

Informe estadístico de base de datos de valores de mercado de inmuebles urbanos

Recopilación de valores de mercado de inmuebles registrados en la base del SNC por medio del instrumento del certificado catastral.

28/12/2017

Servicio Nacional de Catastro (Avaluaciones) – Ministerio de Hacienda
Nidia Estela Rivarola Portillo



TETĀ VIRU
MOHENDAPY
MOTENONDEHA
MINISTERIO DE
HACIENDA



“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”

Contenido

Introducción.....	3
Instrumento de recolección de valores de mercados de inmuebles: certificado catastral	4
Resultados comparativos de Avaluación fiscal y monto de la operación 2016.....	7
Valores promedio (m ²) y relación porcentual general	7
Rango de valores fiscales y monto de operación por Departamento	10
Rango de superficie por Departamento.....	12
Rango de promedio de Valores fiscales y monto de operación por tipo de contrato, según Departamento.....	14
Relación de resultados con valores de mercado analizados de Clasipar.	17
ANEXO: Base de datos estadística de Valores de certificado catastral	17



TETÁ VIRU
MOHENDAPY
MOTENONDEHA
MINISTERIO DE
HACIENDA



“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”

Introducción

En el departamento de evaluaciones durante el transcurso del año 2017, uno de los ejes que se ha venido trabajando, es el estudio de los valores de mercado de los inmuebles con respecto a los valores fiscales de los mismos.

En este sentido, otros profesionales del departamento, como el Econ. Rubén Maidana, a través de informes entregados al SNC, ha recopilado precios de mercado de los inmuebles consultado la fuente de Clasipar, en la web, cuyos resultados arrojan que los valores fiscales representan en promedio aproximadamente 3% de los precios ofertados en las zonas rurales, y 18% en las zonas urbanas.

En el presente informe se esbozan los resultados obtenidos de una recopilación de precios de mercado de los inmuebles registrados en la propia base del SNC, a través de los certificados presentados por los profesionales escribanos públicos.

Metodológicamente, se ha considerado este instrumento de suma importancia, puesto que los datos plasmados en dicho documento, reflejan información fidedigna de los títulos. A su vez, la variable, monto de la operación que aparece en el certificado catastral, si bien no tiene carácter de declaración jurada, se toma como supuesto que debe estar acorde al tipo de contrato que se establece entre las partes intervinientes, es decir, entre el titular del inmueble y el adquirente. Cabe destacar que dichos contratos hacen relación a compra y venta, transferencia, hipoteca, etc.

Es por ello, que además de hacer un estudio sobre los precios de mercado de los inmuebles establecidos en el certificado catastral, también sientan las bases para ver las fortalezas y debilidades de dicho instrumento, de manera que en el futuro sea una fuente oficial para la recopilación automática de valores de mercado.



TETĀ VIRU MOHENDAPY
MOTENONDEHA
MINISTERIO DE HACIENDA



TETĀ REKUĀI
GOBIERNO NACIONAL
Jajapo ñande raperá ko'ága guive
Construyendo el futuro hoy

"Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades"

Instrumento de recolección de valores de mercados de inmuebles: certificado catastral

Se han revisado 80 mil certificados catastrales escaneados del año 2016 de la base del SNC, de los cuales se ha seleccionado solo aquellos que tienen detallado el campo de monto de operación, es decir, que esté especificado el valor monetario por el cual se ha realizado la transacción del inmueble. La selección ha alcanzado a un registro de 691 cuentas urbanas.

Posteriormente, se ha realizado la carga de los datos del certificado, en planillas excel de la base de datos del SNC, clasificados por departamento. Dicha información cotejada y registrada constituye los campos de cuenta, medidas de superficie, avaluación fiscal, monto de la operación, tipo de contrato, titular y adquirente, número de cédula, fecha de operación, nombre y número de registro del profesional firmante del certificado.

El formato estándar de un certificado catastral es el siguiente:

**MINISTERIO DE HACIENDA
SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO**

CERTIFICADO CATASTRAL DE INMUEBLES 2155557

ART. 64 LEY Nº 125/91

Referencia de ubicación, dominio y contrato a cargo del Escribano o Funcionario Judicial

