

DOCUMENTO DE TRABAJO N° 2.

Breve análisis de los Valores utilizados por el Servicio Nacional de Catastro para la fijación de valores fiscales en áreas rurales del Paraguay durante el periodo 2005-2017.

Complementación con un breve análisis del escenario presentado durante dichos años.

Valores Fiscales en Áreas Rurales

Periodo 2005-2017.

Servicio Nacional de Catastro



Contenido

I. Resumen.....	3
II. Decretos que han reglamentado los valores.....	3
III. Inflación en el periodo de referencia	5
IV. Valores para Áreas Rurales por Departamento.....	6
IV.1 Concepción.....	6
IV.2 San Pedro.....	6
IV.3 Cordillera.....	7
IV.4 Guairá.....	7
IV.5 Caaguazú.....	7
IV.6 Caazapá.....	8
IV.7 Itapúa.....	8
IV.8 Misiones.....	9
IV.9 Paraguari.....	9
IV.10 Alto Paraná.....	10
IV.11 Central.....	10
IV.12 Ñeembucú.....	11
IV.13 Amambay.....	11
IV.14 Canindeyú.....	11
IV.15 Presidente Hayes.....	12
IV.16 Alto Paraguay	12
IV.17 Boquerón.....	13
IV.2 Resumen de los Valores aplicados	13
V –Sumario	14



I. Resumen.

El siguiente reporte busca esclarecer los valores que fueron utilizados por el Servicio Nacional de Catastro como valores fiscales para áreas rurales durante los periodos 2005-2017, y su variación en términos porcentuales. En esta etapa no se buscan encontrar explicaciones a los aspectos que dieron vida a esos valores, aunque, se asume en principio que podrían estar ligados a un factor común como ser la actualización de dichos valores tramite IPC. Se realiza el análisis por departamentos, definiendo la variación fiscal comprendida entre los años 2005-2017.

II. Decretos que han reglamentado los valores.

- **Decreto N° 4365/2004** POR EL CUAL SE FIJAN LOS VALORES FISCALES INMOBILIARIOS ESTABLECIDOS POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO, CONFORME A LA LEY N° 125/91 COMO BASE IMPONIBLE EN LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2005.
- **Decreto N° 6899/2005** POR EL CUAL SE FIJAN LOS VALORES FISCALES INMOBILIARIOS ESTABLECIDOS POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO, CONFORME A LA LEY N° 125/91 COMO BASE IMPONIBLE EN LA DETERMINACION DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2006.
- **Decreto N° 8762/2006** POR EL CUAL SE FIJAN LOS VALORES FISCALES INMOBILIARIOS ESTABLECIDOS POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO DEL MINISTERIO DE HACIENDA, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEY N° 125/91 COMO BASE IMPONIBLE EN LA DETERMINACION DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2007.
- **Decreto N° 11536/2007** POR EL CUAL SE FIJAN LOS VALORES FISCALES INMOBILIARIOS ESTABLECIDOS POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO DEL MINISTERIO DE HACIENDA, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEY N° 125/91 COMO BASE IMPONIBLE EN LA DETERMINACION DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2008.
- **Decreto N° 1233/2008** POR EL CUAL SE FIJAN LOS VALORES FISCALES INMOBILIARIOS ESTABLECIDOS POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO, CONFORME A LA LEY N° 125/91, COMO BASE IMPONIBLE EN LA DETERMINACION DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2009.



