



RESOLUCION Nº 1118.....

POR EL CUAL SE APRUEBA EL "MANUAL DE PROCEDIMIENTO DE LIBERACION DE FRANJA DE DOMINIO", DEL DEPARTAMENTO DE AVALUO OFICIAL DEPENDIENTE DE LA DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS DE ESTE MINISTERIO.

Asunción, 4 de julio de 2016

VISTO: La presentación realizada por Departamento de Avalúo Oficial dependiente de la Dirección de Obras Públicas de este Ministerio, en la que se solicita la aprobación del "Manual de Avalúo para la liberación de franja de dominio" elaborado por dicho Departamento; y

CONSIDERANDO: Que en la Ley de Expropiación N° 5389/2015 dispone que la expropiación de inmuebles comprendidos en las áreas destinadas a la franja de dominio público de obras de infraestructura estará a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).

Que actualmente el proceso de elaboración, verificación y aprobación del procedimientos, con lleva una cierta cantidad de atención y tiempo.

Que la actual administración ministerial en consonancia con el Gobierno Nacional propugna la política de satisfacer los requerimientos de la ciudadanía, en el menor tiempo posible y para ello, es necesario contar con un marco Regulator para las operaciones y procedimientos que permita la elaboración de un plan de trabajo y la puesta en marcha de las actividades que hacen al avance del Proyecto.

Que el mencionado manual contiene la Metodología requerida para la elaboración del catastro y avalúo de fas afectaciones por la franja de dominio de proyectos viales.

Que la Dirección de Asuntos Jurídicos, se expidió favorablemente para la emisión de la presente Resolución, conforme a los términos del Dictamen DAJ 1021/2016

POR TANTO, en uso de sus atribuciones legales.

EL MINISTRO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

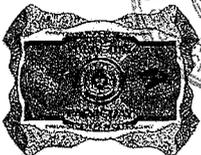
RESUELVE:

Art. 1°.- Aprobar el "Manual de Avalúo para la liberación de franja de dominio", del Departamento de Avalúo Oficial dependiente de la Dirección de Obras Públicas de este Ministerio.

Art. 2°.- Comunicar a quienes corresponda y cumplido, archivar.



Econ. RAMON JIMÉNEZ GAONA
Ministro



Se describe brevemente los métodos utilizados por la institución para el avalúo de las afectaciones por la franja de dominio de proyectos viales, con sus respectivos anexos de planillas estandarizadas a ser utilizadas dentro de este método.

Manual de Avalúo

Metodología requerida para la elaboración del catastro y avalúo de las afectaciones por la franja de dominio de proyectos viales.

DEPARTAMENTO DE AVALUO OFICIALES - DAO

INDICE

ORIENTACION TECNICA Y METODOLOGIA DEL DAO A APLICARSE Y/O CONTEMPLARSE EN LOS TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA LIBERACION DE LA FRANJA DE DOMINIO POR LAS OBRAS VIALES, ADECUADAS A LA LEY N° 5.389/15.

Orientación Técnica y Metodológica.

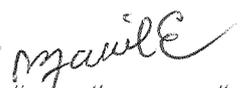
Pág. 2/4

- A. Avalúo de terrenos urbanos y rurales.
 - I- Zona urbana y sub urbana
 - II- Zona mixta
 - III- Zona rural
 - IV- Representación gráfica de zonificación de valores
- B. Avalúo de mejoras edilicias y complementarias.
- C. Avalúo de mejoras agroforestales
- D. Flujograma de métodos de evaluación

Metodología a utilizarse para la fijación del monto

Pág. 5/9

- E. Metodología a utilizarse
 - I- Método comparativo directo
 - II- Determinación de valores de mercado referencial del sector
 - III- Forma de afectación
- F. Planilla de Homogenización Zona Rural - Método
 - I- Factores a tener en cuenta en los datos relevados
 - II- Coeficientes correctivos
 - III- Observación según la clase de capacidad de uso de la tierra
 - IV- Coeficiente de topografía
 - V- Coeficientes climatológicos, meteorológicos y recursos hídricos
- G. Planilla de Homogenización Zona Urbana, Suburbana y Mixta – Métodos
 - I- Factor externo zonal
 - II- Factores internos particulares
 - III- Factor general
 - IV- Resumen de coeficientes correctivos
 - V- Observación
- H. Ejemplo de referencia y/o relevamiento de Antecedentes


Arq. María Magdalena Masciol
Jefa de Dpto. Avaluo Oficial

I. Otros Métodos a considerar

I. Factor área

II. Pasaje del lote a bloque

III. Procedimiento antes y después

IV. Tasación de fracción urbanizable

V. Método involutivo

VI. Observaciones

Formato estándar de planillas de homogeneización para cada zona

Pág. 10/16

J. Ejemplo de Planillas de Homogenización –Rural, Urbana, Suburbana y Mixta

K. Planilla de levantamiento de Inmueble

L. Planilla de Evaluación del Terreno

M. Gastos de Transferencia

Modelo notificación del avalúo de terreno

Pág. 17/20

N. Notificación de evaluación de la fracción de terreno

I- Acta de Notificación

O- Constancia de conformidad Avalúo de terreno

Modelo notificación del avalúo de terreno y mejoras

Pág. 21/24

P. Notificación de evaluación de la fracción de terreno y mejoras

I- Acta de Notificación

Q- Constancia de conformidad Avalúo de terreno y mejoras

R- Avalúo de mejoras edilicias y complementarias

Pág. 25/32

I- Mejoras edilicias

II- Obras complementarias

III- Relevamientos de bloques edilicios

IV- Tipos de relevamientos

- Planilla de descripción del rubro

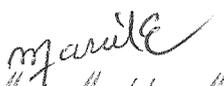
- Planilla de Cómputo Métrico y Presupuesto

- Planilla de Cómputo Métrico y Presupuesto de Obras Complementarias

- Planilla de Síntesis de Mejoras Edilicias y Complementarias

- Registro Fotográfico

- Planilla de Avalúo de Mejoras – Síntesis del Avalúo


Arq. María Magdalena Masid
Jefa de Dpto. Avalúo Oficial

Modelo notificación del avalúo de mejoras

Pág. 33/36

- P. Notificación de evaluación de la fracción de mejoras
- I- Acta de Notificación
- Q- Constancia de conformidad Avalúo de mejoras

Avalúo de mejoras agroforestales – Metodología

Pág. 37/44

- Mejoras agroforestales – Clasificación
- Cultivos de autoconsumo
- Vegetación arbórea
- Metodología
- Planilla de Relevamiento – Identificación de Cultivos Temporales
- Planilla de Relevamiento - Inventario de Cultivos Permanentes
- Planilla de Relevamiento – Inventario Forestal
- Planilla de Inventario Forestal
- Síntesis General de Mejoras Agroforestales
- Registro Fotográfico- Mejoras Agroforestales

Producto a entregar al DAO

Pág.45/47

Modelo de acta

Pág. 48/49


Arq. Mercedes Magdalena Marciel
Jefa de Dpto. Avalúo Oficial

ORIENTACION TECNICA Y METODOLOGICA

Metodologías a ser
utilizadas para el avalúo
de inmuebles afectados
por la franja de
dominio.

Identificación de los
inmuebles y métodos
de identificación de
zonas, representación
gráfica y otros recursos
que aportan una nueva
ilustración.

ORIENTACION TECNICA Y METODOLOGIA A APLICARSE Y / O CONTEMPLARSE EN LOS TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA LIBERACION DE FRANJA DE DOMINIO, POR LAS OBRAS VIALES COMTEMPLADAS EN LA LEY N° 5.389/15.

Los métodos de avalúo de inmuebles Urbanos y Rurales a ser utilizado por el DAO, se establece en la Resolución Ministerial N° 898/2015.

Avalúos de Terrenos Urbanos y Rurales: Método Comparativo Directo.

A- AVALÚO DE TERRENOS O FRANJAS DE TERRENOS

Zonificación de Valores o Mapas de Zonas de Valor.

La zonificación puede definirse como un proceso de sectorización de un territorio relativamente homogéneas, conforme a un análisis de aptitudes y características; intrínsecas y extrínsecas propias, ya sean físicas, socioeconómicas, servicios, usos, etc. A lo largo de toda la traza. Así se tendrán, Zonas; Urbanas, Sub Urbanas, Mixta, Rural.

La Zonificación de Valores es la base que complementa los datos del inventario catastral para darle el atributo de la localización que es único y exclusivo del catastro. Un mapa de zonas de Valor es el resultado de la jerarquización de valores de suelo en un territorio determinado, obtenido con criterios homogéneos.

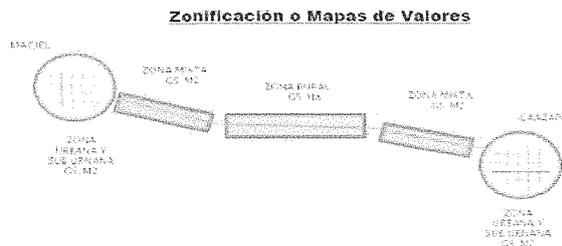
La Metodología de Valoración necesita de una representación gráfica de apoyo y esta representación se manifiesta con los mapas que sirven para consolidar y homogenizar la zonificación jerarquizada del territorio.

Por eso la Zonificación es una tarea técnica esencial dentro del modelo de valoración y permite estar en condiciones de valores toda la riqueza inmobiliaria del territorio en franjas o sectores, obteniendo así Ponencia de Valores o Valorizaciones del suelo en los mismos, conforme a localización, desarrollos estructurales, servicios, características físicas, etc. y precios del mercado.

