

Servicio Nacional de Catastro – SNC.

Área de Avaluaciones

Precios Urbanos de Referencia – Aproximaciones a Precios de Terrenos
Baldíos



Contenido

I –Resumen.....	3
II – El análisis.....	3
III - Valores de Terrenos para Áreas Urbanas.....	5
III.1 Muestra.....	5
III.2 Observaciones generales:	6
III.3 Comparación de los valores medios obtenidos a nivel departamental Vs. valores aplicados en el Decreto N° 6.606:	7
III. 4 Incidencia Fiscal y Comparación a nivel Departamental	8
III.4.1 Capital	8
III.4.2. Concepción.....	9
III.4.3. San Pedro.....	9
III.4.4. Cordillera.....	10
III.4.5. Guairá.....	10
III.4.6. Caaguazú	11
III.4.7. Caazapá	11
III.4.8. Itapúa.....	11
III.4.9. Misiones	12
III.4.10. Paraguari.....	12
III.4.11. Alto Paraná.....	13
III.4.12. Central	13
III.4.13. Ñeembucú.....	15
III.4.14. Amambay	15
III.4.15. Canindeyú.....	16
III.4.16. Chaco Paraguayo.....	16
IV – Visualización General	17
VI. Consideraciones Finales.....	18



I – Resumen

El presente documento interno busca complementar el trabajo previamente presentado, y titulado “Precios Rurales de Referencia – Primeras Aproximaciones¹”, con la idea central de establecer una línea de base mínima que permita al Servicio Nacional de Catastro (SNC)² delimitar su actuar de cara al futuro inmediato. La idea central radica en comparar valores/precios de oferta de inmuebles urbanos con los valores actuales establecidos por el Servicio Nacional de Catastro (SNC) a través del Decreto N° 6.606/2016³.

A tal efecto, el presente documento detalla ofertas e intenciones de venta publicitadas en el sitio Clasipar⁴, las cuáles, hipotéticamente, demuestran una intención real por parte de los mismos propietarios y/o agentes por vender dichas propiedades.

Damos paso de esta manera al breve resumen efectuado, enfocado en las variables precio por m², superficie ofertada (m²), y valores de oferta máximos, mínimos, medios y promedio a nivel departamental y distrital. Se sintetiza en las próximas secciones los datos de referencia a los cuáles se ha arribado.

II – El análisis

Se han considerado 1887 ofertas dentro del portal supra-citado, que fueron catalogadas como propiedades en áreas urbanas que no contaban con construcciones. Es decir, se ha analizado en su totalidad lo que denominamos a partir de este punto “terrenos baldíos”.

Muchas de estas muestras, pueden sin embargo encontrarse en el límite urbano/rural de los distritos analizados, e incluso en el límite distrital de los mismos, motivo por el cual la desviación y márgenes de precios puede considerarse relevante o ambigua en algunos casos.

A más de ello, es importante recalcar la recurrente falta de actualización en materia de límites urbanos y rurales a nivel distrital, lo que imposibilita una conceptualización inequívoca de dicho aspecto. Se considera sin embargo que – como referencia- el análisis puede considerarse eficaz a fin de crear la línea de base citada en el apartado I.

Dicho esto, las ofertadas recabadas corresponden al periodo de análisis octubre 2016 - enero 2017. En las mismas, el total de los departamentos (no así los distritos) han sido representados.

Dicho esto, es bueno recalcar que el 88,83% de las ofertas recabadas proviene de los departamentos/zonas Central (34,92%), Alto Paraná (18,2%), Capital (13,51%), Cordillera (12,0%) e Itapúa (10,2%); lo que denota un irrefutable comportamiento lógico, al tratarse de

¹ Rubén Maidana/Nidia Rivarola – Área de Avaluaciones – Servicio Nacional de Catastro

² <http://www.catastro.gov.py/>

³ “Por el Cual se Fijan los Valores Fiscales Inmobiliarios establecidos por el Servicio Nacional de Catastro, que servirán de base imponible para la determinación del Impuesto Inmobiliario y sus adicionales para el Ejercicio Fiscal del Año 2017”

⁴ www.clasipar.com.py

zonas altamente pobladas, productivas y dinámicas en términos demográficos. Con respecto a los departamentos de menor relevancia, se encuentran Boquerón (0,16%), Alto Paraguay (0,05%) y Caazapá (0,11%), seguidos muy de cerca por Amambay, Ñeembucú, Canindeyú, Concepción y San Pedro con porcentajes en torno al 0,4% - 0,8% respectivamente. Se reflejan a continuación los valores mencionados más arriba, en porcentajes y la cantidad total de transacciones recabadas.

