

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

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

MUNICIPALIDAD DE BOQUERON

REFERENCIA:

AVALUACIÓN DE UN INMUEBLE RURAL UBICADO EN EL LUGAR DENOMINADO "COLONIA NEULAND" EN EL DISTRITO DE BOQUERON, DEPARTAMENTO DE BOQUERON. SOLICITUD SEGÚN NOTA N°: 143/2025 DE FECHA 20 DE AGOSTO DE 2025.

OBJETIVO DE LA AVALUACIÓN:

DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE.

INMUEBLE AVALUADO:

PROPIETARIO: ASOCIACION COLONIA NEULAND.

FINCA/MATRICULA: Q01-2836

DISTRITO: BOQUERON (NEULAND)

DEPARTAMENTO: BOQUERON

PADRON N°: 1280

SUP. TOTAL: 6 HECTAREAS 6133 METROS CUADRADOS

CORRESPONDE AL:

EXP. MOPC MEU N°: 35398/2025

EXP. DOP N°: 3891/2025

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

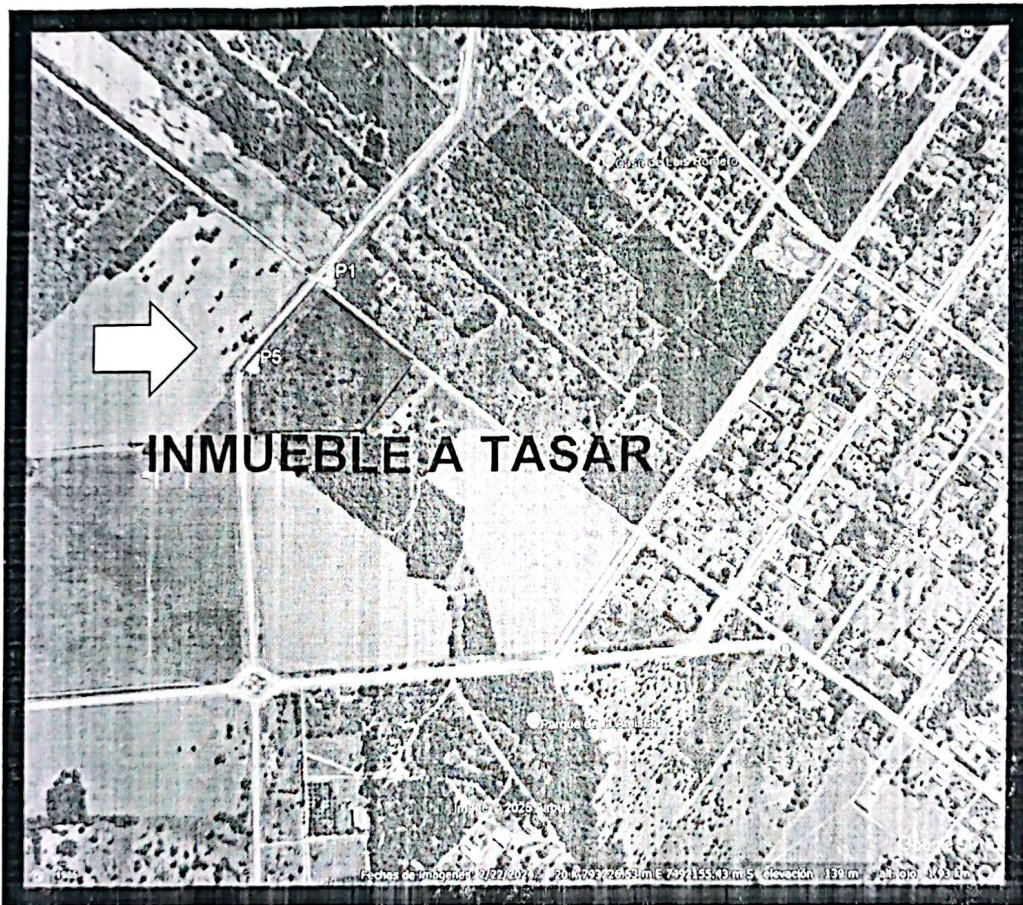


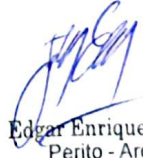
**DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL**

INFORME DE AVALUACIÓN

• **UBICACIÓN:**

El inmueble se localiza en el sector oeste de la colonia Neuland, departamento de Boquerón. Su acceso principal es por la ruta PY 16, aproximadamente a 400 metros de dicha vía, ingresando por la Av. Concordia en zona rural y continuando luego por un camino de tierra en dirección suroeste. Se encuentra próximo al predio de la Expo Rodeo Neuland.