La primera etapa en la formación del mapa o plano de parcelamiento o delimitación geográfica o recintos; (urbano y rural), que van a delimitar las zonas de valor que representan ámbitos homogéneos de valoración de suelo según características generales particulares del sector, posteriormente se indica los rangos de valor de suelo de los mismos.

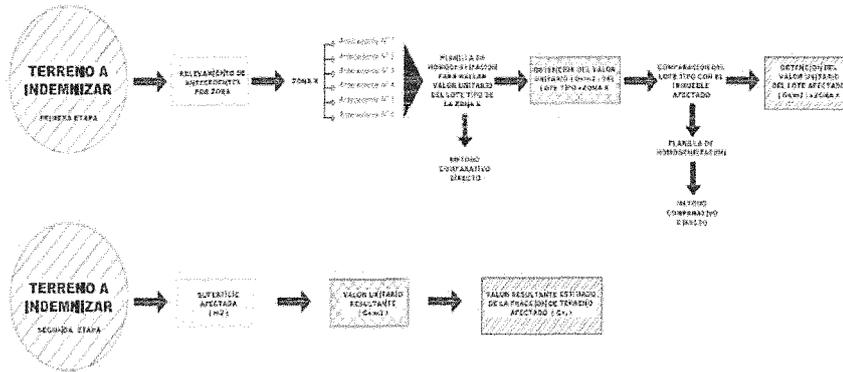
Teniendo en cuenta lo mencionado más arriba, se establece la Zonificación de Valores.

- I. **ZONA URBANA Y/ O SUB URBANA:** Caracterizada por inmueble ubicado dentro del ejido urbano delimitado por el municipio correspondiente. Normalmente son terrenos de poca superficie y/o lotes determinados por el municipio. Los rangos de valores referenciales de los predios se realizan en Gs/m². Que varían de acuerdo a varios factores ya señalados.
- II. **ZONA MIXTA:** Esta zona, se refiere a un sector de transición entre el límite del área urbana y el comienzo del área rural. Normalmente en esta clasificación se encuentran los lotes quintas o predio de mayor superficie que los lotes urbanos, también se ubican Glebas urbanizables o también podría ser en un sector donde se encuentra un polo de desarrollo o pequeño núcleo urbano con todos los servicios comunitarios. Los rangos de Valores Unitarios referenciales de los terrenos se realizan en Gs/m² que varían de acuerdo a las características generales y particulares del sector.
- III. **ZONA RURAL:** Esta zona, se caracteriza principalmente por concentrar predios de grandes extensiones, ubicadas geográficamente a importante distancia de las zonas urbanas y destinadas a la realización de actividades agropecuarias y agroindustriales, entre otras. Los rangos de Valores Unitarios referenciales de los terrenos se realizan en Gs./Ha que varían de acuerdo a sus aptitudes físicas, localización con respecto a un camino, servicio, etc.
- IV. **REPRESENTACION GRAFICA DE ZONIFICACION DE VALORES**



- B- Avalúo de mejoras edilicias y complementarias, el método a ser utilizado en estas afectaciones son la de reposición a nuevo.
- C- Avalúos de Mejoras Agroforestales: con valores de mercado de comercialización; asimismo los cultivos agrícolas con ciclo de producción hasta un año

D- Flujograma de métodos de evaluación para hallar el valor referencial del terreno afectado



Mariela
 Arg. María Magdalena Mariel
 Jefa de Dpto. Avaluo Oficial

METODOLOGIA A
UTILIZAR PARA LA
FIJACION DEL
MONTO

Metodología para la
fijación del monto de
avalúo

Determinación de valores
referenciales del
mercado

Coefficientes correctivos

Obras definiciones y
medidos

E- METODOLOGIA A UTILIZARSE PARA LA FIJACION DEL MONTO DE AVALUACION

I. METODO COMPARATIVO DIRECTO: (Terrenos en zonas Rurales, mixtas y Urbanas)

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.

Existen varios procedimientos de Evaluación por el Método Comparativo de Mercado; el precio que determina un inmueble Rural lo define el mercado, según la Ley de oferta y demanda.

Esta Metodología de evaluación de terrenos o franjas de terrenos para estimar los montos e indemnizar se establecerán por dos componentes, que serán incluidos en una Planilla de homogenización.

II. DETERMINACIÓN DE VALORES DE MERCADO REFERENCIALES DEL SECTOR.

Para ello se consideraran los antecedentes de ventas u ofertas, de ventas de inmuebles, los mismos estarán perfectamente identificados como ser: Nombre del oferente, teléfono, superficie del terreno, mejoras, ubicación georreferenciados.

Las consultas se realizaran a entidades como: Banco de Fomento, Crédito Agrícola y Rehabilitación, Cooperativas, Inmobiliarias, Referencias personales, Carteles etc.

Rango de Valores Zonales: Se definirán rangos de valores por cada Zona. Es el producto final traducido sobre un plano de parcelamiento de la traza de acuerdo a las diferentes zonas.

III. FORMA DE AFECTACIÓN:

De acuerdo a la forma de afectación se establecerá un rango en porcentaje que va del 10% hasta un 30% de incremento a la fracción afectada.

Dicho porcentaje se aplicara a los terrenos que a causa del trazado o de la obra vial, ha sido perjudicado o sufre varias afectaciones negativas, ya sea de forma, varios remanentes, etc.

En caso de que no sufra ningún perjuicio por la misma, no se tendrá en cuenta el porcentaje señalado, seguidamente se desarrolla los componentes a tener en cuenta en las Planillas de Homogeneización, tanto para terrenos ubicados en zonas rurales, mixtas, urbanas y sub urbanas.

F- PLANILLA DE HOMOGENIZACION – ZONA RURAL - MÉTODO

Para la estimación final del monto a indemnizar a fracciones de terrenos ubicados en zonas rurales, se utilizara una Planilla de Homogenización, donde se contemplara el valor Resultante de la fracción tipo obteniendo de un tramo determinado, factor de área, acceso, calidad del suelo, topográfico, servicios públicos y forma de afectación, etc.

Para el Valor resultante de la Fracción tipo se utilizara el Método Comparativo Directo o de Mercado: Comparación directa de la fracción tipo con las fracciones de referencia en un tramo determinado, utilizando los factores correctivos para la obtención del valor de la misma.

Se podrá utilizar otros coeficientes correctivos que el Avaluador de la Consultora considere pertinente, debidamente justificado.

I. Los factores a tener en cuenta en los datos relevados son:

- a- Localización.
- b- Accesos
- c- Características de la zona y del inmueble relevado
- d- Superficie
- e- Servicios públicos e Infraestructura
- f- Precio y condiciones de venta

Para obtener el precio se debe Homogenizar, proceso por el cual se analizan las características del inmueble, para ello es indispensable la comparación para obtener el coeficiente correctivo, cuya determinación permite una tasación razonable.

II. Coeficiente Correctivos

Coeficiente de Actualización: Si los datos fueron obtenidos antes de la evaluación, es necesario actualizarlos en el momento en que se hace el avalúo.

Coefficiente de oferta: Es sabido que la oferta tiene una sobrevaluación, esperando hacer un descuento en el momento de la negociación, se admite en el orden de 5 al 20%.

Coefficiente de ubicación: Probablemente sea el más importante, generalmente la ubicación se mide en función a su acceso a la ruta principal.

Coefficiente de calidad de uso de Suelo:

La fertilidad y el espesor de la capa arable.

La permeabilidad y capacidad de drenaje o absorción.

La presencia de mantos acuíferos y áreas indudables.

Área Rocosa.

III. Observación: según la clase de capacidad de uso de la tierra se clasifica en:

CLASES: I, II, III, IV: aptitud para usos agrícolas.

CLASES: V y VI: aptitud para usos pecuarios

CLASES VII y VIII: aptitud para usos silvopastoril, reforestación y reservas.

IV. Coeficiente de topografía: Es uno de los factores que más influye en la evaluación rural, podemos clasificar en terrenos planos o llanos, ondulados, pantanosos, esterales, cerros y cordilleras.

V. Coeficientes climatológicos, meteorológicos y recursos hídricos: El clima está estrechamente ligado al suelo para el efecto de la producción agropecuaria y la productiva del mismo. Ej. La disponibilidad de agua y el régimen de lluvias en un aspecto muy importante.

G- PLANILLA DE HOMOGENIZACION – ZONA URBANA, SUB URBANA Y MIXTA - MÉTODO

Para la obtención final del monto a indemnizar a las fracciones de terrenos ubicados en zona urbana, sub urbana y mixta, se utilizara una Planilla de Homogeneización, donde se contemplara el valor del lote tipo (Gs./ m²), factor de área, acceso, ubicación, esquina, topografía, servicios públicos y forma de afectación.

Para el Valor resultante del lote tipo se utilizara el Método Comparativo Directo o de Mercado:

Comparación directa del Lote tipo con los terrenos de referencia; método que consiste en estimar el valor de un lote en función al precio de otro semejantes, previa apreciación de las diferentes y su probable influencia en el valor, de acuerdo a las características generales y particulares que presentan cada antecedente relevado con relación al lote de referencia (lote tipo).

Se podrán utilizar otros coeficientes correctivos que el Avaluador de la Consultora considere pertinente, debidamente justificado.

I. Factor externo o zonal

* Ubicación

* Servicios públicos,

* Ordenanzas municipales

* Vecinales

II. Factores internos o particulares

* Dimensión

* Forma

* Orientación

* Topografía

* Suelo

III. Factor Generales

Mercado inmobiliario, situación económica del país, o de la zona, formación de nueva zona de desarrollo, incidencia de importantes obras públicas.

