



MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES

PARAGUÁI
TETÁ REMBLAPO
HA MARANDU
MOTENONDEHA

Asunción, 04 de setiembre de 2024

S.G. N° 741/2024

Magíster
FERNANDO L. RAMÍREZ G., Intendente
Municipalidad de Pilar
Presente:



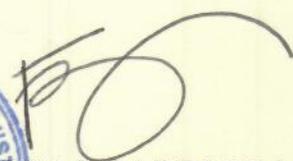
De mi mayor consideración.

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en mi carácter de Secretaria General del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, en relación a la nota N.I.M.P N° 501/2024, ingresada a ésta Cartera de Estado como expediente con Mesa de Entrada Única-MEU N° 28838/2024, en la cual se solicita la avaluación del inmueble ubicado en el Distrito de Pilar, Departamento de Ñeembucú.

Al respecto, cumpla en remitir el informe de tasación elaborado por el Departamento de Avalúo Oficial dependiente de la Dirección de Obras Públicas del Gabinete del Viceministro de Obras Públicas y Comunicaciones de éste Ministerio, el cual forma parte del Memorándum DOP – DAO N° 50/2024, cuya copia y anexos se adjuntan a la presente.

Hago propicia la oportunidad para saludarle con mi más alta estima y consideración.




Abg. FABIOLA BARRIOS M.
Secretaria General

SG/ag

M.O.P.C.

MEMORANDUM DOP - DAO N°: 50/2024

A	:	ARQ. VERONICA MARTINEZ VIEDMA, Directora Dirección de Obras Públicas.	
DE	:	ABG. VICTORIA TORRES CABRERA, Jefa Interina Departamento Avalúo Oficial.	
FECHA	:	27 de agosto de 2024	
REFERENCIA	:	Informe sobre pedido de tasación de inmueble, solicitado por la MUNICIPALIDAD DE PILAR	
		MEU N°: 28.838/2024	DOP N°: 2.105/2024
			DAO N°: 31/2024

Se remite el informe de tasación del inmueble correspondiente al expediente citado en la referencia s/ pedido de tasación vía nota N.I.M.P. N°: 501/2024 de fecha 10/07/2024 de la MUNICIPALIDAD DE PILAR

PROPIETARIO: MATIAS ARTURO RECALDE ORTIZ

FINCA N°: 681 (MATRIZ)

MATRICULA N°: M01/14619

PADRON N°: 6962 - "FRACCION B"

DISTRITO: PILAR

DEPARTAMENTO: ÑEEMBUKU

SUP. DE TERRENO: 96.530,6045 m2.

*Se adjunta: Modelo de nota contestación de la Ministra.

Atentamente.

AL VICEMINISTRO DE OBRAS PUBLICAS, para su consideración.

COPIA



ARQ. VERONICA MARTINEZ VIEDMA, Directora
Dirección de Obras Públicas

PEDRO L. VERA DUARTE
 Coordinador Interino
 de Gestión Documental
 Secretaría General - MOPC



**DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL**

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

MUNICIPALIDAD DE PILAR

REFERENCIA

AVALUACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL DISTRITO DE PILAR, DPTO. DE ÑEEMBUCU, SEGÚN SOLICITUD NOTA N.I.M.P.Nº: 501/2024 DE FECHA 10/07/2024.

INMUEBLE AVALUADO

FINCA Nro.: 681 (MATRIZ)

MATRICULA: M01/14619

PADRON N°: 6962 "FRACCION B"

PROPIETARIO: MATIAS ARTURO RECALDE ORTIZ

CORRESPONDE AL

EXP. MEU N°: 28.838/2024

EXP. DOP N°: 2.105/2024

EXP. DAO N°: 31/2024

PROFESIONAL AVALUADOR

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

JEFA INTERINA, DPTO. AVALÚO OFICIAL

Abg. Victoria Torres Cabrera.....

