MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

# MEMORANDUM DOP- DAO Nº: 53/2016

| | | |
|---|---|---|
| A | : | **Arq. RICARDO RIEGO VOLPE.**, Director<br>Dirección de Obras Públicas |
| DE | : | **Arq. MARIA M. MACIEL ESCOBAR**, Jefa<br>Departamento Avalúo Oficial |
| FECHA | : | 11 de Abril de 2.016 |
| REFERENCIA | : | EXP- MOPC-MEU. Nº 38.823/15, DOP Nº 4.027/15, DAO Nº 180/15<br>INDERT. |

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES - DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS - Dpto. de Avalúo Oficial - REPUBLICA DEL PARAGUAY

*Se remite el informe de tasación del siguiente inmueble, solicitado por el INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA.*

***FINCA N°: 2.039.***

***PADRON N°: 2.173.***

***DISTRITO: GENERAL AQUINO.***

***DEPARTAMENTO: SAN PEDRO.***

***PROPIETARIOS: TINA GEBHARDT VDA. DE DERKSEN Y OTROS.***

*Atentamente,*

*Se adjunta: Modelo de nota de contestación del Ministro.*

COPIA
MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES - SECRETARIA GENERAL
PEDRO L. VERA DUARTE
Coordinador
Secretaría General - MOPC

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

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

PLANILLA OFICIAL DE AVALÚO

**Expediente MOPC-MEU Nº 38.823/15** (DOP Nº 4.027/15, y DAO Nº 180/15),**"INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT)**, Nota N.P. Nº 322 de fecha 29/10/2015, s/pedido de tasación oficial de un inmueble rural, del dominio privado, ubicado en el Distrito de General Aquino, Departamento de San Pedro---

**AVALUACIÓN DEL TERRENO**

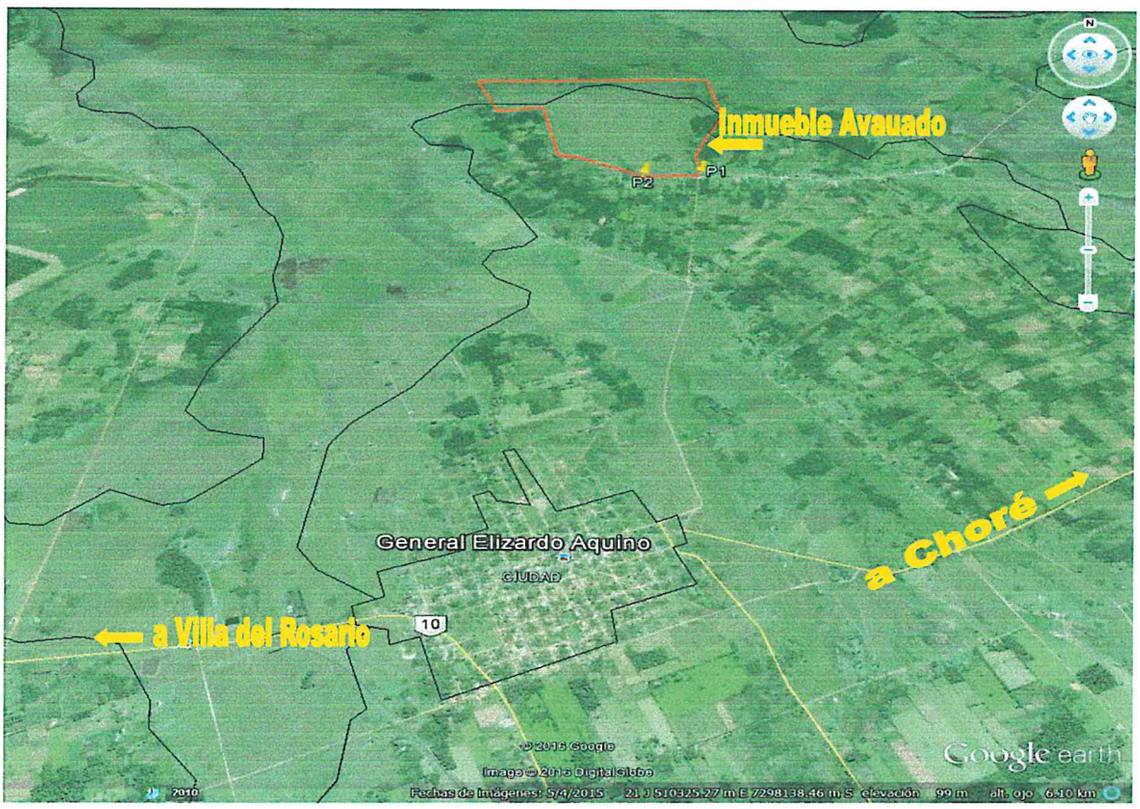
**Lugar: "Colonia Gral. Aquino" – Distrito de General Aquino – Departamento de San Pedro -**