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

**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:

MATRICULA: Q01- PADRON N°: 1280

ESQ. "1" (UTM): N = 7.492.489,301 E = 793.326,794

MATRICULA: Q01-2836- PADRON N°: 1280

ESQ. "5" (UTM): N = 7.492.313,057 E = 793.165,664

• **INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA**


Servicios Públicos y Comunitarios

- Salud: El principal centro de salud es el Hospital Concordia Neuland, que ofrece servicios de primeros auxilios y atención médica. Se encuentra en la Av. 1° de febrero y está abierto las 24 horas.
- Educación: La zona cuenta con varias instituciones educativas, entre ellas el Colegio Neuland, la Escuela y Colegio 1° de Febrero, y el Centro de Formación y Capacitación Laboral (CFCL). También se encuentra la Escuela y Colegio Nuevo Amanecer y EDI Neuland N 8197.
- Seguridad: La Comisaría 8va Neuland se encarga de la seguridad en la zona.
- Administración: La Municipalidad de Boquerón tiene una oficina regional en Neuland, ubicada en la Avda. 1 ° de febrero.

Polos de Comercialización

El corazón comercial de Neuland es la Cooperativa Neuland y sus empresas relacionadas, las cuales ofrecen una amplia gama de productos y servicios.

- Supermercados: Hay varias opciones para compras de alimentos y artículos de primera necesidad, como el Supermercado Neuland, Supermercado Yerutí, y SUPERMERCADOS DUFRAN.
- Otros servicios: En la zona también se encuentran el Hotel & Restaurant Boquerón y la estación de servicio Surtidor Ecop Cooperativa Neuland.


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

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

INFORME DE AVALUACIÓN

• **CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

CAPACIDAD, APTITUD DEL SUELO

Los datos fueron obtenidos a partir del informe agrológico de suelos, realizado por el Ing. Agr. MIKE VOTH con matrícula profesional Nro. 7069

Aptitud de suelos:

La clase identificada y sus usos potenciales se describen a continuación:

<u>Clase</u>	<u>Nivel Tecnológico/Aptitud</u>	<u>Superficie (ha)</u>	<u>%</u>
--------------	----------------------------------	------------------------	----------

Buena	II/1 A1A2-2P-2S2-4NS1	6.6133	100
-------	-----------------------	--------	-----

Atendiendo las limitaciones por las características propias del suelo, y sus capacidades para el manejo y aprovechamiento del agua, el nivel tecnológico posible de aplicar es el Nivel II donde se incluyen mejoras del terreno como: desmontes, preparación de tierras para agricultura, forrajes, silvicultura y explotación forestal, el mejoramiento de la fertilidad y prácticas de manejo del drenaje, teniendo en cuenta sus limitaciones como la elevada tasa de infiltración que puede contaminar las aguas subterráneas.

La distribución de clases de suelo corresponde a Buena y Moderada con sus capacidades principales para actividades como: el desarrollo de cultivos de ciclo corto y ciclo largo, cultivos forrajeros, manejo de pastizales naturales

Uso del suelo:

El inmueble se encuentra en el área de planificación para desarrollo rural, aproximadamente a 500 metros del límite del desarrollo urbano dentro de las tierras de la Asociación Colonia Neuland, limita con áreas de producción agropecuaria y con caminos de circunvalación del área urbana

En el uso actual se puede observar que el 97% del área está cubierta por la cobertura "Campo Natural" propio de los suelos arenosos, y el resto de la superficie corresponde a vías de acceso, en la imagen satelital se puede observar que el inmueble mantiene su cobertura natural, sin edificaciones, pero con algunas limpiezas del área.

