Dictamen UOC Nº 02/2023

Señor Presidente:

VISTO: La necesidad de un dictamen para la realización de la contratación por vía de excepción con relación al rubro 450 (Adquisición de Inmuebles), con el señor Ciriaco Dure Burgo (C.I. Nº 1.423.682), para la adquisición de un inmueble de su propiedad, ubicado en el distrito de Santa Rosa del Mbutuy, departamento de Caaguazú, individualizado como Fincas/Matriculas N° F15/1472, Padrón N° 1691, con una superficie total de 95 hás. 9.411 m2 y 6.760 cm2 (noventa y cinco hectáreas, nueve mil cuatrocientos once metros cuadrados y seis mil setecientos sesenta centímetros cuadrados), reclamado como territorio ancestral y para asiento definitivo por la Comunidad Indígena LA PALOMA, pertenecientes a la etnia Avá Guaraní.

La providencia de la máxima autoridad institucional Econ. Omar Alexander Pico Insfrán, Presidente del Instituto Paraguayo del Indígena (INDI), de fecha 14 de octubre de 2022, en la que remite el expediente N° 1680/2019 y gloses caratulado "CIRIACO DURE BURGO S/ PRESENTACION DE CARTA OFERTA, con el Dictamen INDI_DJ N° 141/2022, a la Dirección Administrativa, para que a través de la Unidad Operativa de Contrataciones, se inicien los trámites que correspondan, y;

CONSIDERANDO: Que, la Constitución de la Republica del Paraguay, Titulo II, Capitulo V, Art. 64 "De la propiedad comunitaria", establece: ***Los pueblos indígenas tienen derecho a la propiedad comunitaria de la tierra, en extensión y calidad suficientes para la conservación y el desarrollo de sus formas peculiares de vida.*** El Estado les proveerá gratuitamente de estas tierras, las cuales serán inembargables, indivisibles, intransferibles, imprescriptibles, no susceptibles de garantizar obligaciones contractuales ni de ser arrendadas; asimismo, estarán exentas de tributo. Se prohíbe la remoción o traslado de su hábitat sin el expreso consentimiento de los mismos.

Que, el INDI tiene la obligación de satisfacer la necesidad de tierras para las comunidades indígenas conforme a Ley 904/81 "Estatuto de las Comunidades Indígenas" y el Capítulo V de la Constitución Nacional.

Que, el Art. 1º, del Capítulo I de la Ley 904/81, textualmente reza: "Esta Ley tiene por objeto la preservación social y cultural de las comunidades indígenas, la defensa de su patrimonio y sus tradiciones, el mejoramiento de sus condiciones económicas, su efectiva participación en el proceso de desarrollo nacional y su acceso a un régimen jurídico ***que les garantice la propiedad de la tierra*** y otros recursos productivos en igualdad de derechos con los demás ciudadanos".

Que, el Art. 14º, del Capítulo II, dice: ***"El asentamiento de las comunidades indígenas atenderá en lo posible a la posesión actual o tradicional de las tierras. El consentimiento libre y expreso de la comunidad indígena será esencial para su asentamiento en distintos al de sus territorios, salvo razones de seguridad nacional"***.

Cristian Alfredo Yaluff Irala
Jefe Dpto. UOC
INDI

Que, el Art. 18, de la Ley N° 904/81 "Estatuto de las Comunidades Indígenas", textualmente dice: "La superficie de las tierras destinadas a comunidades indígenas sean ellas fiscales, expropiadas o adquiridas en compra del dominio privado se determinara de acuerdo al número de pobladores asentados o a asentarse en cada comunidad, de tal modo a asegurar la vialidad económica y cultural y la expansión de la misma. Se

estimará como mínimo, una superficie de veinte hectáreas por familia para la región oriental y cien en la región occidental".

Que, la Ley 234/93 aprueba el Convenio Nº 169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes, adoptado durante la 76º Conferencia Internacional del Trabajo, celebrada en Ginebra el 7 de junio de 1989, Art. 14 "1. Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de la propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. Además, en los casos apropiados, deberán tomarse medidas para salvaguardar el derecho de los pueblos interesados a utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, pero a las que hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia. A este respecto, deberá prestarse particular atención a la situación de los pueblos nómadas y de los agricultores itinerantes. 2. Los gobiernos deberán tomar las medidas que sean necesarias para determinar las tierras que los pueblos interesados ocupan tradicionalmente y garantizar la protección efectiva de sus derechos de propiedad y posesión. 3. Deberán instituirse procedimientos adecuados en el marco del sistema jurídico nacional para solucionar las reivindicaciones de tierras formuladas por los pueblos interesados".

Que, por nota de fecha 18 de febrero de 2019, con mesa de entrada Nº 438, el señor Alberto Dosanto Vera, en su carácter de representante de la Comunidad Indígena LA PALOMA, perteneciente a la etnia Avá Guaraní, solicita la adquisición del inmueble, la cual servirá de asiento definitivo de dicha comunidad.

Que, por nota de fecha 25 de abril del año 2.019, el propietario Ciriaco Dure Burgo, presenta oferta de inmueble, ubicada en el distrito de Santa Rosa del Mbutuy, departamento de Caaguazú.

Que, se halla agregado al expediente administrativo el Informe de Avaluación de fecha 1de setiembre de 2022, firmado por la Arq. Rocío Álvarez, Profesional Avaluador y por la Abg. Victoria Torres Cabrera, Jefa Interina del Departamento de Avaluó Oficial, de la Dirección de Obras Públicas, perteneciente al Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones.

Que, se halla agregado al expediente administrativo, el informe pericial del plano de ubicación georreferenciado, realizado por el Sr. Alfredo Alonso, Licenciado en Ciencias Geográficas con Registro MOPC N° 441, en la que, además, procedió a la confección del plano de ubicación georreferenciado del título de propiedad, y se describe cuanto sigue:

Finca/Matricula Nº F15/1472 – PADRON Nº 1691

- Según título de propiedad

LINEA 3-B: con rumbo S-61°57'00" -E, mide 154,53 m y linda con el Arroyo Tapiracuay.
LINEA B-C: con rumbo S-25°53' -E, mide 1919,00 m y linda con derechos del Sr. Matildo Adorno.
LINEA C-D: con rumbo S-62°53' -E, mide 390,00 m y linda con derechos del Sr. Matildo Adorno.
LINEA D-E: con rumbo S-25°53' -E, mide 1514,01 m y linda con derechos de la Industrial Paraguaya S.A.
LINEA E-4: con rumbo E-W, mide 479,37 m y linda con lote agrícola.