N°	Dpto.	Frecuencia	Porcentaje
0	CAPITAL	255	13,51%
1	CONCEPCIÓN	10	0,53%
2	SAN PEDRO	15	0,79%
3	CORDILLERA	226	11,98%
4	GUAIRÁ	18	0,95%
5	CAAGUAZÚ	47	2,49%
6	CAAZAPÁ	2	0,11%
7	ITAPÚA	192	10,17%
8	MISIONES	23	1,22%
9	A. PARANÁ	40	2,12%
10	PARAGUARÍ	344	18,23%
11	CENTRAL	659	34,92%
12	ÑEEMBUCÚ	11	0,58%
13	AMAMBAY	8	0,42%
14	CANINDEYÚ	12	0,64%
15	PDTE. HAYES	21	1,11%
16	ALTO PRY.	1	0,05%
17	BOQUERÓN	3	0,16%
	Total	1.887,0	100,0

Ofertas Recabadas

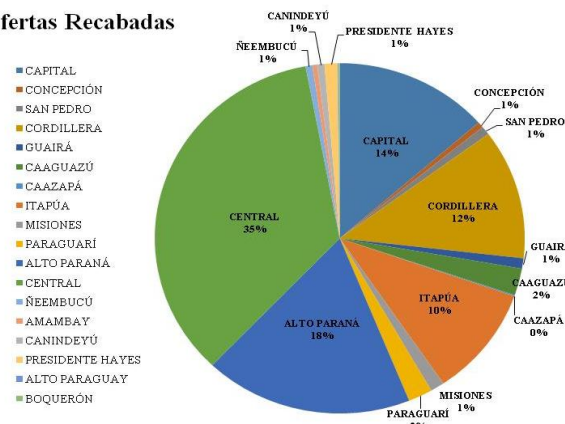


Gráfico N° 1: Transacciones Recabadas

Tabla N° 1: Transacciones Recabadas

En cuanto al precio medio de la tierra, en guaraníes, y por metro cuadrado, los mismos se sitúan a nivel país en torno a **Gs. 934.154 por m² (alrededor de \$164 por m² al cambio actual)**. Con respecto a los metros cuadrados ofertados, se observa como media, valores cercanos a los 4.374m², con mínimos y máximos que oscilan entre 220.000 m² y 114 m². Al respecto, las tablas y gráficos N° 2 y N° 3 reflejan los valores mencionados en m² y el precio en Gs/m² con respecto a la cantidad total de transacciones recabadas.

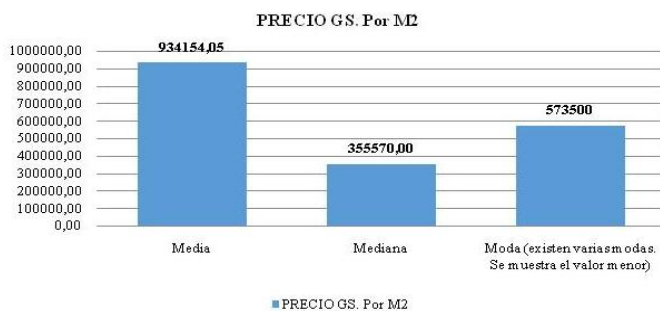


Gráfico N° 2: Precio Gs/M2

PRECIO GS. Por M2	
Válidos	1.887
Media	Gs 934.154
Mediana	Gs 355.570
Moda (existen varias modas. Se muestra el valor menor)	Gs 573.500