El presente informe se refiere a una fracción de terreno ofrecida en venta al INDERT. La fracción, está constituida por la **Finca Nº 2.039 – Padrón N° 2.173, del Distrito de General Aquino**. El inmueble aludido está a nombre de **TINA VDA. DE DERKSEN Y OTROS**, de acuerdo con los datos consignados en copias de documentos dominiales obrantes en el **Expediente INDERT Nº 116/15,** tramitados ante el INDERT.-

**INFORME DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE OFERTADO CON FINCA Nº 2.039 – PADRON N° 2.173. DISTRITO DE GENERAL AQUINO, DEPARTAMENTO DE SAN PEDRO.**

**1.0 Ubicación, Acceso y Distancias**

Se accede al inmueble por la Ruta Nº 10 Las Residentas y al llegar a la ciudad de General Aquino, se transita por una calle de tierra en buen estado unos 5 km. (rumbo norte), hasta llegar al inmueble avaluado. Ubicado en el lugar denominado Colonia General Aquino.




Arq. Roque Fleitas Avalos.
Técnico Avaluador

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

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

## 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 = 7.301.643 E = 511.593**

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

**N = 7.301.611 E = 511.008**

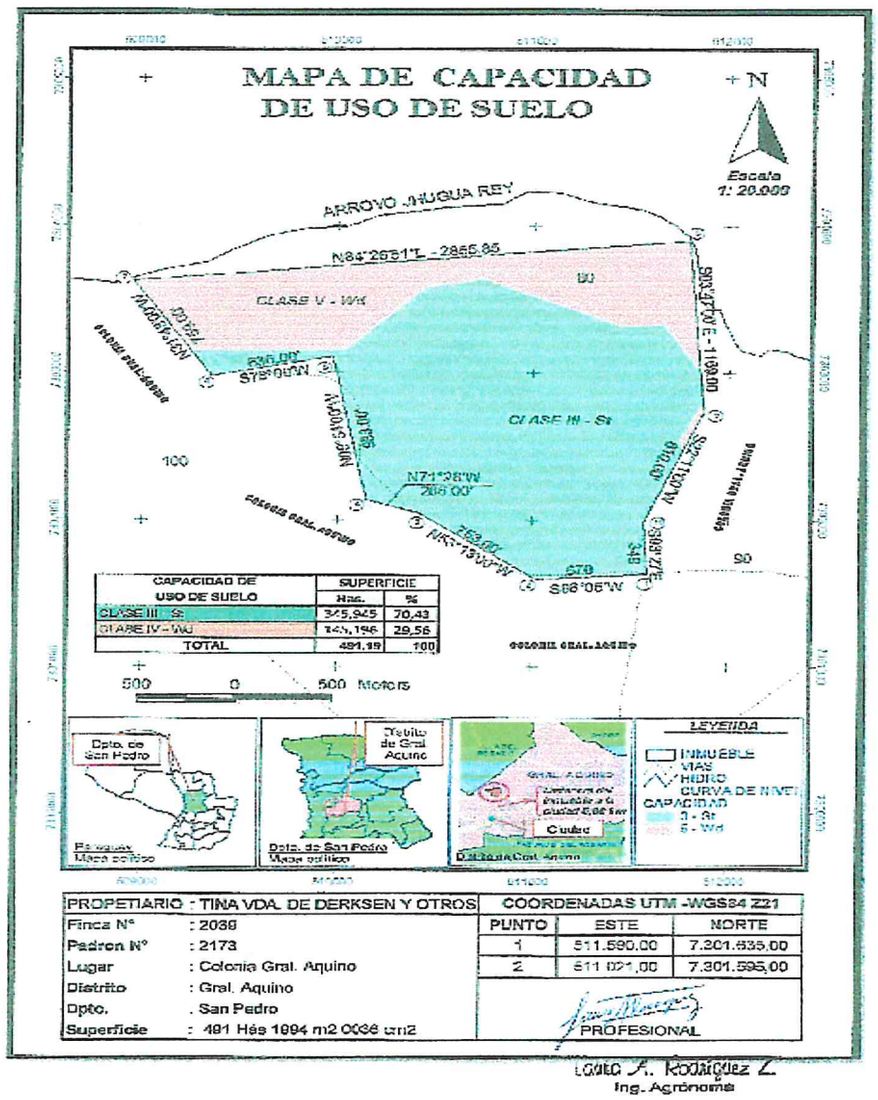
## CARACTERISTICAS DEL TERRENO

## 2.0 Topografía del Terreno

Se trata de una fracción de terreno de forma irregular, con topografía ligeramente ondulada y lomada en gran parte de su extensión, además se tiene una porción representativa de campo bajo.