Christian Ruff Irala
Abogado
Reg. 201 802

LINEA 4-5: con rumbo S-26º30'20" -W, mide 1547,00 m y linda con resto.
LINEA 5-6: con rumbo S-62º53'00" -E, mide 266,00 m y linda con resto.
LINEA 6-3: con rumbo S-27º30'20" -E, mide 2076,00 m y linda con resto.
SUPERFICIE: 90 Has. 938m2. 2915cm2. (noventa hectáreas con novecientos treinta y ocho metros cuadrados con dos mil novecientos quince centímetros cuadrados).

- Según mensura

LINEA 3-B: con rumbo S-68º50'50" -E, mide 154,53 m y linda con el Arroyo Tapiracuay.
LINEA B-C: con rumbo S-21º57'14" -W, mide 1919,00 m y linda con derechos del Sr. Matildo Adorno.
LINEA C-D: con rumbo S-69º25'36" -E, mide 390,00 m y linda con derechos del Sr. Matildo Adorno.
LINEA D-E: con rumbo S-18º33'07" -W, mide 1514,01 m y linda con derechos de la Industrial Paraguaya S.A.
LINEA E-4: con rumbo S-86º02'27" -W, mide 479,37 m y linda con lote agrícola.
LINEA 4-5: con rumbo N-23º14'02" -E, mide 1547,00 m y linda con resto.
LINEA 5-6: con rumbo N-66º47'08" -W, mide 266,00 m y linda con resto.
LINEA 6-3: con rumbo S-22º44'07" -E, mide 2076,00 m y linda con resto.
SUPERFICIE: 95 Has. 9411m2. 6760cm2. (noventa y cinco hectáreas con nueve mil cuatrocientos once metros cuadrados con seis mil setecientos sesenta centímetros cuadrados).

COORDENADAS UTM – WGS 84-21J

4	5
574.337,38 7.257.151,28	574.947,66 7.258.572,82

Que, se hallan agregados al expediente administrativo los informes del Servicio Nacional de Catastro, dependiente del Ministerio de Hacienda, con los datos del inmueble ofertado.

Que, se hallan agregados al expediente administrativo los informes de condiciones de dominio de las fincas ofertadas, en la que consta que los inmuebles no presentan gravamen.

Que, se halla agregado al expediente administrativo del Dictamen DJ_INDI Nº 141/2022, firmado por el Director Jurídico del Instituto Paraguayo del Indígena (INDI) Abg. Carlos A. González, elevado a la Presidencia, en la que se recomienda la remisión de estos autos a la Unidad Operativa de Contrataciones (UOC) para que conforme a disponibilidades presupuestarias, se inicien los trámites de adquisición de acuerdo al procedimiento establecido en el Art. 33 de la Ley N° 2051/03 de "Contrataciones Públicas", en cuya prosecución deberán actualizarse los informes referentes a condiciones de dominio y gravámenes de los inmuebles ofertados, así como los de no interdicción personal de los propietarios.

Que, el Cap. V de la Constitución Nacional y la Ley 904/81, garantizan a las comunidades indígenas el derecho a la propiedad comunitaria de la tierra, en extensión y calidad suficientes para la conservación y desarrollo de sus formas peculiares de vida. El estado proveerá gratuitamente de estas tierras las cuales serán inembargables,

Christian Adolfo Irala
Jefe UOC
INDI

indivisibles, intransferibles, imprescriptibles, no susceptibles de garantizar obligaciones contractuales ni de ser arrendadas, asimismo estarán exentas de tributo.

Que, el presente proceso licitatorio se realiza con los fines de regularización de tierras, requerida por la Comunidad Indígena LA PALOMA, pertenecientes a la etnia Avá Guaraní, y considerando que por Nota SEAM N° 424/12, la Secretaria del Ambiente (SEAM), ante consulta realizada por el INDI, aclara que los procesos licitatorios que sean realizados al solo efecto de adquisición de inmueble, con el fin de regularizar la situación de los problemas sociales de la tenencia de la tierra para comunidades indígenas, no está tipificada como actividad que requiera de una Evaluación de Impacto Ambiental, por lo tanto no requiere de una Licencia Ambiental, en el marco de la Ley 294/93.

TENIENDO en cuenta, que el Capitulo Cuarto de la Ley N° 2051/003, habla de los casos de excepción a la Licitación en las Contrataciones Públicas, y establece que las convocantes bajo su responsabilidad, podrán llevar a cabo los procedimientos de contratación, sin sujetarse a los de la licitación pública, o a los de licitación por concurso de ofertas, en los supuestos que se señala. En ese sentido el apartado a) del Art. 33 señala: "El contrato sólo pueda celebrarse con una determinada persona por tratarse de obras de arte, titularidad de patentes, derechos de autor u otros derechos exclusivos", y el apartado g) "Cuando existan razones justificadas para la adquisición o locación de bienes por razones técnicas o urgencias impostergables", ***ambos puntos se sustentan a que el inmueble a ser adquirido, objeto de la reivindicación forma parte del TERRITORIO ANCESTRAL de la comunidad indígena de la Etnia Avá Guaraní, denominada LA PALOMA,*** razón por la cual entendemos se adecuan perfectamente a la situación planteada, por el INDI para acordar con los propietarios de dicho inmueble la compra del mismo a fin de dar cumplimiento al Art. 1°, 14° y 18° de la Ley 904/81 "Estatuto de las Comunidades Indígenas".

Que, en el caso específico de nuestra institución: Instituto Paraguayo del Indígena (INDI), el procedimiento para la compra de tierras a las comunidades indígenas, se ha optado adquirirlas por la vía de la excepción y no por vía de la expropiación, en razón de que esta última vía sería inviable por la demora que conlleva este procedimiento ya que debe ser tratado y aprobado por ambas Cámaras del Congreso Nacional y ser promulgado por el Poder Ejecutivo; es decir debe seguir todo el proceso de formación de una Ley. Además, por tratarse de un procedimiento muy lento, que puede inclusive ser rechazado, o tardar años para su aprobación, surgiendo otro inconveniente, las tasaciones hechas estarían totalmente desfasadas y los dueños ya no la aceptarían.

Que, la Comunidad Indígena para las que se compraría el inmueble estarían muy inquietas, por el lapso de tiempo muy largo de tramitación, lo que podría desembocar en manifestaciones, cierres de rutas o motivar su permanencia frente a la Institución por largos periodos de tiempo con las consecuencias desaprobables para los vecinos, la Institución, para el mismo Gobierno y las Comunidades, por ello para el caso específico de la adquisición de tierras para los indígenas la vía de la expropiación sería inviable, pues tenemos indígenas en las calles, los permisos de ocupación de los propietarios sólo duran de tres a cuatro meses como máximo.

En cuanto a la razonabilidad del precio a ser abonado, la avaluación realizada por el MOPC se encuentra en el expediente.

