Ministerio de Obras Públicas
y Comunicaciones
Dpto. de Avalúo Oficial

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

INFORME DE AVALUACIÓN

SOLICITANTE

INDERT- INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA

INDERT
Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra
Tierra y arraigo para las familias rurales

REFERENCIA

AVALUACIÓN DE UN INMUEBLE RURAL UBICADO EN EL DISTRITO DE SAN JUAN NEPOMUCENO, DEPARTAMENTO DE CAAZAPA, SEGÚN SOLICITUD- NOTA N° 174 DE FECHA 10/ 04/ 2012.

INMUEBLE AVALUADO

* **FINCA N°:** 118.-
* **DISTRITO DE:** SAN JUAN NEPOMUCENO.-
* **PADRON N°:** 8.-
* **LUGAR:** COLONIA DOMINGO M. DE IRALA.
* **PROPIETARIA:** MARIA LOURDES PAEZ DE TORRES.-

CORRESPONDE AL

EXP. MEU N° : 13.368/12
EXP. DOP N° : 1.935/12
EXP. DAO N° : 66/12

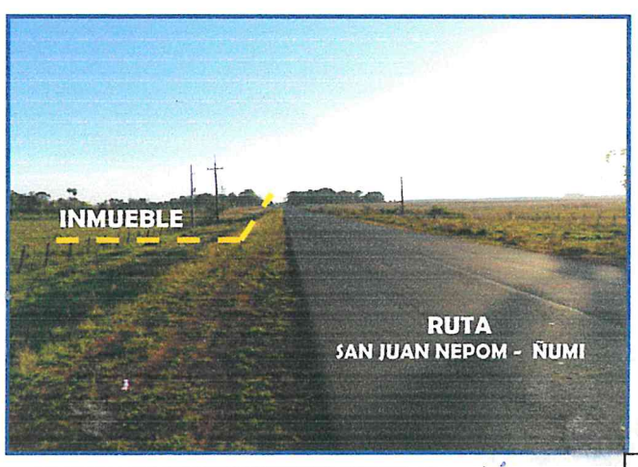
TÉCNICOS AVALUADORES

ARQ. FRANCISCO J. SERVIN
ARQ. ROQUE R. FLEITAS

DISTRITO DE
SAN JUAN NEPOMUCENO

DPTO. DE CAAZAPA

JULIO
2012



Ministerio de Obras Públicas
y Comunicaciones
Dpto. de Avalúo Oficial

224 (220) (223)

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

INDERT- INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA

- **DATOS DEL SOLICITANTE**

Solicitante: INDERT- Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra

Referencia: Expediente **EXP. MOPC-MEU N°13.368/12** (Exp. DOP N° 1935/12 y DAO N° 66/12),"INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT), s/ pedido de tasación oficial de una Fracción de terreno (Finca 118 – Padrón 8) del dominio privado, ubicado en el Distrito de San Juan Nepomuceno, Departamento de Caazapá.----------

Ciudad: San Juan Nepomuceno – (Dpto. de Caazapá) **Fecha de Inspección :** 15 de Junio del 2012

- **DATOS DEL INMUEBLE** según Plano realizado por el Prof. Audo H. Duarte Pérez , obrante en el exp. (se adjunta)