DISTRITO				LUGAR	
YPANE				URBANO-CAMPOS DEL SUR	
LOTE	MANZANA	FINCA	PADRON	NOMENCLATURA CATASTRAL - CTA. CTE.	
19	4	8474		27-3284-19	
SUPERFICIE			AVALUACION FISCAL		
360 m2			1.851.600		
CLASE DE CONTRATO			MONTO DE LA OPERACION		
VENTA DE INMUEBLE					
CONTRATANTES					
TITULAR DEL INMUEBLE		DOMICILIO		R.U.C.	
LUZ CELIA CORONEL DE ROJAS		Ciudad de ASUNCION		C.I.No. 3.663.247	
ADQUIRENTE-ACREEDOR HIPOTECARIO		DOMICILIO		R.U.C.	
CECILIA SERVIN DE BARRETO		YPANE		C.I.No. 631.739	
MEDIDAS LINEALES Y LINDEROS					
FRENTE POR OESTE	12	mts.	oms. LINDA CON	calle 07--	
LADO SURESTE	12	mts.	oms. LINDA CON	parte del lote 20	
LADO NORESTE	30	mts.	oms. LINDA CON	calle 04--	
LADO NROESTE	30	mts.	oms. LINDA CON	calle 04-- LOTE 18	
LADO OESTE		mts.	oms. LINDA CON		
LADO NROESTE		mts.	oms. LINDA CON		
LADO OESTE		mts.	oms. LINDA CON		
LADO SURESTE		mts.	oms. LINDA CON		
LADO SURESTE		mts.	oms. LINDA CON		
OBSERVACIONES: LO SUBRAYADO NO VALE.					

Figura 1. Modelo estándar de un certificado catastral presentado ante el SNC



“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”

Cabe destacar que los datos presentados en el certificado catastral, no son actualizados en forma exhaustiva en la base de datos del SNC, solo aquellos relacionados con las características jurídicas y físicas del inmueble.

Como el registro de los datos se fue realizando por orden numérico de los certificados, tal cual están archivados en la base digital del SNC, el periodo de registro constituye a aquellos instrumentos emitidos entre enero y julio del 2016. Esto también fue motivo para que los casos encontrados, no sean representativos de todos los departamentos, así como tampoco se puede hablar de que la base constituya una muestra representativa aleatoria.

Es por ello que, en el siguiente gráfico se puede observar cómo se distribuyen departamentalmente los casos registrados en la base estadística. Más de la mitad de los registros, pertenecen a distritos del Departamento Central, seguido con 11% y menos, por Alto Paraná, Itapúa y Caaguazú. Esto también denota que estos departamentos presentaron mayores movimientos catastrales en periodo del 2016.

Porcentaje de casos recopilados por Departamento

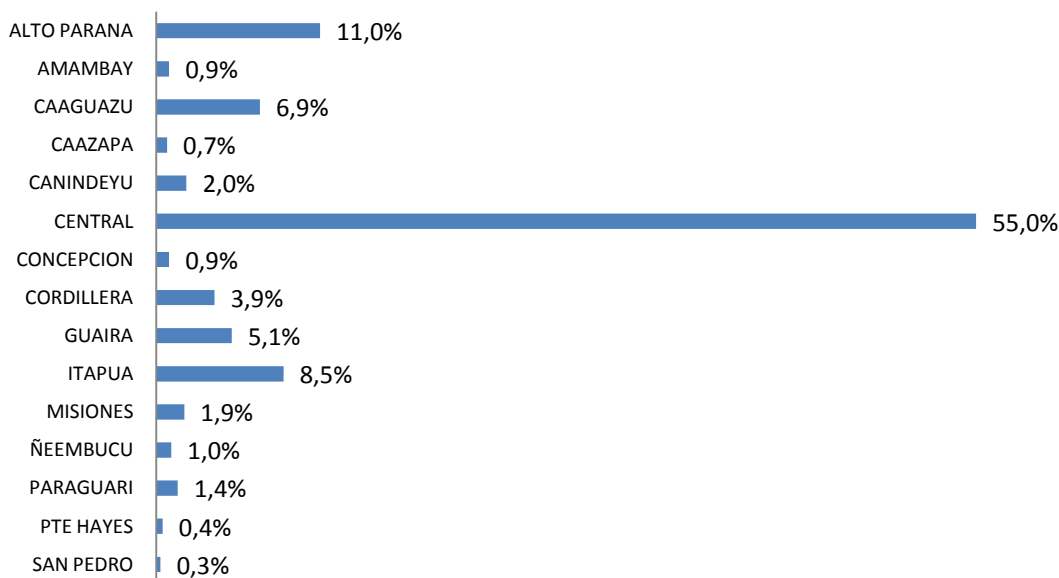


Figura 2. Distribución porcentual Departamental de casos registrados en la base estadística como valores de mercado.



TETÁ VIRU MOHENDAPY
MOTENONDEHA
MINISTERIO DE HACIENDA



“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”

Por otro lado, en cuanto a los tipos de operaciones que dio curso a la emisión de los certificados catastrales en el periodo mencionado, hacen referencia principalmente a la Compra y Venta de inmuebles, así como su proceso de transferencia, donde esto constituye el 91% de los registros estadísticos. Esto fundamenta la importancia de establecer el certificado catastral como instrumento válido para la recopilación de precios de mercado.

Otras operaciones realizadas constituyen las hipotecas y los créditos hipotecarios, así como las transferencias del inmueble por parte de la constitución de un capital, o anticipo de herencia, etc., que oscilan entre 2 y 6 por ciento de la base estadística en estudio.