Christian Alfredo Yduñ Irala
Jefe Departamento

Que el procedimiento ordinario de contratación es imposible de implementar en compra de tierras para los indígenas en razón de que las comunidades solicitan las tierras de tal o cual lugar para ser adquiridas para las mismas y en cantidades suficientes como lo establece la Ley 904/81, además las distintas étnias poseen sus territorios ancestrales y solamente desean ser ubicadas dentro de ese territorio de modo que es imposible llamar a licitación para los fines mencionados.

EN CONSECUENCIA, esta Unidad Operativa de Contratación es de parecer que: **CORRESPONDE** la contratación directa por la vía de excepción con el propietario CIRIACO DURE BURGO, para la adquisición del inmueble de su propiedad, identificado como Finca N° F15/1472, Padrón N° 1691, con una superficie total de 95 hás. 9.411 m2 y 6.760 cm2 (noventa y cinco hectáreas, nueve mil cuatrocientos once metros cuadrados y seis mil setecientos sesenta centímetros cuadrados), ubicados en el distrito de Santa Rosa del Mbutuy, lugar denominado Cerrito, departamento de Caaguazú, que servirá de asiento definitivo de la comunidad indígena denominadas LA PALOMA, perteneciente a la etnia Avá Guaraní, por los motivos expuestos en el considerando de este dictamen, y reunir los requisitos exigidos en el Art. 33 apartado a) y g) de la Ley de Contrataciones Públicas.-

Es mi dictamen.

Asunción, 19 de enero de 2023.

INSTITUTO PARAGUAYO DEL INDIGENA
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
Asunción - Paraguay

Christian Alfredo Valuff Iraola
Jefe Dpto. UOC
INDI

Asunción, 18 de febrero de 2019

Señora
Ana María Allen
Presidente
Instituto Paraguayo Del Indígena
Presente:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted y por su intermedio a quién corresponda, en mi condición de representante de la Comunidad La Paloma, Distrito de Yataity del Norte, Departamento de San Pedro, correspondiente a la Etnia Avá Guaràní a la que pertenezco. El motivo se explica a continuación.

Solicitamos encarecidamente la adquisición de un bien inmueble ubicado en el Distrito de Santa Rosa del Mbutuy, cuya superficie es de 90 Has 938 m2 2915 cm2, correspondiente a la Fracción "B" según copia de PLANO DE PARTICIÓN, Lugar Denominado Cerrito, Distrito de Yataity del Norte, Dpto. de San Pedro. Finca Nº 44. Padrón Nº 54.

La propiedad cuenta con superficie apta para la producción agrícola, ganadera y forestal de manera sostenible y respetable con el medio ambiente, con ello se lograría la seguridad alimentaria de 40 familias indígenas de la comunidad mencionada, protegiendo y manejando el bosque nativo junto con una parte de la Cuenca Hídrica del arroyo Tapiracuai y sus nacientes.

Cabe mencionar que la necesidad de la adquisición es imperante, debido a que los beneficiarios tienen necesidades básicas urgentes, como ser el acceso a la tierra, a caminos de todo tiempo y a la seguridad alimentaria.

Esperando que nuestra solicitud tenga una respuesta favorable, me despido muy atentamente.

INSTITUTO PARAGUAYO DEL INDÍGENA
I.N.D.I.
MESA DE ENTRADA ÚNICA
Nota Nº: 438
Fecha: 19/02/19 Hora: 9:00
Recibido por:

Alberto Dosanto V.
Alberto Dosanto Vera
C.I. Nº 4.431.148.-
Tel. 0983 367772

11
ono

Asunción, 25 de abril de 2019

Señora
ANA MARIA ALLEN DAVALOS
Presidenta
Instituto Paraguayo del Indígena (INDI)

Presente

Ciriaco Duré Burgo. C. I. No. 1.423.682.- Manifiesto cuanto sigue:

Me sirvo en ofrecer un bien inmueble de mi propiedad, cuya superficie es de 90 Has 938 m2 2915 cm2, lugar denominado Cerrito Distrito de Yataity del Norte, Departamento de San Pedro, individualizado como Finca No. 44, Padrón 54.

El precio ofrecido es de Gs. 30.000.000.- (Treinta millones de guaraníes) por hectárea, lo cual totaliza el monto de Gs. 2.702.814.874.- (Dos mil setecientos dos millones ocho cientos catorce mil ocho cientos setenta y cuatro guaraníes).

Esta propuesta obedece a la necesidad de acceso a la tierra y una vida digna para los integrantes de la Comunidad La Paloma, Distrito de Yataity del Norte, Departamento de San Pedro, Etnia Ava Guaraní, cuyo representante el Señor Alberto Dosanto Vera ha presentado una solicitud de adquisición del mencionado inmueble a favor de su comunidad, Mesa de Entrada Unica No. 438, Fecha: 19/02/19.

Se adjuntan los documentos respaldatorios, debidamente foliados, conforme a Normativas y Disposiciones del INDI, como ser:

- Copia Autenticada de Título de Propiedad
- Plano Georreferenciado e Informe Pericial subscripto por profesional matriculado ante M.O.P.C. o el S.N.C.
- Copia de documentos de Profesional matriculado ante M.O.P.C. o el S.N.C.
- Constancia de pago de Impuesto inmobiliario e Imagro.
- Informe sobre condiciones de Dominio y Gravamen que pesan sobre el inmueble ofertado, proveído por la Dirección General de Registros Públicos.
- Certificado de no interdicción personal del oferente, proveído por la Dirección General de Registros Públicos.
- Fotocopia Autenticada de Cedula de Identidad.
- Copia de Mesa de Entrada Unica No. 438, Fecha 19/02/19

Manifiesto mi entera disposición a presentar cualquier otra documentación que sea requerida posteriormente.

Esperando una resolución favorable a la oferta presentada, aprovecho para hacerle llegar mis más respetuosos saludos.

Ciriaco Duré B

Ciriaco Duré Burgo.
C. I. No. 1.423.682.-

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

INSTITUTO PARAGUAYO DEL INDÍGENA (INDI).

REFERENCIA:

AVALUACIÓN DE INMUEBLE RURAL UBICADO EN LUGAR DENOMINADO CERRITO, DISTRITO DE SANTA ROSA DEL MBUTUY, DEPARTAMENTO DE CAAGUAZÚ. SOLICITUD VÍA NOTA P.I. Nº: 437/2022 DE FECHA 10 DE MAYO DE 2022.

OBJETIVO DE LA AVALUACIÓN:

DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO PARA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE.

INMUEBLE AVALUADO:

PROPIETARIO: CIRIACO DURE BURGO.

MATRICULA: F 15/1472; DTO.: SANTA ROSA DEL MBUTUY; DEPARTAMENTO: CAAGUAZÚ.

