DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **AVALUACIÓN DE LOS INMUEBLES.**

METODOLOGÍA

En la presente tasación se estimó el **valor de mercado** de los inmuebles, el cual se basa en valores del mercado vigente en plaza para las operaciones comunes de compraventa de inmuebles.
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 de los inmuebles, para ello es indispensable la comparación por medio de coeficientes correctivos, dichos factores son característicos de la zona y del inmueble a tasar entre ello: ubicación, calidad del suelo, accesos, topografía, agua, superficies 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 estos inmuebles rurales; se obtiene un valor unitario de:

14.605.067 gs/ha.

VALOR DEL INMUEBLE

INMUEBLES, MATRICULAS	SUP. TOTAL ha	V. UNITARIO gs/ha	TOTAL gs.
H16/6.617 - H16/6.622 H16/6.631 - H16/6.754 H16/7.155 - H16/7.156 H16/7.157	347,57926556	14.605.067	5.076.418.461

SON GUARANÍES: CINCO MIL SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO.----------

OBSERVACIONES:

- El pedido de avaluación de los inmuebles se realiza oficialmente desde el INDERT según nota N.P. Nº: 087/2.022 de fecha 10 de marzo de 2.022. Para la inspección de los inmuebles el profesional avaluador del MOPC ha sido acompañado por el Ing. Darío Clemotte y el Top. Marcial Garcete, funcionarios del INDERT.
- Los documentos empleados para el avalúo fueron proveídos por el INDERT, según nota N.P. Nº: 087/2.022, fotocopia del título de propiedad, informe de condición de dominio, informes periciales, planos georreferenciados y estudio de capacidad y uso de suelos. Para el avalúo solo se tiene en cuenta la información provista por los solicitantes, por tanto, el MOPC no se hace responsable de la legalidad y validez de los documentos presentados en el expediente.
- Se hace constar que el **MOPC** solo realiza la avaluación de los inmuebles con un precio referencial, no tiene participación en el proceso de negociación ni adquisición de los inmuebles.
- Atendiendo la importancia de los valores presentados, nos permitimos recomendar que previa a cualquier transacción se realice un estudio de antecedentes dominiales de estos inmuebles y una mensura precisa del mismo a efecto de verificar sus dimensiones lineales, angulares, superficie y linderos actuales.

Fecha de inspección in situ: 10 de diciembre del 2.022.

Lugar y fecha de impresión: Asunción, 11 de abril de 2.022.

.....
Ing. Fernando F. Fernández T.
Profesional Avaluador
ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA
MOPC