- **Decreto N° 3722/2009** POR EL CUAL SE FIJAN LOS VALORES FISCALES INMOBILIARIOS ESTABLECIDOS POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO DEL MINISTERIO DE HACIENDA, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEY N° 125/91 COMO BASE IMPONIBLE EN LA DETERMINACION DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2010.
- **Decreto N° 5812/2010** POR EL CUAL SE ACTUALIZAN LOS VALORES FISCALES INMOBILIARIOS ESTABLECIDOS POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO DEL MINISTERIO DE HACIENDA, CONFORME A LA LEY N° 125/91, COMO BASE IMPONIBLE EN LA DETERMINACION DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2011.
- **Decreto N° 8101/2011** POR EL CUAL SE FIJAN LOS VALORES FISCALES INMOBILIARIOS ESTABLECIDOS POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO DEL MINISTERIO DE HACIENDA, CONFORME A LA LEY N° 125/91 COMO BASE IMPONIBLE EN LA DETERMINACION DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2012.
- **Decreto 10313/2012** POR EL CUAL SE FIJAN LOS VALORES FISCALES INMOBILIARIOS ESTABLECIDOS POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO DEL MINISTERIO DE HACIENDA, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEY N° 125/91 COMO BASE IMPONIBLE EN LA DETERMINACION DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2013.
- **Decreto N° 983/2013** POR EL CUAL SE FIJAN LOS VALORES FISCALES INMOBILIARIOS ESTABLECIDOS POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO DEL MINISTERIO DE HACIENDA, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEY N° 125/91 COMO BASE IMPONIBLE EN LA DETERMINACION DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2014.
- **Decreto N° 2854/2014** POR EL CUAL SE FIJAN LOS VALORES FISCALES INMOBILIARIOS ESTABLECIDOS POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO DEL MINISTERIO DE HACIENDA, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEY N° 125/91 COMO BASE IMPONIBLE EN LA DETERMINACION DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2015.



- **Decreto N° 4646/2015** POR EL CUAL SE APRUEBA EL SISTEMA DE VALORACION FISCAL DE LOS INMUEBLES DEL PAIS Y SE FIJAN LOS VALORES FISCALES INMOBILIARIOS ESTABLECIDOS POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO, QUE SERVIRAN DE BASE IMPONIBLE PARA LA DETERMINACION DEL IMPUESTO INMOBILIARIO Y SUS ADICIONALES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016.
- **Decreto N° 5775/2016** POR EL CUAL SE MODIFICAN VALORES FISCALES Y SE RECTIFICA LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO INMOBILIARIO APROBADOS POR DECRETO N° 4646/2015 “POR EL CUAL SE APRUEBA EL SISTEMA DE VALORACION FISCAL DE LOS INMUEBLES DEL PAIS Y SE FIJAN LOS VALORES FISCALES INMOBILIARIOS ESTABLECIDOS POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO, QUE SERVIRAN DE BASE IMPONIBLE PARA LA DETERMINACION DEL IMPUESTO INMOBILIARIO Y SUS ADICIONALES PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2016”.

III. Inflación en el periodo de referencia.

La inflación para el periodo 2005-2017 ha superado levemente los dos dígitos en el espacio comprendido entre noviembre 2005-octubre 2006 y el espacio comprendido entre noviembre 2008-octubre 2009 (10,1% y 11,4% respectivamente). A nivel general, durante el periodo noviembre 2005-octubre 2017 la inflación total fue en promedio de 5,46% interanual.

Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Noviembre	1,3	-0,1	1,7	1,9	-2,2	0,4	-0,1	0,6	0,7	0,7	0,4	0,4
Diciembre	0,9	1,6	-0,6	2,7	1,3	1,5	0,8	0,7	0,1	0,7	0,9	0,9
Enero	0,3	0,7	1,4	-1	1,0	1,5	1,1	1,2	1,4	0,6	0,6	2,6
Febrero	0,1	0,6	1,1	-0,3	-0,1	1,5	1,5	-0,8	0,7	0,5	0,5	0,5
Marzo	0,5	1,2	1,5	-1	0,9	1,7	0,5	-0,1	0,5	-0,1	-0,1	-0,5
Abril	-0,2	1,3	0,4	0,9	0,8	-0,3	-0,2	0,2	0,4	-0,1	-0,1	-0,3
Mayo	0,2	1,5	-0,3	0,5	-1,0	0,0	0,4	-0,3	0,3	1,5	1,5	0,5
Junio	0,9	-0,1	-0,4	-0,7	0,6	-0,6	-0,4	0,5	-0,1	-0,9	-0,9	0,3
Julio	0,2	0,5	-0,2	0,4	0,1	0,0	0,1	0,5	-0,3	0,8	0,8	-1,0
Agosto	1,5	-0,1	0,2	3,4	0,9	1,0	-0,2	0,6	-0,4	-0,1	-0,1	0,2
Setiembre	-1,3	1,4	1,6	0,9	-0,4	0,2	0,2	0,3	0,0	-0,1	-0,1	0,2
Octubre	-0,9	1,6	2,0	3,7	2,2	-0,8	-0,2	0,8	0,2	-0,3	-0,3	*
Total	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia basada en la Gerencia de Estudios Económicos del Banco Central del Paraguay



IV. Valores para Áreas Rurales por Departamento.

IV.1 Concepción.

La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 338,6%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 28,21% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 5,43%, cifra muy cercana a la inflación interanual del periodo (5,46%). Si bien a la fecha de la escritura del presente reporte el Departamento de Concepción cuenta con 11 distritos, el mismo contaba para el ejercicio fiscal 2005 con tan solo 7 distritos. Entre estos, fueron naciendo lo siguientes:

- Distritos Azotey (Decreto N° 5812/2010),
- Sargento José Félix López (Decreto N° 8101/2011) y
- Los distritos de Paso Barreto y San Alfredo (Decreto N° 983/2013).

Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Concepción	8,9	-5,8	11,3	12,5	0,3	5,0	6,2	18,0	19,8	18,8	299,0	-35,2
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP

IV.2 San Pedro.

La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 342,9%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 28,57% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 6,88%, levemente superior a la inflación interanual del periodo (5,46%). Para el Departamento de San Pedro, que cuenta actualmente con 20 distritos, fue anexado el distrito de Liberación, que nace:

- Liberación (Decreto N° 8101/2011)

Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
San Pedro	6,0	4,2	12,5	12,5	0,3	5,0	6,2	18,0	19,8	18,8	295,5	-27,5
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP



IV.3 Cordillera.

La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 342,3%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 28,52% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 7,77%, superior en más de dos puntos porcentuales a la inflación interanual del periodo (5,46%). Para el periodo de referencia el departamento central contaba con 20 distritos.

Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Cordillera	4,6	10,0	13,2	10,2	3,9	5,0	6,2	18,0	17,0	23,0	296,5	-25,6
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP

IV.4 Guairá.

La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 343,5%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 28,62% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 7,24%, superior en casi dos puntos porcentuales a la inflación interanual del periodo (5,46%). Para el periodo de referencia el departamento Guairá cuenta con 18 distritos.

Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Guaira	7,2	9,4	13,1	11,2	2,0	5,0	6,2	18,0	20,0	18,8	289,0	-31,4
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP

IV.5 Caaguazú.

La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 344,2%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 28,68% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 7,58%, superior en más de dos puntos porcentuales a la inflación interanual del periodo (5,46%). Para el periodo de referencia el departamento de Caaguazú cuenta con 22 distritos.



Categoría	VARIACIONES FISCALES PROMEDIO. PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Caaguazú	7,1	-0,9	10,8	15,0	1,6	4,8	5,9	18,0	20,0	19,0	296,3	-18,0
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP

IV.6 Caazapá.

La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 344,0%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 28,67% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 5,90%, cifra muy cercana a la inflación interanual del periodo (5,46%). Para el periodo de referencia el departamento de Caazapá cuenta con 11 distritos (el último de ellos – 3 de Mayo) nace:

- 3 de Mayo (Decreto N° 10313/2012)

Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Caazapá	7,1	10,0	13,2	12,5	0,3	-4,5	5,6	16,4	19,8	18,7	289,4	-34,1
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP

IV.7 Itapúa.

