
   a) Definición, trazado y marcación de las líneas secas del perímetro de la propiedad.
   b) Determinación precisa del área real de la misma y de la superficie apta aprovechable para fines habitacionales y agropecuarias.

4) **METODO ADOPTADO - COMPARATIVO DIRECTO:** Este método está basado en la investigación de los valores de tierra, comparables a la Fracción que se está avaluando, vigentes en el mercado específico de la zona o región y consiste en estimar el valor de una fracción en función al precio de otros semejantes, previa apreciación de las diferencias y su probable influencia en el valor (homogeneización).
El valor que determina un Inmueble Rural lo define el Mercado, según la ley de Oferta y Demanda.

Lugar: Cara cara -i -Distrito de Caazapá **Fecha de Avalúo:** 28 de Diciembre del 2.011

Funcionario Avaluador
Arq. Francisco J. Servín

Jefe Dpto. Avalúo Oficial
Ing. Federico Santacruz

6/6

257 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE)

CONCLUSIÓN:

El oferente ha dado cumplimiento a todos los requisitos solicitados para la presentación de la oferta, avalando estos que se encuentra en plena condición para vender y transferir sus inmuebles el cual es el objeto de este llamado. ----------

Por tanto, y considerando que el oferente ha cumplido con todas las exigencias establecidas por la convocante y se halla apto para la ejecución del contrato, y el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 227/2014, este Comité sugiere adjudicar el presente llamado conforme al siguiente cuadro indicativo: ----------

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA – INDERT – DIRECCIÓN DE COORDINACIÓN

C.P. LUIS DINATALE R.
Gerente de Administración y Finanzas
INDERT

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443 306 / 494 890
Asunción - Paraguay

Nº	FINCA/PADRON CTA CTE CATASTRAL	DISTRITO	SUPER FICIE m2	PROPIETARIO	PRECIO x Hectárea	PRECIO TOTAL (IVA incluido)
1	Finca 148 Padrón 742	Maciel	413 has 5247 m²	CONDOMINIO VICENTE ZAPUTOVICH SARUBI Y OTROS	2.300.000.-	951.106.810.-
TOTAL OFERTADO						**951.106.810.-**

Este Comité recomienda que las documentaciones exigidas en la Carta de Invitación, deberán estar actualizadas a la fecha de las firmas de la escritura de transferencia de dominio del inmueble correspondiente.----------

No Habiendo otro tema que tratar se procede a la lectura y ratificación del contenido del presente informe, procediéndose a la firma correspondiente por parte de los funcionarios arriba citados en prueba de conformidad en 2 (dos) copias de un mismo tenor y a un solo efecto. ----------

C.P. OSMAR PEREZ
Miembro Comité de Evaluación

C.P. LUIS M. DINATALE
Miembro Comité de Evaluación

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443 306 / 494 890
Asunción - Paraguay