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

627

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

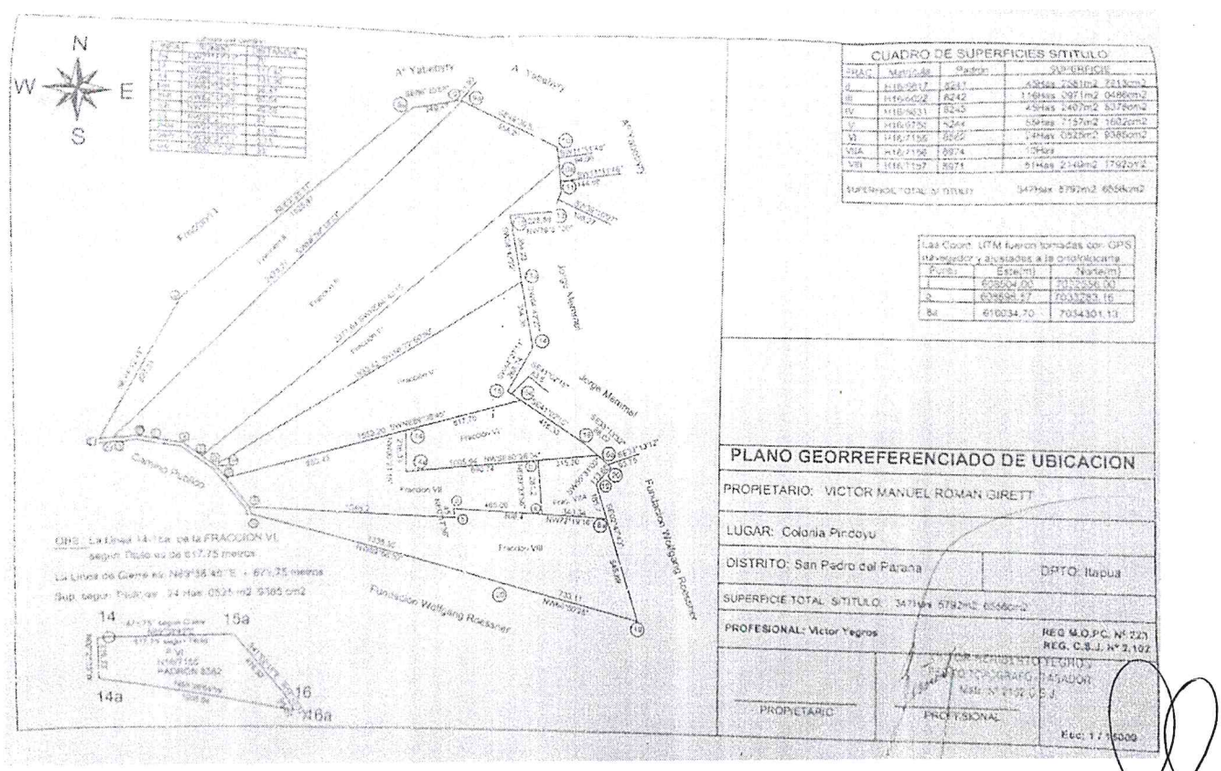
INFORME DE AVALUACIÓN

- **DATOS DOMINIALES**

Los inmuebles avaluados le corresponden al propietario, por transferencia de inmuebles de los Sres. Clara Nimia Acuña de Acuña, Leonora Cabrera Vda. De Acuña, Derlis Emilio Acuña Cabrera, Ramón Darío Acuña, Norma Gladys Acuña Cabrera y Maria Fátima Acuña Cabrera a favor del Sr. Víctor Manuel Román Girett, por escritura número cincuenta y cuatro (54) de fecha 23 de diciembre del 2.015, pasada ante la Notaria Pública Dora Isabel Sanabria de Campos, inscriptos en la Dirección General de los Registros Públicos como:

MATRICULA	DISTRITO	BAJO EL N°	Y AL FOLIO	FECHA
H16/6.617	SAN PEDRO DEL PARANÁ	02 (DOS)	19 Y SGTES	11 DE ENERO DE 2.016
H16/6.622	SAN PEDRO DEL PARANÁ	02 (DOS)	17 Y SGTES	11 DE ENERO DE 2.016
H16/6.631	SAN PEDRO DEL PARANÁ	02 (DOS)	22 Y SGTES	11 DE ENERO DE 2.016
H16/6.754	SAN PEDRO DEL PARANÁ	02 (DOS)	22 Y SGTES	11 DE ENERO DE 2.016
H16/7.155	SAN PEDRO DEL PARANÁ	01 (UNO)	01 Y SGTES	11 DE ENERO DE 2.016
H16/7.156	SAN PEDRO DEL PARANÁ	01 (UNO)	01 Y SGTES	11 DE ENERO DE 2.016
H16/7.157	SAN PEDRO DEL PARANÁ	01 (UNO)	01 Y SGTES	11 DE ENERO DE 2.016

Se pueden constatar en el expediente mediante plano georreferenciado e informe pericial de los inmuebles elaborados por el Topógrafo Víctor Heriberto Yegros, Reg. Prof. MOPC N°: 2.785.



