Ministerio de
OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

GOBIERNO
NACIONAL

241 Paraguay de la gente (doscientos cuarenta y seis)

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT).

REFERENCIA:

AVALUACIÓN DE INMUEBLE RURAL UBICADO EN EL LUGAR DENOMINADO "COLONIA YVOTY ÑU" DEL DISTRITO DE TAVAI, DEPARTAMENTO DE CAAZAPA. SOLICITUD SEGÚN NOTA N.P Nº: 207/2.021 DE FECHA 13 DE MAYO DE 2.021.

INMUEBLES AVALUADOS:

PROPIETARIAS: LIANE RAUBER CZAPLA, CARLA CRISTINA RAMBO RAUBER

MATRICULA: G08/2.709 DTTO.: TAVAI, DEPARTAMENTO: CAAZAPÁ.

PADRON N°: 516.

CORRESPONDE AL:

EXP. MOPC MEU N°: 20.313/2.021

PROFESIONAL AVALUADOR

Ing. Fernando F. Fernández.....

ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

JEFA INTERINA, DPTO. AVALÚO OFICIAL

Abg. Victoria Torres Cabrera.....

Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avaluo Oficial

292 295 (doscientos noventa y cinco)

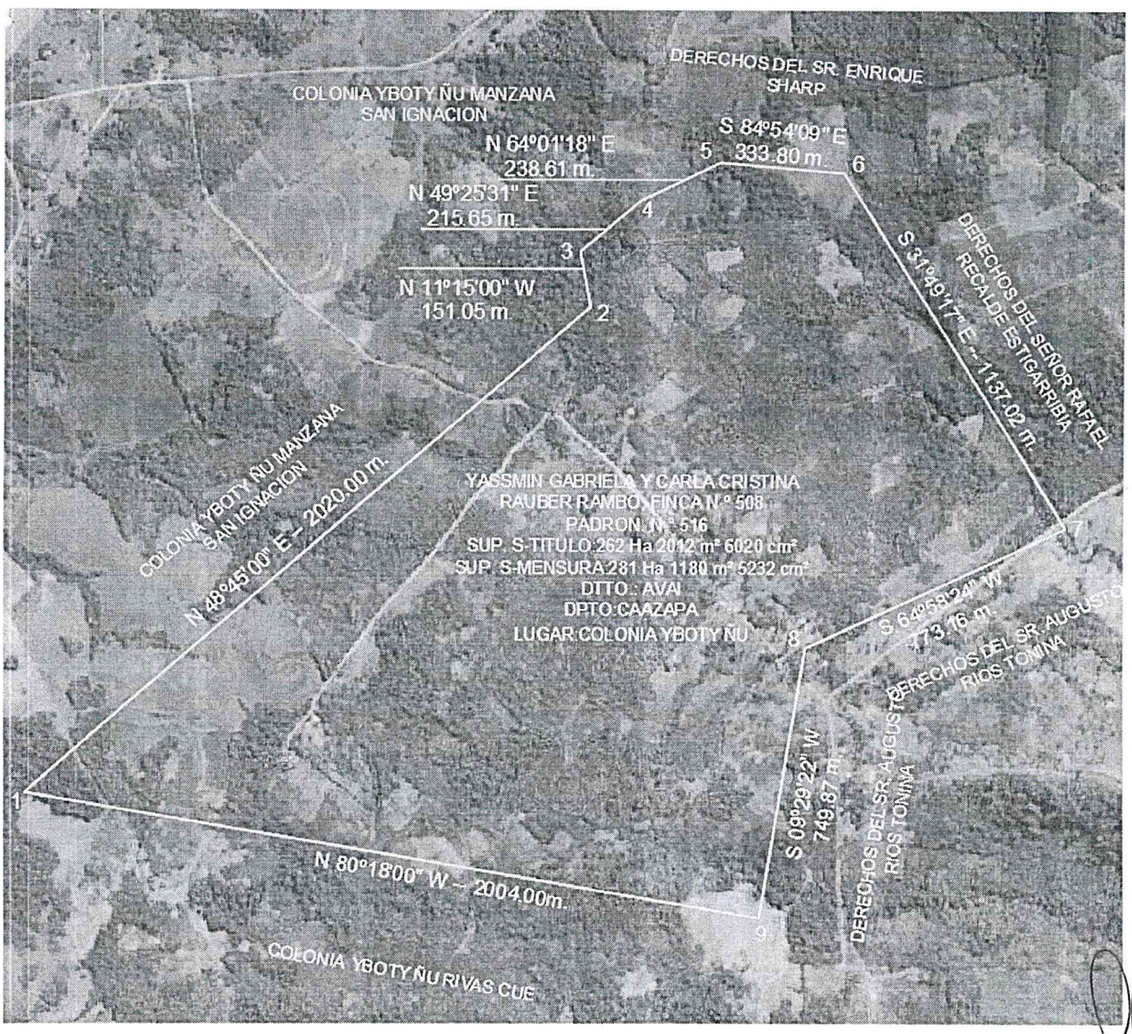
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **UBICACIÓN:**