En menor medida se encuentran casos como mensura administrativa y otros que constituye un grupo que aglomera a los registros por donación, dación por pago, transferencia judicial, entre otros.

Tabla 1. Frecuencia y Distribución porcentual de los registros por tipo de operación. 2016

TIPO DE OPERACIÓN	Frecuencia	Porcentaje
COMPRA VENTA - TRANSFERENCIA	558	81
HIPOTECA	42	6
MENSURA ADMINISTRATIVA	8	1
OTROS	11	2
TRANSFERENCIA DE INMUEBLE	72	10
Total	691	100



TETÁ VIRU
MOHENDAPY
MOTENONDEHA
MINISTERIO DE
HACIENDA



“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”

Resultados comparativos de Evaluación fiscal y monto de la operación 2016

Valores promedio (m²) y relación porcentual general

De los 691 casos registrados en la base estadística de estudio, el promedio general de los valores fiscales del 2016, por metros cuadrados, oscila entre 6.370 Gs. cuyo inmueble es del Departamento de Alto Paraná, llegando a 33.619 Gs. en el Departamento de Itapúa.

En cuanto al monto de la operación registrado, el mínimo se registra en San Pedro con 13.169 Gs. por metros cuadrados la superficie, llegando a 201.469 Gs. por metros cuadrados en el Departamento de Caaguazú.

Esta gran brecha entre los promedios puede estar afectado por las construcciones y sobre todo por la declaración subvalorada de los montos de operación en los certificados catastrales. Más aún considerando que, gran parte de la base estadística lo constituye la compra y venta de los inmuebles, mencionado precedentemente.

De hecho, en el siguiente gráfico se puede observar que los valores fiscales promedio están muy por debajo de los 30 mil gs. por metros cuadrados en los 15 departamentos en estudio, mientras que los precios de mercado o montos de la operación registrados en su mayoría superan dicho monto máximo. A su vez, se verifica que los inmuebles de los departamentos de Amambay, Canindeyú, Caazapá y Caaguazú, los valores promedios registrados como monto de operación superan los 140 mil gs. por metros cuadrado.



"Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades"

Valores promedio comparativo de Evaluación fiscal y Monto de la operación

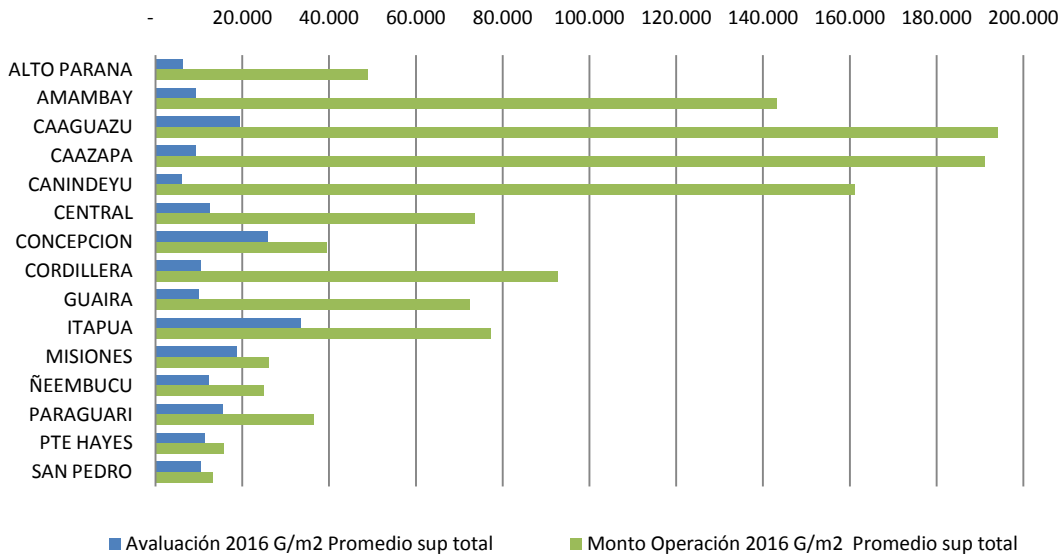


Figura 3. Promedio departamental por metros cuadrados de valores de Evaluación fiscal y Monto de la operación del Certificado catastral. 2016

Esta misma variación de los valores se puede observar en el siguiente gráfico, donde los valores fiscales del año 2016, representan entre el 4 y 80 por ciento del valores registrados como monto de operación.

Considerando los resultados presentados por el Econ. Rubén Maidana, mencionado en la introducción, se puede decir que, los porcentajes más bajos constituirían los indicadores más cercanos a la realidad. Es decir, los valores fiscales de Canindeyú, Caazapá, Amambay, Cordillera, Guairá, Alto Paraná y Central, cuyos porcentajes son inferiores al 20% representarían de manera más significativa con respecto al valor de mercado de los inmuebles.