PADRÓN N°: 1691.

SUP. DE TERRENO: 95 HA 9411 M² 6760 CM².

CORRESPONDE AL:

EXP. MOPC MEU N°: 21.552/2022.

EXP. VMOP N°: 6.832/22.

EXP. DOP N°: 985/2022.

PROFESIONAL AVALUADOR

Arq. Rocío Álvarez G. .....

Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

JEFA INTERINA, DPTO. AVALÚO OFICIAL

Abg. Victoria Torres Cabrera.....

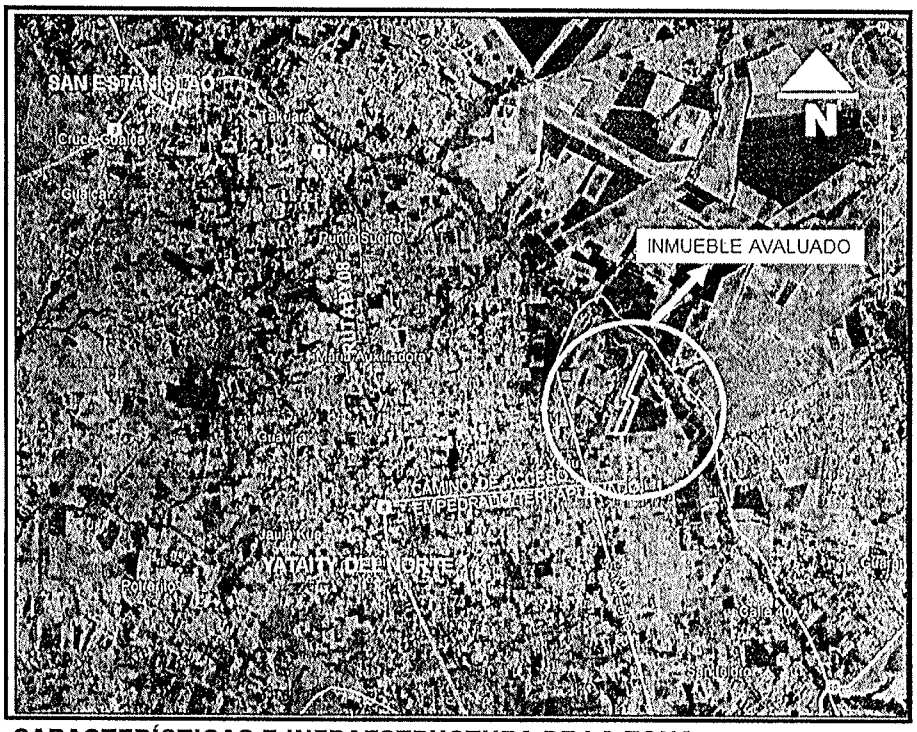
Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avaluo Oficial

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **UBICACIÓN:**

El inmueble se encuentra en el departamento de Caaguazú, distrito de Santa Rosa de Mbutuy, colonia Cerrito, se accede a través de una calle con rumbo este, situada 22.3 km al sureste de San Estanislao, 1.7 km al Noreste de Yataity del Norte, al final del camino, 12 km de la Ruta PY 08 se encuentra el portón de acceso al inmueble.



- **CARACTERÍSTICAS E INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA**

Las actividades económicas principales son la ganadería y agricultura. Los productos agrícolas principales son el maíz y el algodón, además poroto, yerba mate, soja, caña de azúcar, mandioca, y cultivos de horticultura. El principal rubro de renta es el sésamo. Se encuentran, además, actividades relacionadas con la producción maderera, industrias laminadoras y aserraderos.

La ruta PY08 es la más próxima al inmueble, que conecta con diversos puntos del país, el camino de acceso está empedrado en el tramo inicial luego es terraplenado. El servicio de transporte se da por la mencionada Ruta que une departamentos de Itapúa, Caazapá, Guairá, Caaguazú, San Pedro, Concepción. La zona cuenta con provisión de energía eléctrica y señales de telefonía móvil.

Las localidades próximas, Yataity del Norte y San Estanislao cuentan con todos los servicios básicos y equipamientos comunitarios, como ser centros de salud, educativos, entidades financieras, comercios de variada escala, comisarias, etc.

Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

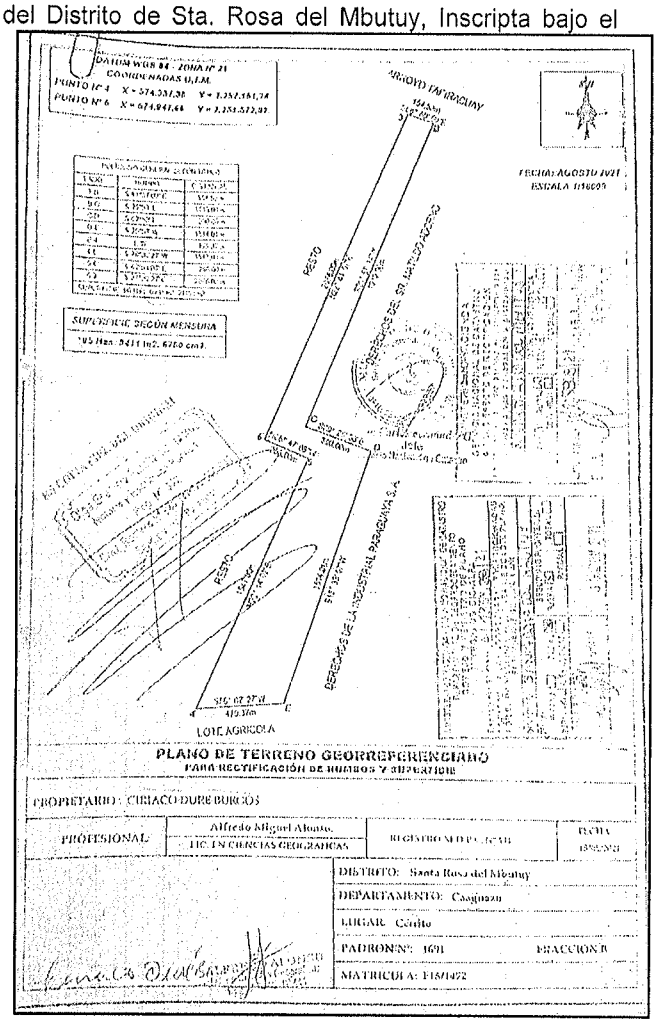
INFORME DE AVALUACIÓN

- **DATOS DOMINIALES Y CATASTRALES:**

Los datos tenidos en cuenta para esta avaluación fueron obtenidos a partir

Escritura de transferencia de inmueble N° 04, fecha 31/03/2010, realizada por la Escribana Publica Ana Lourdes Alderete Pacce, titular del reg. N° 208, mediante la cual el Sr. Mario Dure Burgos transfiere al Sr. Ciriaco Dure Burgo un inmueble denominado Fracción B, parte de la Finca n° 44 de Yataity del Norte, hoy Santa Rosa del Mbutuy, lugar denominado Cerrito, con superficie de 90 ha 938 m² 2915 cm²,
Padrón N° 1691, Matrícula F15/1472 del Distrito de Sta. Rosa del Mbutuy, Inscripta bajo el número 01, folio 1 y sgtes, en fecha 07/05/2010.