El inmueble se encuentra ubicado en la colonia denominada "Yvoty Ñu" del Distrito de Tava'i, Departamento de Caazapá, de la Región Oriental.

Se puede ingresar al inmueble por la Ruta PY 08, hasta la ciudad Ñumi, para luego empalmar por la Ruta PY 018 que va a la ciudad de San Juan Nepomuceno, desde ahí por la misma Ruta enripiada (actualmente en etapa de rehabilitación y pavimentación asfáltica) hasta el casco urbano del Distrito de Tava'i, para luego seguir por unos 7,5 km sobre el ramal asfaltado que va a la ciudad de María Auxiliadora, en donde se desvía al oeste por un camino de tierra y a una distancia de 6 km se encuentra la propiedad.



ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA**

Se procedió a verificar la ubicación de los inmuebles, objeto de la presente valuación, con apoyo tecnológico de un aparato GPS- Global Position Sistem. Para el efecto, se toman como referencia 2 puntos consignados en los planos georreferenciados e informes periciales presentados en el expediente, los cuales fueron ubicados in situ durante la inspección.
Las coordenadas UTM son las siguientes:
Punto 7 (UTM): Las coordenadas de nuestra referencia son:
N = 7.094.357 E = 645.280
Punto 8 (UTM): Las coordenadas de nuestra referencia son:
N = 7.093.885 E = 644.664

- **INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA**

Servicios Públicos: El servicio de transporte se da por la Ruta Py 018 enripiada (actualmente en etapa de rehabilitación y pavimentación asfáltica) que va desde la ciudad Ñumi, hasta el Casco Urbano del Dtto de Tavaí, en donde se encuentran Comisaria, Centro de Salud, Escuela Básica y todos los servicios básicos.

Polos de comercialización: Los principales mercados consumidores de productos pecuarios de la zona en orden de importancia se pueden mencionar a las ciudades de Maria Auxiliadora en el Dpto de Itapúa, San Juan Nepomuceno y Caazapá del Dpto de Caazapá, así como también los mercados del Dpto. de Caazapá, Guairá e Itapúa principalmente.

- **CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

Los siguientes datos fueron obtenidos a partir del informe técnico de suelos, realizado por el Ing. Agr. Emilio Rodríguez.

a) ASPECTOS FÍSICOS DE LA ZONA

Clima: En esta zona del país, la temperatura máxima llega a 37ºC y la mínima llega a 1ºC, la media es de 21ºC, la media es de 21 ºC, se constituye en unos de los distritos con mayor cantidad de precipitaciones, rondando los 1.700 mm

Hidrología: el inmueble esta regado por varios afluentes del Río Tebicuary, como lo son los arroyos Guyrangua, Ita, Yarará y Vaca Barreto

b) TAXONOMÍA DE LOS SUELOS

El 92%, presenta suelos del orden Alfisol, estos suelos poseen alta saturación de base y con horizonte de iluviación de arcilla, no tienen superficialmente un horizonte de acumulación de materia orgánica, no presentan grietas anchas y profundas, no son arcillosos en superficie. Son suelos minerales que tampoco presentan un horizonte subsuperficial óxico. De textura arenosa, lomada de paisaje, de origen arenisca, pendiente que va de 3 a 8%, drenaje bueno y nula rocosidad