## 3.0 CAPACIDAD, APTITUD Y USOS DEL SUELO

Suelo con estructura francosa fina, arcillosa fina y arcillosa muy fina, calificado de acuerdo al mapa de capacidades de uso de la tierra, como suelo clase III (70,43 %), Suelos aptos para uso agropecuario pero con limitaciones de uso que pueden ser mejoradas con prácticas de manejo adecuadas y Suelo de clase V (29,56 %) pecuario.




Arq. Roque Fleitas

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

**4.0 COBERTURA VEGETAL**

A los efectos de conocer de cerca las principales características del suelo, hemos recorrido el área notándose escasa vegetación existente, utilizándose actualmente el inmueble como campo comunal.

**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. La colonia colindante a la propiedad cuenta con agua potable, proveído por Senasa.

**6.0 INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA**

**6.1 Servicios Públicos**

La infraestructura vial para el acceso al inmueble, es por la Ruta asfaltada Nº 10 Las Residentas, de donde se continúa por un camino de tierra en buen estado unos 5 km. aproximadamente. 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 General Aquino, Itacurubi del Rosario y Villa del Rosario.

**7.0 TENENCIA, DIMENSIONES Y LINDEROS**

**7.1 Tenencia**

EL INMUEBLE OFERTADO, CONSTA DE FOTOCOPIA DE CERTIFICADO JUDICIAL A.I.N° 1.027 DE FECHA 13 DE AGOSTO DE 2.013 Y EN LA CUAL SE RESOLVIO ADJUDICAR EN CONDOMINIO Y EN LA PROPORCION LEGAL CORRESPONDIENTE A FAVOR DE LA CONYUGE SUPERSTITE LA SRA. TINA FELIZITAS GEBHARDT DE DERKSEN Y OTROS, LOS BIENES INDIVIDUALIZADOS COMO FINCA N° 2.039 Y CON PADRON N° 2.173, INSCRIPTA EN LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.

**8.0 DIMENSIONES Y LINDEROS DE LA FINCA Nº 2.039 – PADRON N° 2.173. SEGÚN INFORME PERICIAL FIRMADO POR EL LIC. GEOG. LUIS SILVERO ANTUNEZ - REG. MOPC N° 136.**

**LINEA 1-2: con rumbo S-O, mide 570,00 m. y linda con la colonia Gral. Aquino.**

**LINEA 2-3: con rumbo N-O, mide 753,00 m. y linda con la colonia Gral. Aquino.**

**LINEA 3-4: con rumbo N-O, mide 286,00 m. y linda con la colonia Gral. Aquino.**

**LINEA 4-5: con rumbo N-O, mide 988,00 m. y linda con la colonia Gral. Aquino.**

**LINEA 5-6: con rumbo S-O, mide 636,00 m. y linda con la colonia Gral. Aquino.**

**LINEA 6-7: con rumbo N-O, mide 759,00 m. y linda con la colonia Gral. Aquino.**

**LINEA 7-8: con rumbo N-E, mide 2.855,85 m. y linda con el arroyo Piray.**

**LINEA 8-9: con rumbo S-E, mide 1.169,00 m. y linda con el arroyo Piray.**

**LINEA 9-10: con rumbo S-O, mide 810,00 m. y linda con la colonia Gral. Aquino.**

**LINEA 10-1: con rumbo S-E, mide 349,00 m. y linda con la colonia Gral. Aquino.**

**SUPERFICIE TOTAL: 500 has. 1.994 m2. 0036 cm2.**

Arq. Roque Fleitas

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

**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 este inmueble rural 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 un precio razonable para las partes, a razón de **9.500.000 Gs/Ha** (Nueve Millones Quinientos Mil Guaraníes por cada Hectárea).

Acceso a la propiedad

Vivienda en el entorno



Arq. Roque Fleitas

## VISTAS DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO

Camino colindante

Vista interna – Suelo III

Mojón Sur -Este

Suelo clase III

Animales dentro de la propiedad



Arq. Roque Fleitas

**10.0 ESTIMACION DE VALORES**

**10.1 Terreno:** El valor del terreno se estima en **9.500.000** guaraníes la hectárea.

**RESUMEN DE COSTOS**

Valor del terreno: **500 has. 1.994 m2. 0.036 cm2** x **9.500.000 gs/ha = 4.751.894.303 Gs.**

**SON GUARANIES: CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TRES.**

***OBSERVACION:***

**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: 322/15. En esta ocasión el avaluador del MOPC. ha sido acompañado por el Topógrafo Gustavo Caballero 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 esta Finca, **(B)** Trabajos de **Mensura Judicial** 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** ofertado al **INDERT.**

**Fecha: 11 de Abril de 2016.**

**Arq. Roque Fleitas Avalos.**
**Técnico Avaluador**

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES · DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS · REPUBLICA DEL PARAGUAY · Dpto. de Avalúo Oficial

**Arq. Maria M. Maciel Escobar.**
**Jefa Departamento Avalúo Oficial**