MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALÚO OFICIAL

Expediente MOPC-MEU Nº 40.440/14 (DOP Nº 4.227/14 y DAO Nº 246/14),**"INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA" (INDERT)**, Nota N.P. N° 288 de fecha 26 / 11 / 2014, s/pedido de retasación oficial de inmueble rural del dominio privado, ubicado en el Distrito de Caaguazú. ----------

RETASACION DE INMUEBLE

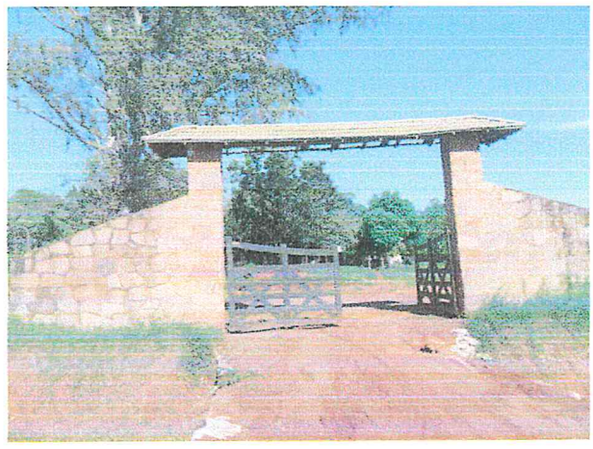
Lugar: "Guayaki-Cua" - Distrito de Caaguazú – Departamento de Caaguazú.-

El presente informe se refiere a un terreno inscripto como Finca N° 2.684 del Distrito de CAAGUAZU, con Padrón Nº 3.098, el inmueble aludido posee en total una superficie igual a 401 Has 7751 M2 3826 CM2, ofrecido en venta al **INDERT** por NICOLAS GODOFREDO LUTHOLD FELDMANN, de acuerdo con los datos consignados en copias de documentos dominiales obrantes en el expediente tramitado ante el **INDERT.**

A los efectos de considerar la solicitud de retasación solicitada del inmueble, con ocupantes a la fecha de la visita de campo , y teniéndose en cuenta los factores y elementos de juicio que inciden (positiva y negativamente) en la valorización del inmueble rural y considerándose, especialmente, los factores de topografía, productividad del suelo, la tenencia de todos los servicios públicos básicos, los valores actuales reales de terrenos de la zona , la finalidad de la adquisición del mismo (solución a problemas sociales), y teniendo en cuenta la tasación realizada por este Departamento el 02 de Abril del 2.013, se considera un precio referencial razonable para la la Finca Nº 2.684 y para las partes la suma de **15.000.000 Gs/Ha** . *(Quince Millones de* guaraníes por hectárea de terreno).

Avaluación de mejoras: las mejoras fueron realizadas por los ocupantes.

Vista interna del inmueble



Acceso al inmueble

ARQ. ROQUE FLEITAS

58
366

. **Avaluación Finca Nº 2.684.**

VALOR TOTAL.....**401 has 7751 m2 3826 cm2 x 15.000.000 gs/ ha.= 6.026.627.074 gs.**
TOTAL..... ***6.026.627.074*** **gs.**
Son Guaraníes: SEIS MIL VEINTE Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS VEINTE Y SIETE MIL SETENTA Y CUATRO.

OBSERVACION: **Se sugiere al INDERT la verificación de la ocupación del inmueble avaluado (Finca N° 2.684), porque según datos recabados en el lugar, en el referido inmueble se encuentra asentada una estancia.**

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 288/14.

Se hace constar que el MOPC solo realiza la avaluacion 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, nos permitimos recomendar: **(A)** Buen estudio de antecedentes dominiales de esta Finca, **(B)** Trabajos de medición 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: 05 de Marzo de 2015

Arq. Roque Fleitas Avalos.
Técnico Avaluador

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