La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 354,4%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 29,54% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 9,42%, superior en casi cuatro puntos a la inflación interanual del periodo (5,46%). Para el periodo de referencia el departamento de Itapúa cuenta con 30 distritos.



Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Itapúa	8,7	10,1	13,6	12,5	0,3	5,2	6,0	18,0	21,2	17,9	288,7	-9,9
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP

IV.8 Misiones.

La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 364,3%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 30,35% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 7,36%, superior en casi dos puntos a la inflación interanual del periodo (5,46%). Para el periodo de referencia el departamento de Itapúa cuenta con 10 distritos.

Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Misiones	8,7	10,0	13,2	12,5	0,3	5,0	6,2	18,0	19,9	18,7	294,1	-31,6
Promedio General	12,7	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP

IV.9 Paraguari.

La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005-2017 fue en promedio del 376,6%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 31,38% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 8,13%, superior en poco más de dos puntos y medio a la inflación interanual del periodo (5,46%). Para el periodo de referencia el departamento de Paraguari cuenta con 17 distritos.



Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Paraguari	8,7	10,0	13,2	12,5	0,3	5,0	6,7	17,5	20,0	18,9	291,5	-23,3
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP

IV.10 Alto Paraná.

La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 373,8%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 31,15% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 9,99%, superior en cuatro puntos y medio a la inflación interanual del periodo (5,46%). Para el periodo de referencia el departamento de Alto Paraná cuenta con 22 distritos.

Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Alto Paraná	8,7	9,1	12,0	11,4	0,3	4,5	5,6	15,9	23,3	19,0	292,9	0,2
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP

IV.11 Central.

La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 379,1%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 31,59% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 8,97%, superior en más de dos puntos a la inflación interanual del periodo (5,46%). Para el periodo de referencia el departamento Central cuenta con 13 distritos.

Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Central	10,0	9,0	14,4	12,5	0,3	5,0	6,2	18,1	20,0	19,0	258,5	-15,9
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP



IV.12 Ñeembucú.

La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 379,6%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 31,64% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 5,74%, levemente superior en más de dos puntos a la inflación interanual del periodo (5,46%). Para el periodo de referencia el departamento de Ñeembucú cuenta con 16 distritos.

Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Ñeembucú	8,6	10,0	13,2	12,5	0,3	5,0	6,2	18,1	19,7	18,5	299,9	-49,0
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP

IV.13 Amambay.

La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 381,2%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 31,76% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 6,78%, superior en poco más de un punto a la inflación interanual del periodo (5,46%). Para el periodo de referencia el departamento de Amambay cuenta con 5 distritos. Entre estos, fueron naciendo los siguientes:

- Zanja Pyta (Decreto N° 8101/2011)
- Karapai (Decreto N° 983/2013)

Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Amambay	8,6	10,0	13,2	12,5	0,3	5,0	6,2	18,1	21,2	14,7	295,2	-35,0
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP

IV.14 Canindeyú.

La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 376,5%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 31,38% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 9,42%, superior en casi 4 puntos a la inflación interanual del



periodo (5,46%). Para el periodo de referencia el departamento de Canindeyú cuenta con 13 distritos. Entre estos, fueron naciendo lo siguientes:

- Nueva Esperanza (Decreto N° 6899/2005).
- Ybyrarobaná (Decreto N° 10313/2012).
- Yby Pyta (Decreto N° 983/2013).

Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Canindeyú	10,0	6,9	17,8	12,5	0,3	0,0	11,5	18,0	20,0	18,9	299,5	-12,4
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP

IV.15 Presidente Hayes.

La zonificación y sub zonificación juega un rol preponderante en el sistema de avalúo actual del Chaco Paraguayo, que debido a su extensión y características del terreno dan un uso limitado al terreno. La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 376,4%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 31,36% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 6,51%, superior en poco más de 1 punto a la inflación interanual del periodo (5,46%). Para el periodo de referencia el departamento de Presidente Hayes cuenta con 8 distritos.

Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Presidente Hayes	10,0	10,0	12,6	12,5	0,3	5,0	6,2	18,1	19,6	18,6	264,9	-41,2
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP

IV.16 Alto Paraguay.

En el caso de Alto Paraguay, las zonas 9 y 10 no existen. La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 365,2%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 30,43% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 6,05%, prácticamente aparejada a la inflación interanual del periodo (5,46%). Para el periodo de referencia el departamento de Alto Paraguay cuenta con 4 distritos.



Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Alto Paraguay	8,6	8,6	15,8	12,5	0,3	7,4	6,2	16,5	19,1	18,6	297,4	-47,1
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP

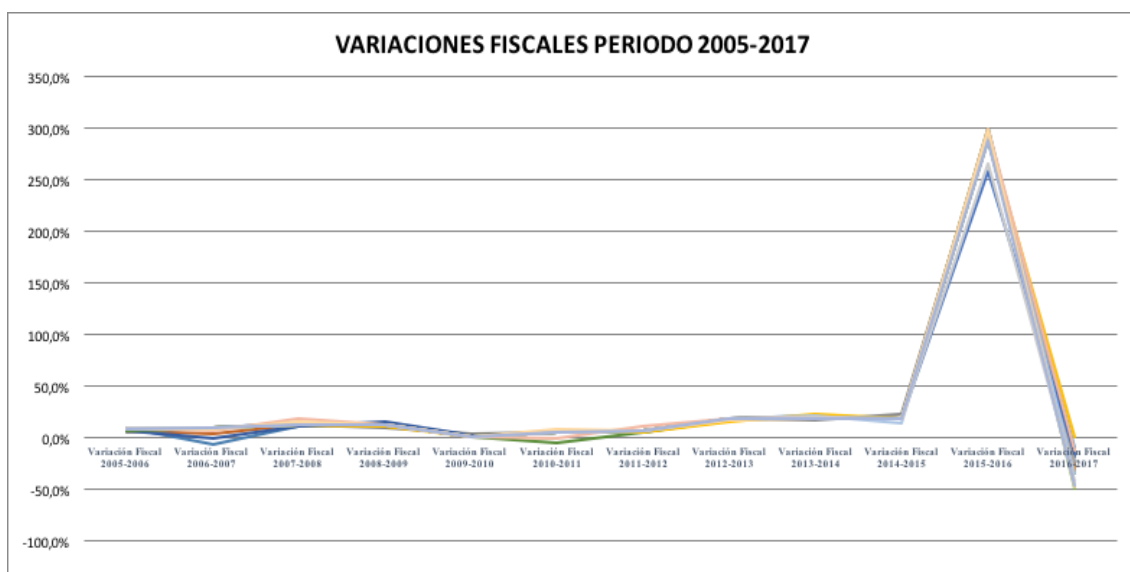
IV.17 Boquerón.

En el caso de Boquerón, las zonas 1, 2, y 3 no existen. La variación fiscal a nivel departamental para el periodo 2005/2017 fue en promedio del 366,5%. Para los 12 años de análisis, esto equivaldría a un promedio de 30,54% de aumento anual. Sin embargo, si extrajéramos del análisis el incremento sustancial del periodo 2015-2016 este aumento se situaría en torno al 5,99%, prácticamente aparejada a la inflación interanual del periodo (5,46%). Para el periodo de referencia, del departamento de Boquerón cuenta con 3 distritos.