Escritura de rectificación N° 77, fecha 30/12/2021, realizada por la Notaria y Escribana Publica Olga Peralta Santacruz, titular del reg. N° 662, a solicitud del Sr. Ciriaco Dure Burgo se realiza la rectificación de los rumbos y superficie total de la Fracción B; Sup: 95 ha 9411 m² 6760 cm². Padrón N° 1691; Matricula F15/1472; Dto. Santa Rosa del Mbutuy; Inscripta bajo el n° 02, al folio 12 y sgtes, en fecha 11/02/2022



DIMENSIONES Y LINDEROS: se pueden constatar en planos georreferenciados e informes periciales, elaborados por el Lic. en Ciencias Geográficas Alfredo Miguel Alonso, Reg. MOPC N° 441.

SUPERFICIE: 95 HA 9411 m² 6760 cm²

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

Se procedió a verificar in situ las coordenadas UTM de los mojones accesibles, mediante lo cual se constata la concordancia con los datos consignados en el plano georreferenciado e informe pericial, obrantes en el expediente.

Las coordenadas UTM son las siguientes:
Punto 4 (UTM): X = 574.337,38 Y = 7.257.151,28
Punto 5 (UTM): X = 574.947,66 Y = 7.258.572,82

Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

Delimitación y topografía: se trata de un terreno de forma irregular, delimitado perimetralmente por alambrados, la topografía es inclinada, con pendiente descendente hacia el noreste.

Los datos agronómicos fueron obtenidos a partir del informe técnico de suelos, realizado por el Ing. For. Juan Rodríguez, obrante en el expediente:

- **Taxonomía:** En cuanto a taxonomía de los suelos del terreno en estudio, presentan tierras del orden Ultisol en mayor número y la mezcla del orden Alfisol más Ultisol en menor medida. Los suelos del Orden Ultisol, son ácidos, con baja saturación de base y por otra, la Alfisol, son suelos minerales de origen de sedimentos aluviales y relativamente alta saturación de bases. U 6.2 (La/A/B2n) 91.5% y A 7.3 + U I.5 (Lls / A5n) 8.5%
- **Capacidad de uso de suelos:**

  Clase II-Sf (91.50 %): "son aptos para el desarrollo Agrícola intensivo de cultivos anuales sin o con moderadas restricciones, como el caso de fertilidad, que son corregibles mediante manejo de suelo" (sic).

  Clase V-Wd (08.50%): "son aptos preferentemente para la ganadería, pero que también puede ser utilizado para la agricultura si hacen canales, zanjas o diques de drenaje, porque son suelos de drenaje muy pobre" (sic).
- **Distribución de usos del suelo:** En cuanto al uso actual de la tierra, se tiene que el terreno se encuentra utilizado como uso agropecuario mayoritariamente y aun también tienen un importante remanente de bosque. Área de bosque corresponde al 25.40% y agropecuario 74.60%

Recursos naturales: Se pudo constatar que se tiene un área boscosa con árboles de mediano a gran porte, zonas bajas próximas al arroyo Tapiracuai, límite de la propiedad. El recurso hídrico natural del inmueble y la zona lo constituye el Arroyo Tapiracuai y para consumo humano se puede obtener de napas freáticas poco profundas que posibilitan la perforación de pozos comunes.

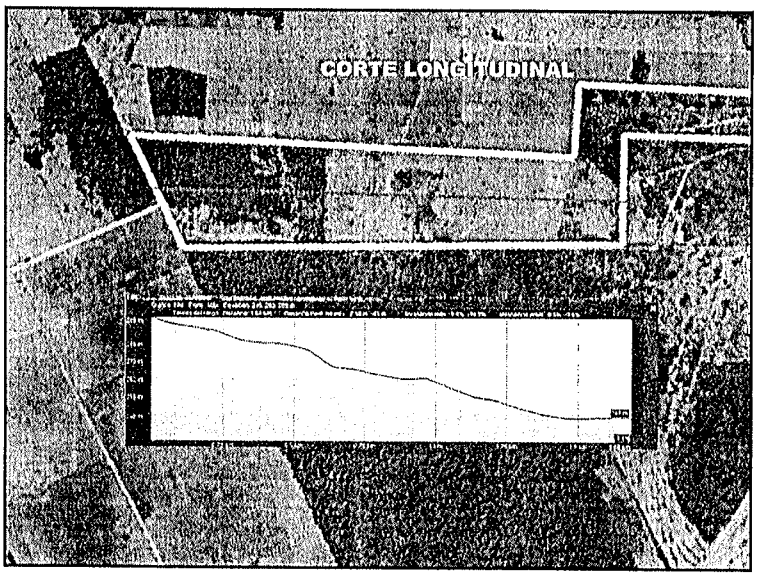
Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

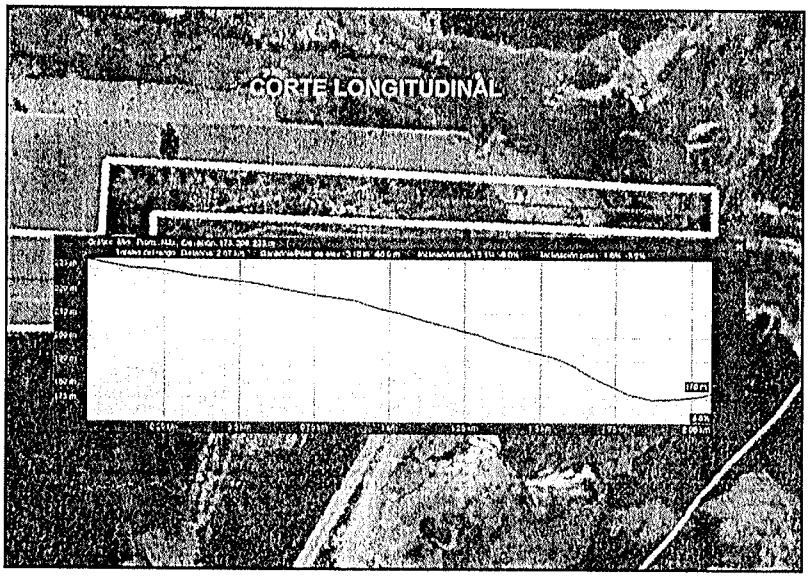
INFORME DE AVALUACIÓN

PERFILES LONGITUDINALES DEL TERRENO

Perfil topográfico sector 1 (fuente Google Earth): cota máx.: 289 m. cota min: 247 m. dif. entre cotas: 42.00 m.



