DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

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

REFERENCIA:

AVALUACIÓN DE INMUEBLE RURAL UBICADO EN EL LUGAR DENOMINADO "PARAGUAY" EN EL DISTRITO DE YTAKYRY, DEPARTAMENTO DE ALTO PARANA. SOLICITUD SEGÚN NOTA N.P. Nº: 012/2020 DE FECHA 3 DE NOVIEMBRE DE 2020.

OBJETIVO DE LA AVALUACIÓN:

DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO PARA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE.

INMUEBLE AVALUADO:

PROPIETARIO: COMPLEJO COMERCIAL PARANA S.A.

MATRICULAS N°: K06/443 y K06/2075, DTO.: YTAKYRY, DEPARTAMENTO: ALTO PARANA.

PADRONES N°: 648 y 2389.

SUP. DE TERRENO: 345 HAS 9.840 M2 + 197 HAS 0.099 M2 9.850 CM2 =

SUP. TOTAL: 542 HAS 9.939 M2 9.850 CM2

CORRESPONDE AL:

EXP. MOPC MEU N°: 45.877/2020

EXP. DOP N°: 4.068/2020

PROFESIONAL AVALUADOR

Arq. Edgar E. Sotomayor A......

JEFA INTERINA, DPTO. AVALÚO OFICIAL

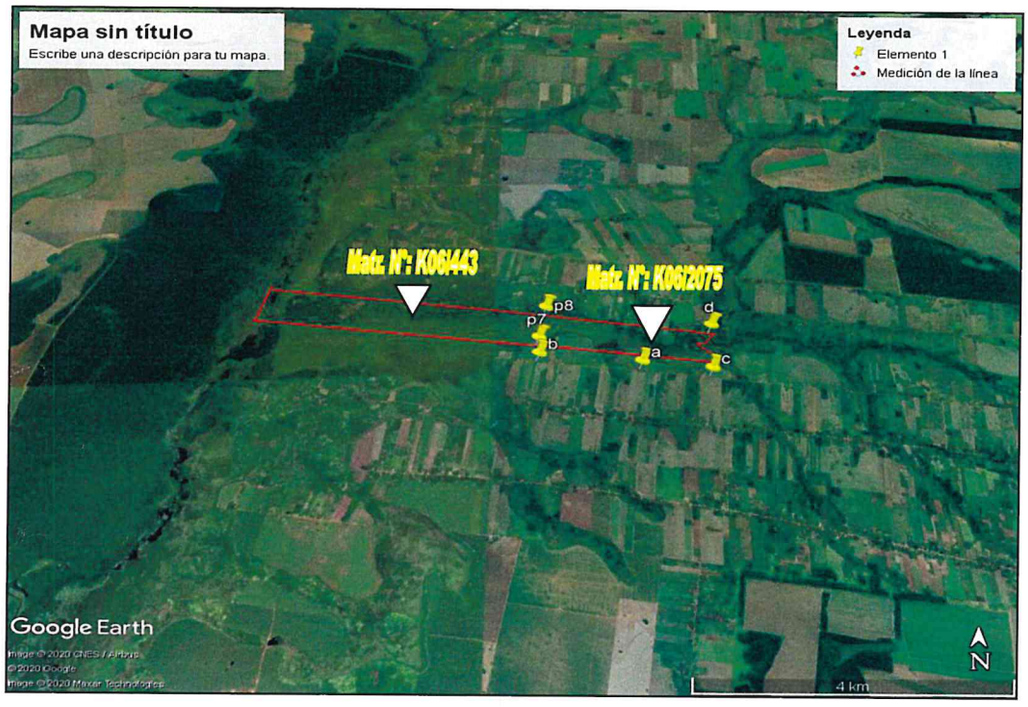
Abg. Victoria Torres Cabrera.....

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **UBICACIÓN:**

Se accede a los inmuebles por la supercarretera CIUDAD DEL ESTE-SALTOS DEL GUAIRA, por esta se llega al cruce Itaipyte, girando a la margen izquierda por camino asfaltado por unos 26 km se llega a la Ciudad de Ytakyry y desde aquí por camino de tierra en buen estado aproximadamente a 15 km se llega a la propiedad ofertada lugar denominado PARAGUAY estando está dentro de la Fracción conocida más comúnmente como CHINO CUE.