Plano georreferenciado de los inmuebles

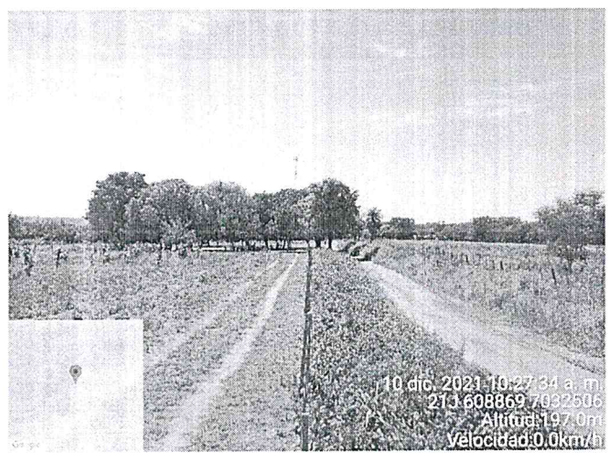
698

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

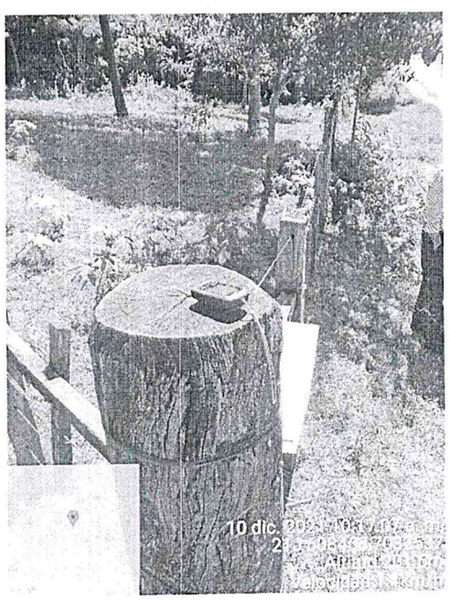
INFORME DE AVALUACIÓN

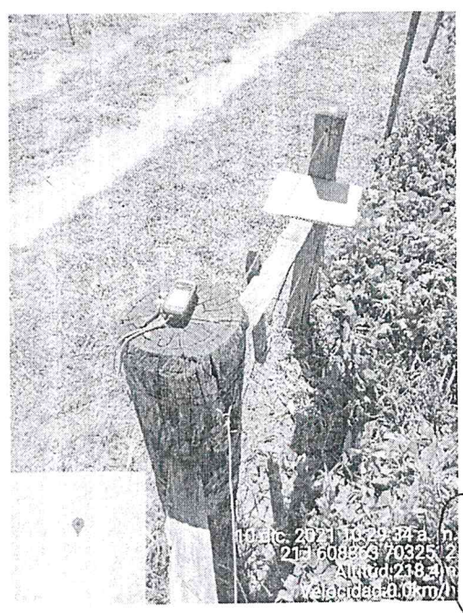
VISTAS DE LOS INMUEBLES Y SU ENTORNO

Vista parcial de los inmuebles



Camino de acceso a los inmuebles





Mojones esquineros de los inmuebles

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL
INFORME DE AVALUACIÓN

b) TOPOGRAFÍA

Se trata de siete inmuebles (que forman un solo cuerpo), cuyo polígono es de forma irregular, con topografía igualmente irregular en gran parte de su extensión que va en forma sinuosa en toda la superficie del mismo.

Al considerar el comportamiento topográfico de todo el inmueble, la pendiente se presenta en forma ascendente con orientación Norte - Sur, en el cual el nivel más alto se encuentra hacia el Sur (COTA MAXIMA: 191 m), y su nivel más bajo al Norte (COTA MINIMA: 145 m).

IMAGEN - CORTE LONGITUDINAL DEL TERRENO

TOPOGRAFIA: COTA MAX: 191 m. COTA MIN: 145 m. DIF. ENTRE COTAS: 46 m.

débiles o sin ellos, de baja evolución; pueden asociarse con categorías anteriores como regosoles y algunos suelos aluviales.

c) CAPACIDAD Y APTITUD DEL SUELO

La capacidad del suelo según el informe agregado al expediente es la sgte:

CLASE	SUP (ha)	PORCENTAJE (%)
IV - St	3,475792	01,00
V - Wd	224,1886	64,50
IV-E, Str	119,9148	34,50
TOTAL	347,5792	100,00

Clase IV: Tienen muy severas limitaciones que restringen la elección de cultivos, requieren un manejo más cuidadoso o ambos. Estos suelos, son más pobres para la mayoría de los cultivos agrícolas que los suelos de la clase III. A menudo estos suelos son tierras marginales para muchos cultivos agrícolas aclimatados, pero pueden ser buenos varios cultivos especiales.