Propietaria: MARIA LOURDES PAEZ DE TORRES

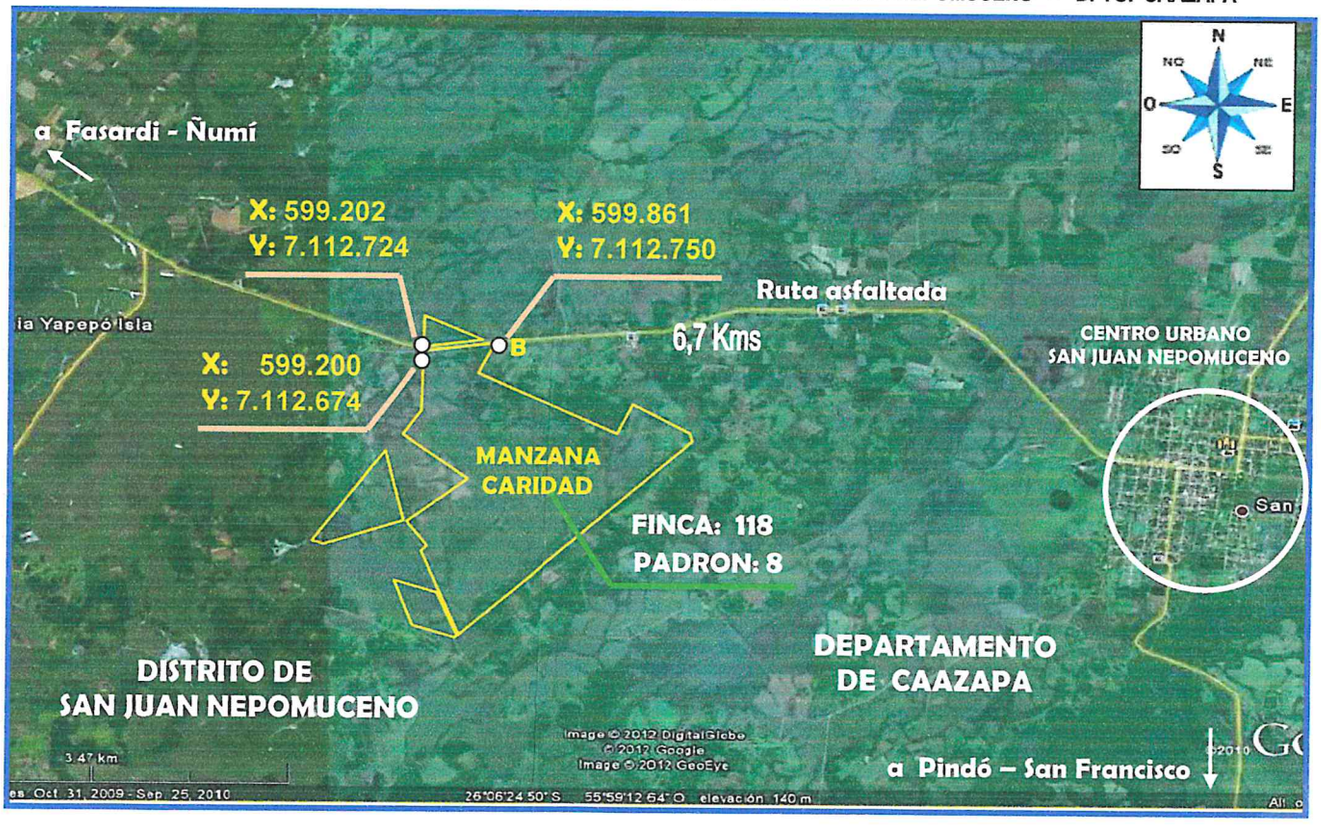
Finca N°: 118 **Padrón N°:** 8 **Distrito de:** San Juan Nepomuceno

Lugar: denominado " Colonia Domingo Martínez de Irala " **Departamento de:** Caazapá

Superficie de la Fracción ofertada : 451 Has. 0198 m2.

OBSERVACION: Según verificación realizada, la propiedad cuenta con ocupantes de hecho.

- **UBICACIÓN:** LUGAR: COLONIA DOMINIGO M. DE IRALA – DISTRITO DE SAN JUAN NEPOMUCENO – DPTO. CAAZAPA



Según plano obrante en el expediente y orientación insi-tu indicada por la Propietaria Dra. María Lourdes Paez de Torres, la Fracción objeto de esta avaluación (Finca N° 118 – Padrón 8) se encuentra geográficamente localizada sobre la ruta asfaltada, que conecta las ciudades de San Juan Nepomuceno – Fasardi - Ñumí respectivamente, distante aproximadamente de unos 6,7 km del centro cívico de la ciudad de San Juan Nepomuceno - Dpto de Caazapá; cuyo esquinero **B** - de la Fracción linda con la ruta señalada más arriba, siendo sus coordenadas UTM.: **B: X:** 599.861 **Y:** 7.112.750.