- **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:

Matr.: K06/443 – Padrón N°: 648

Punto 7 (UTM): N = 7.256.721,99 E = 673.796,06

Matr.: K06/2075 – Padrón N°: 2389

Punto 8 (UTM): N = 7.257.441,00 E = 673.928,00

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

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA**

Servicios Públicos: Se accede al inmueble por la supercarretera CIUDAD DEL ESTE-SALTOS DEL GUAIRA, por esta se llega al cruce Itaipyte, girando a la margen izquierda por camino asfaltado por unos 26 km se llega a la Ciudad de Ytakyry, y desde aquí por camino de tierra en buen estado aproximadamente a 15 km se llega a la propiedad ofertada lugar denominado PARAGUAY. El servicio de transporte se da por la mencionada Supercarretera Ciudad del Este – Saltos del Guaira en donde se encuentran la Comisaria, Centro de Salud y Escuela Básica.

Polos de comercialización: Los principales mercados consumidores de productos pecuarios de la zona en orden de importancia se pueden mencionar a Ciudad del Este, Saltos del Guaira, Caaguazú, Yhu, Vaqueria como también los mercados del Dpto. de Canindeyú como la ciudad de Curuguaty principalmente.

- **CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

CAPACIDAD, APTITUD DEL SUELO

Los datos fueron obtenidos a partir del informe agrologico de suelos, realizado por el Ing. For. Juan O. Rodríguez. (Recibido vía mail en fecha 08/01/2021) Obrante en el expediente.
Son suelos con Estructura Arenisca Francosa – gruesa - (tipo lomada - valle), calificados de acuerdo al Mapa de Capacidades de uso de la tierra como se describe a continuación:
Clase 3-St (26,41%): Son aptos para el desarrollo agrícola intensivo de cultivos anuales sin o con moderadas restricciones se utilizada para cultivos labrados, pasturas, forestación etc.
Clase 5-Wd (73,59%): Son aptos preferentemente para la ganadería, pero también pueden utilizarse para la agricultura si se hacen zanjas de drenaje por ser suelos con fuertes pendientes estas tierras también son aptas también para cultivos de rubros perennes o forestales.

DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL SUELO

A los efectos de conocer de cerca las principales características del suelo, hemos recorrido el área notando que existe un campo natural agropecuario en un **73,59 %** de la propiedad aproximadamente y en un **26,41 %** se tiene un área para agricultura mecanizada.

RECURSOS NATURALES

Se observan áreas boscosas con árboles de mediano porte en las cercanías al arroyo Pírati y arroyos confluentes.
El recurso hídrico natural del inmueble y la zona lo constituye el Arroyo Pirati y 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.

TOPOGRAFÍA

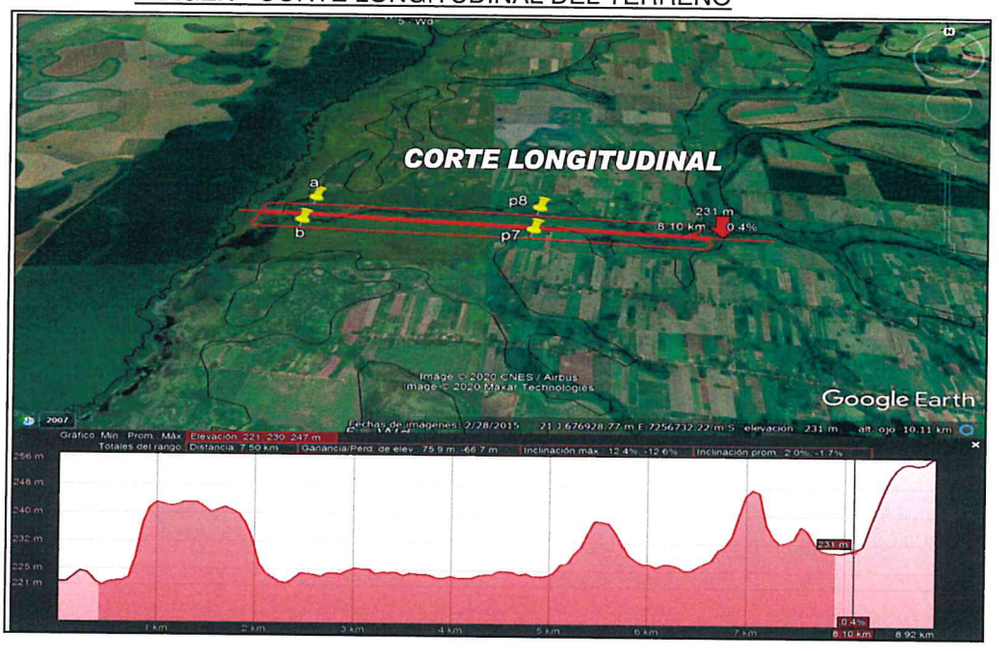
Se trata de dos fracciones de forma regular, con topografía tipo lomada suavemente ondulada (0 a 8%) y tipo valle (0 a 3%) de relieve suave, con zonas boscosas en las cercanías de los arroyos de confluencia con el arroyo Pirati y.
La pendiente se presenta con orientación Este-Oeste de manera regular descendente desde el frente del inmueble (COTA MAX: 247 m), hasta el fondo del inmueble que linda con el Arroyo Pirati y en su nivel más bajo (COTA MIN: 221 m).