En cambio, relaciones más cercanas al monto de la operación, como las de Presidente Hayes, Misiones, Concepción, Paraguari, Ñeembucú e Itapúa, podría estar influenciado por otro factor, ya sea, una declaración subvalorada, o la dimensión de la construcción, considerando que varios análisis realizados denotan que el valor fiscal de los inmuebles están muy por debajo de su valor de mercado.



“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”

De hecho, una relación del 80% del valor fiscal con respecto al monto de la operación, llama la atención, puesto que de acuerdo a sondeos económicos realizados, otros estudios hechos y el gran bum inmobiliario que se ha visto en los últimos años, los valores fiscales están muy por debajo de los valores de mercado.

He aquí la importancia de establecer el instrumento del certificado catastral como un instrumento legal y de obligatoriedad de declaración jurada, de manera que la relación de los valores presentados en el mismo, tengan un sentido económico y sea vinculante con el inmueble.

Relación porcentual Evaluación/Monto de operación

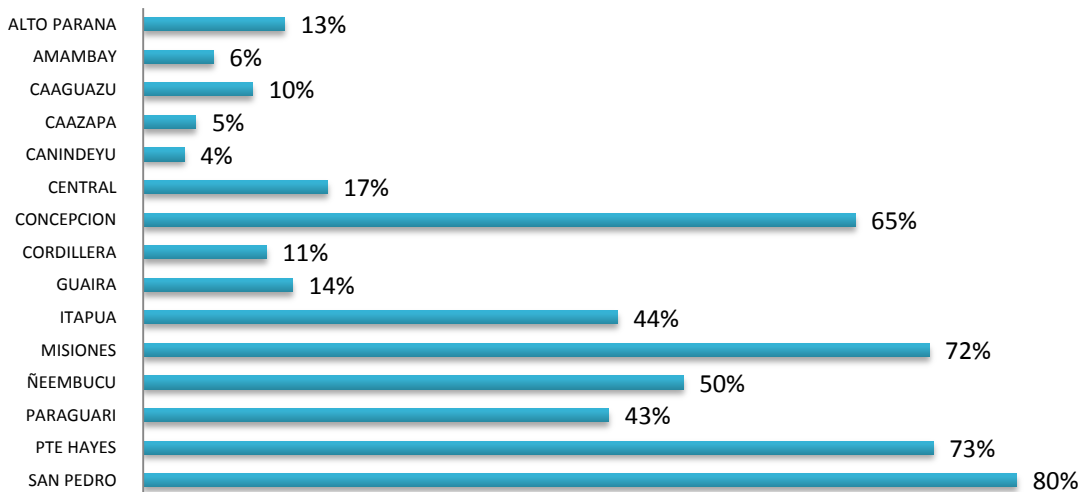


Figura 4. Relación porcentual de los valores promedio de Evaluación fiscal y monto de operación de 2016, por departamento.

Rango de valores fiscales y monto de operación por Departamento

De acuerdo a la Tabla N° 2 que se observa a continuación, los valores registrados como monto de operación en los certificados catastrales oscilan entre 91 mil gs. por inmueble y más de 7,7 mil millones de guaraníes. Coincidentemente, ambos valores son del Departamento Central. Esto denota la gran variabilidad existente en la declaración de los datos.

Mientras que, en cuanto al valor fiscal de los inmuebles, el valor mínimo constituye alrededor de 691 mil gs. y el valor más alto supera los 4,7 mil millones de guaraníes.

Tabla 2: Valores fiscales y Monto de operación (en Gs.) registrados por rango y Departamento. 2016