.....
Técnicos Avaluadores
Arq. Francisco J. Servín / Arq. Roque R. Fleitas

.....
Jefe Dpto. Avalúo O
Ing. Federico

Ministerio de Obras Públicas
y Comunicaciones
Dpto. de Avalúo Oficial

225 221 224

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

INDERT- INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA

ESTUDIO DE LA DOCUMENTACION OBRANTE EN EL EXPEDIENTE

- **IDENTIFICACION - FRACCION OFERTADA S/ PLANO ELABORADO POR EL TOPOG AUDO H. DUARTE PEREZ**

FINCA N°: 118 **PADRON N°:** 8 **DISTRITO DE:** SAN JUAN NEPOMUCENO
LUGAR: denominado " COLONIA DOMINGO MARTINEZ DE IRALA " **DEPARTAMENTO DE:** CAAZAPA
PROPIETARIA: MARIA LOURDES PAEZ DE TORRES

- **DIMENSIONES Y LINDEROS S/ PLANO OBRANTE EN EL EXPEDIENTE (SE ADJUNTA) –**

Fracción a tasar, parte de una extensión mayor cuyas dimensiones y linderos fueron extraídos del Plano obrante en el expediente, realizado por el Topog. Audo H. Duarte Perez, con sus correspondientes coordenadas UTM:.....

FRACCION (1)

AL NORTE: con Rumbo (**S - 52°40'- E**), mide 597,65 metros y linda con la propiedad de Duarte.
AL SUR: con Rumbo (**N - 86°22'- W**), mide 551,02 metros y linda con ruta que va a San Juan Nepomuceno.
AL OESTE: con Rumbo (**N-12°51'- E**), mide 335,94 metros y linda con la propiedad de Duarte.

SUPERFICIE: 9 Has. 1.360 m2. 6.338 cm2. (**NUEVE HECTAREAS MIL TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO CENTIMETROS CUADRADOS**)----------

FRACCION (2)

AL NORTE: con Rumbo (**N - 45°52'19"- E**), mide 1.181,87 metros y linda con la propiedad de Virginia Caballero.
AL ESTE: con Rumbo (**S - 28°00'- E**), mide 770 metros y linda con la propiedad de Duarte.
AL SUR: con Rumbo (**S -82°02'- W**), mide 780,31 metros y linda con Justo Martínez Noguera y (**N -60°00'- W**), mide 110 metros, estas dos líneas lindan con Justo Martínez Noguera.

SUPERFICIE: 36 Has. 1.012 m2. 1.665 cm2. (**TREINTA Y SEIS HECTAREAS MIL DOCE METROS CUADRADOS MIL SESICIENTOS SESENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS**)----------

FRACCION (3)

AL NORTE: con Rumbo (**S - 60°00'00"- E**), mide 408 metros y linda con la propiedad de Justo Martínez Noguera.
AL ESTE: con Rumbo (**S - 10°00'- E**), mide 500 metros y linda con calle y derechos de la Propietaria.
AL SUR: con Rumbo (**N - 07°46'- W**), mide 523,18 Metros y linda con Justo Martínez Noguera .

SUPERFICIE: 17 Has. 5.335 m2. 7.021 cm2. (**DIEZ Y SIETE HECTAREAS CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS SIETE MIL VEINTE Y UNO CENTIMETROS CUADRADOS**)----------

FRACCION (4)