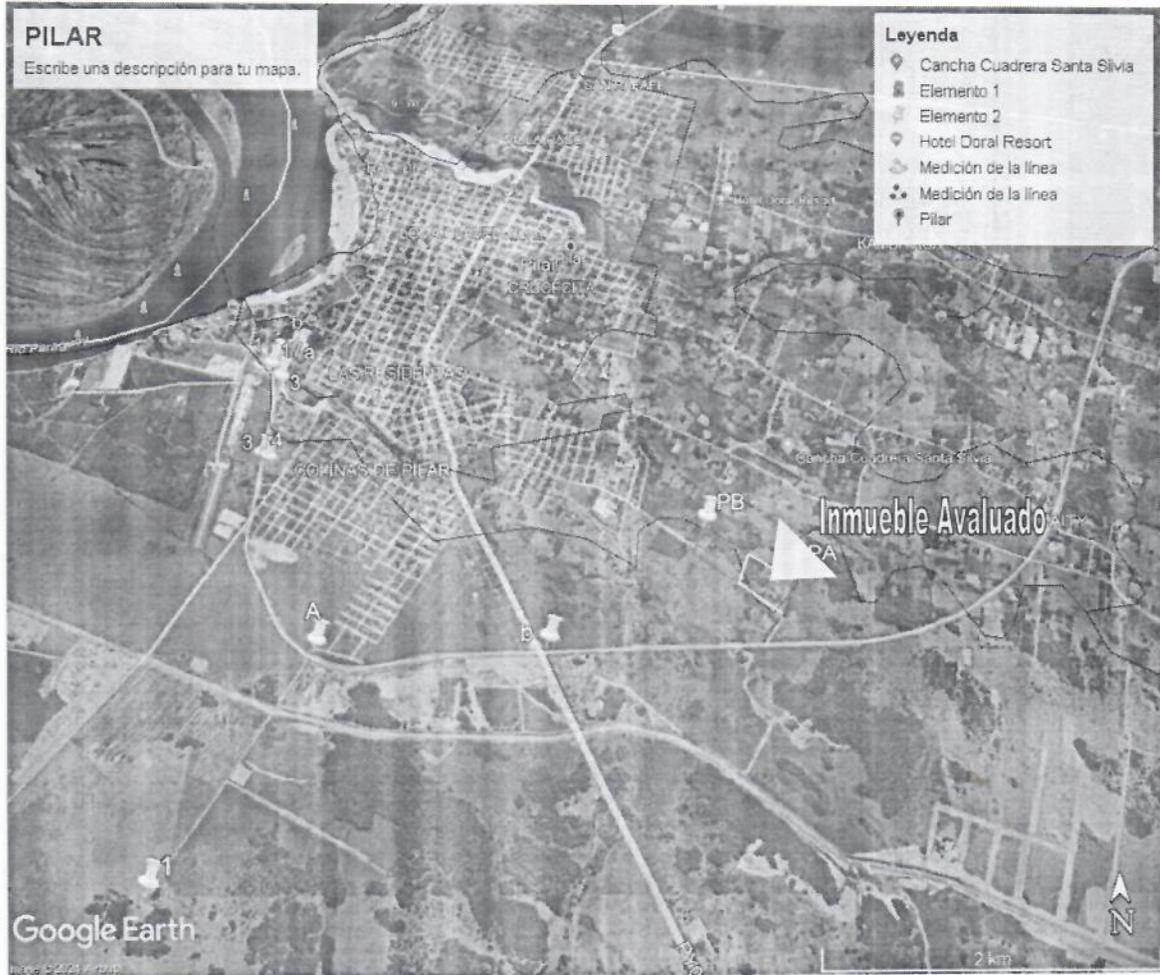
Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avalúo Oficial

**DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL**

INFORME DE AVALUACIÓN

UBICACIÓN:

El inmueble se encuentra ubicado en el Distrito de Pilar, en zona urbana en el lugar denominado "Barrio Ytororo" a 250 mts, de la Ruta Circunvalación de Pilar y a 1.800 mts de la Ruta Nacional PY04



CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA.