IV. Resumen de Coeficientes correctivos:

Coefficiente de medidas: frente- fondo.

Coefficiente de esquina.

Coefficiente de topografía: cuando un terreno presenta una topografía irregular su ponderación puede ser positivo o negativo.

Coefficiente de suelo: depende de la textura y la aptitud del terreno.

Coefficiente de ubicación: según sea una zona residencial, comercial o industrial.

Coefficiente de forma: a las siguientes irregularidades se aplica un coeficiente de disminución.

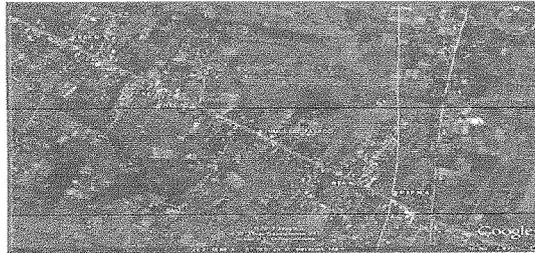
Coefficiente de tamaño: sobre el criterio de que los valores unitarios de área menores deberán ser mayores.

Coefficiente de Acceso: condiciones de accesibilidad al inmueble.

V. OBSERVACION:

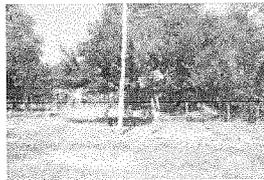
Cabe resaltar que a los Montos resultantes de las fracciones de terrenos afectados, tanto de las zonas rurales como las mixtas y urbanas, se deben agregar los gastos de transferencia correspondiente al 50% del monto correspondiente al mismo, de acuerdo a la Tabla de Honorarios establecidos por el Colegio de Escribanos del Paraguay, según lo indicado en la ley de referencia.

H- EJEMPLOS DE COMO REFERENCIAR Y/O RELEVAR ANTECEDENTES – ZONA URBANA



REFERENCIAS DE ITA KM 41

- 1- Terreno ubicado sobre ruta pasando el inmueble. Tel 0981 435962, lotes de 576 m², 70.000.000 gs - 12.527 gs/m². Lado derecho camino a yaguarón.



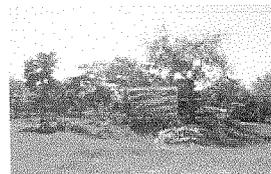
- 2- Terreno antes del inmueble sobre ruta, lado derecho camino a yaguaron. Tel. 0981 107550 80.000.000 gs. 16m x 41 m, superficie 656 m², 121.951 gs/ m².



- 3- Antes del inmueble se accede y se encuentra a 1 cuadra de la ruta, lado derecho, camino a Yaguaron. Tel. 0981 107550 - 45.500.000 gs. Lotes de 360 m², 126.388 gs/m².

- 4- Después del inmueble lado izquierdo camino a Yaguaron, 360 m² vendido a atalaya de inmuebles tel. 0981 412 448, 29.120.000 gs., 80.888 gs./m².

- 5- a 30 mts de la ruta lado izquierdo camino a Yaguaron, tel. 0981 869 933, 1150 m², 35.000.000 gs.



I- OTROS METODOS A CONSIDERAR, DE ACUERDO A AFECTACIONES PARTICULARES

I- **Factor Área:** (Libro Valuación de Bienes) Juan Ángel Núñez Sacarpellini.

1. Cuando la diferencia sea inferior al 30%
$$Fa = \frac{(\text{Área del lote de referencia}) \cdot 0,25}{(\text{Área del lote a tasar})}$$

2. Cuando la diferencia sea mayor a del 30%
$$Fa = \frac{(\text{Área del lote de referencia}) \cdot 0,125}{(\text{Área del lote a tasar})}$$

II- **Pasaje del Lote a Bloque (Dante Guerrero)**

La tabla de factores es para reducir precios de lotes urbanos de 250 m2 hasta fracciones de 50 Has. Coeficiente de servicio público: para corregir las diferencias existentes entre equipamientos existentes, ejemplos, agua corriente, cloacas, pavimentos pétreos, asfálticos, luz pública, luz domiciliaria, teléfono, y veredas.

III- **Procedimientos "Antes y Después".**

Se utiliza para fraccionamiento de un lote urbano a causa de causas de obras afectadas por la liberación de franja de dominio.

IV- **Tasaciones de Fracción Urbanizables (Gleba)**

Las fracciones urbanizadas son terrenos caracterizados por grandes extensiones de superficie, que permiten el mejor aprovechamiento a través de loteamiento desde 16.000m2 hasta 1.000.000 de m2 y más, según tabla factores de Gleba.

$$VT = A \times P \times K$$

VT = valor del terreno

A = área del terreno.

P = precio unitario p/m2, del lote tipo = 12x 30

K = coeficiente de Gleba según tabla.

V- **Método Involutivo, Formula Olave.**

$$VT = \frac{A \times (1-k) \times P - G}{1+L}$$

VT = valor del terreno

A = área del terreno (Gleba)

K = porcentaje del terreno destinado a aéreas públicas, (20% a 30%)

P = precio unitario p/ m2, del lote tipo = 12x 30% en la zona

L = lucro del emprendimiento (20% a 30%)

G = Gastos generales de la urbanización e implantación de loteamiento: 30 % de

$A (1- K) \times P$.

Observación: Según particularidad del caso, poner a consideración otros métodos.

FORMATO
ESTANDAR DE
PLANILLAS

Planilla de
homogeneización de
fracción rural

Planilla de
homogeneización de
fracción urbana

Planilla de
homogeneización de
fracciones sub-
urbanas y mixtas

Planilla de
avanzamiento de
inmueble

Planilla de evaluación
de terreno

Planillas de gastos de
transferencia

J- FORMATOS DE PLANILLAS DE HOMOGENEIZACION

1- PLANILLA DE HOMOGENEIZACION DE ZONAS RURALES

PLANILLA DE HOMOGENEIZACION DE FRACCIONES RURALES

RUTA N°

- VALOR UNITARIO RESULTANTE DE LA FRACCION AFECTADA POR LA OBRA VIAL

Comparación directa de la FRACCION AFECTADA con la fracción TIPO

PROCECIVA:	FINCA N°:	PADRON N°:	LUGAR:	SUPERF TOTAL:	Has. SUP. AFECTADA:	Ha.	Fecha:
							Dólar:

N°	ANTECEDENTES REFERENCIALES	TERRENO		Valor Estimado Gs./Ha.	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION							Precio Gs./Ha Corregido					
		Ubicación: Zona	Precio en Gs.		Ha.	ACT. OFTA	FACTOR AREA	UBICAC. COEF. UBI	ACCESO COEF. ACC.	SUELO COEF. SUEL	TOPOG COEF. TOP		FORMA. AFECT COEF. AFECT.	SERVICIOS PUBLICOS. COEF. S. P.			
01	Fracción tipo = 10,00 Has. Suelo																
	Valor considerado:	Gs./Ha															
ANTECEDENTES REFERENCIALES				SUMATORIA DE VALORES CORREGIDOS													TOTAL

N°	PROPIETARIO/A	FINCA	PADRON	ZONA	SUP. AFECTADA	% DE AFECT.	VALOR UNIT CONS.	GAST TRANSF. 50%	TOTAL
01									

Margarita
 Arg. María Magdalena Masid
 Jefa de Dpto. Avaluo Oficial

3- PLANILLA DE HOMOGENEIZACION DE FRACCIONES SUB-URBANAS Y MIXTAS

PLANILLA DE HOMOGENEIZACION DE FRACCIONES SUB-URBANAS Y MIXTAS

RUTA N° - VALOR UNITARIO RESULTANTE DE LA FRACCION AFECTADA POR LA OBRA VIAL
 Comparación directa de la FRACCION AFECTADA con la Gleba Urbanizable (Lotes Quintas)

FRACCION A TAJAR:	FINCA N°:	CTA. CTE. CTRAL. N°:	DISTRITO:	SUPERF. TOTAL:	m2.	SUP. AFECTADA:	m2.	Dólar:	Fecha:
-------------------	-----------	----------------------	-----------	----------------	-----	----------------	-----	--------	--------

VALOR UNITARIO CONSIDERADO (Gcm2.)		TERRENO		Valor Estimado		COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION										Precio Gm2 Corregido
N°	Urbicaci3n: Zona Mixta	Fecha	Precio en Gs.	m2.	Gcm2.	ACT.	OFTA	FACTOR AREA	UBICAC. COEF. UBI	ESQUINA COEF. ESQ.	SUELO COEF. SUEL	TOPOG COEF. TOP	F. AFECT COEF. AFECT.	SER PUB. COEF. SP	TOTAL	Precio Gm2 Corregido
01																
Valor Resultante Gleba: a Gcm2																

N°	PROPIETARIO/A	FINCA	PADRON	CTA. CTE. CTRAL.	SUP. AFECTADA	% DE AFECT.	VALOR UNIT CONS.	GAST TRANSF. 60%	TOTAL
01									

myrielle
 Abg. María Magdalena Acosta
 Jefa de Dpto. Avaluo Oficial

K- PLANILLA DE LEVANTAMIENTO DE INMUEBLE

LOGOTIPO Y NOMBRE DE LA CONSULTORA	Nombre de la obra
---	--------------------------