LADO A – B : con Rumbo (**S - 86°22'- E**), mide 664,77 metros y linda con la ruta que va a San Juan Nepomuceno.
LADO B – 1 : con Rumbo (**S - 37°00'- W**), mide 349 metros y linda con la propiedad de Carmen Dávalos.
LADO 1 – 2 : con Rumbo (**S - 51°43'- E**), mide 1.442,44 metros y linda con la propiedad de Carmen Dávalos.
LADO 2 – 3 : con Rumbo (**N - 36°00'- E**), mide 356 metros y linda con la propiedad de Carmen Dávalos.
LADO 3 – 4 : con Rumbo (**S - 47°20'- E**), mide 607,53 metros y linda con la Colonia Domingo Martínez de Irala.
LADO 4 – 5 : con Rumbo (**S - 06°02'- E**), mide 91,18 metros y linda con la Colonia Domingo Martínez de Irala.
LADO 5 – 6 : con Rumbo (**S - 57°00'- W**), mide 2.995 metros y linda con la Colonia Domingo Martínez de Irala.
LADO 6 – 7 : con Rumbo (**N - 10°00'- W**), mide 980 metros y linda con la propiedad de Justo Martínez Noguera.
LADO 7 – 8 : con Rumbo (**N - 57°00'- E**), mide 78 metros y linda con la propiedad de Justo Martínez Noguera.
LADO 8 – 9 : con Rumbo (**N - 24°00'- W**), mide 323,34 metros y linda con la propiedad de Justo Martínez Noguera.
LADO 9 – 10 : con Rumbo (**N - 62°01'- E**), mide 723,81 metros y linda con la propiedad de Duarte.
LADO 10 – 11 : con Rumbo (**N - 40°12'- W**), mide 770 metros y linda con la propiedad de Duarte.
LADO 11 – 12 : con Rumbo (**N - 45°11'- E**), mide 301 metros y linda con la propiedad de Duarte.
LADO 12 – A : con Rumbo (**N - 12°51'- E**), mide 635,46 metros y linda con la propiedad de Duarte.

SUPERFICIE: 394 Has. 9.766 m2. 1.826 cm2. (**TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO HECTAREAS NUEVE MIL SETECIENTOS SEIS METROS CUADRADOS MIL OCHOCIENTOS VEINTE Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS**)----------

226 (227) 225

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

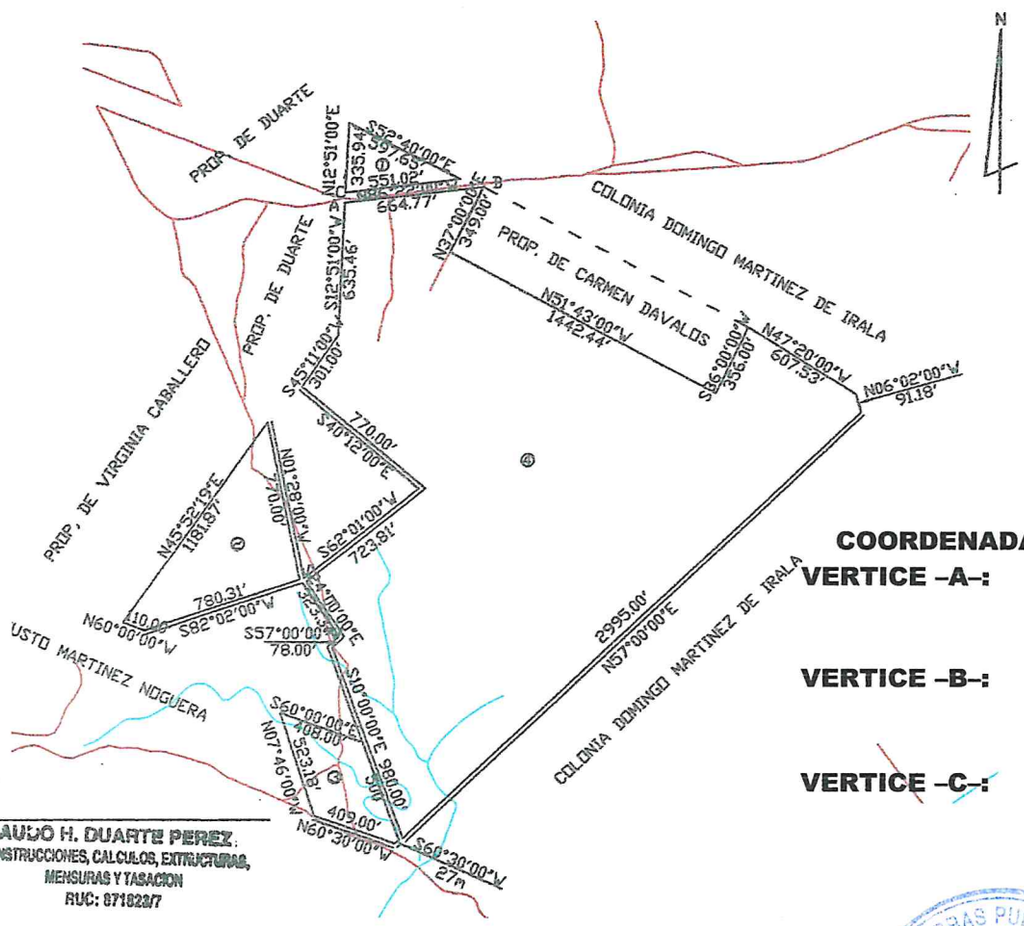
INDERT- INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA

SUPERFICIE DE RUTA: 3 Has. 0649 m2. 3.979 cm2. (TRES HECTAREAS SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE CENTIMETROS CUADRADOS)----------

SUPERFICIE LIQUIDA: 454 Has. .6.825 m2. 2.871 cm2. (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO HECTAREAS SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTE Y CINCO METROS CUADRADOS DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS)----------

OBSERVACION: La Superficie ofertada al INDERT es de 451 Has. 0.198 m2. (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN HECTAREAS CIENTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS)----------

- **PLANO DE LA FRACCION OFERTADA - OBRANTE EN EL EXPEDIENTE (SE ADJUNTA) –**



COORDENADAS UTM

VERTICE –A–:	**N: 7.112.674**
	E: 599.200
VERTICE –B–:	**N: 7.112.750**
	E: 599.861
VERTICE –C–:	**N: 7.112.724**
	E: 599.202

AUDO H. DUARTE PEREZ
CONSTRUCCIONES, CALCULOS, ESTRUCTURAS,
MENSURAS Y TASACION
RUC: 671823/7

SUPERFICIE LIQUIDA SEGÚN PLANO E INFORME PERICIAL : 454 Has. 6825 m2. 2871 cm2.

SUPERFICIE OFERTADA : 451 Has. 0198 m2.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS

225 (doscientos veinticinco)

227 (228) 226

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

INDERT- INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA

⇨ AVALUACION DE LA FRACCION DE TERRENO –

- **CARACTERISTICAS GENERALES (FACTORES EXTRINSECOS)**

CARACTERISTICA Y USO DE SUELO EN LA ZONA: De acuerdo a la observación realizada, la Fracción de terreno en estudio, se encuentra localizada a poca distancia del centro urbano de la ciudad de San Juan Nepomuceno, con la existencia de grandes extensiones de campos naturales, sectores bajos y altos respectivamente como también áreas de uso habitacional, influenciada por su proximidad al centro cívico de la ciudad señalada más arriba, donde se concentra toda las actividades sociales, comerciales, de esparcimiento, de servicio y habitacionales de la zona.

INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA: En la zona y en el predio, se tiene servicios de electricidad y agua. Transporte público urbano, regional y nacional en frente de la propiedad sobre ruta asfaltada. En cuanto a las instituciones educativas, recreativas, de salud y comercios varios en la ciudad de San Juan Nepomuceno distante a unos 6, 7 Kms. de la Fracción de referencia.

SERVICIOS DE MERCADO: Algunos productos pecuarios (vacunos, etc) sin mayor relevancia son llevados al centro urbano de San Juan Nepomuceno, Caazapá, etc.

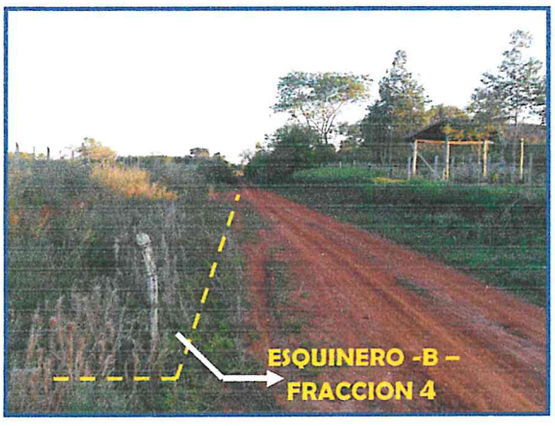
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO: Como habíamos mencionado más arriba, el sector inmediato presenta áreas de campos naturales (bajos y altos), sectores habitacionales e isletas de vegetación arbórea sin mayor relevancia.