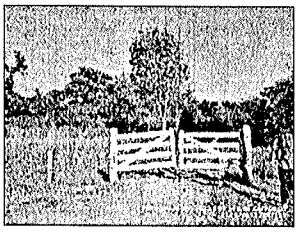
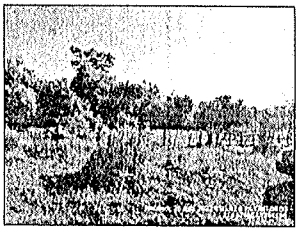
Perfil topográfico sector 2 (fuente Google Earth): cota máx. 233 m. cota min: 176 m. dif. entre cotas: 57.00 m.



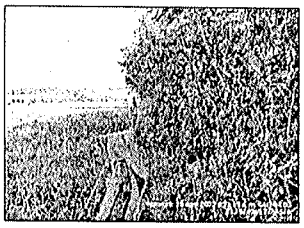
Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

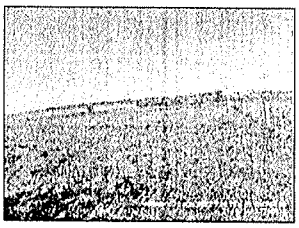
DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

VISTAS DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO

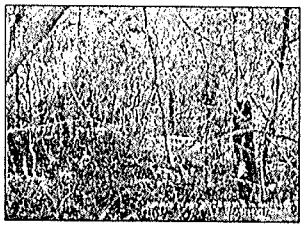



Camino de acceso — Portón de acceso

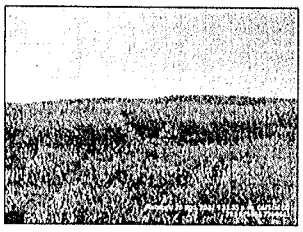


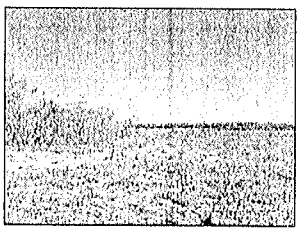


Límites de la propiedad

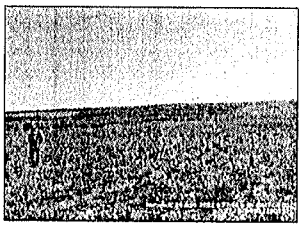


Áreas de reserva boscosa





Zonas de uso agropecuario



Áreas próximas al arroyo Tapiracuai

Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **AVALUACIÓN DEL INMUEBLE.**

METODOLOGÍA

Los requisitos, metodologías y procesos a seguir para las avaluaciones realizadas por el departamento de Avaluo Oficial están regidas por las siguientes resoluciones:

- Resol. N° 353/2003
- Resol. N° 736/2005
- Resol. N° 1707/2018
- Resol. N° 891/2021

La valuación de un inmueble implica análisis técnico para identificar su valor, para un propósito particular, situación y fecha, respaldado en las documentaciones del inmueble, normativas vigentes y metodologías probadas. Se podría decir que es una fotografía de la **situación actual**, por lo cual no se pueden hacer suposiciones de cambio de uso, estado de conservación o función del inmueble.

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 comunes de compraventa de inmueble.

Para el avalúo de terreno se aplica el **método comparativo directo**, es cual consiste en la comparación directa con diversos inmuebles similares en oferta o transacción en la zona (referencias).

No obstante, las distintas referencias obtenidas presentaran características similares, pero no exactamente iguales por lo cual es preciso realizar un proceso de homogeneización de valores, haciéndolo comparables al inmueble avaluado.

Homogeneizar los valores, consiste en calificar los distintos inmuebles **con ayuda de coeficientes de homogeneización**, esos factores pueden ser calculados matemáticamente, de acuerdo a ciertas normas técnicas ya establecidas en diversas bibliografías disponibles, atendiendo **factores de superficie, oferta, ubicación, accesos, tipos de suelos, mejoras, topografía, servicios de la zona, entre otros**.

Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

VALOR DEL INMUEBLE

MATRICULA	PADRÓN N°	SUP. HA	VALOR UNITARIO GS/HA	VALOR TOTAL GS.
F15/1472	1691	95,9412	22.874.136	2.194.571.277

SON GUARANÍES: DOS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE.

OBSERVACIONES:

- El pedido de avaluación del inmueble se realiza oficialmente desde el INDI según nota P.I. N°: 437/2022, de fecha 10 de mayo de 2022.
- Los documentos establecidos en la Resolución MOPC N° 891/2.021, empleados para el avalúo, fueron provistos íntegramente por la institución solicitante, obran en el expediente con las respectivas notas de presentación, por tanto, el MOPC no se hace responsable de la legalidad y validez de los mismos.
- Los valores consignados son resultado del estudio del comportamiento actual del mercado inmobiliario en la zona.
- Se hace constar que el MOPC solo realiza la avaluación del inmueble con un valor referencial, no posee intereses particulares en dicho inmueble, ni participación en las negociaciones o procesos de intercambio del mismo.

Fecha de inspección in situ: 26 de agosto del 2022.

Lugar y fecha de impresión: Asunción, 01 de setiembre de 2022.

Arq. Rocío Alvarez
DAO - MOPC
Arq. Rocío Álvarez G.
Profesional Avaluador

Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina, Dpto. Avalúo Oficial
Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avaluo OF

INFORME PERICIAL

Del plano de rectificación de un inmueble individualizado como Fracción B, con Padrón Nº 1691, con Matrícula F15/1472, Propiedad de Ciriaco Dure Burgo, ubicado en el lugar denominado Cerrito del Distrito de Santa Rosa del Mbutuy, Departamento de Caaguazú y cuyos datos técnicos son los siguientes:

SEGUN TITULO

LINEA 3-B: con rumbo S-61°57'00''-E, mide 154,53 m y linda con el Arroyo Tapiracuay.
LINEA B-C: con rumbo S-25°53'-E, mide 1919,00 m y linda con derechos del Sr. Matildo Adorno.
LINEA C-D: con rumbo S-62°53'-E, mide 390,00 m y linda con derechos del Sr. Matildo Adorno.
LINEA D-E: con rumbo S-25°53'-W, mide 1514,01 m y linda con derechos de la Industrial Paraguaya S. A.
LINEA E-4: con rumbo E-W, mide 479,37 m y linda con lote agrícola.
LINEA 4-5: con rumbo S-26°30'20''-W, mide 1547,00 m y linda con resto.
LINEA 5-6: con rumbo S-62°53'00''-E, mide 266,00 m y linda con el resto.
LINEA 6-3: con rumbo S-27°30'20''-E, mide 2076,00 m y linda con el resto.
SUPERFICIE: 90 Has. 938 m2. 2915 cm2. (noventa hectáreas con novecientos treinta y ocho metros cuadrados con dos mil novecientos quince centímetros cuadrados).