El sector es de carácter Urbano residencial-comercial, cerca del inmueble se encuentran centros educativos, religiosos, deportivos y comercios de variado porte.

La zona cuenta con los servicios de transporte público a 250 mts sobre la Ruta Circunvalación a Pilar y a 2.000 mts Ruta PY04, luz eléctrica, agua de pozo, alumbrado público etc.

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

**DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL**

INFORME DE AVALUACIÓN

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

Fotocopia de Escritura de Transferencia y compra de Inmueble: Corresponde al señor Matías Arturo Recalde Ortiz por compra realizada de la Sra. María Marta Espinoza de Britos, según Esc. Publica N° 106 de fecha 30/8/2022, pasada ante la Notaria Pública Graciela González de Armoa con registro N° 520. Inscripta en el Registro General de Registros Públicos, Undécima División "A", Distrito de Pilar, con Matricula N° M01/14619 anotado bajo el N° 1 y al Folio 01 al 17. De fecha 11/10/2022.-

**INFORME PERICIAL REALIZADO POR EL LIC. C. GEOGR.: EDUARDO DEL PUERTO. – REG. N°:
124.**

MATRICULA N°: M01/14619 – "FRACCION B"

SEGÚN INFORME PERICIAL

Se compone de los rumbos, distancias y linderos sgtes:

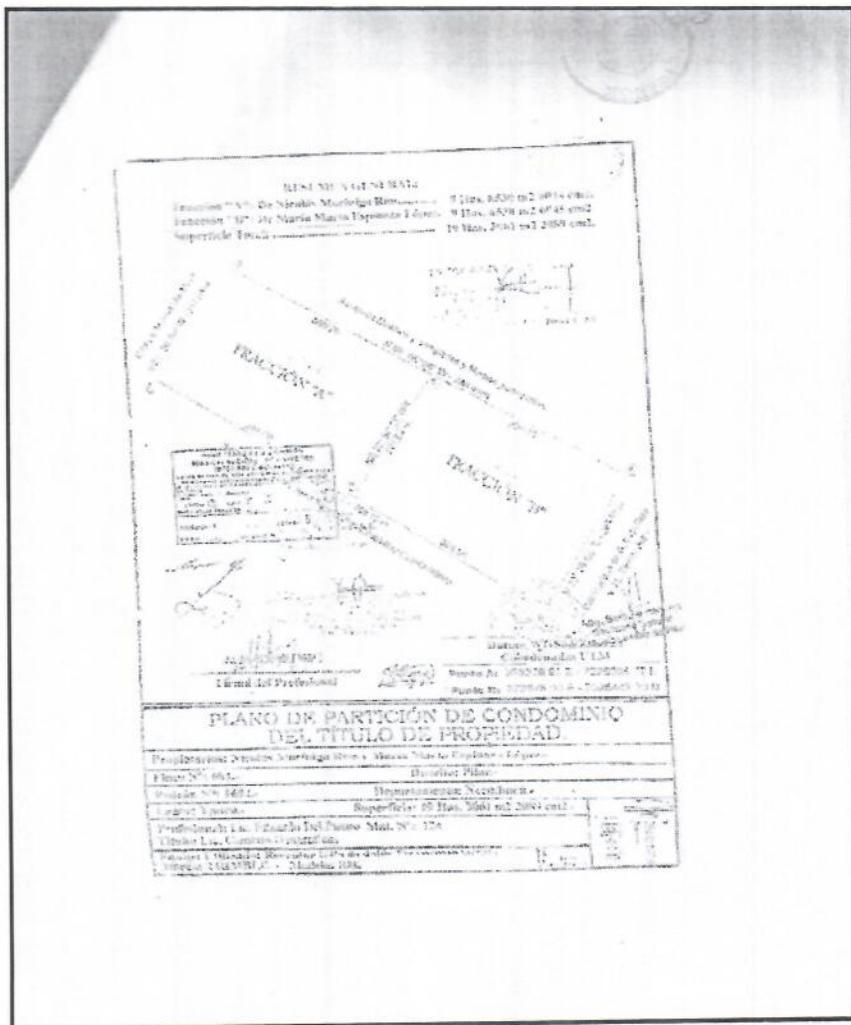
AL NORTE LINEA A-1: mide (360,70m) y linda con Sucesión Dávalos y compartes y medidas y comparte