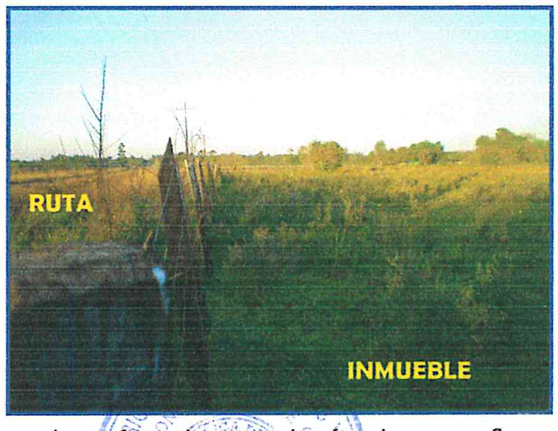
- **CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL TERRENO (FACTORES INTRINSECOS)**

UBICACIÓN y ACCESIBILIDAD: Las Fracciones de terreno que conforman la Finca 118, de acuerdo al plano obrante en el expediente y a la verificación realizada, se encuentra en el lugar denominado Colonia Domingo Martínez de Irala – Manzana Caridad , perteneciente al Distrito de San Juan Nepomuceno – Departamento de Caazapá., con frente sobre la ruta asfaltada , distante a unos 6, 7 Kms. del centro urbano de San Juan Nepomuceno; cuenta con caminos internos para los accesos a las demás fracciones que componen la Finca 118, Sector de uso pecuario y habitacional en crecimiento.

CORDENADAS UTM – TOMADA EN LA INSPECCION REALIZADA.

PUNTO B DE LA FRACCION 4: N: 7.112.749 E: 599.880





DELIMITACIÓN DE LA FRACCION: El inmueble de referencia conformada por varias fracciones, configuran polígonos totalmente irregulares de varios lados, y que los mismos se hallan delimitados en forma parcial por alambradas y mojones.

224 (doscientos veinte y cuatro)

228 224 227

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

INDERT- INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA

USO DE SUELO-OCUPACION: Las Fracciones que componen la Finca 118, actualmente se encuentran ocupadas y no presentan alguna explotación agropecuaria, más bien posee un uso del tipo habitacional, pues se observan varias mejoras ubicadas en sectores altos de las fracciones como ser: viviendas de material, otras de tablas; algunos cultivos de subsistencia, como también la cría de animales de consumo familiar, introducidos por los mismos.

CAPACIDAD, FERTILIDAD Y APTITUD DEL SUELO: El suelo de las fracciones aludidas presentan una superficie plana y uniforme en la mayor parte , existiendo sectores bajos con humedales y también altos en las mismas, donde se ubican las viviendas de los colonos. En relación a la estructura del suelo podemos señalar en casi toda su extensión, del tipo franco arcilloso de color grisáceo y en otro de color amarillento; la capacidad de uso de la tierra predominante de acuerdo al Mapa de capacidades es del tipo V , potencialmente para uso pecuario; de ahí la presencia de grandes áreas con pastura natural.

TOPOGRAFIA: Las fracción de terrenos en estudio presentan una topografía en su mayor parte plana; con zonas bajas y sectores altos donde se ubican las viviendas de los ocupantes.