SEGUN MENSURA

LINEA 3-B: con rumbo S-68°50'50''-E, mide 154,53 m y linda con el Arroyo Tapiracuay.
LINEA B-C: con rumbo S-21°57'14''-W, mide 1919,00 m y linda con derechos del Sr. Matildo Adorno.
LINEA C-D: con rumbo S-69°25'36''-E, mide 390,00 m y linda con derechos del Sr. Matildo Adorno.
LINEA D-E: con rumbo S-18°33'07''-W, mide 1514,01 m y linda con derechos de la Industrial Paraguaya S. A.
LINEA E-4: con rumbo S-86°02'27''-W, mide 479,37 m y linda con lote agrícola.
LINEA 4-5: con rumbo N-23°14'02''-E, mide 1547,00 m y linda con resto.
LINEA 5-6: con rumbo N-66°47'08''-W, mide 266,00 m y linda con el resto.
LINEA 6-3: con rumbo S-22°44'07''-E, mide 2076,00 m y linda con el resto.
SUPERFICIE: 95 Has. 9411 m2. 6760 cm2. (noventa y cinco hectáreas con nueve mil cuatrocientos once metros cuadrados con seis mil setecientos sesenta centímetros cuadrados).

agosto/2021

COORDENADAS U. T. M. – WGS 84-21J

4 – 574.337,38
7.257.151,28

5 – 574.947,66
7.258.572,82

ALBERTO ALONSO
Lic. en Ciencias Geográficas
Reg. M.S.P.C. Nº 441

SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO
CONTROLADO POR
Andrea Alarcón
Aclaración: Funcionaria
Servicio Nacional de Catastro
Firma:
Departamento Area:
30 NOV 2021
Fecha:
Hora:
Nro. SNC N°: 4/13592021

COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Olga Graciela Peralta
Notaria y Escribana Pública
Reg. Nº 662
Cnel. Romero Nº 386 Telefax 580 646
San Lorenzo - Paraguay

TETÃ VIRU MOHENDAPY
Motenondeha
Ministerio de HACIENDA

SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

"Catastro, herramienta fundamental para el progreso de ciudades"

Corresponde al Expediente N°: 227808/2022

Asunción, 11/11/2022

INFORME DE PROVISIÓN DE DATOS

El Servicio Nacional de Catastro, ante el pedido formulado por el(la) Sr.(a) MARIO BOGADO BRITO, en el que solicita informe de provisión de datos respecto al(los) inmueble(s), con N°s. de Padrones mencionado(s) más abajo, y segun datos obrantes en los archivos, informa:

Datos Generales:

Departamento: CAAGUAZU
Distrito: SANTA ROSA DEL MBUTUY
Padron: 1691
Finca:
Superficie HA: 95
Matricula: F15/1472
Superficie M2: 9,411.67

El presente servicio ha sido aprobado por Res. M.H. N 207 del 4/06/2018. Este documento tiene valor probatorio en todo el territorio nacional.

Propietarios(Nombres y Apellidos)

DURE BURGOS CIRIACO.

CATASTRO

Código de validación, único, del documento emtidio por el Servicio Nacional de Catastro.

PDR-269217

Ante la proliferación de documentos de contenido no autentico, te invitamos a validar esta información en nuestra web http://www.catastro.gov.py

(Renuncia

0000000000

FORM-06

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS
SOLICITUD DE PUBLICIDAD REGISTRAL y ANOTACIONES

Espacio reservado para los Registros Públicos

Entrada Nº	Fecha de Entrada			Hora de Entrada		
	Día	Mes	Año	Hora	Min	Seg
1206 5/08	15	06	22	09	39	40

DATOS DEL SOLICITANTE

Apellidos	Nombres	Matricula Nº	Registro Notarial Nº
PERALTA SANTACRUZ.-	OLGA GRACIELA.-		662

Asiento /Domicilio: SAN LORENZO.-

Marcar con X lo que corresponda

SERVICIO SOLICITADO — CERTIFICADO [ ] INFORME [X]

Condiciones de Dominio	X	Vigencia de Régimen Patrimonial	
Vigencia del Reglamento de Copropiedad		De haber Otorgado Testamento	
De no poseer Bienes Inmuebles Registrados a Nombre de la Persona		Vigencia de Sociedades u Otras Personas Jurídicas	
Vigencia de Poder		De gravamen de Cuotas Sociales	
Si la Persona Física/ Jurídica otorgó Poderes		De no haber sido declarada la Quiebra o Concurso	
Si la Persona Física/ jurídica fue nombrada Apoderada			

Marcar con X lo que corresponda

SOLICITUD DE ANOTACIONES

Boleto de Compra Venta			Cesión de Boletos de Compra Venta	
Contrato de Locación			Rescisión de Contrato de Locación	
Contrato de Leasing			Rescisión de Contrato de Leasing	
Loteamiento	Resolución Provisoria		Cambio de denominación / nombre del titular	
	Resolución Definitiva		Otros:	

DATOS DE LA PERSONA A FAVOR DE QUIEN SE ANOTA

Apellidos o Denominación / Razón Social	Nombres

RUC [ ] C.I. [ ] Pasaporte [ ] Carn. de Adm. Perm. [ ] Nº

Marcar con X lo que corresponda

REGISTRO AL QUE CORRESPONDE EL SERVICIO SOLICITADO

Inmuebles	X	Personas Jurídicas y Asociaciones		Testamentos	
Buques		Quiebras		Patrim. en las relaciones de Familia	
Poderes		Registro Público de Comercio		Prenda con registro	
Archivo					

TITULAR REGISTRAL

Apellidos o Denominación / Razón Social	Nombres
DURE BURGO.-	CIRIACO.-

RUC [ ] C.I. [X] Pasaporte [ ] Carnet. de Adm. Perm. [ ] Fe de Conocimiento [ ] Nº 1.423.682.-

DATOS REGISTRALES

Registro de Inmuebles		Otros Registros (Incluido Registro de Hipotecas)	
Finca Nº		Nº de Inscripción	
Matricula	F15/1472	Folio	
Distrito	SANTA ROSA DEL MBUTUY.-	Serie	
Nº de inscripción	1.-	Folio	1 y sgte
Día	7	Mes	5
Año	2.010	Sección	
Cta. Cte. Catastral /Padrón	27-0326-17.-	División	
Nombre del Edificio /Barrio Cerrado /Country Club		Año	
Lote		Manzana	
Fracción		Unidad de Propiedad Horizontal	