DEPARTAMENTO	AVALUACION FISCAL 2016					MONTO OPERACIÓN			
	Recuento	Mínimo	Media	Máximo	Desviación estándar	Mínimo	Media	Máximo	Desviación estándar
ALTO PARANA	76	1.032.000	44.725.255	2.528.389.686	289.330.780	240.000	344.110.988	5.033.793.383	1.128.633.388
AMAMBAY	6	1.309.608	5.137.812	7.430.400	2.619.686	1.676.000	79.347.000	200.000.000	85.020.454
CAAGUAZU	48	3.969.072	8.240.133	167.642.208	23.542.060	3.175.000	81.919.271	115.000.000	49.728.152
CAAZAPA	5	1.866.888	3.380.832	4.644.000	1.000.370	10.000.000	69.614.000	200.000.000	81.541.370
CANINDEYU	14	2.105.280	3.442.015	5.685.288	1.242.952	20.000.000	90.614.286	330.000.000	92.960.776
CENTRAL	380	1.124.742	22.913.475	4.790.629.656	246.242.496	91.000	135.531.860	7.789.028.500	587.478.053
CONCEPCION	6	3.343.680	185.301.792	1.086.696.000	441.594.262	4.330.000	283.609.554	1.050.000.000	442.924.205
CORDILLERA	27	1.548.000	7.854.886	23.475.436	6.438.732	5.000.000	69.416.600	495.846.240	128.362.735
GUAIRA	35	959.760	17.190.997	126.248.688	26.434.337	754.120	125.066.133	2.200.000.000	383.527.328
ITAPUA	59	691.440	29.702.921	551.384.184	95.034.043	3.000.000	68.261.890	441.000.000	101.665.220
MISIONES	13	3.557.304	10.358.621	39.458.520	10.804.572	2.467.500	14.361.962	50.000.000	13.059.196
ÑEEMBUKU	7	4.458.240	22.768.869	111.456.000	39.812.075	4.000.000	45.935.714	243.000.000	87.114.923
PARAGUARI	10	3.343.680	9.616.486	26.068.320	7.537.309	5.000.000	22.504.000	70.000.000	21.111.086
PTE HAYES	3	3.612.000	8.459.648	17.896.944	8.173.956	5.000.000	11.666.667	20.000.000	7.637.626
SAN PEDRO	2	4.695.600	6.011.916	7.328.232	1.861.552	5.000.000	7.500.000	10.000.000	3.535.534

Analizando por rango (mínimo, media y máximo), el valor más alto registrado como monto de operación entre el rango mínimo es 20 millones Gs. en Canindeyú, entre los promedios, el mínimo más bajo es un poco más de 7,5 millones de guaraníes en San Pedro, mientras que el más alto supera los 344 millones de guaraníes en Alto Paraná; entre el rango máximo, los valores más bajos constituyen 10 mill. gs. por inmueble en San Pedro, y más de 7,7 mil millones de guaraníes en Central.

En la siguiente tabla (3) se puede observar la relación porcentual entre los valores fiscales y los valores de monto de operación presentados en la tabla 2

Las relaciones con los picos más bajos se registran en el rango del máximo con un mínimo del 2%. Entre los departamentos, la relaciones más bajas en todos los rangos, se encuentran Caazapá y Canindeyú, cuyos porcentajes van entre 2 y 19 por ciento.

En cambio, se llega a observar incluso porcentajes que superan los 1200 por ciento, en el Departamento de Central, que confirma aún más, la subvaloración de los montos de operación con respecto al valor fiscal.

En su mayoría, los porcentajes superan el 60%.

Tabla 3: Relación porcentual entre los valores de Avalúo fiscal y monto de la operación. 2016

DEPARTAMENTO	Relación Avaluación/monto operación		
	Mínimo	Media	Máximo
ALTO PARANA	430%	13%	50%
AMAMBAY	78%	6%	4%
CAAGUAZU	125%	10%	146%
CAAZAPA	19%	5%	2%
CANINDEYU	11%	4%	2%
CENTRAL	1236%	17%	62%
CONCEPCION	77%	65%	103%
CORDILLERA	31%	11%	5%
GUAIRA	127%	14%	6%
ITAPUA	23%	44%	125%
MISIONES	144%	72%	79%
ÑEEMBUKU	111%	50%	46%
PARAGUARI	67%	43%	37%
PTE HAYES	72%	73%	89%
SAN PEDRO	94%	80%	73%

Rango de superficie por Departamento

Seguidamente se hace un análisis de las superficies de los inmuebles en estudio, para ver la relación que pueda existir con los valores de monto de operación registrados y su valor fiscal.

La superficie total de los inmuebles registrados en la base estadística de estudio, constituye más de 1,4 millones de metros cuadrados, con más de 699 mil en Central y más de 533 mil en Alto Paraná. Cabe destacar que la superficie total implica la suma de medidas de la tierra y el sector edificado.