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

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

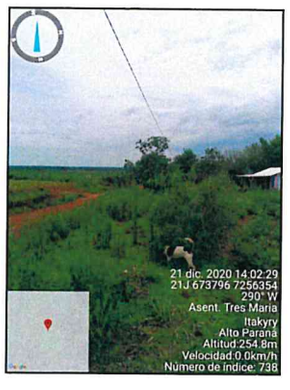
IMAGEN - CORTE LONGITUDINAL DEL TERRENO



TOPOGRAFIA

COTA MAX: 247 m. COTA MIN: 221 m. DIF. ENTRE COTAS: 26 m.

VISTAS DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO



Vistas parciales

Vegetación

bosques

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

004669

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

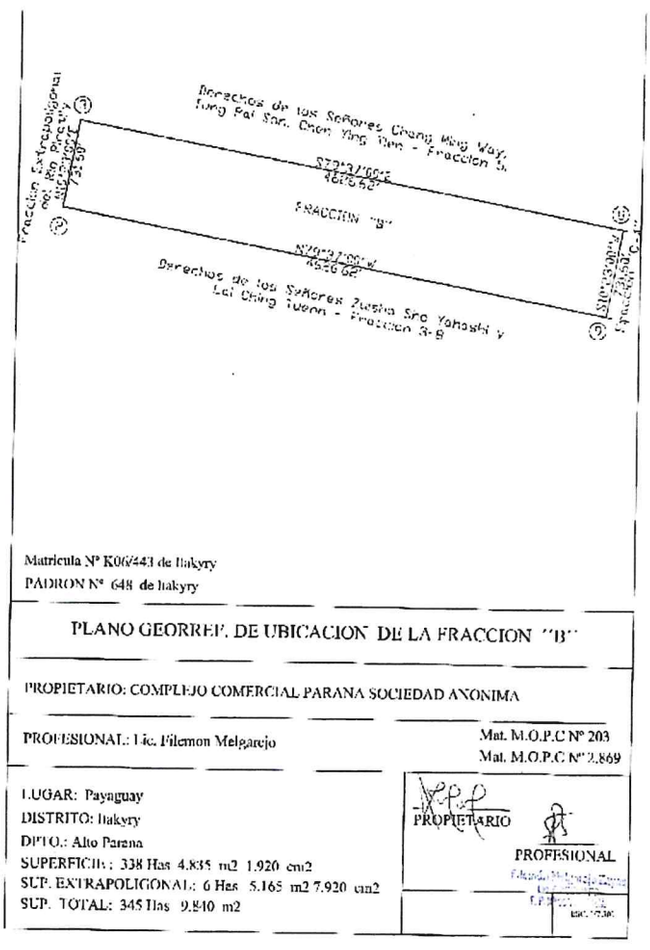
INFORME DE AVALUACIÓN

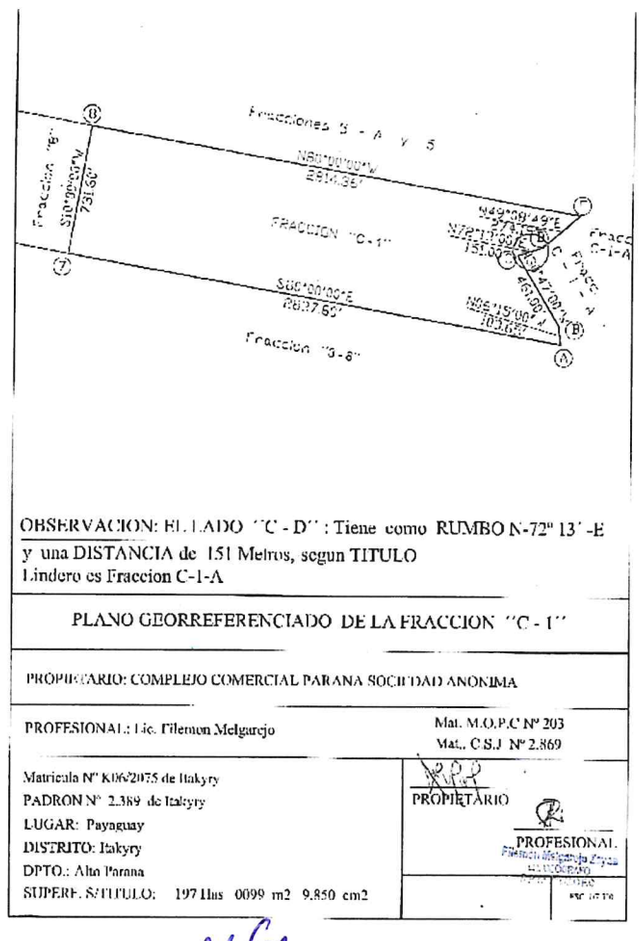
DATOS DOMINIALES

Los datos tenidos en cuenta para esta avaluación fueron obtenidos de la Escritura de TRANSFERENCIA DE INMUEBLES, Otorgado por HOGARES S.A a favor de COMPLEJO COMERCIAL PARANA S.A., de fecha 27 de mayo de 2020, los inmuebles están ubicados en el Distrito de Ytakyry, Departamento de Alto Paraná, Inscriptos en la Dirección General de los Registros Públicos en la 4ta Sección como **Matricula K06/2075, Dto.: Ytakyry,** (inscripta en la DGRP bajo el N° 4 y al folio 65 y sgtes, en fecha el 28 de mayo de 2020), **Padrón N°. 2389**; y **la Matrícula K06/443, Dto.: Ytakyry,** (inscripta en la DGRP bajo el N°. 8 y al folio 85 y sgtes. en fecha 28 de mayo de 2020), **Padrón N°:648**,

DIMENSIONES Y LINDEROS: se pueden constatar en el expediente mediante planos georreferenciados e informes periciales, de ambos inmuebles elaborados por el Lic. Geógrafo: Filemón Melgarejo Zayas - Reg. Prof. MOPC N°: 203, Matr. C.S.J. N°: 2869

MATRICULA: K06/443 –PADRÓN N°. 648 : 338 HAS 4.835 M² 1.920 CM²
SUP. EXTRAPOLIGONAL: 6 HAS 5.165 M² 7.920 CM²
TOTAL: 345 HAS 9.840 M²
MATRICULA: K06/2075 –PADRÓN N°. 2389: 197 HAS 0.099 M² 9.850 CM².
SUPERFICIE TOTAL: 542 HAS 9.939 M² 9.850 CM²





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

004633

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
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 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 se realiza una **homogeneización**, 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, topografía, agua, características de la zona y del inmueble a tasar, superficies, servicios públicos 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 y considerándose, especialmente, los factores de topografía, productividad del suelo, camino público, la tenencia total de los servicios públicos básicos, los valores de terrenos ofertados en la zona; se considera un valor unitario de:

35.055.998 Gs/Ha.

VALOR DEL INMUEBLE

TERRENO	SUPERFICIE HAS.	V. UNITARIO GS/HA	TOTAL GS.
Matriculas:K06/443 y K06/2075 Padrones N°:648 y 2389	542,99399850	35.055.998	**19.035.196.525**

SON GUARANÍES: DIEZ Y NUEVE MIL TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VENTICINCO.

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

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

OBSERVACIONES:

- El pedido de avaluación del inmueble se realiza oficialmente desde el INDERT según nota N.P. Nº: 012/2020 de fecha 3 de noviembre de 2020. Para la inspección del inmueble los profesionales avaluadores del MOPC han sido acompañados por el Ing. Agr. Darío Clemotte y el Top. Marcial Garcete funcionarios del INDERT.
- Los documentos empleados para el avalúo fueron proveídos por el INDERT, según Expediente Nº: 13.156/2014, fotocopia del título de propiedad, informes de condición de dominio, informes periciales, planos georreferenciados y estudio de capacidad y uso de suelos (Se solicita anexar el Informe Original firmado por el Profesional, ya que por la Cuarentena se ha recibido dicho Informe vía mail). Para el avalúo solo se tiene en cuenta la información provista por los solicitantes.
- 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 y no se hace responsable de la legalidad y validez de los documentos presentados en el expediente.
- Atendiendo la importancia de los valores presentados, nos permitimos recomendar que previa a cualquier transacción se realice un estudio de antecedentes dominiales de estas matrículas y una medición precisa del inmueble a efectos de verificar las dimensiones lineales, angulares, superficie y linderos actuales de la misma.

Fecha de inspección in situ: 21 y 22 de diciembre del 2020.

Lugar y fecha de impresión: Asunción, 12 de enero de 2021.

.....
Arq. Edgar E. Sotomayor A.
Profesional Avaluador

.....
Abg. Victoria Torres Cabrera.
Jefa Interina, Dpto. Avalúo Oficial

00680