PLANILLA DE DESCRIPCION DEL INMUEBLE - LEVANTAMIENTO

NOMBRE DEL PROPIETARIO	
NOMBRE DEL POSEEDOR	
NOMBRE DEL OCUPANTE	
DEPARTAMENTO	
DISTRITO	
COMPAÑIA/LOCALIDAD/BARRIO	
FINCA Nº	PADRÓN Nº OCCNº
PROGRESIVA INICIAL	PROGRESIVA FINAL

INFRAESTRUCURA DE LA ZONA			TENDENCIA DE CRECIMIENTO DE LA ZONA			
VIAS DE COMUNICACION	Tiene	No tiene		Alto	Medio	Bajo
Asfaltado			Residencial			
Empedrado			Comercial			
Enripiados			Servicios			
Camino de tierra			Agrícola			
Servicios públicos			Forestal			
Medios de transporte			Ganadero			
Agua corriente			Industrial			
Energía eléctrica						
Telefonía fija						
Alcantarillado						
Desagüe pluvial						

CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

TOPOGRAFIA- PLANO NIVEL DEL TERRENO RESPECTO A LA RUTA	
GEOMETRIA DEL INMUEBLE (FORMA)	
CLASE DE SUELO	
USO ACTUAL DEL SUELO	
ACTIVIDAD PRODUCTIVA	
ZONIFICACION	
AVALUACION DEL INMUEBLE	
Valor m2 (Gs.)	Total Superficie Afectada
Valor Ha. (Gs.)	
Resumen de la evaluación del inmueble	
Evaluación del Inmueble : Gastos de transferencia : Precio Total: Son Garantías:	

Elaborado por: Técnico- Consultora	Verificado por: Responsable - Consultora	Aprobado por: Supervisor DAO-MOPC
---------------------------------------	---	--------------------------------------

L- PLANILLA DE AVALUACION DE TERRENO

LOGOTIPO Y NOMBRE DE LA CONSULTORA	Nombre de la obra
------------------------------------	-------------------

PLANILLA DE AVALUACION DEL TERRENO AFECTADO POR LA OBRA VIAL

OBRA: TRAMO: _____ - RUTA N°: _____

PROPIETARIO:

DISTRITO: _____ **DEPARTAMENTO:** _____

FINCA N°: _____ **PADRON N°:** _____ **LOTE N°:** _____

PROGRESIVA:

COORD. UTM: V : E: _____ N: _____ V : E: _____ N: _____

> **AVALUACIÓN DEL TERRENO**

N°	IDENTIFICACION DEL TERRENO	SUPERFICIE	V. UNITARIO	TOTAL
01				
			TOTAL	

SON GUARANIES:

SÍNTESIS DEL AVALUO OFICIAL

01	TERRENO :		
02	GASTOS DE TRANSFERENCIA (50 %)		
		TOTAL	

SON GUARANIES:

Lugar:

Fecha:

Elaborado por :	Verificado por:	Aprobado por:
Técnico- Consultora	Responsable - Consultora	Supervisor DAO- MOPC

M- GASTOS DE TRANSFERENCIA

GASTOS DE TRANSFERENCIA
SEGÚN LEY DE ARANCELES DE
ESCRIBANIA

ACTUALIZADO CONFORME ART 3° DE LA LEY 1307/87
DECRETO
1324/14 VIGENTE DESDE 01-03-2014

AVALUACION DEL TERRENO A TRANSFERIR

ITEM	DESCRIPCION	DENTRO DEL DPTO CENTRAL	MAS 150 Km DESPUES DEL DPTO CENTRAL
1	TASA A LA TRANSFERENCIA (0,74%)		
2	RETENCION (1,3%)		
3	OPACI (0,2)		
4	GASTOS ADMINISTRATIVOS	383.858	463.030
5	CERTIFICADO DE CONDICION DE DOMINIO	134.343	231.513
6	CERTIFICADO DE INTERDICCION DEL TITULAR	231.513	231.513
7	CERTIFICADO DE INTERDICCION DEL CONYUGUE	231.513	231.513
8	CERTIFICADO DE CATASTRO	134.343	231.513
9	INSCRIPCION Y COPIA	134.343	231.513
10	TRAMITES ANTE EL SNC	383.858	383.858
11	HONORARIOS DEL ESCRIBANO (SEGÚN TABLA SIGUIENTE)		
	HASTA 1.000.000 (Suavies: 3 JORNALES)	350.780	350.780
	DE 1 a 30.000.000 (2%)		
	DE 30.000.000 a 75.000.000 (1,75%)		
	DE 75.000.000.000 a 100.000.000 (1,30%)		
	DE 100.000.000 a 130.000.000 (1,25%)		
	DE 130.000.000 a 200.000.000 (1%)		
	DE 200.000.000 en adelante (0,75%)		
	PRECIO TOTAL		

NOTIFICACION DEL AVALUO DE TERRENO

En este numeral se encuentran los modelos oficiales de notificaciones y acta de conformidad de la fracción del terreno a ser utilizados por el MOPC, los cuales deberán estar con sus respectivas actas al momento de cada notificación del avalúo. Estos documentos solo tendrán validez legal si tienen la firma de cada jefe de la unidad y el departamento involucrado, para el proceso expropiatorio.

N- NOTIFICACION DE AVALUACION DE LA FRACCION DE TERRENO

OBRA:

(Identificado en el Anexo Numeral N° ___ - Art.43° de la Ley N° 5.389/2015)

PROPIETARIA:

DISTRITO:

FINCA N°:

PROGRESIVA:

INICIO:

FINAL:

DEPARTAMENTO:

PADRON N°:

LUGAR:

CTA. CTE. CTRL. N°:

COORD. UTM

VERTICE E:

N:

Señor/a: Dirección:

Por la presente, el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) se dirige a Usted/es, a los efectos de manifestarle que de conformidad a la Ley N° 5.389/2015 "Que establece el procedimiento para la expropiación e indemnización de inmueble comprendidos en las aéreas destinadas a la franja de dominio público de obras de infraestructura a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) y declara de utilidad pública y expropia a favor del Estado Paraguayo varios inmuebles afectadas por dicha condición", se ha realizado la determinación administrativa del valor de la fracción de Terreno de su propiedad ,afectado por el trazado del Diseño Ejecutivo de la Obra: " TRAVESIA URBANA _____", y atendiendo a que el artículo 43 de la referida Ley declara la Utilidad Pública y consecuente Expropiación de los inmuebles afectados por la Franja de Dominio del referido tramo, el resultado de la tasación realizada por la Consultora, supervisado y verificado por el Departamento de Avalúo Oficial a partir del informe de la Unidad de Bienes Inmobiliarios de este Ministerio es el siguiente:

SINTESIS DEL AVALUO OFICIAL DE LA FRACCION DE TERRENO

N°	DESCRIPCION	SUPERFICIE AFECTADA	VALOR UNITARIO	MONTO
01	Fracción Afectada: Finca N°	m2.	m2.	Gs.
02	Gastos de transferencia (50%)	Global		Gs.
TOTAL A INDEMNIZAR:				Gs.

SON GUARANIES:

Se hace mención que en correspondencia al artículo 10º de la Ley N° 5.389/2015, se ha tomado como la base para la determinación del justiprecio el valor de mercado del inmueble, incluso los demás gastos inherentes a la transferencia de inmuebles.

De acuerdo al artículo 17 de la mencionada Ley, solicitamos que en el plazo 5 (cinco) días hábiles manifieste a este Ministerio su conformidad o disconformidad al resultado de la tasación practicada, señalando igualmente, que en caso de recepcionarse su conformidad en el plazo citado, la Ley prevé el incremento del 10% (diez por ciento) del valor indemnizatorio fijado. La disconformidad deberá manifestarse ante el Ministerio mediante escrito fundado que será resuelto en el plazo de Ley.

Cumplido el plazo sin que este Ministerio recepcione su conformidad o rechazo del valor del avalúo practicado, se impulsará el procedimiento administrativo hasta su conclusión y se tendrá expedita la vía para el inicio del procedimiento de pago por la vía judicial.

Queda Usted debidamente notificado.

Jefe-Departamento de Avalúo Oficial-MOPC

En fecha.....de.....del año....., siendo lashoras, me constituí en la dirección indicada y procedí a entregar la presente Cédula de Notificación a El/La Sr/a....., firmando conmigo la copia de la misma.

Firma del Receptor

Firma del Notificador

Nombre y Apellido

Nombre y Apellido

ACTA DE NOTIFICACION

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

En la ciudad de , siendo las horas de día..... del mes de del año 2015, me constituí en la casa N°..... de las calles.....

del distrito de....., a fin de notificar la afectación del inmueble (terreno y mejoras) afectado por la Obra Vialy presentar el monto total de la Avaluación, donde fui atendido por el Señor/a....., que luego de comunicarles íntegramente el contenido de la notificación.....

Por lo que di por terminada la presente diligencia que fuera encomendada por la Dirección de Avalúo Oficial y la Unidad de Bienes Inmobiliarios del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones con lo que doy fé, conste.