<u>Uso</u>	<u>Superficie (ha)</u>	<u>%</u>
------------	------------------------	----------

Campo Natural	6.4	97
---------------	-----	----

Caminos	0.2	3
---------	-----	---

Total	6.6	100
--------------	------------	------------

TOPOGRAFÍA

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

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

Se trata de una fracción de forma regular, con topografía plana de relieve suave, con zonas boscosas. La pendiente se presenta con orientación Oeste-Este de manera regular descendente desde el frente del inmueble (COTA MAX: 141 m), hasta el fondo del inmueble en su nivel más bajo (COTA MIN: 138 m).

IMAGEN - CORTE LONGITUDINAL DEL TERRENO



TOPOGRAFIA

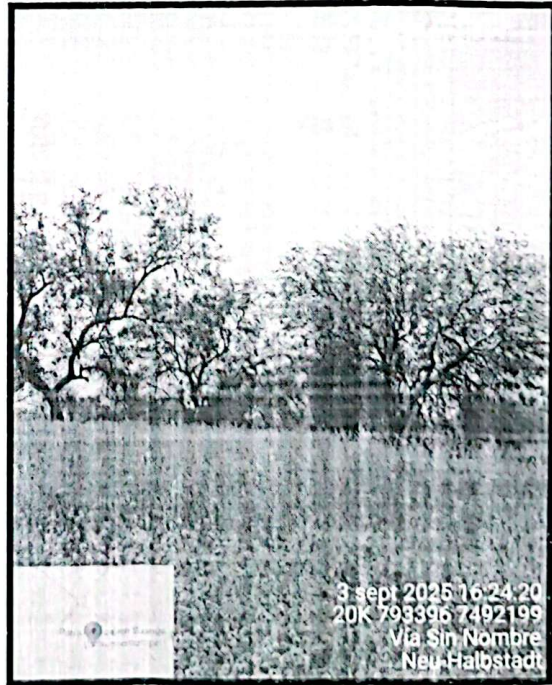
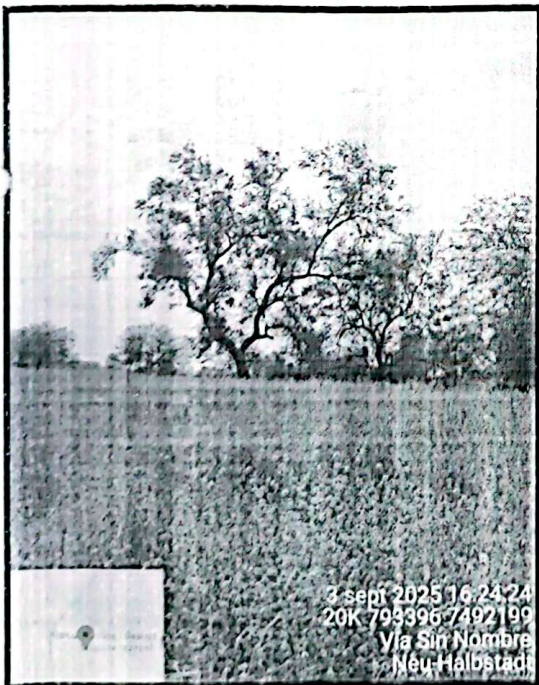
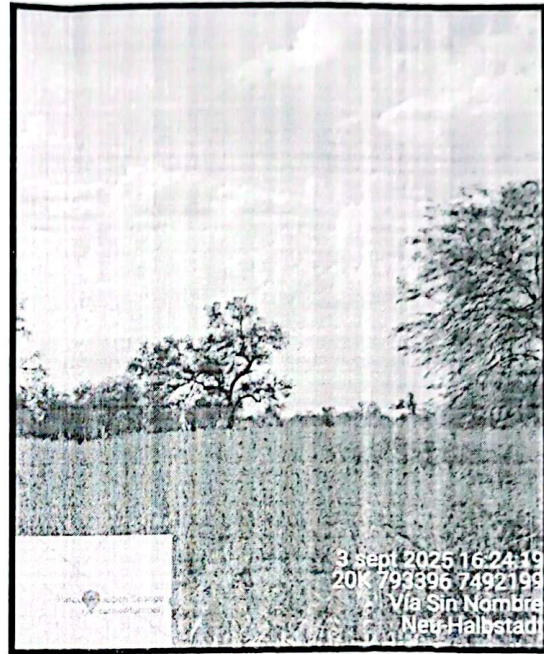
COTA MAX: 141 m. COTA MIN: 138 m. DIF. ENTRE COTAS: 3 m.