Tabla N° 2: Precio Gs/M2

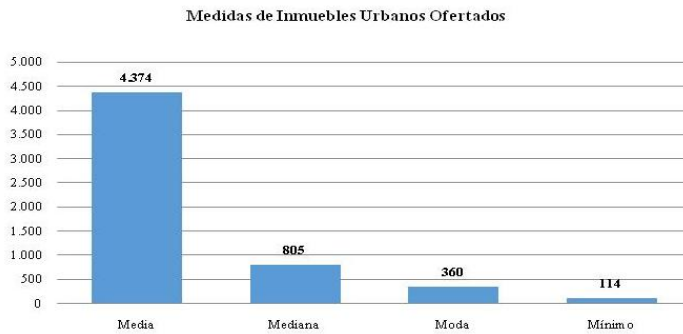


Gráfico N° 3: Precio Gs/M2

M2	
Válidos	1.887
Media	4.374
Mediana	805
Moda	360
Mínimo	114
Máximo	220.000

Tabla N° 3: Precio Gs/M2

III - Valores de Terrenos para Áreas Urbanas

III.1 Muestra

Como ya se ha mencionado, el 48,43% de las ofertas recabadas provienen del departamento Central, y de la Capital, más específicamente de ciudades como Asunción, Luque, Mariano Roque Alonso, Lambaré, Limpio, Itauguá, San Lorenzo, Fernando de la Mora, Ñemby, Guarambaré e Ypané, por mencionar solo las más relevantes.

A éstas se adhieren las ciudades de los Departamentos de Cordillera, (San Bernardino, Atyrá, Caacupé, Piribebuy, Altos), del departamento de Alto Paraná (Ciudad del Este, Hernandarias, Presidente Franco, Minga Guazú, Santa Rita) y del departamento de Itapúa (Hohenau, Obligado, San Juan del Paraná) como las más relevantes. El gráfico N° 4 detalla las ofertas recabadas a nivel departamental, para cuantificar su incidencia dentro de la muestra.

Cantidad de Ofertas por Departamento

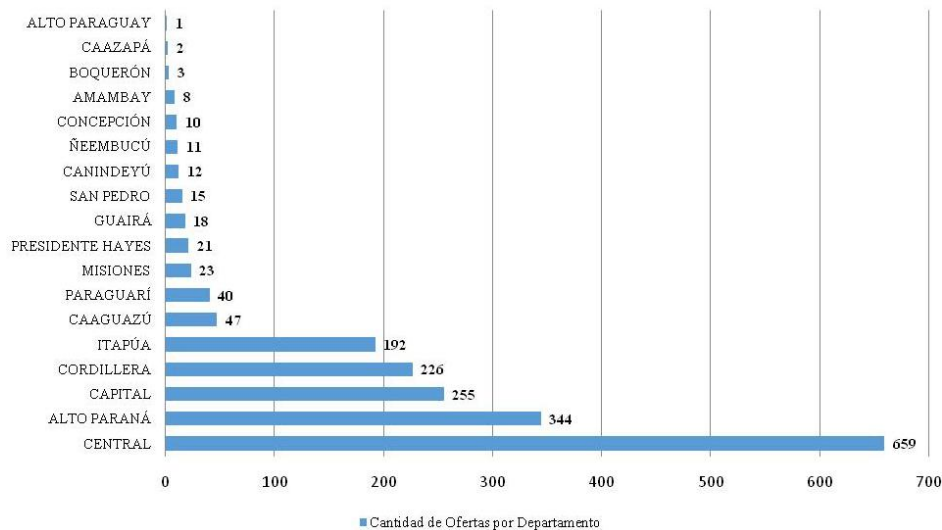


Gráfico N° 4: Cantidad de Ofertas por Departamento

Ahora bien, de acuerdo al número de ofertas recabadas, las diez ciudades que han mostrado un mayor movimiento dentro del portal web citado son, en este orden, las ciudades de Asunción (9,48%), Ciudad del Este (7,5%), Luque (5,56%), Lambaré (5,19%), San Bernardino (4,50%), Encarnación (3,9%), Mariano Roque Alonso (3,9%), San Lorenzo (3,38%) y Fernando de la Mora. Esto equivale a decir, que el 46,14% de transacciones se concentra en dichas ciudades.



Gráfico N° 5: Ciudades con mayor Q. de Ofertas Recabadas

III.2 Observaciones generales:

- Los precios para terrenos en áreas urbanas (por m²) oscilan entre 9.860 Gs/m² a 19.449.130 Gs/ m² (lo que equivale a 1,72 \$/ m²- 2.450 \$/m²), con valores medios de 934.154 Gs/m² (\$175,93) y una superficie ofertada de 4.980 m² como media (equivalente a 175,93 \$/m²).
- El departamento de Alto Paraná muestra valores máximos (en torno a los Gs/m² 19.500.000, Asunción, con valores máximos en torno a los Gs/m² 14.000.000 e Itapúa, con valores máximos en torno a Gs/ m² 8.400.000.
- Cordillera, Ñeembucú, Amambay y Canindeyú muestran precios máximos que van entre los Gs/ m² 2.700.000 y Gs/ m² 1.300.000.
- Los restantes departamentos muestran valores entre los Gs/m² 670.000 y Gs/ m² 87.500.