Otro porcentaje del 6%, representa el mismo orden y de idénticas características, salvo por la diferencia de textura que se Francosa Gruesa

ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

El porcentaje restante del 2%, son una mezcla del Orden Entisol y Oxisol, que son suelos minerales, pero inmaduro o recientes por parte del primero y altamente evolucionados por parte del segundo. Sus características, constituyen: La textura es francosa fina más arcillosa muy fina, de paisaje una serranía, de origen arenisca y basalto, de relieve pronunciado porque es mayor a 15% la pendiente, drenaje excesivo y fuerte rocosidad.

c) CAPACIDAD Y APTITUD DEL SUELO

La capacidad del suelo según el informe agregado al expediente es la sgte:

CLASE	SUP (ha)	PORCENTAJE (%)
IV-E, St	196,78	70,00
IV-E, Str	16,87	06,00
IV-St	64,66	23,00
VII-E, Sr	2,81	01,00
TOTAL	281,12	100,00

Clase IV: Tienen muy severas limitaciones que restringen la elección de cultivos, requieren un manejo más cuidadoso o ambos.

Estos suelos, son más pobres para la mayoría de los cultivos agrícolas que los suelos de la clase III. A menudo estos suelos son tierras marginales para muchos cultivos agrícolas aclimatados, pero puede ser buenos varios cultivos especiales. En este caso las restricciones manifestadas son la textura y fertilidad.

d) DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL SUELO

Según la información proporcionada en el informe técnico de suelos, la distribución en los inmuebles es la sgte:

USO ACTUAL DE LA TIERRA	SUP	
	HA	%
CAMPO NATURAL (USO AGROPECUARIO)	56,22	20,00
SUELO TRABAJADO-CULTIVO	81,53	29,00
REMANENTE DE BOSQUE	143,37	51,00
TOTAL	**281,12**	**100,00**

Según la verificación in situ, se pudo constatar lo siguiente:

a) RECURSOS NATURALES

Se pudo constatar que se tiene un área boscosa con árboles de mediano a gran porte, campo natural, y agua.

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 y de los recursos hídricos disponibles en el inmueble, donde se obtiene buena cantidad del líquido vital.

b) TOPOGRAFÍA

Se trata de un inmueble, cuyo polígono es de forma irregular, con topografía igualmente irregular en gran parte de su extensión que va en forma sinuosa en toda las superficie del mismo.