Es mi informe

Notificador

Propietario

Testigo

Testigo

Mariela
Ing. María Magdalena Mariel
Jefa de Dpto. Avalúo Oficial

O- CONSTANCIA DE CONFORMIDAD DE AVALUACION DE LA FRACCION DE TERRENO

OBRA:

(Identificado en el Anexo Numeral N° ___ - Art.43° de la Ley N° 5.389/2015)

PROPIETARIA:

DISTRITO:

DEPARTAMENTO:

LUGAR:

FINCA N°:

PADRON N°:

CTA. CTE. CTRLAL N°:

PROGRESIVA INICIO:

COORD. UTM Vértice: E:

FINAL:

N:

Por la presente manifiesto mi conformidad con respecto al precio establecido por el Departamento de Avalúo Oficial del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones de Gs.....(

.....GUARANIES), correspondiente a la Tasación de mi propiedad afectada por las obras viales del Proyecto " TRAVESIA URBANA _____ ", con una Superficie de m2/Ha. según plano de afectación-fraccionamiento verificado y aprobado por Unidad de Bienes Inmobiliarios de este Ministerio, **incluyendo la bonificación del 10%, establecida en el Artículo, N° 18 de la Ley 5389/2015.**

Asimismo me comprometo a transferir la referida propiedad con todo lo clavado y plantado al Estado Paraguayo (Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones), en el mismo acto en el que se haga efectivo el pago a mi favor de la suma mencionada más arriba.

Se deja establecido que el precio indicado más arriba incluye el 50% (cincuenta por ciento) de los gastos de transferencia del Inmueble Afectado. Dentro del concepto de gastos de transferencia no se incluyen los impuestos, tasas y demás gravámenes que afectan al inmueble, quedando éstos a cargo del Propietario.

Por lo que manifiesto mi expreso desistimiento de cualquier reclamación ulterior, en ningún concepto, sobre el mismo asunto y queda expresamente autorizado el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones a proseguir con los trabajos viales necesarios hasta su culminación, una vez que se opere la transferencia de dominio en concordancia a lo preceptuado en el Artículo N° 27 de la Ley N° 5389/2015.

Firma del titular:.....

C.I. N°:

Lugar y Fecha:

NOTIFICADOR

Validado por los responsables de cada unidad y/o departamento involucrados en el diseño, afectación y avalúo del inmueble, según Artículo N° 2 Literal c) y h) de la Ley de Marras.

Jefe Unidad de Bienes Inmobiliarios - MOPC

Jefe-Departamento de Avalúo Oficial - MOPC

NOTIFICACION Y CONFORMIDAD DE TERRENOS Y MEJORAS

En este número de se encuentran los modelos oficiales de notificaciones y acta de conformidad de la fracción del terreno y las mejoras a ser utilizados por el MOPC, los cuales deben estar en sus respectivas actas al dorso de cada notificación del avalúo.

Estos documentos solo tendrán validez legal si tuviere la firma de cada jefe de la unidad y/o departamento involucrado para el proceso expropiatorio.

P- NOTIFICACION DE AVALUACION DE LA FRACCION DE TERRENO Y MEJORAS

OBRA:

(Identificado en el Anexo Numeral N° - Art.43° de la Ley Nº 5.389/2015)

PROPIETARIA:

DISTRITO:

FINCA N°:

PROGRESIVA:

INICIO:

FINAL:

DEPARTAMENTO:

PADRON N°:

LUGAR:

CTA. CTE. CTRL. N°:

COORD. UTM VERTICE E:

N:

Señor/a: Dirección:.....

Por la presente, el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) se dirige a Usted/es, a los efectos de manifestarle que de conformidad a la Ley Nº 5.389/2015 "Que establece el procedimiento para la expropiación e indemnización de inmueble comprendidos en las aéreas destinadas a la franja de dominio público de obras de infraestructura a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) y declara de utilidad pública y expropia a favor del Estado Paraguayo varios inmuebles afectados por dicha condición", se ha realizado la determinación administrativa del valor de la fracción de terreno y de las mejoras de su propiedad ,afectadas por el trazado del Diseño Ejecutivo de la Obra: " TRAVESIA URBANA _____ ", y atendiendo a que el artículo 43 de la referida Ley declara la Utilidad Pública y consecuente Expropiación de los inmuebles afectados por la Franja de Dominio del referido tramo, el resultado de la tasación realizada por la Consultora, supervisado y verificado por el Departamento de Avalúo Oficial a partir del informe de la Unidad de Bienes Inmobiliarios de este Ministerio es el siguiente:

SINTESIS DEL AVALUO OFICIAL DE TERRENO Y MEJORAS

N°	DESCRIPCION	SUPERFICIE AFECTADA	VALOR UNITARIO	MONTO
01	Fracción Afectada: Finca N°	m2.	m2.	Gs.
02	Gastos de transferencia (50%)	Global		Gs.
03	Mejoras Agroforestales y Edilicias	Global		Gs.
TOTAL A INDEMNIZAR:				Gs.

SON GUARANIES:

Se hace mención que en correspondencia al artículo 10º de la Ley Nº 5.389/2015, se ha tomado como la base para la determinación del justiprecio el valor de mercado del inmueble, incluso los demás gastos inherentes a la transferencia de inmuebles.

De acuerdo al artículo 17 de la mencionada Ley, solicitamos que en el plazo 5 (cinco) días hábiles manifieste a este Ministerio su conformidad o disconformidad al resultado de la tasación practicada, señalando igualmente, que en caso de recepcionarse su conformidad en el plazo citado, la Ley prevé el incremento del 10% (diez por ciento) del valor indemnizatorio fijado. La disconformidad deberá manifestarse ante el Ministerio mediante escrito fundado que será resuelto en el plazo de Ley.

Cumplido el plazo sin que este Ministerio recepcione su conformidad o rechazo del valor del avalúo practicado, se impulsará el procedimiento administrativo hasta su conclusión y se tendrá expedida la vía para el inicio del procedimiento de pago por la vía judicial.

Queda Usted debidamente notificado.

Jefe-Departamento de Avalúo Oficial - MOPC

En fecha.....de.....del año....., siendo lashoras, me constituí en la dirección indicada y procedí a entregar la presente Cédula de Notificación a El/La Sr/a....., firmando conmigo la copia de la misma.

Firma del Receptor

Firma del Notificador

Nombre y Apellido

Nombre y Apellido

M. Jaciel E.
 Srta. María Magdalena Acosta
 Jefa de Dpto. Avalúo Oficial

ACTA DE NOTIFICACION

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

En la ciudad de , siendo las horas de día del mes de del año 2015, me constituí en la casa N° de las calles.....

del distrito de....., a fin de notificar la afectación del inmueble (terreno y mejoras) afectado por la Obra Vial y presentar el monto total de la Evaluación , donde fui atendido por el Señor/a....., que luego de comunicarles íntegramente el contenido de la notificación.....

Por lo que di por terminada la presente diligencia que fuera encomendada por la Dirección de Avalúo Oficial y la Unidad de Bienes Inmobiliarios del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones con lo que doy fé, conste.

Es mi informe

Notificador

Propietario

Testigo

Testigo

Maria Magdalena
Arg. Maria Magdalena
Jefa de Dpto. Avalúo Oficial

Q- CONSTANCIA DE CONFORMIDAD DE AVALUACION DE TERRENO Y MEJORAS

OBRA:

(Identificado en el Anexo Numeral N° ___ - Art.43° de la Ley N° 5.389/2015)

PROPIETARIA:

DISTRITO:

DEPARTAMENTO:

LUGAR:

FINCA N°:

PADRON N°:

CTA. CTE. CTRAL N°:

PROGRESIVA INICIO:

COORD. UTM Vértice -E:

FINAL:

N:

Por la presente manifiesto mi conformidad con respecto al precio establecido por el Departamento de Avalúo Oficial del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones de Gs..... {
.....GUARANIES }, correspondiente a la Tasación de mi propiedad afectada por las obras viales del Proyecto " TRAVESIA URBANA _____ ", con una Superficie de m2/Ha. ym2 en mejoras, según plano de afectación-y fraccionamiento verificado y aprobado por Unidad de Bienes Inmobiliarios de este Ministerio, **incluyendo la bonificación del 10%, establecida en el Artículo, N° 18 de la Ley 5389/2015.**

Asimismo me comprometo a transferir la referida propiedad con todo lo clavado y plantado al Estado Paraguayo (Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones), en el mismo acto en el que se haga efectivo el pago a mi favor de la suma mencionada más arriba.

Se deja establecido que el precio indicado más arriba incluye el 50% (cincuenta por ciento) de los gastos de transferencia del Inmueble Afectado. Dentro del concepto de gastos de transferencia no se incluyen los impuestos, tasas y demás gravámenes que afectan al inmueble, quedando éstos a cargo del Propietario.

Por lo que manifiesto mi expreso desistimiento de cualquier reclamación ulterior, en ningún concepto, sobre el mismo asunto y queda expresamente autorizado el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones a proseguir con los trabajos viales necesarios hasta su culminación, una vez que se opere la transferencia de dominio en concordancia a lo preceptuado en el Artículo N° 27 de la Ley N° 5389/2015.

Firma del titular:.....

C.I. N°:

Lugar y Fecha:

.....
NOTIFICADOR

Validado por los responsables de cada unidad y/o departamento involucrados en el diseño, afectación y avalúo del inmueble, según Artículo N° 2 Literal c) y h) de la Ley de Marras.