Precio Gs/M2 y Q. de M2				
Concepto	N°	Mínimo	Máximo	Media
PRECIO \$ por M2	1887	\$1,72	\$2.450,00	\$175,93
PRECIO GS. Por M2	1887	Gs 9.860,54	Gs 19.449.130,43	Gs 934.154,05
M2	1887	114,00	220.000,00	4.374,09

Tabla N° 4: Precio Gs/M2 y Q. de M2



III.3 Comparación de los valores medios obtenidos a nivel departamental Vs. valores aplicados en el Decreto N° 6.606:

- La base imponible aplicada actualmente por el SNC no logra captar –en promedio- más del 10,00% de los precios ofertados en La Capital, Amambay, Canindeyú y Alto Paraguay.
- La base imponible aplicada actualmente por el SNC no logra captar –en promedio- más del 20% de los precios ofertados en los siguientes departamentos: Concepción, San Pedro, Guairá, Caazapá, Itapúa, Misiones, Central, Ñeembucú y Boquerón.
- La base imponible aplicada actualmente por el SNC no logra captar –en promedio- más del 30% de los precios ofertados en los siguientes departamentos: Cordillera, Caaguazú, y Alto Paraná
- La base imponible aplicada actualmente por el SNC no logra captar –en promedio- más del 40% de los precios ofertados en el departamento de Paraguari.

N°	Dpto.	PRECIO Gs./M2		Decreto N° 6.606/2016		Max Precio Gs. Por Ha vs Valores Max. Decreto	Min Precio Gs. Por Ha vs Valores Min Decreto
		Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo		
0	CAPITAL	Gs 13.743.304,20	Gs 400.000,00	Gs 382.756	Gs 29.936	2,79%	7,48%
1	CONCEPCIÓN	Gs 286.750,00	Gs 45.000,00	Gs 48.112	Gs 5.346	16,78%	11,88%
2	SAN PEDRO	Gs 580.808,08	Gs 37.414,97	Gs 48.112	Gs 5.346	8,28%	14,29%
3	CORDILLERA	Gs 1.817.173,64	Gs 9.860,54	Gs 48.112	Gs 5.346	2,65%	54,22%
4	GUAIRÁ	Gs 669.083,33	Gs 18.406,50	Gs 48.112	Gs 5.346	7,19%	29,04%
5	CAAGUAZÚ	Gs 1.600.000,00	Gs 10.113,34	Gs 48.112	Gs 5.346	3,01%	52,86%
6	CAAZAPÁ	Gs 100.000,00	Gs 57.350,00	Gs 24.590	Gs 5.346	24,59%	9,32%
7	ITAPÚA	Gs 8.381.923,08	Gs 15.140,40	Gs 149.681	Gs 5.346	1,79%	35,31%
8	MISIONES	Gs 300.925,93	Gs 26.315,79	Gs 48.112	Gs 5.346	15,99%	20,31%
9	PARAGUARÍ	Gs 203.911,11	Gs 10.000,00	Gs 48.112	Gs 5.346	23,59%	53,46%
10	A. PARANÁ	Gs 19.449.130,43	Gs 11.076,92	Gs 310.054	Gs 5.346	1,59%	48,26%
11	CENTRAL	Gs 5.735.000,00	Gs 18.352,00	Gs 48.112	Gs 5.346	0,84%	29,13%
12	ÑEEMBUCÚ	Gs 2.700.000,00	Gs 15.625,00	Gs 48.112	Gs 5.346	1,78%	34,21%
13	AMAMBAY	Gs 1.321.428,57	Gs 63.872,76	Gs 48.112	Gs 5.346	3,64%	8,37%
14	CANINDEYÚ	Gs 1.991.319,44	Gs 122.892,86	Gs 48.112	Gs 5.346	2,42%	4,35%
15	PDTE. HAYES	Gs 458.800,00	Gs 11.507,48	Gs 24.590	Gs 5.346	5,36%	46,46%
16	A. PARAGUAY	Gs 129.037,50	Gs 129.037,50	Gs 13.899	Gs 5.346	10,77%	4,14%
17	BOQUERÓN	Gs 87.500,00	Gs 31.746,03	Gs 13.899	Gs 5.346	15,88%	16,84%

Tabla N° 5: Comparación de Valores Fiscales con Ofertas Recabadas

Complementando lo mencionado, el valor medio a nivel país de Gs./ m² 934.154,05 (Tabla N°4) se traduce en términos prácticos en lo siguiente:

- Un terreno baldío de 360 m², sin mejoras ni inversión “cuesta” en promedio la suma de Gs/m² 336.295.458

- El Decreto que fija los valores Fiscales para el año 2017 “establece” un valor máximo de Gs/m² 382.756 a nivel país, lo que se traduciría en un costo de Gs. 137.792.160.