Categoría	VARIACIONES FISCALES PERIODO 2005-2017 (EN TERMINOS PORCENTUALES)											
	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Boquerón	8,6	10,3	12,9	12,5	0,3	5,0	6,2	18,1	19,2	18,5	287,4	-45,6
Promedio General	8,2	7,7	13,3	12,4	0,7	4,3	6,4	17,7	20,0	18,7	290,3	-28,4
Inflación Interanual	3,5	10,1	8,4	11,4	4,1	6,7	3,5	4,2	3,5	3,2	3,1	3,8

Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP

IV.2 Resumen de los Valores aplicados

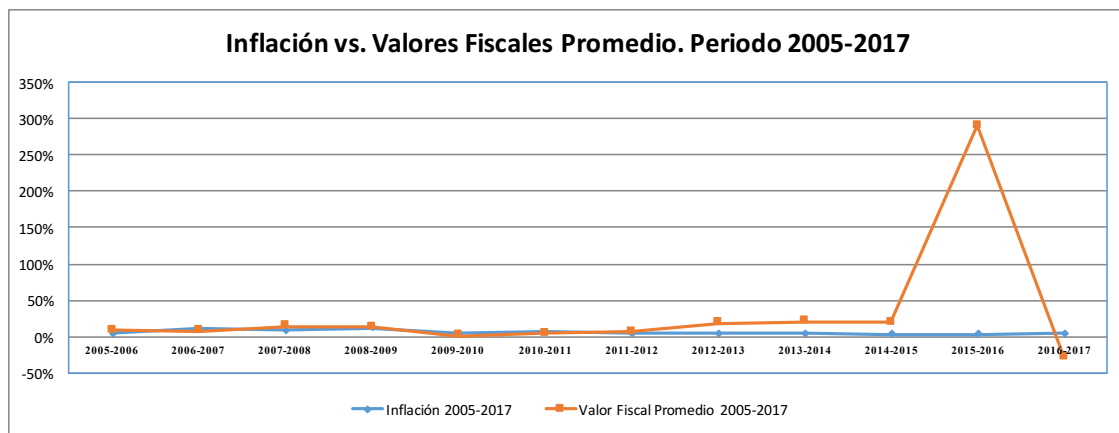


Fuente: Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios



Es importante clarificar en este punto que en el periodo de referencia la inflación interanual promedio fue de 5,46%. Durante este periodo, (salvo el periodo 2015-2017) los valores siguieron la tendencia inflacionaria, con desviaciones mínimas y superiores que oscilan entre el 0,5% y el 4,0%.

Ahora bien, la variación fiscal aplicada entre 2015-2016 (Decreto N° 4646/2015), con un ajuste a la baja durante el periodo 2016-2017 (Decreto N° 5775/2016) ha provocado un aumento promedio de entre el 20,12% y el 25,90% anual. Esto implica que en el periodo de referencia, y en gran medida basados en la decisión tomada en el Decreto N° 4646, los valores fiscales pudieron ser ajustados a cifras más cercanas a valores de mercado.



Fuente: *Elaboración Propia – Decretos Reglamentarios e Informe Inflación BCP*

V – Sumario.

Es importante reconocer que los ajustes fiscales entre el periodo 2006-2014 fueron insuficientes para paliar los efectos de la dinámica del mercado inmobiliario. En lo que respecta a los aspectos fiscales aparejados a dichos valores, la metodología utilizada aparenta ser, no idónea.

Resulta importante considerar que los valores implementados a través del Decreto N° 4646/2015 buscan paliar estas insuficiencias, buscando dar valores más coherentes a los valores aplicados a la tierra rural en el Paraguay.

Se concluye el reporte bajo la premisa que la metodología utilizada por el Servicio Nacional de Catastro, y las deficiencias/abandonos o políticas aplicadas e identificadas en el periodo fiscal 2006-2014 no conviene sean repetidas, dando así pie a significativos desfases en materia fiscal, y a dificultades inherentes a una falta de actualización/adaptación/cambio fiscal.

No se busca simplemente objetar con el presente reporte trabajos o políticas institucionales aplicadas en el pasado, sino más bien establecer los primeros pasos, y la línea guía para delimitar el accionar futuro de un área de Avalúes que se solidifique sobre una plataforma compacta que impida la repetición de escenarios similares.