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

**DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL**

INFORME DE AVALUACIÓN

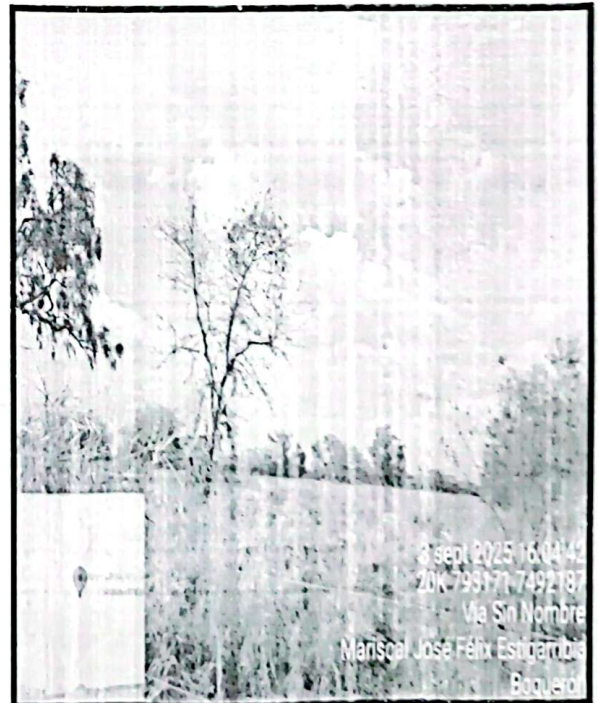
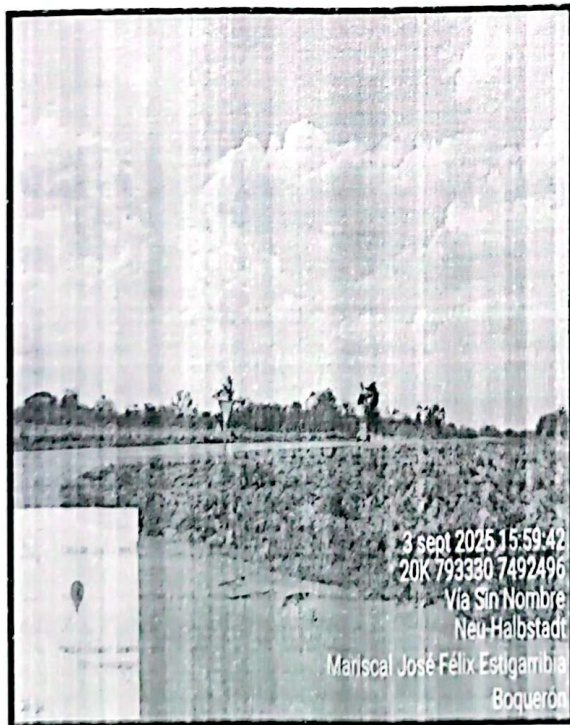
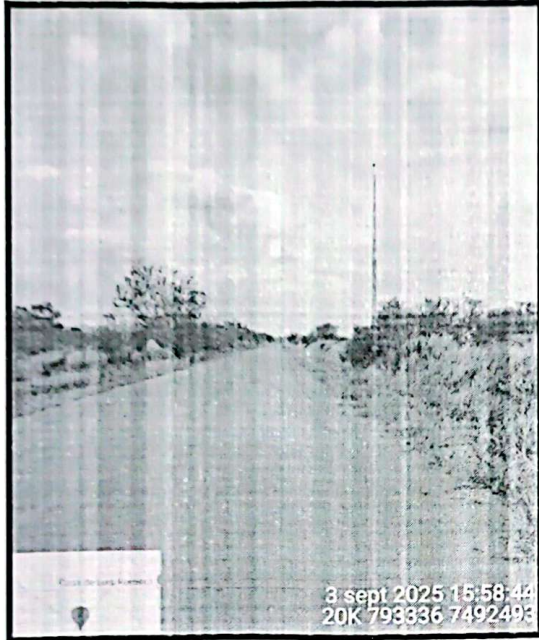
VISTAS DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO



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

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

INFORME DE AVALUACIÓN



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

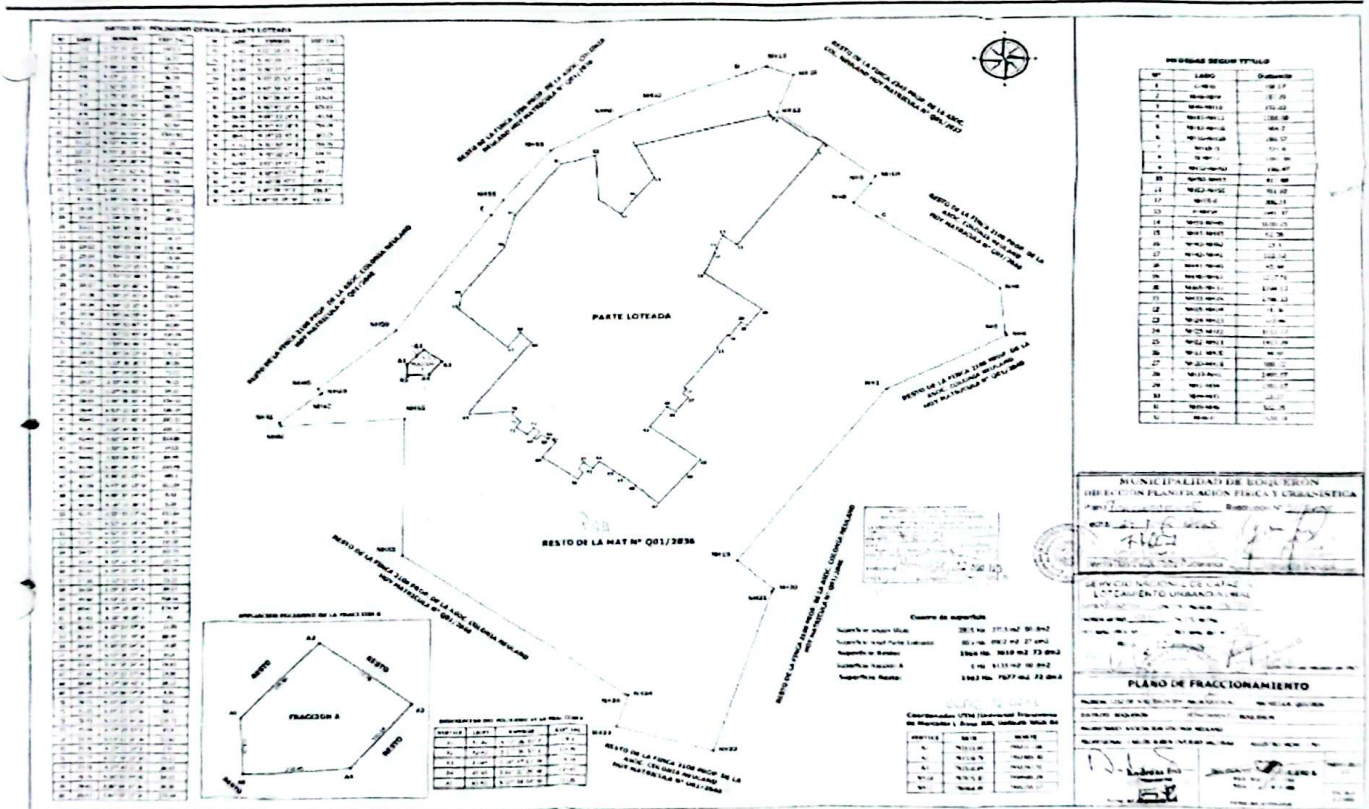
**DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN**