Clase V: Estos suelos bajos las condiciones presentes, no son adecuados para cultivos por tener napa freática alta, inundaciones frecuentes o ambas a la vez. Pueden sin embargo, usarse satisfactoriamente para praderas naturales y cultivadas. A causa del exceso de agua y el riesgo de inundación, no es posible el desarrollo de cultivos comunes

Clase VI: Poseen severas limitaciones que los hacen generalmente inapropiados para los cultivos agrícolas, estando en la actualidad limitados al uso de praderas naturales, las que probablemente nunca han estado cubiertas por arboles

d) DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL SUELO

Según la información proporcionada en el informe técnico de suelos, la distribución en los inmuebles es la sgte:

USO ACTUAL DE LA TIERRA	SUP	
	HA	%
RESERVA BOSCOSA	95,58428	27,50
AGRICULTURA	55,61267	16,00
CAMPO NATURAL (AGROPECUARIO)	196,3822	56,50
TOTAL	**347,5792**	**100**

Según la verificación in situ, se pudo constatar lo siguiente:

a) RECURSOS NATURALES

Se pudo constatar que se tiene un área boscosa con árboles de mediano a gran porte y campo natural. El recurso natural de agua en la zona 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. Así también aguas superficiales de arroyos que surcan la propiedad.

63

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:
Punto 1 (UTM): Las coordenadas de nuestra referencia son:
N = 7.032.526 E = 608.480
Punto 21 (UTM): Las coordenadas de nuestra referencia son:
N = 7.032.096 E = 609.209

- **INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA**

Servicios Públicos: El servicio de transporte se da por a 2 km sobre la ruta asfaltada que une San Pedro del Paraná con La Paz, en donde se encuentran Comisaria, Centro de Salud, Escuela Básica y todos los servicios básicos.

Polos de comercialización: Los principales mercados consumidores de productos pecuarios de la zona en orden de importancia se pueden mencionar a las ciudades de San Pedro del Paraná, La Paz, Hohenau y Maria Auxiliadora, así como también los mercados del Dpto. de Caazapá y Guairá.

- **CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

Los siguientes datos fueron obtenidos a partir del informe técnico de suelos, realizado por el Ing. Agr. Oscar Emilio Rodríguez.

a) ASPECTOS FÍSICOS DE LA ZONA

Clima: Esta zona es la más fría del país debido a su posición en el extremo austral. Su temperatura media no alcanza los 21°C y las mínimas puede llegar a -4°C en las zonas ribereñas del Río Paraná. En verano sólo excepcionalmente llega a los 39°C. El promedio de lluvias es de 1700 milímetros anuales, siendo octubre el mes más lluvioso.

b) TAXONOMÍA DE LOS SUELOS

El terreno está compuesto casi en su totalidad por una mezcla de suelos de tipo Ultisol, los cuales presentan una diferencia en cuanto a subgrupo taxonómico, textura, paisaje, material de origen, relieve y drenaje. En donde, del 100%, el 34,5% son del subgrupo Rhodie Paleudult, de textura arcillosa fina, de paisaje lomada, material de origen arenisca, relieve de 3 a 8%, drenaje bueno y pedregosidad nula; mientras que el 64,5% del mismo, son del subgrupo taxonómico Typic Paleaquult, de textura francosa fina, de paisaje lomada, material de origen sedimento aluvial, relieve suave de 0 a 3%, drenaje pobre y pedregosidad nula. Los suelos del orden Ultisol, son suelos minerales con horizonte iluvial de arcillas y baja saturación de bases. Se puede asociar con algunos latosoles y suelos pardos.

Por otro lado, que el 1% restante de la superficie del terreno son suelos del tipol Entisol, los cuales son del subgrupo taxonómico Lithic Udorthent, de textura francosa fina, paisaje Lomada, material de origen arenisca, relieve mayor a 15%, drenaje excesivo y pedregosidad fuerte. Los suelos del orden Entisol son suelos inmaduros o recientes, suelos minerales con horizontes pedogenéticos