Tabla 4: Rango de superficie de tierra y edificada según departamento

DEPARTAMENTO	Superficie total (m2)					Tierra (m2)				Edificación (m2)			
	Recuento	Suma	Mínimo	Media	Máximo	Suma	Mínimo	Media	Máximo	Recuento	Suma	Media	Máximo
Total	691,00	1.471.244,48	28,68	1.707,07	515.822,12	1.462.665,67	6,22	1.699,21	515.787,12	69,00	8.578,81	7,86	1.224,00
ALTO PARANA	76	533.606	44	7.021	489.998	532.573,82	6,22	7.007,55	489.998,00	7	1.032	14	296
AMAMBAY	6	3.321	142	554	800	3.321,09	141,98	553,52	800,00	-	-	-	-
CAAGUAZU	48	20.249	360	422	2.388	19.517,26	360,00	406,61	1.656,22	1	732	15	732
CAAZAPA	5	1.821	201	364	500	1.820,72	201,00	364,14	500,00	-	-	-	-
CANINDEYU	14	7.867	408	562	800	7.867,08	408,00	561,93	800,00	-	-	-	-
CENTRAL	380	699.147	29	1.840	515.822	695.524,55	26,80	1.830,33	515.787,12	43	3.622	10	354
CONCEPCION	6	43.077	360	7.179	40.500	43.076,69	360,00	7.179,45	40.500,00	-	-	-	-
CORDILLERA	27	20.200	300	748	2.875	20.168,97	300,00	747,00	2.874,60	4	31	1	31
GUAIRA	35	60.304	155	1.723	20.389	59.521,13	155,05	1.700,60	20.389,26	6	783	22	312
ITAPUA	59	52.128	135	884	11.880	49.982,82	134,62	847,17	11.880,00	5	2.145	36	1.224
MISIONES	13	7.139	326	549	1.270	6.977,54	326,15	536,73	1.269,77	2	161	12	96
ÑEEMBUCU	7	12.872	360	1.839	9.000	12.871,82	360,00	1.838,83	9.000,00	-	-	-	-
PARAGUARI	10	6.171	360	617	900	6.098,30	360,00	609,83	900,00	1	73	7	73
PTE HAYES	3	2.205	700	735	755	2.204,88	700,00	734,96	754,88	-	-	-	-
SAN PEDRO	2	1.139	350	570	789	1.139,00	350,00	569,50	789,00	-	-	-	-

Las superficies mínimas de cada inmueble registrado, oscilan entre 29 y 700 metros cuadrados. En promedio llegan a 1700 metros cuadrados y el máximo a 515 mil metros cuadrados.

En cuanto a la superficie solo del terreno, el valor más bajo registrado ronda los 6 metros cuadrados, el promedio y el máximo tienen valores similares al total.

Mientras que la superficie edificada suma apenas 8 mil metros cuadrados, con un promedio de 8,5 metros cuadrados y un máximo de 1200 metros cuadrados. De hecho que, la superficie edificada en su mayoría se encuentra en los inmuebles de los departamentos de Alto Paraná, Central e Itapúa.

Entre los departamentos con superficies promedios más altos se les suma Concepción, Guairá y Ñeembucú.

En el siguiente cuadro, se presenta la incidencia de la superficie edificada en la superficie total.

Por un lado se observa que la cantidad de inmuebles con edificación, se concentran en pocos departamentos, como ser Guairá, Misiones, Cordillera y Central. Por otro lado, la relación de la suma de superficies edificadas con respecto a la total, se encuentra significativa prácticamente en otros departamentos, Misiones, Itapúa y Caaguazú.

Esto podría indicar en primera instancia, que la brecha existente entre el valor fiscal y el monto de la operación no está explicada necesariamente por la edificación, sino que el monto en sí mismo está afectado por otros parámetros que no tienen que ver con las características del inmueble.

Tabla 5: Relación porcentual de la superficie edificada sobre la superficie total de los inmuebles.

DEPARTAMENTO	Incidencia SUPERFICIE Edificada/Total	
	Recuento	Suma
ALTO PARANA	9,2%	0,2%
AMAMBAY	0,0%	0,0%
CAAGUAZU	2,1%	3,6%
CAAZAPA	0,0%	0,0%
CANINDEYU	0,0%	0,0%
CENTRAL	11,3%	0,5%
CONCEPCION	0,0%	0,0%
CORDILLERA	14,8%	0,2%
GUAIRA	17,1%	1,3%
ITAPUA	8,5%	4,1%
MISIONES	15,4%	2,3%
ÑEEMBUCU	0,0%	0,0%
PARAGUARI	10,0%	1,2%
PTE HAYES	0,0%	0,0%
SAN PEDRO	0,0%	0,0%

Rango de promedio de Valores fiscales y monto de operación por tipo de contrato, según Departamento

En este apartado se analizan los valores fiscales y los montos de operación, según rango, y teniendo en cuenta el tipo de contrato. Por la relevancia de los dos tipos de contratos presentados a inicios del documento, solo se detallan los de compra venta- transferencia e hipoteca.

En primer lugar se destaca la heterogeneidad de los valores de monto de operación de las compra y venta con respecto a las hipotecas.

Tabla 6: Ratios de Evaluación fiscal y Monto de operación por metros cuadrados de superficie.