DATOS DOMINIALES

ANTECEDENTE DOMINIAL DEL INMUEBLE A TASAR

Según Esc. N° 123 de Transcripción de Resolución de Unificación de Inmuebles, de fecha 4/08/2017, Pasada ante el Notario Público María José Livieres Guggiari. Inscripta en el Dirección General de los Registros Públicos. Undécima Sección Inscripta como Matricula N° Q01-2836, Distrito de Mariscal Estigarribia, bajo el N° 1 al folio 1 al 37 del 21/08/2014 Bajo el N° 2 y al folio 11 y sgtes. de fecha 3/9/2002.- En la cual tiene una Superficie de 2825ha 2713m2

DIMENSIONES Y LINDEROS: se puede constatar en el expediente mediante plano de fraccionamiento georreferenciado e informe pericial, elaborado por el EL ING.EN CIENCIAS GEOGRFICAS CARLOS RUBEN OVEJERO REG. PROF. MOPC. N° 1793.



DESCRIPCION DEL INMUEBLE SEGÚN PLANO DE FRACCIONAMIENTO E INFORME PERICIAL REALIZADO POR EL ING.EN CIENCIAS GEOGRFICAS CARLOS RUBEN OVEJERO REG. PROF. MOPC. N° 1793 y aprobado por el Servicio Nacional de Catastro

LADO A1-A2: con rumbo Norte cuarenta y dos grados veintiséis minutos cinco segundos Este mide doscientos treinta ocho metros ochenta centímetro (N 42°26'05" E: 238.80 m), linda con Asociación Colonia Neuland- Resto de la Finca N°: 2836.

LADO A2- A3: con rumbo Sur cincuenta y un grados treinta y seis minutos cincuenta y tres segundos, mide doscientos treinta y cuatro metros setenta y nueve centímetros (S 51°36'53" E: 234.79 m), linda con Asociación Colonia Neuland- Resto de la Finca N°: 2836.

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

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

INFORME DE AVALUACIÓN

LADO A3- A4: con rumbo Sur treinta y ocho grados cuarenta y siete minutos, un segundo Oeste, mide ciento noventa metros catorce centímetros (S 38° 47'01" W 190 14 m),), linda con Asociación Colonia Neuland- Resto de la Finca N°: 2836.

LADO A4- A5: con rumbo Sur ochenta y seis grados treinta y un minutos veintinueve segundos Oeste, mide doscientos diecinueve metros cuarenta y cinco centímetros (S 86°31'29" W, 219.45 m),), linda con Asociación Colonia Neuland- Resto de la Finca N°: 2836.

LADO A5- A1: con rumbo Norte tres grados cuatro minutos cuatro segundos Oeste, mide ciento treinta y un metros veintiséis centímetros (N 03 04'04" W 131.26 m),), linda con Asociación Colonia Neuland- Resto de la Finca N°: 2836.

SUPERFICIE: SEIS HECTÁREAS CON SEIS MIL CIENTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (6 HAS 6133 M²).

• **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 evaluación 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:

166.445.000 Gs/Ha.

VALOR DEL INMUEBLE

TERRENO	SUPERFICIE HAS.	V. UNITARIO GS/HA	TOTAL GS.
MATRICULA: Q01-2836 Padron N°: 1280	6,61330000	166.445.000	1.100.750.719

SON GUARANÍES: MIL CIENTO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS DIEZ Y NUEVE

Edgar Enrique Sotomayor⁹ | 10
Perito Arquitecto
Mat. C.S.J. N° 2558

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

INFORME DE AVALUACIÓN

OBSERVACIONES:

- El pedido de evaluación del inmueble se realiza oficialmente desde la Municipalidad de Boquerón según nota N°: 143/2025 de fecha 20 de agosto de 2025.
- Los documentos empleados para el avalúo fueron proveídos por la Municipalidad de Boquerón, los cuales son: fotocopia del título de propiedad, informe de condición de dominio, informe pericial, plano de fraccionamiento georreferenciado y estudio de capacidad y uso de suelo. Para el avalúo solo se tiene en cuenta la información provista por los solicitantes.
- Se hace constar que el MOPC solo realiza la evaluación 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 esta finca 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: 3 y 4 de setiembre de 2025

Lugar y fecha de impresión: Asunción, 8 de setiembre de 2025

.....
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