AL OESTE LINEA 1-2: mide (265,54 mts) y linda con la Fracción A

AL SUR LINEA 2-E: mide (366,85 m) y linda con Fracción vendida a Carlos Costas hoy Camilo Núñez

AL ESTE LINEA E-A: mide (283,00mts) y linda con Condominio de G. Ríos Dure y J. I. Fernández

SUPERFICIE: 9 Has 6.530 m2 6045cm2



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

**DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL**

INFORME DE AVALUACIÓN

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

DELIMITACIÓN: El predio aludido tiene una configuración rectangular regular, lindando en el lado oeste con la Fracción A , al Norte y Sur con otros Propietarios

TOPOGRAFÍA: El inmueble tiene una topografía de pendiente semi-plana con orientación noreste frente: 61 m. a noroeste fondo: 59 m. Diferencia entre cotas 2 metros

IMAGENES



VISTAS INTERNAS DEL INMUEBLE



UBICACIÓN DE LOS MOJONES EN EL TERRENO



VISTAS DE LA TOPOGRAFIA Y VEGETACION

Edgar Enrique Sotomayor
Perito - Arquitecto
N.º 2558



**DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL**

INFORME DE AVALUACIÓN

AVALUACIÓN DEL TERRENO.

CONSIDERACIONES

La metodología empleada para el avalúo de terreno es la de comparación directa con diversos inmuebles en oferta o transacción en la zona.

Atendiendo a la superficie del predio, las características generales y particulares del terreno, ubicación, topografía, esquina, acceso, servicios de la zona, como también los valores del mercado ofertados en la zona. Se aplica el “Método del Pasaje de valor de lote a valor de bloque” (Ing. **Renzo Macagno**) Para determinar el valor de una fracción grande mediante “tabla de factores para reducir precios desde lotes urbanos hasta fracciones de 50 has” con coeficientes tomados del texto **Manual de Tasaciones de “Dante Guerrero”** e interpolados para ser utilizados en el cálculo del pasaje de valor lote a valor bloque, obteniendo así el valor unitario promedio referencial del área ofertada : **13.632 Gs/m2 (Trece mil seiscientos treinta y dos guaraníes por metro cuadrado).**

TERRENO	SUPERFICIE M2	V. UNITARIO GS/M2	TOTAL GS.
Matricula N°:M01/14619-Padrón N°:6962 FRACCION B	96.530,6045	13.632	1.315.905.201
TOTAL			1.315.905.201 Gs.

SON GUARANÍES: MIL TRESCIENTOS QUINCE MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS UNO.-

OBSERVACION:

- Los documentos empleados para el avalúo fueron proveídos por la Municipalidad de Pilar según Nota N.I.M.P N°: 501/2024 de fecha 10/07/2024, Fotocopia del Título de propiedad, Informe Pericial, Plano Georreferenciado y demás documentaciones establecidas por la Resolución MOPC N°: 891/21.
- Para el avalúo solo se tiene en cuenta la información provista por los solicitantes y esta dependencia no se hace responsable de la legalidad y/o validez de los documentos presentados en el expediente.
- Se hace constar que el MOPC solo realiza la avaluación del inmueble con un precio referencial y no forma parte de transacción alguna a ser realizada por la Municipalidad de Pilar

Fecha de Inspección in situ: Asunción, 31 de julio de 2.024

Lugar y Fecha de impresión: Asunción, 27 de agosto de 2.024

.....

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



.....

**Abg. Victoria Torres Cabrera.
Jefa interina Dpto. Avalúo Oficial**

Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avalúo Oficial