DEPARTAMENTO	COMPRA VENTA - TRANSFERENCIA						HIPOTECA					
	AVALUO_M2_TOTAL			MONTO_OPER_M2_TOTAL			AVALUO_M2_TOTAL			MONTO_OPER_M2_TOTAL		
	Mínimo	Media	Máximo	Mínimo	Media	Máximo	Mínimo	Media	Máximo	Mínimo	Media	Máximo
ALTO PARANA	3.568	25.828	326.928	522	95.172	568.958	5.160	5.160	5.160	472.222	739.129	1.006.036
AMAMBAY	9.288	9.288	9.288	162.500	275.000	500.000	-	-	-	-	-	-
CAAGUAZU	6.187	12.623	33.977	6.767	232.290	319.444	-	-	-	-	-	-
CAAZAPA	9.269	9.284	9.288	20.000	224.661	500.000	-	-	-	-	-	-
CANINDEYU	5.152	6.042	9.288	38.071	162.394	550.000	-	-	-	-	-	-
CENTRAL	5.149	19.057	253.620	185	205.884	18.410.042	12.384	39.481	162.166	63.694	1.117.761	11.434.670
CONCEPCION	9.277	12.795	26.832	5.000	29.177	75.909	12.384	12.384	12.384	1.562.500	1.562.500	1.562.500
CORDILLERA	5.160	10.576	22.676	8.681	79.046	435.734	-	-	-	-	-	-
GUAIRA	1.833	18.792	132.246	1.000	110.839	1.301.005	20.640	20.640	20.640	610.856	610.856	610.856
ITAPUA	5.147	19.987	267.518	842	77.039	785.714	5.136	269.138	1.523.161	158.333	536.178	1.188.531
MISIONES	9.267	20.367	85.725	6.092	42.401	108.627	-	-	-	-	-	-
ÑEEMBUKU	12.351	12.378	12.384	556	33.045	52.079	12.380	12.380	12.380	122.005	122.005	122.005
PARAGUARI	9.281	16.047	55.113	11.806	31.526	62.500	-	-	-	-	-	-
PTE HAYES	5.160	11.343	23.708	6.667	15.816	26.494	-	-	-	-	-	-
SAN PEDRO	9.288	9.288	9.288	6.337	6.337	6.337	-	-	-	-	-	-

Los valores de monto de operación de los contratos relacionados a compra y venta oscilan entre 185 y 163 mil guaraníes por metros cuadrados, en el rango mínimo; mientras en las hipotecas, en el mismo rango, los valores van de 63 mil a 1,5 millones de guaraníes.

En cuanto al promedio, los rangos son de 6 mil a 275 mil para las compras y ventas y 122 mil y 1,5 millones para las hipotecas. En el nivel máximo, para la primera va de 6 mil a 18,5 mil y para la segunda, 122 mil a 11,5 millones por metros cuadrados.

Los mayores picos a la baja o a la alta se observan en Central, Alto Paraná e Itapúa en los tipos de contrato de compra y venta; y en las Hipotecas, en Concepción, Central y Ñeembucú.

Seguidamente, en la tabla 7 se presenta la relación porcentual entre los valores fiscales y los montos de operación, de acuerdo a los rangos, tipo de contrato y Departamento.

Tabla 7: Relación de avalúo y monto de operación por metros cuadrados según tipo de contrato

DEPARTAMENTO	COMPRA VENTA			HIPOTECA		
	Mínimo	Media	Máximo	Mínimo	Media	Máximo
ALTO PARANA	683%	27%	57%	1%	1%	1%
AMAMBAY	6%	3%	2%			
CAAGUAZU	91%	5%	11%			
CAAZAPA	46%	4%	2%			
CANINDEYU	14%	4%	2%			
CENTRAL	2784%	9%	1%	19%	4%	1%
CONCEPCION	186%	44%	35%	1%	1%	1%
CORDILLERA	59%	13%	5%			
GUAIRA	183%	17%	10%	3%	3%	3%
ITAPUA	611%	26%	34%	3%	50%	128%
MISIONES	152%	48%	79%			
ÑEEMBUCU	2223%	37%	24%	10%	10%	10%
PARAGUARI	79%	51%	88%			
PTE HAYES	77%	72%	89%			
SAN PEDRO	147%	147%	147%			

En primer lugar se destaca la alta variabilidad en los porcentajes en cuanto al tipo de compra y venta, en todos los departamentos, frente a una cierta homogeneidad en las hipotecas; principalmente porque sus porcentajes en su mayoría, son menores al 10%.

Sin embargo, en el tipo de compra y venta, los porcentajes van de 6% a más de 2700% inclusive, cuando se trata la relación en el rango mínimo. Esto se observa principalmente en los resultados de Central y Ñeembucú. Otros departamentos con altos valores porcentuales,



TETĀ VIRU
MOHENDAPY
MOTENONDEĀ
MINISTERIO DE
HACIENDA



“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”

superando el 100% son Alto Paraná, Itapúa, Misiones, Concepción, Guairá y San Pedro. En los demás niveles llega al 91%, especialmente en Caaguazú y Paraguari.

No obstante cabe destacar que los indicadores del Departamento de Amambay son bastante homogéneos en todos los niveles.

Estos resultados reafirman aún más la necesidad de establecer el certificado catastral como un documento legal con fuerte exhortación a constituirse en una fuente de declaración jurada para la recolección de valores de mercado.