.....
Jefe Unidad de Bienes Inmobiliarios - MOPC

.....
Jefe-Departamento de Avalúo Oficial - MOPC

AVALUO DE MEJORAS EDIFICIAS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Avaluo de mejoras edilicias
Metodología o ser utilizada
Plano modelo de relevamiento
1- Lámina 1 - relevamiento del conjunto
2- Lámina 2 - planta acotada - croquis de la afectación edilicia
Descripción de rubro
Planilla de cómputo métrico de la afectación edilicia
Planilla de cómputo métrico de obras complementarias
Planilla síntesis de las obras edilicias y complementarias
Registro fotográfico
Planilla de avalúo de mejoras
Notificación y conformidades

Mariela
Abg. María Magdalena Mariel
Jefa de Dpto. Avalúo Oficial

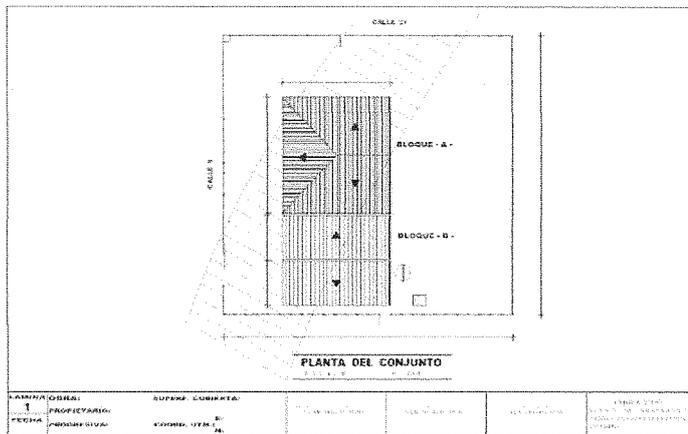
- R- AVALUO DE MEJORAS EDIFICIAS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS
- I- MEJORAS EDIFICIAS: Viviendas, Comercios, Galpones, Industrias, etc.
- II- OBRAS COMPLEMENTARIAS: Cercos, pozo de agua, camineros, tajamares, etc.

METODOLOGÍA A UTILIZARSE PARA LA FIJACIÓN DEL MONTO DE AVALUACIÓN

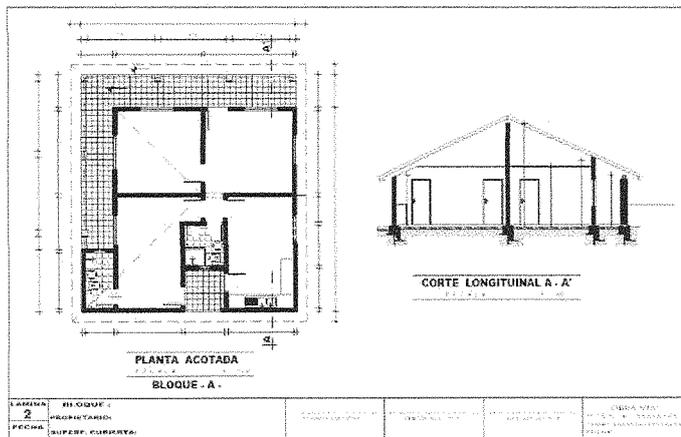
- I- **Mejoras edilicias:** Método Costo de Reposición a Nuevo de las Mejoras Edilicias, Obras
- II- **Complementarias:** Consiste en la Restitución del bien afectado de acuerdo a las características constructivas y terminaciones, este método se fundamenta en que el Valor del bien se da por el costo del mismo a nuevo, considerando el Costo de Obra Básica + Gastos Generales y Honorarios profesionales.
- III- **RELEVAMIENTO DE BLOQUES EDIFICIOS:** Relevamiento de todas las edificaciones existentes a ser afectadas; por bloques diferenciados de acuerdo a los sistemas constructivos, en una planilla de calificación, Ej. Bloques A, B, C., etc. Se considera una columna por cada sistema constructivo, con todas las características de los diferentes rubros de cada bloque.

IV- TIPOS DE RELEVAMIENTOS

RELEVAMIENTO – LAMINA 01 - PLANTA DEL CONJUNTO



RELEVAMIENTO – LAMINA 02 - PLANTA ACOTADA



DESCRIPCION DEL RUBRO	IDENTIFICACION DEL BLOQUE				
	A	B	C	D	E
COORDENADA 1					
COORDENADA 2:					
B.1. ESTRUCTURA					
ADOBE					
MADERA					
LADRILLO					
METALICA(VARILLAS)					
H.A.-METALICO ARTICULADO					
B.2 CERRAMIENTO					
SIN					
ADOBE					
MADERA					
MAMPOSERIA DE 0,15- LADRILLO Prensada					
MAMPOSERIA DE 0,30					
PIEDRA NATURAL, VICRIO					
B.3 TECHO					
PAJA					
FIBROCEMENTO					
MADERA					
CHAPA DE ZINC					
TEJA COMUN: TEJA TEJUELITA					
CERAMICA Prensada DE 2DA.					
CERAMICA Prens. 1RA - TEJA DE HORMIGON					
TEJA DE HORMIGON					
B.4. PISO					
TIERRA					
LADRILLO					
ALISADO DE CEMENTO (LECHERADA)					
MADERA					
BALDOSA CALCAREA, LAYOTA ESMALT.					
CERAMICO- VINILICO,GRANITO RECONSTIT					
CERAMICA ESMALTADA					
CERAMICA MARMOL NATURAL					
B.5. CIELO RASO					
SIN					
TELA					
ISOPOR					
MAD. TERC Y/ O TRATAMIENTO DE TECHO					
MAD.MACH.MET DES'LEG.METALICO,PVC					
ESPECIAL: FORROPACOTE,YESO					
B.6 ABERTURA- PUERTAS Y VENTANAS					
OTROS.MATERIALES RECICLADOS					

PROPIETARIO : OCUPANTE :

FINCA/MATRICULA N°: PADRON/ CTA. CTE. CTRAL. N°:

DISTRITO DE: LUGAR: DEPARTAMENTO:

PROGRESIVA: INICIAL: FINAL: FECHA:

MEJORA AFECTADA: USO: SUPERFICIE CUBIERTA:

N°	RUBROS	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	TOTAL Gs.
01	Limpieza de terreno	m2			
02	Replanteo y marcación	m2			
03	Relleno y compactación	m2			
04	Excavación para fundaciones	m3			
05	Cimiento piedra bruta colocada 1:12	m3			
06	Nivelación 0,30 m. Con cemento pz	m2			
07	Aislación horizontal 0,30 m. con asfalto 3 caras	ml			
08	Elevación 0,15 ladrillo común	m2			
09	Elevación 0,15 ladrillo hueco 6 tubos	m2			
10	Elevación 0,15 ladrillo hueco 6 tubos, 1 cara vista	m2			
11	Pilar de ladrillo común 30x30 a la vista	ml			
12	Techo teja española, tejelón, aislante, vigas y tirantes	m2			
13	Contrapiso de H° de cascotes esp. 0,10 m.	m2			
14	Revoque 1 capa 1,5 cm sin hidrófugo	m2			
15	Baldosa calcárea base gris 20x20 cm.	m2			
16	Piso cerámico esmaltado 20x30 cm.	m2			
17	Desague cloacal (Incluye Pozo Ciego y Cámara Séptica)	global			
18	Colocación artefactos sanitarios y griferías	global			
19	Instalación eléctrica	global			
20	Carpintería metálica	global			
21	Carpintería de madera	global			
22	Equipamiento cocina	global			
23	Pinturas de: Muros al agua	m2			
24	de: Pilares al agua	m2			
25	Limpieza final y retiro de escombros (0,8%)	global			
26	Imprevistos, mermas y roturas (3%)				
27	Costo de obra básica				
28	Gastos generales y beneficios profesionales (25%)				
				TOTAL Gs.	

SON GUARANIES:

OBSERVACION:

- a.- El análisis de costo incluye los Gastos Generales (10%) y Honorarios Profesionales (15%).
- b.- Los items de rubros varían de acuerdo a las características constructivas de la mejora afectada.

Elaborado por :	Verificado por:	Aprobado por:
Técnico- Consultora	Responsable – Consultora	Supervisor DAO- MOPC

**PLANILLA DE COMPUTO METRICO Y PRESUPUESTO
 DE OBRAS COMPLEMENTARIAS**

PROPIETARIO : OCUPANTE :

FINCA/MATRICULA N°:PADRON/ CTA. CTE. CTRAL. N°:

DISTRITO DE: LUGAR:DEPARTAMENTO:

PROGRESIVA: INICIAL: FINAL: FECHA:

MEJORA AFECTADA: USO: SUPERFICIE CUBIERTA:

N°	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	TOTAL Gs.
01		m1			
02		m2			
03		m2			
04		m3			
05		m3			
06		m2			
07		m1			
08		m2			
09		m2			
10		m2			
11		m2			
12		m1			
				TOTAL Gs.	

SON GUARANIES:

OBSERVACION:

- a.- El análisis de costo incluye los Gastos Generales (10%) y Honorarios Profesionales (15 %).
- b.- Los items de rubros varían de acuerdo a las características constructivas de las obras complementarias afectadas.

Elaborado por :	Verificado por:	Aprobado por:
Técnico- Consultora	Responsable - Consultora	Supervisor DAO- MOPC

Mariela
 Arz. Maria Mandabara Marin

PLANILLA DE SINTESIS DE MEJORAS EDILICIAS Y COMPLEMENTARIAS

PROPIETARIO OCUPANTE PORCENTAJE DE AFECTACION: %

FINCA/MATRICULA Nº: PADRON/CTA. CTE. CTRAL. Nº:

DISTRITO: LUGAR: DPTO:

PROGRESIVA. INICIAL: FINAL: FECHA:

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS:

Nº DE PUNTO: N= E=

Nº DE PUNTO: N= E=

MEJORAS AFECTADAS: BLOQUE A:

BLOQUE B:

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

SINTESIS GENERAL - MONTO A INDEMNIZAR

Nº	IDENTIFICACION DE MEJORAS	SUP. CUBIERTA	COSTO UNITARIO	TOTAL
1	BLOQUE A	m2	Gs/m2	Gs.
2	BLOQUE B	m2	Gs/m2	Gs.
3	OBRAS COMPLEMENTARIAS	GLOBAL	Gs.	Gs.
			TOTAL	Gs.