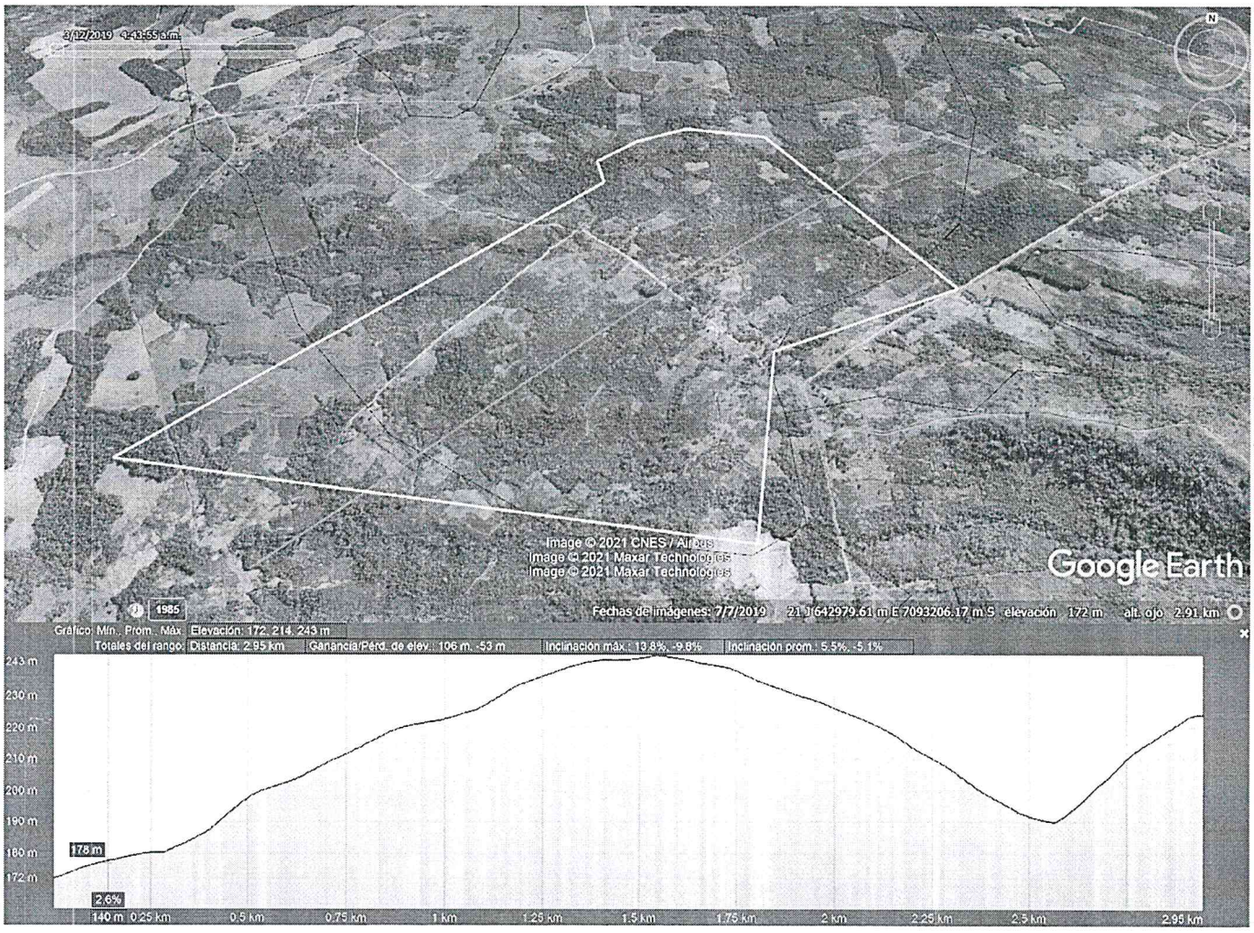
Al considerar el comportamiento topográfico de todo el inmueble, la pendiente se presenta en forma decreciente en todas las direcciones desde el centro del inmueble (COTA MAXIMA: 243 m), encontrándose su nivel más bajo al Sur (COTA MINIMA: 172 m).

ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAVOA
MOPC

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

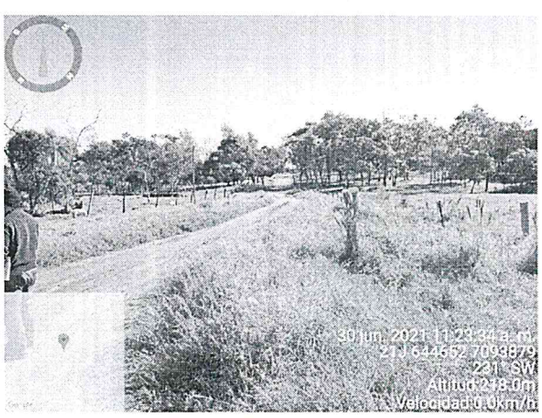
INFORME DE AVALUACIÓN

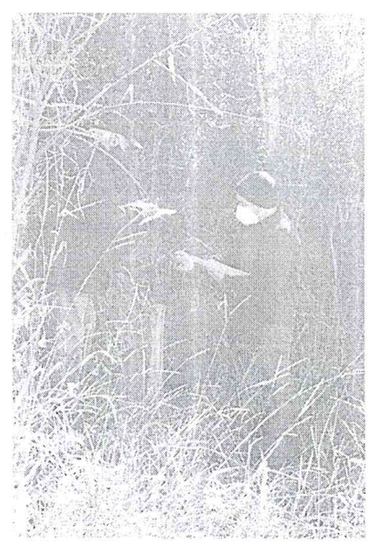
IMAGEN - CORTE LONGITUDINAL DEL TERRENO



TOPOGRAFIA: COTA MAX: 243 m. COTA MIN: 172 m. DIF. ENTRE COTAS: 71 m.

