



RESOLUCION N°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 Regulatorio 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.

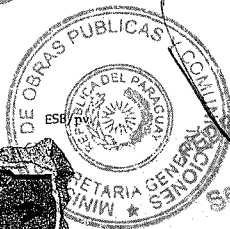
EL MINISTRO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

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.

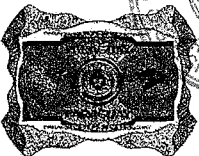
Art. 2°.- Comunicar a quienes corresponda y cumplido, archivar.

COPIA



L. VERA DUARTE
Cec:
Secretaría General MOPC

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 Maricel
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.

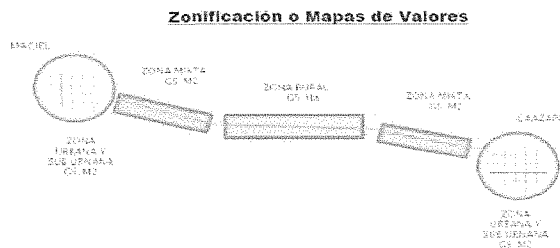
La Metodología de Valoración necesita de una representación gráfica de apoyo y esta representación se manifiesta con los mapas que sirven para consolidar y homogenizar la zonificación jerarquizada del territorio.

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.

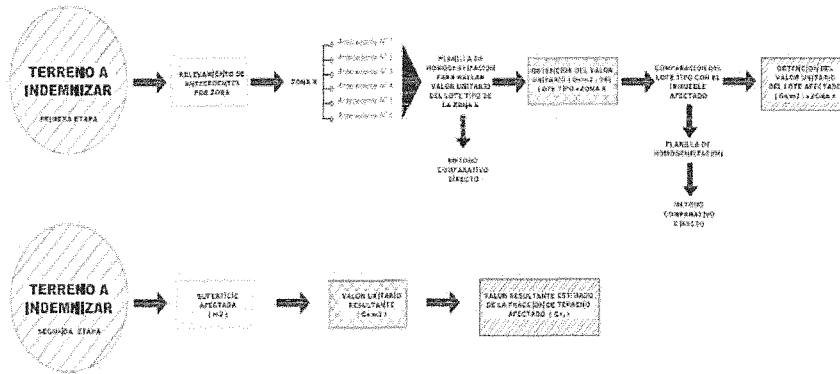
Teniendo en cuenta lo mencionado más arriba, se establece la Zonificación de Valores.

- 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 mercados