Firma y Sello del Profesional

Olga Graciela Peralta Santacruz
Notaria y Escribana Pública
Reg. Nº 662
Cnel. Romero Nº 896 Tel./Fax 581 645
San Lorenzo - Paraguay
Profesional

0000000000

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS
SOLICITUD DE PUBLICIDAD REGISTRAL
(para uso exclusivo del Registro)

RM-06-R

EN CUANTO AL TITULAR DEL DOMINIO

rcar con X

CONSTA DE ACUERDO AL ASIENTO REGISTRAL SI [X] NO [ ]

PRESENTANDO LAS SIGUIENTES VARIANTES EN CUANTO A NOMBRE O DENOMINACIÓN

RESTRICCIONES (LOCACIÓN, BIEN DE FAMILIA, OTROS)

Fecha de anotación:

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES

Datos de la Registración	Escribano autorizante	Acreedor	Monto	Fecha de Registrac.		
				Día	Mes	Año

MEDIDAS CAUTELARES

Al N°	Día	Mes	Año	Carátula del Juicio			
Juzgado				Turno		Tipo de medida	
Secretaría				Monto			

Al N°	Día	Mes	Año	Carátula del Juicio			
Juzgado				Turno		Tipo de medida	
Secretaría				Monto			

Al N°	Día	Mes	Año	Carátula del Juicio			
Juzgado				Turno		Tipo de medida	
Secretaría				Monto			

Se adjuntan _____ fojas de _____

CONSTANCIA DE ANOTACIÓN / OBSERVACIONES

Poder 1691.

Firma y Sello de funcionarios

Raúl A. Martínez M.
Registrador

PODER JUDICIAL
SECCION 5
Jefe de Sección
Fecha: 20/06/22

(setenta/y cinco)

Nuestra Misión: "Organo rector encargado de velar por el cumplimiento de los derechos de los pueblos indígenas, preservando su identidad sociocultural en defensa de su patrimonio y tradiciones, promoviendo políticas para el diseño e implementación efectiva de manera articulada y participativa en los planes, programas y proyectos para su buen vivir".

DICTAMEN INDI_DJ N° 141/2022

SEÑOR PRESIDENTE:

Que analizado el expediente N° 438/19 y gloses, conteniendo 72 (setenta y dos fojas), en el cual se solicita la compra de 90 has. 938m2 2915 cm2, que corresponde a la Fracción B, según copia de plano de partición, obrante en autos, específicamente en el lugar denominado Cerrito, en el Distrito de Yataity del Norte, Dpto. de San Pedro, fjs. 12. ----------

Se constata que hay una presentación hecha por Ciriaco Duré Burgo, con C.I. N° 1.423.682 quien manifiesta ser propietario y avala esto con documentaciones obrante en autos y que las mismas en su momento oportuno ya fueron verificadas, la mencionada presentación se realizó el 25 de abril de 2019, y según mesa de entrada N° 1680. ----------

A fjs, 14 se adjunta el plano georreferenciado, firmado por Líder Román, Ing. Geógrafo, con Matrícula 1749 del M.O.P.C. ----------

A Fjs., 18 Constancia de Localización, expedida por la Municipalidad de Santa Rosa del Mbutuy. ----------

A fjs. 19 pago de Impuesto inmobiliario, recibo de pago N° 030337, emitido por la Municipalidad de Santa Rosa del Mbutuy. ----------

A fjs. 20 fotocopia autenticada por Escribana, de la Cedula de Identidad del Sr. Ciriaco Dure Burgo. ----------

A fjs. 21 al 29 copia autenticada de título de la propiedad ubicada en el Distrito de Yataity del Norte, Dpto. de San Pedro, e identificada como finca 44, padrón N° 1691. ----------

A fjs. 43 la nota PI 437/2022, de fecha de mayo de 2022, donde se solicita el avalúo oficial y cuyo informe fechado 29 de setiembre de 2022, nota M.O.P.C. N° 1467/22 y suscripto por Ing. Rodolfo Segovia Colmán, Ministro Interino, obrante a fojas 72. ----------

Que, verificadas las documentaciones agregadas al expediente de referencia y sus gloses se puede constatar que con los mismos se han cumplido los requisitos exigidos en la Resolución N° 982/2012 de fecha 31 de julio de 2012 "POR LA QUE SE DEJA SIN EFECTO LA RESOLUCIÓN N° 20/2009 DE FECHA 11 DE SETIEMBRE DE 2009" POR LA CUAL SE ESTABLECE REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DE OFERTA DE VENTA DE TIERRA O PAGO POR EXPROPIACION" Y SE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE". ----------

Que, en estas actuaciones y/o Expediente N° 438/19 y gloses, obran los siguientes recaudos, y que son los siguientes con copias autenticadas: 1- Título de Propiedad, 2- plano georreferenciado e informe pericial suscripto por profesional matriculado, 3- Constancia de pago de Impuesto Inmobiliario e Imagro, 4- Informe de Condiciones de Dominio, 5- Certificado de no Interdicción, 6- Cédula de Identidad, 7-Original de Constancia de localización.

Que, en estas condiciones y teniendo en cuenta que el inmueble en cuestión solicitado en compra por el INDI es para asiento de Comunidades Indígenas, es de parecer de esta Dirección Jurídica, recomendar la remisión de estos autos a la Unidad Operativa de Contrataciones (UOC) para que conforme a las disponibilidades presupuestarias, se inicien los trámites de adquisición de acuerdo al procedimiento establecido en el Art 33 de la Ley N° 2051/03 de "Contrataciones Públicas", en cuya prosecución deberán actualizarse los informes referentes a condiciones de dominio y gravámenes de los inmuebles ofertados, así como los de no interdicción personal del propietario.----------

Es mi dictamen.

Abg. Carlos A. González
Director Jurídico
Instituto Paraguayo del Indígena

Asunción, 14 de Octubre del 2022

PRESIDENCIA INDI	
Dir. Gral. de Gabinete	
Dir. Gral. de Administración y Finanzas	
Dir. Gral. Protección Pueblos Indígenas	
Dir. Planificación Estratégica	
Dir. Enlace Interinstitucional y Comunicación	
Secretaría Privada	
Auditoría Interna MECIP	
Dir. Transparencia y Anticorrupción	
Dir. Administrativa	
Dir. Financiera	
Dir. Gestión y Desarrollo de las Personas	
Dir. Logística	
Dir. Jurídica	
Dir. Gestión Territorial	
Dir. Registro e Identidad Étnica	
Dir. Atención al Indígena	
Dir. Etnodesarrollo	
Otro:.....	
Firma:.....	