VISTAS DE LOS INMUEBLES Y SU ENTORNO





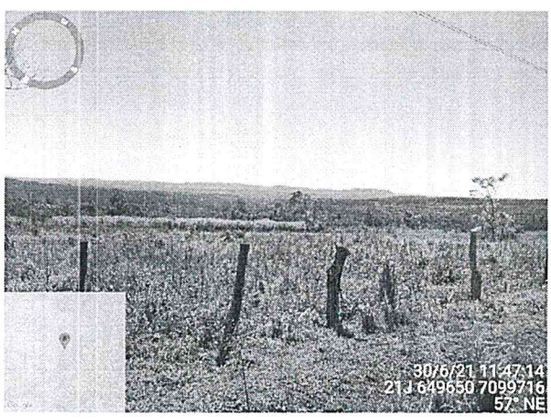
Vista de los esquineros del inmueble

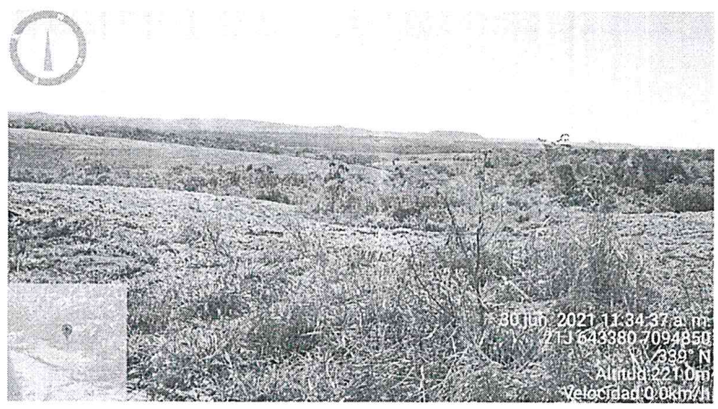
ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

Camino de acceso al inmueble





Vista parcial del inmueble

- **DATOS DOMINIALES**

Matricula G08/2.709 Padrón Nº: 516

El inmueble avaluado, corresponde a las propietarias, por Sentencia definitiva Nº 88, dictada en fecha veinte y dos de octubre de dos mil diez, por S.S. el Señor Juez de primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral, de la Niñez y la Adolescencia de Iruña, de la Circunscripción Judicial del Alto Paraná. Dr. Hugolino Bogado, en los autos sucesorios de "Edson Rauber", fueron declarados como únicos y universales herederos sus hijas YASSMIN GABRIELA RAUBER RAMBO Y CARLA CRISTINA RAUBER RAMBO, y en tal carácter con derecho a los bienes relictos y sin perjuicios de terceros. Que de conformidad a la Cesión de derechos que obra en autos, la señora, SIMONE MARIA RAMBO en nombre y representación de su hija menor de edad, cede todo el derecho que le corresponde o pudiera corresponder sobre el CINCUENTA

ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

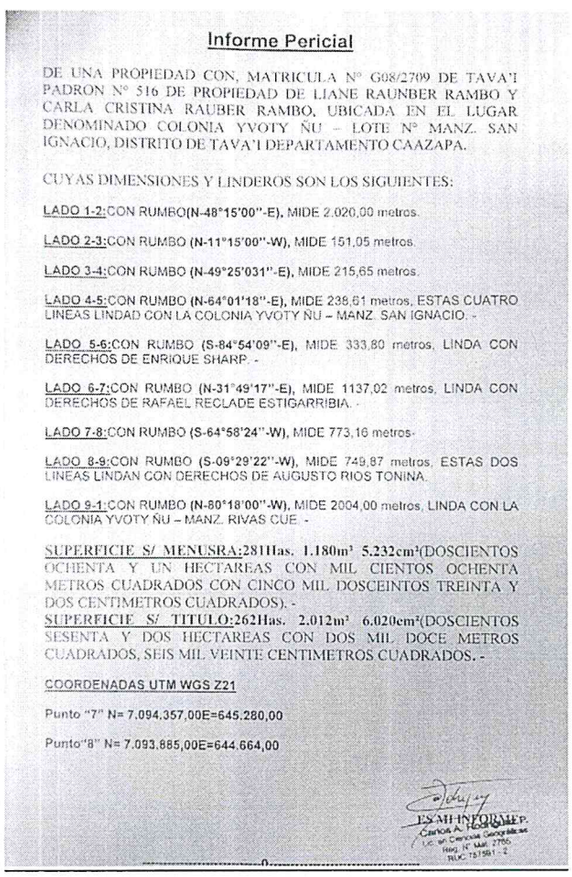
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

PORCIENTO (50%) de la parte indivisa de una fracción de inmueble que tienen en condominio con su hermana CARLA CRISTINA RAUBER RAMBO, e individualizada más abajo, a favor de la señora LIANE RAUBER CZAPLA, mayor de edad de nacionalidad Brasileña, con Cédula de Identidad Civil Brasilera R.G: Nº 6021226243, domiciliada en la Ciudad de Santa Rosa – Rio Grande Do Sul (República Federativa de Brasil) y CARLA CRISTINA RAMBO RAUBER, mayor de edad de nacionalidad Paraguaya, con C.I. Nº 4.771.098, domiciliada en la ciudad de Santa Rita, en condominio y en partes iguales, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos como Matricula G08/2.709 de Tavaí, bajo el Nº 01 y al folio 01 y sgtes., de fecha 21 de enero de 2.018

Se pueden constatar en el expediente mediante plano georreferenciado e informe pericial del inmueble, elaborados por el Lic. en Ciencias Geográficas Carlos Rodríguez, Reg. Prof. MOPC N°: 2.785.

Matricula G08/2.709 Padrón Nº: 516



Informe Pericial

DE UNA PROPIEDAD CON, MATRICULA N° G08/2709 DE TAVA'I PADRON N° 516 DE PROPIEDAD DE LIANE RAUNBER RAMBO Y CARLA CRISTINA RAUBER RAMBO, UBICADA EN EL LUGAR DENOMINADO COLONIA YVOTY ÑU – LOTE N° MANZ. SAN IGNACIO, DISTRITO DE TAVA'I DEPARTAMENTO CAAZAPA.

CUYAS DIMENSIONES Y LINDEROS SON LOS SIGUIENTES:

LADO 1-2:CON RUMBO(N-48°15'00"-E), MIDE 2.020,00 metros.

LADO 2-3:CON RUMBO (N-11°15'00"-W), MIDE 151,05 metros.

LADO 3-4:CON RUMBO (N-49°25'031"-E), MIDE 215,65 metros.

LADO 4-5:CON RUMBO (N-64°01'18"-E), MIDE 238,61 metros, ESTAS CUATRO LINEAS LINDAD CON LA COLONIA YVOTY ÑU – MANZ. SAN IGNACIO. -

LADO 5-6:CON RUMBO (S-84°54'09"-E), MIDE 333,80 metros, LINDA CON DERECHOS DE ENRIQUE SHARP. -

LADO 6-7:CON RUMBO (N-31°49'17"-E), MIDE 1137,02 metros, LINDA CON DERECHOS DE RAFAEL RECLADE ESTIGARRIBIA. -

LADO 7-8:CON RUMBO (S-64°58'24"-W), MIDE 773,16 metros-

LADO 8-9:CON RUMBO (S-09°29'22"-W), MIDE 749,87 metros, ESTAS DOS LINEAS LINDAN CON DERECHOS DE AUGUSTO RIOS TONINA.