SON GUARANIES:

Elaborado por:	Verificado por:	Aprobado por:
Técnico- Consultora	Responsable - Consultora	Supervisor DAO- MOPC

REGISTRO FOTOGRAFICO –MEJORAS EDILICIAS U OTRAS MEJORAS

<i>Nombre de la Obra</i>		
Nombre: <input type="checkbox"/> Propietario: <input type="checkbox"/> Poseedor: <input type="checkbox"/>		Fecha:
Ocupante: <input type="checkbox"/>		
Departamento:		Progr. Inicial:
Distrito:	Lugar:	Progr. Final:
Finca:	Padrón:	Cta. Cte. Ctral.
Foto N° (en cada foto <u>indicar aspecto importante a indemnizar</u>)		Foto N°:
N°:		Foto N°:
Foto N°:		Foto N°:
..... Técnico Responsable Aclaración de firma: Reg. Prof.: Representante Técnico Consultora Aclaración de firma: Verificado por Supervisión DAO Aclaración de firma:

Mauro E
 Srta. María Magdalena Masid
 Jefa de Dpto. Avaluo Oficial

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES ELABORACIÓN DEL CUADRO DE MEJORA Y EVALUACIÓN DE MEJORA DE LA FINCA N° TRAMO XXXXXX	NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LA FINCA N°
---	-----------------------------------

PLANILLA DE AVALUACION DE MEJORAS

OBRA: - TRAMO: XXXXXX - RUTA N° XXXXXXXXXXXXXXXX

PROPIETARIO / OCUPANTE:

DISTRITO:

DEPARTAMENTO:

FINCA N°:

PADRON N°:

LOTE N°:

PROGRESIVA:

COORD. UTM: V1 E:

N:

V2 E:

N:

AVALUACION DE MEJORAS AGROFORESTALES

N°	IDENTIFICACION DE MEJORAS	TOTAL
01	INVENTARIO FORESTAL	
02	CULTIVOS PERMANENTES	
03	CULTIVOS TEMPORALES	

SON GUARANIES:

AVALUACION DE MEJORAS EDILICIAS

N°	IDENTIFICACION MEJORAS	SUPERFICIE AFECTADA	VALOR UNITARIO	TOTAL
01	BLOQUE A: VIVIENDA PRINCIPAL			
02	BLOQUE B: DEPOSITO			
03	OBRAS COMPLEMENTARIAS			

SON GUARANIES:

SINTESIS GENERAL DEL AVALUO

N°	IDENTIFICACION MEJORAS	TOTAL
01	MEJORAS AGROFORESTALES	
02	MEJORAS EDILICIAS	
	MONTO A INDEMNIZAR	

SON GUARANIES:

Fecha:

Fecha:

Elaborado por	Verificado por	Aprobado por
Técnico - Consultor	Responsable - Consultor	Supervisor DAC-NOFC

NOTIFICACION DE AVALUO DE MEJORAS

Notificación de Avaluo de Mejoras

Acta de Notificación

Constancia de Conformidad

Avaluo de Mejoras

M. Arellano
Ing. María Magdalena Arellano
Jefa de Dpto. Avaluo Oficial

NOTIFICACION DE AVALUACION DE MEJORAS

OBRA: TRAVESIA _____

(Identificado en el Anexo Numeral N° __ - Art.43° de la Ley N° 5.389/2015)

PROPIETARIA: _____
 DISTRITO: _____ DEPARTAMENTO: _____ LUGAR: _____
 FINCA N°: _____ PADRON N°: _____ CTA. CTE. CTRL. N°: _____
 PROGRESIVA: INICIO: _____ COORD. UTM VERTICE E: _____
 FINAL: _____ N: _____

Señor/a:

Dirección:.....Por la presente, el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) se dirige a Usted/es, a los efectos de manifestarle que de conformidad a la Ley N° 5.389/2015 " **Que establece el procedimiento para la expropiación e indemnización de inmueble comprendidos en las aéreas destinadas a la franja de dominio público de obras de infraestructura a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) y declara de utilidad pública y expropia a favor del Estado Paraguayo varios inmuebles afectados por dicha condición**", se ha realizado la determinación administrativa del valor de las **MEJORAS** de su propiedad, afectadas por el trazado del Diseño Ejecutivo de la Obra: "**TRAVESIA URBANA** _____", y atendiendo a que el artículo 43 de la referida Ley declara la Utilidad Pública y consecuente Expropiación de los inmuebles afectados por la Franja de Dominio del referido tramo, el resultado de la tasación realizada por la Consultora, supervisado y verificado por el Departamento de Avalúo Oficial a partir del informe de la Unidad de Bienes Inmobiliarios de este Ministerio es el siguiente:

SINTESIS DEL AVALUO OFICIAL

RESUMEN DEL AVALÚO DE MEJORAS	
TIPO DE MEJORA	SUB-TOTAL
1 Mejoras edilicias	
2 Obras Complementarias	
3 Mejoras Agroforestales	
TOTAL (G.s.)	

SON GUARANIES:

Se hace mención que en correspondencia al **artículo 10° de la Ley N° 5.389/2015**, se ha tomado como la base para la determinación del justiprecio el valor de mercado para Mejoras.

De acuerdo al **artículo 17° de la mencionada Ley**, solicitamos que en el plazo 5 (cinco) días hábiles manifieste a este Ministerio su conformidad o disconformidad al resultado de la tasación practicada, señalando igualmente, que en caso de recepcionarse su conformidad en el plazo citado, la Ley prevé el incremento del 10% (diez por ciento) del valor indemnizatorio fijado. La disconformidad deberá manifestarse ante el Ministerio mediante escrito fundado que será resuelto en el plazo de Ley.

Cumplido el plazo sin que este Ministerio recepcione su conformidad o rechazo del valor del avalúo practicado, se impulsará el procedimiento administrativo hasta su conclusión y se tendrá expedida la vía para el inicio del procedimiento de pago por la vía judicial.

Queda Usted debidamente notificado.

Jefa-Departamento de Avalúo Oficial - MOPC

En fecha.....de.....del año....., siendo lashoras, me constituí en la dirección indicada y procedí a entregar la presente Cédula de Notificación a El/La Sr/a....., firmando conmigo la copia de la misma.

.....
 Firma del Receptor

.....
 Firma del Notificador

.....
 Nombre y Apellido

.....
 Nombre y Apellido

Manile
 Srta. María Magdalena Masid
 Jefa de Dpto. Avalúo Oficial

CONSTANCIA DE CONFORMIDAD DEL AVALUO DE MEJORAS
 (Identificado en el Anexo Numeral.....Art.43° de la Ley Nº 5.389/2015)

OBRA:

NOMBRE:

APELLIDOS :

DISTRITO:

FINCA /MATRICULA:

PADRON Nº:

PROPIETARIO

Ocupante

PROGRESIVA: INICIAL

FINAL

Por la presente, doy mi conformidad y aceptación del avalúo practicado por el Dpto. de Avalúo Oficial del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, para el relevamiento catastral y la tasación de las propiedades y mejoras afectadas por las obras de....., en la Ciudad....., específicamente sobre las mejoras edilicias y agroforestales afectadas por la obra, según el siguiente detalle

RESUMEN DEL AVALÚO DE MEJORAS	
TIPO DE MEJORA	SUB-TOTAL
1 Mejoras edilicias	
2 Agroforestales	
3 Obras Complementarias	
TOTAL (Gs.)	
Ley de expropiación 5389, Artic. 18.	
TOTAL GRAL. (GS)	

SON GUARANIES:.....

Y por la presente, me comprometo a desalojar el área afectada por el proyecto vial y permitir el ingreso de las máquinas para el inicio de los trabajos, en un plazo que no excederá los 30 días a partir de la fecha del cobro efectivo de mis mejoras.

Firma del titular:.....

C.I. Nº:

Lugar y Fecha:

Validado por los responsables de cada unidad y/o departamento involucrados en el diseño, afectación y avalúo del inmueble, según Artículo Nº 2 Literal c) y h) de la Ley de Marras.

.....
 NOTIFICADOR

 Jefe-Unidad de Bienes Inmobiliarios

 Jefe -Departamento de Avalúo Oficial

Mariela
 Arq. María Magdalena Mariel
 Jefa de Dpto. Avaluo Oficial

AVALUO DE MEJORAS AGROFORESTALES - METODOLOGIA

Que se reconoce como una mejora agroforestal

Metodología del avalúo agroforestal

Cultivos, vegetación, por muestreo, por unidad

Planillas de relevamiento de identificación de cultivos, inventario forestal, síntesis de las mejoras agroforestales, y planilla de registro fotográfico.

S- MEJORAS AGROFORESTALES:

Las Mejoras Agroforestales contemplan:

- *.- Cultivos de producción comercial: (lechuga, tomate, caña de azúcar, soja, etc.)
- *.- Cultivos de autoconsumo: (mandioca, batata, etc.)
- *.- Vegetación arbórea: distintas especies de árboles tanto para uso industrial, leña o reforestación.

Se revelan en planilla clasificadas de acuerdo al tipo de cultivos, si son plantíos Permanentes, Temporales, Inventario Forestal.

Cada clasificación contara con una Planilla específica, donde se indicara una descripción general del cultivo o especie forestal, cantidad y/o cubicaje de maderas.