RECURSO DE AGUA Y COBERTURA VEGETAL: El recurso de Agua en las fracciones están proveidos por pozos de agua existente en el lugar; en relación a la vegetación arbórea, se perciben algunas isletas de árboles nativos de poco fuste sin valor comercial importante como también sectores de reforestación (eucalictus)

VISTA INTERNA - VEGETACION ARBOREA Y REFORESTACION DE LA ESPECIE EUCALIPTUS

223 (doscientos veintitres)

225 228 (228)

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

INDERT- INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA

EXPEDIENTE MEU N° 13.368/12 – INFORME DE AVALUACION SOBRE UNA FRACCION DE TERRENO (FRACCIONE QUE CONFORMAN LA FINCA 118 – PADRON 8), UBICADO EN EL DISTRITO DE SAN JUAN NEPOMUCENO - DEPARTAMENTO. DE CAAZAPA –PERTENECIENTE A LA SRA. MARIA LOURDES PAEZ DE TORRES.

➢ AVALUACION DE LA FRACCION DE TERRENO

Considerando todos los factores incidentes en la valorización del terreno en estudio conformada por las Fracción aludidas , que componen la Finca 118, como también los valores comerciales actuales manejados en la zona, obtenidas por pobladores del lugar , instituciones dedicadas al ramo, publicaciones en la zona y en medios periodísticos, etc , previamente homogeneizadas seleccionando 10 muestras de inmuebles con características similares al sector en estudio; arrojando un valor unitario promedio referencial de la fracción aludida **de 6.000.000 Gs/Ha.. (Seis millones de guaraníes por hectárea de terreno).** En consecuencia y de acuerdo al Precio ofertado en la Carta Oferta de la propietaria, que obra en el expediente (se adjunta) , dicha cotización **de 6.000.000 Gs/ha.; conviene a los intereses del Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra (INDERT).**

Por tanto la Avaluación del área ofertada (**451, Has. 0198 m2.**) de la Fracción inspeccionada, se adapta al Precio ofertado por la propietaria y es la siguiente:.....

N°	IDENTIFICACION DEL TERRENO	SUPERFICIE	x	VALOR UNITARIO	TOTAL
01	FINCA 118 – PADRON 8	451,0198 Has.	x	6.000.000 Gs/Ha.	2.706.118.800 Gs.

SON GUARANIES; Dos mil setecientos seis millones ciento diez y ocho mil ochocientos. ----------

OBSERVACIONES :

1) Se remite la presente Avaluación de las Fracciones de terreno que forma parte de la Finca 118 – Padrón N°8 - Distrito de San Juan Nepomuceno) conforme a la Nota N° 174 de fecha 10 de Abril del 2012 presentada por el INDERT (Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra); no así la Delimitación de la Superficie Ofertada = 451 Has. 0198 m2 que corresponderá por funcionarios de la Institución solicitante.
2) En el presente informe para la fijación de los valores referenciales no son tenidas en cuenta las mejoras (cultivos, construcciones edilicias e infraestructura) con que cuenta la propiedad, ya que las mismas fueron introducidas por los ocupantes actuales.
3) Se sugiere un buen estudio de los antecedentes dominiales de las fracciones que componen la Finca 118 como también la práctica de trabajos de medición de la misma (que deberán ser ejecutados por profesional idóneo y con instrumental adecuado) a los siguientes efectos:...

   a) Definición, trazado y marcación de las líneas secas del perímetro de las Fracciones ofertadas.
   b) Determinación precisa del área real de las mismas y de las superficies aptas aprovechables para fines habitacionales y agropecuarias.

5) **METODO ADOPTADO - COMPARATIVO DIRECTO:** Este método está basado en la investigación de los valores de tierra, comparables a la Fracción que se está avaluando, vigentes en el mercado específico de la zona o región y consiste en estimar el valor de una fracción en función al precio de otros semejantes, previa apreciación de las diferencias y su probable influencia en el valor (homogeneización).

El valor que determina un Inmueble Rural lo define el Mercado, según la ley de Oferta y Demanda.

Lugar: Colonia Domingo M. de Irala - Distrito de San Juan Nepomuceno **Fecha de Avalúo:** 30 de Julio del 2.012

.....
Funcionarios Avaluadores
Arq. Francisco J. Servín /Arq. Roque R. Fleitas

.....
Jefe Dpto. Avalúo Oficial
Ing. Federico Santacruz

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Dpto. de Avalúo Oficial

222 (doscientos veinte y dos).