LADO 9-1:CON RUMBO (N-80°18'00"-W), MIDE 2004,00 metros, LINDA CON LA COLONIA YVOTY ÑU – MANZ. RIVAS CUE. -

SUPERFICIE S/ MENUSRA:281Has. 1.180m² 5.232cm²(DOSCIENTOS OCHENTA Y UN HECTAREAS CON MIL CIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS CON CINCO MIL DOSCEINTOS TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS). -
SUPERFICIE S/ TITULO:262Has. 2.012m² 6.020cm²(DOSCIENTOS SESENTA Y DOS HECTAREAS CON DOS MIL DOCE METROS CUADRADOS, SEIS MIL VEINTE CENTIMETROS CUADRADOS. -

COORDENADAS UTM WGS Z21

Punto "7" N= 7.094.357,00E=645.280,00

Punto"8" N= 7.093.885,00E=644.664,00

ESMI INFORME P.
Carlos A. Rodríguez
Lic. en Ciencias Geográficas
Reg. N° Mat. 2785
RUC 751581 - 2

FERNANDO HERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **AVALUACIÓN DEL INMUEBLE.**

METODOLOGÍA

En la presente tasación se estimó el **valor de mercado** del inmueble, el cual se basa en valores del mercado vigente en plaza para las operaciones comunes de compraventa de inmuebles.

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 se realiza una **homogeneización**, proceso por el cual se analizan las características del inmueble, para ello es indispensable la comparación por medio de coeficientes correctivos, dichos factores son característicos de la zona y del inmueble a tasar entre ello: ubicación, calidad del suelo, accesos, topografía, superficies y condiciones de venta.

VALOR UNITARIO

Teniendo en cuenta los factores y elementos de juicio que inciden (positiva y/o negativamente) en la valorización de este inmueble rural; se obtiene un valor unitario de:

18.514.661 Gs/Ha.

VALOR DEL INMUEBLE

INMUEBLE, MATRICULA	SUP. TOTAL ha	V. UNITARIO gs/ha	TOTAL gs.
G08/2709	281,11805232	18.514.661	5.204.805.440

SON GUARANÍES: CINCO MIL DOSCIENTOS CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA.----------

OBSERVACIONES:

- El pedido de avaluación del inmueble se realiza oficialmente desde el INDERT según nota N.P. Nº: 207/2.021 de fecha 13 de mayo de 2.021. Para la inspección de los inmuebles el profesional avaluador del MOPC ha sido acompañado por el Ing. Darío Clemotte y el Top. Marcial Garcete, funcionarios del INDERT.
- Los documentos empleados para el avalúo fueron proveídos por el INDERT, según nota N.P. Nº: 207/2.021, fotocopia del título de propiedad, informe de condición de dominio, informes periciales, planos georreferenciados y estudio de capacidad y uso de suelos. Para el avalúo solo se tiene en cuenta la información provista por los solicitantes, por tanto, el MOPC no se hace responsable de la legalidad y validez de los documentos presentados en el expediente.
- Se hace constar que el **MOPC** solo realiza la avaluación del inmueble con un precio referencial, no tiene participación en el proceso de negociación ni adquisición del inmueble.
- Atendiendo la importancia de los valores presentados, nos permitimos recomendar que previa a cualquier transacción se realice un estudio de antecedentes dominiales del inmueble y una mensura precisa del mismo a efectos de verificar sus dimensiones lineales, angulares, superficie y linderos actuales.

Fecha de inspección in situ: 30 de junio del 2021.

Lugar y fecha de impresión: Asunción, 24 de setiembre de 2021.

.....

Ing. Fernando F. Fernández T.
Profesional Avaluador
ING. FERNANDO FERNÁNDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

.....

Abg. Victoria Torres Cabrera.
Jefa Interina, Dpto. Avalúo Oficial
Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avaluo Oficial

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES
DIRECCIÓN DE AVALÚO OFICIAL
REPÚBLICA DEL PARAGUAY