METODOLOGIA DE AVALUO AGROFORESTAL

Para el cálculo, de las Mejoras Agroforestales se tomara como base:

- a) Valores del Ministerio de Agricultura y Ganadería
- b) Crédito Agrícola
- c) Relevamiento de precios de producción de la zona., en relación al costo de inversión de las mejoras agroforestales, rendimiento por hectárea, etc. y para las especies arbóreas en Aserraderos del lugar.

Cultivos y Reforestación:

Se considera el costo de inversión del cultivo afectado (preparación del suelo, costos directos e indirectos, cuidados culturales) + su cotización actual del producto en el mercado; de acuerdo a su rendimiento y a la superficie afectada. El ciclo de Producción se considera hasta 1 año.

Vegetación Arbórea:

La Evaluación de las especies arbóreas se dará por dos procedimientos.

Por Muestreo:

Cuando se trata de bosques tupidos, estableciendo franjas donde se procederá a realizar la cuantificación (cubicaje y/ o producción de frutas) de la vegetación arbórea en la misma.

Por Unidad:

Cuando se trata de pequeñas aéreas de vegetación arbórea o de poca envergadura, donde se procederá a la cuantificación por unidad (cubicaje y/ o producción de frutas), para la obtención final del monto a indemnizar.

Para la indemnización de la Vegetación arbórea no se considera su ciclo de producción ni la vida útil de la misma.

Planilla de Relevamiento - Identificación de Cultivos Temporales

Propietario/Poseedor/Ocupante:	
Departamento:	
Distrito:	Prog:
Lugar:	Fecha:

N°	Rubro	Rendimiento	Superficie afectada	Precio de Mercado Gs/kg	Valor de la Producción	Descripción de la situación del cultivo
1						
2						
3						
4						
5					0	
Total en Gs.					0	

Elaborado por	Verificado por	Aprobado por
Técnico-Consultora	Responsable- Consultora	Supervisor por MOPC

Marile
 Lic. María Magdalena Maciel
 Jefa de Dpto. Avaluo Oficial

Planilla de Relevamiento - Inventario de Cultivos Permanentes

Propietario/Poseedor/Ocupante:	
Departamento:	
Distrito:	Prog: L.D./L.I.
Lugar:	Fecha:

N°	Rubro	Cantidad	Precio de Mercado Gs/m2	Valor de la Indemnización	Descripción de la situación del cultivo
1					
2					
3					
Total en Gs.					

Elaborado por	Verificado por	Aprobado por
Técnico-Consultora	Responsable- Consultora	Supervisor por MOPC

REGISTRO FOTOGRAFICO –MEJORAS EDILICIAS U OTRAS MEJORAS

<i>Nombre de la Obra</i>		
Nombre: <input type="checkbox"/> Propietario: <input type="checkbox"/> Poseedor: <input type="checkbox"/>		Fecha:
Ocupante: <input type="checkbox"/>		
Departamento:		Progr. Inicial:
Distrito:	Lugar:	Progr. Final:
Finca:	Padrón:	Cta. Cte. Ctral.
Foto N° (en cada foto <u>indicar aspecto importante a indemnizar</u>)		Foto N°:
N°:		Foto N°:
Foto N°:		Foto N°:
..... Técnico Responsable Aclaración de firma: Reg. Prof.: Representante Técnico Consultora Aclaración de firma: Verificado por Supervisión DAO Aclaración de firma:

M. Maciel
 Mg. María Magdalena Maciel
 Jefa de Dpto. Avaluo Oficial

Planilla de Inventario Forestal

Propietario/Poseedor/Ocupante: _____
 Departamento: _____ Prog: L.D./L.I.
 Distrito: _____ Fecha: _____
 Lugar: _____

Planilla de Identificación de Especies Forestales											
Nº	Especie	DAP	Díametro Promedio	Altura	Área Basal	Volumen m³/Real	Volumen m³/AP	Leña o arbolitos	Precio de Mercado	Valor de la Indemnización	
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
Total en Cs.											

Elaborado por: Técnico-Consultora	Verificado por: Responsable-Consultora	Aprobado por: Supervisor por MOPC
--------------------------------------	---	--------------------------------------

Magallanes
 Sr. María Magdalena Nuñez
 Jefa de Dpto. Avaluo Oficial

SINTESIS GENERAL DE MEJORAS AGROFORESTALES	
Propietario/Poseedor/Ocupante:	
Departamento: Central	
Distrito: Limpio	Prog:
Lugar:	Fecha:

Nº	IDENTIFICACION DE MEJORAS AGROFORESTALES	VALOR A INDEMNIZAR
1	Planilla de Inventario Forestal	Gs.
2	Planilla de Cultivos Permanentes	Gs.
3	Planilla de Cultivos Temporales	Gs.
Total de la indemnización		Gs.
SON GUARANIES:		

Elaborado por	Verificado por	Aprobado por
Técnico-Consultora	Responsable- Consultora	Supervisor por MOPC

PRODUCTO A
ENTREGAR

Informe inicial, planilla de
rango de precios, planilla
de Afectados, valores de
mejoras edificadas,
agroforestales.

Informes de avances.

Carpeta de mejoras.

Carpeta de Terrano.

T- DOCUMENTOS A ENTREGAR AL DAO

- 1. INFORME INICIAL:** Este producto será elaborado por la Consultora de Catastro y monitoreado por la Supervisión del DAO. Su aprobación será según lo establece los T.D.R. En formato papel y magnético.

El Producto de entrega al D.A.O.

Zonificación de Valores o Mapas de Zonas de Valor.

Plano de parcelamiento de toda la traza con Zonificación de valores (Zonas urbana, sub urbana, mixta y rural) y Planillas de rango de valores por cada zona y tramo, en papel A3, con datos de progresiva y nombre de afectados, si hubiere.

Planilla de rango de Precios, por cada zona para llegar a este producto, se entregaran:

Relevamiento de datos:

A manera de contar con antecedentes referenciales, se recopilaran datos sobre precios de inmueble en la zona de influencia de la traza, incluyendo entre otros:

- Precio de Ofertas de inmuebles a la venta, recabados por carteles, referencias de personas directas, inmobiliarias.
- Precio de ventas de inmuebles de transacciones actuales o anteriores hasta un máximo de 2 años.
- Valores referenciales manejados por instituciones dedicados al ramo: ejemplo Banco nacional de Fomento, Municipalidades, Crédito, Agrícola, Cooperativas, Escribanías, etc.
- Estos datos o antecedentes recopilados deberán graficarse en un plano georreferenciado y registro fotográfico fechados.

Se procederá a realizar los Cálculos del Avalúo de Inmuebles, ajustados a los procedimientos del DAO.

Planillas de Afectados

Base de datos de afectaciones de toda la traza, ordenado por progresivas, donde estarán asentados los datos identificadoras del / los propietario/s, poseedores, ocupantes y su relación dominial, tenencia, identificador catastral y registral, localización según progresiva. Estos datos son dinámicos y se ajustaran al avance de los trabajos de catastro.

Valores de las Mejoras. Agroforestales y Edilicios

- Para las Mejoras Edilicias. Se tomara como base las revistas de la construcción vigente en el país y se ajustaran a los precios de la zona, para ello.
- Se relevaran precio de materiales de construcción y mano de obra, flete, de la zona.
- Para las mejoras Agroforestales se tomara como base, valores del Ministerio de Agricultura y ganadería, Crédito Agrícola, además se relevaran precio de productos Agroforestales y de producción de la zona.

2. INFORME DE AVANCES

Se entregaran dos carpetas por cada afectado, una carpeta de Mejoras y otra Carpeta de Terreno.

Los porcentajes serán de acuerdo a lo establecido a los TDR.

Se entregaran en formato Papel y magnético.

CARPETA DE MEJORAS:

- Documentación Requerida en los TDR.
- Plano de las edificaciones, en planta y corte, acostados y plano de las edificaciones y/ o mejoras complementarias con el diseño afectado por el proyecto vial.

- Planilla de relevamiento y Croquis de la Edificación.
- Planificación de Cómputo Métrico y presupuesto por cada bloque.
- Planilla de obras complementarias clasificadas de acuerdo a la envergadura, que tendrán como respaldo el desglose de cómputo y presupuesto de cada mejora.
- Planilla de relevamiento de agroforestales, con las firmas correspondientes.
- Planilla de cálculo de Agroforestales.
- Registro fotográfico de todas las mejoras.
- Notificaciones de Avalúo 4 (cuatro) copias.
- Constancias de Conformidad del Avalúo de Mejoras, con datos del Afectado y Planillas en blanco, en 4 (cuatro) copias.

CARPETAS DE TERRENO:

- Documentación requerida en los TDR
- Planilla de Relevamiento del inmueble
- Registro fotográfico del terreno
- Planilla de Cálculo de Evaluación del Terreno
- Planilla de gastos de transferencia, según los aranceles de escribanía vigente
- Notificación de Avaluo 4 (cuatro) copias
- Constancia de Conformidad del Avalúo de terreno, con datos del Afectado y Avalúo del terreno, en 4 (cuatro) copias.

ACTA

El siguiente modelo de acta, será utilizado en campo ante cualquier eventualidad presentada durante las notificaciones de avalúo, y presentación de las actas de conformidad en caso de que hubiera rechazo u otras eventualidades dentro del proceso.

Acta

FECHA	
HORA DE INICIO	
HORA DE TERMINO	
LUGAR	
NOMBRE ORGANIZACIÓN RESPONSABLE DE REUNION	
TEMAS TRATADOS	
ACUERDOS DE LA REUNION	

LISTA DE ASISTENTES

	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA ASISTENTE
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

Maria E
 Ing. María Magdalena Maciel
 Jefa de Dpto. Avaluo Oficial