Si se discrimina aquellos casos cuya proporción de evaluación con respecto al monto de la operación es menor al 100% se encuentra que el promedio de las operaciones de compra y venta es de 21% y de las hipotecas, de 4%.

En el siguiente cuadro se observan los resultados por departamento y rango.

Tabla 8: Relación de avalúo y monto de operación por metros cuadrados según tipo de contrato, menor a 100%

Departamento	COMPRA VENTA			HIPOTECA		
	Mínimo	Media	Máximo	Mínimo	Media	Máximo
ALTO PARANA	46%	21%	57%	1%	1%	1%
AMAMBAY	6%	3%	2%			
CAAGUAZU	48%	5%	4%			
CAAZAPA	46%	4%	2%			
CANINDEYU	14%	4%	2%			
CENTRAL	93%	8%	1%	19%	3%	1%
CONCEPCION	75%	24%	12%	1%	1%	1%
CORDILLERA	59%	12%	5%			
GUAIRA	17%	15%	10%	3%	3%	3%
ITAPUA	93%	26%	34%	3%	4%	2%
MISIONES	36%	44%	79%			
ÑEEMBUCU	27%	26%	24%	10%	10%	10%
PARAGUARI	67%	29%	23%			
PTE HAYES	77%	72%	89%			



“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”

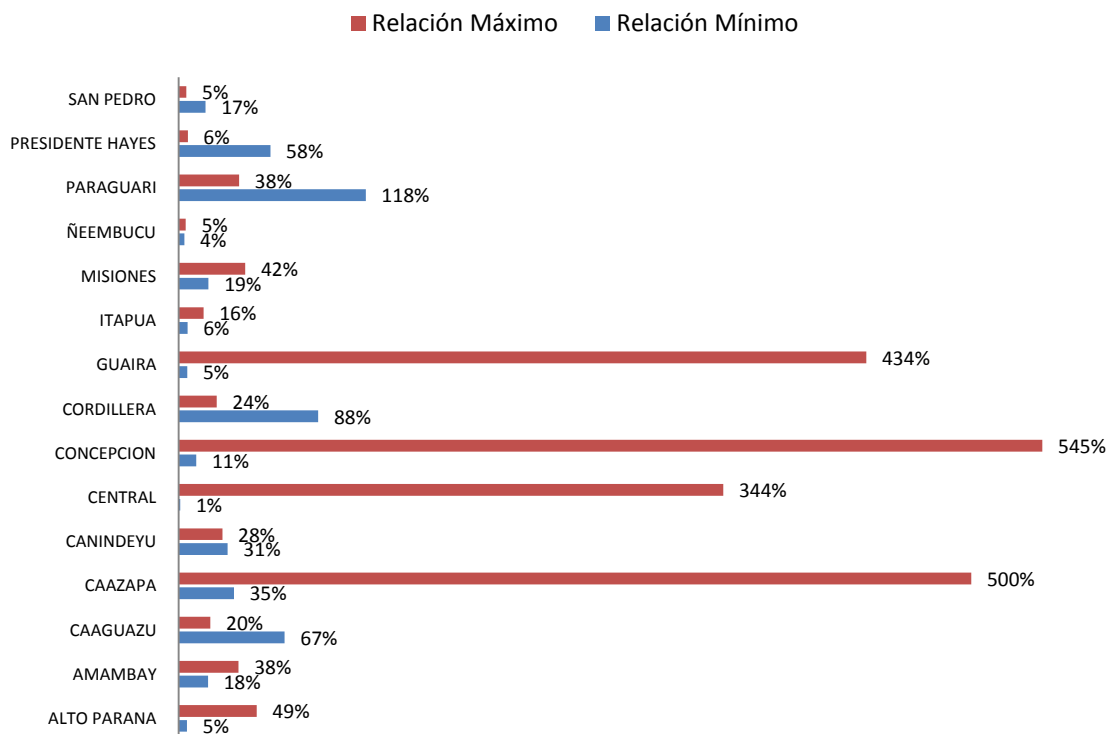
Relación de resultados con valores de mercado analizados de Clasipar.

En este apartado se hace un contraste de los resultados obtenidos en el Documento Precios urbanos de referencia del Econ. Rubén Maidana, presentado al SNC en enero del 2016, con los resultados de este estudio.

En el siguiente gráfico se muestra los porcentajes que representan los valores de monto de operación de los certificados catastrales con respecto a los precios de mercado de Clasipar. En la mayoría de los casos se observa que la relación está entre 1 y 30%

Llama la atención que en algunos departamentos la relación supera ampliamente el 100%. Estos casos podrían estar influenciados por los tipos de contrato que hacen referencia a hipotecas o aporte de capital. Esto se denota en Guairá, Caazapá, Concepción y Central.

Relación de Monto de operación 2016 con Precio de mercado Clasipar 2016



ANEXO: Base de datos estadística de Valores de certificado catastral