632

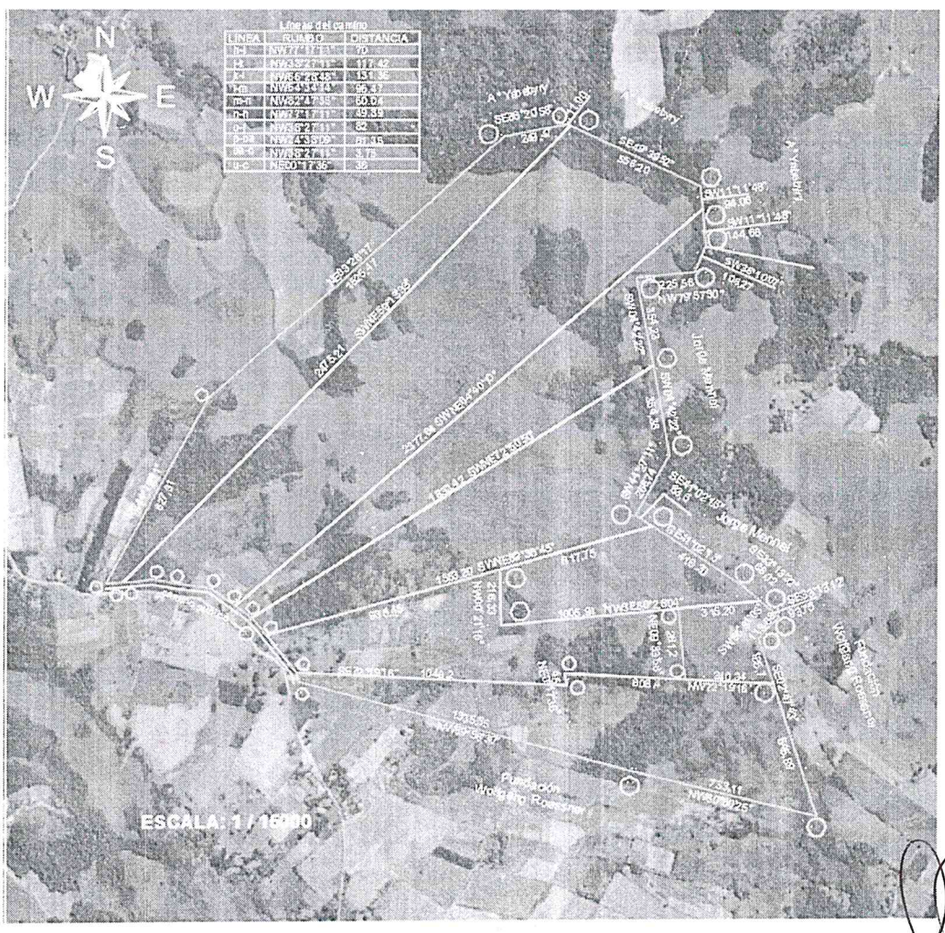
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

- **UBICACIÓN:**

Los inmuebles se encuentran ubicados en el lugar denominado "Colonia Pindoyu" del Distrito de San Pedro del Paraná, Departamento de Itapúa, de la Región Oriental.

Se puede ingresar a los inmuebles por la Ruta PY 01, por esta se llega a Ciudad de Carmen del Paraná, para luego empalmar a la margen izquierda por la ruta asfaltada "Graneros del Sur", llegando a la ciudad de La Paz, de ahí se toma un camino empedrado por unos 4 km, luego girando a la derecha se toma otro camino que lleva al lugar denominado "Pindoyu" y de ahí a 1 km se encuentran los inmuebles.



633

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE:

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

REFERENCIA:

AVALUACIÓN DE INMUEBLES RURALES UBICADOS EN EL LUGAR DENOMINADO "COLONIA PINDOYU" DEL DISTRITO DE SAN PEDRO DEL PARANÁ, DEPARTAMENTO DE ITAPÚA. SOLICITUD SEGÚN NOTA N.P Nº: 087/2.022 DE FECHA 10 DE MARZO DE 2.022.

INMUEBLES AVALUADOS:

INMUEBLE	FRACCION	MATRICULA	PADRON	PROPIETARIO
PRIMER	II	H16/6.617	8.241	VICTOR MANUEL ROMAN GIRETT
SEGUNDO	III	H16/6.622	8.242	
TERCER	IV	H16/6.631	8.243	
CUARTO	V	H16/6.754	8.244	
QUINTO	VI	H16/7.155	8.582	
SEXTO	VII	H16/7.156	8.974	
SEPTIMO	VIII	H16/7.157	8.971	

CORRESPONDE AL:

EXP. MOPC MEU N°: 11.981/2.022

PROFESIONAL AVALUADOR

Ing. Fernando F. Fernández......

ING. FERNANDO FERNANDEZ
Supervisor de Avalúo
DAO - CDA

JEFA INTERINA, DPTO. AVALÚO OFICIAL

Abg. Victoria Torres Cabrera.....

Abg. Victoria Torres Cabrera
Jefa Interina
Departamento de Avaluo Oficial