III. 4 Incidencia Fiscal y Comparación a nivel Departamental

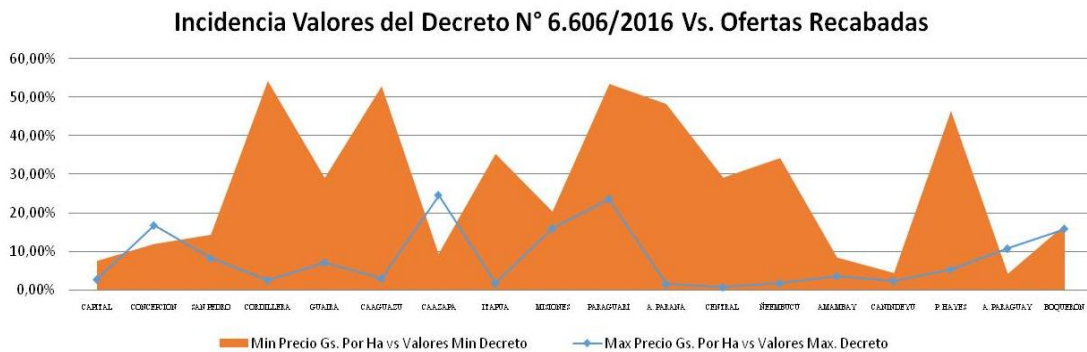


Gráfico N° 6: Incidencia Valores de Decreto N° 6.606/2016

Dada la dispersión en los datos, resulta conveniente a partir de este punto efectuar un análisis a un nivel más bajo (distrital/zonal) por cada departamento del País del cuál se cuenta/n con ofertas. Para visualizar los datos a nivel distrital, resulta necesario dividir el análisis por Departamentos.

El estudio varía con respecto al punto anterior, pues aquí la comparación está hecha en base a los valores establecidos por Decreto a nivel distrital, no así departamental, y se realiza en función a los máximos y mínimos departamentales y no así con respecto al valor medio, como en el apartado anterior. De esta manera, se busca que los valores encontrados sean fruto de observaciones complementarias, que sirvan de contraste. De esta forma, se observa lo siguiente:

III.4.1 Capital

Para este departamento fueron recabadas 10 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs./m² 286.750 a Gs./m² 62.500. Comparando éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 24,19% con respecto al valor ofertado.



N°	CAPITAL. Barrios de Asunción	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
00	MARISCAL LÓPEZ	Gs 4.564.266	Gs 2.946.655	Gs 3.186.111	Gs 1.360.000		
	MBOCAYATY	Gs 3.728.042	Gs 2.584.108	Gs 2.757.212	Gs 1.727.642		
	N/A	Gs 5.735.000	Gs 2.505.745	Gs 1.960.684	Gs 750.000		
	OBRERO	Gs 3.076.369	Gs 1.489.421	Gs 1.354.798	Gs 400.000		
	PINOZÁ	Gs 5.568.285	Gs 1.899.845	Gs 1.433.750	Gs 666.667		
	RECOLETA	Gs 3.460.776	Gs 2.733.511	Gs 2.935.774	Gs 1.686.765		
	REPUBLICANO	Gs 2.096.521	Gs 1.515.205	Gs 1.624.917	Gs 824.176		
	SAJONIA	Gs 6.091.095	Gs 2.703.194	Gs 2.398.687	Gs 1.166.667		
	S. DEL MUNDO	Gs 8.607.178	Gs 4.740.469	Gs 3.611.111	Gs 2.153.110		
	SAN CAYETANO	Gs 917.128	Gs 917.128	Gs 917.128	Gs 917.128		
	SAN CRISTÓBAL	Gs13.275.463	Gs 3.408.585	Gs 2.696.007	Gs 1.611.111		
	SAN JORGE	Gs 9.558.333	Gs 3.561.054	Gs 2.867.500	Gs 923.977		
	SANTA ROSA	Gs 540.000	Gs 540.000	Gs 540.000	Gs 540.000		
	STMA. TRINIDAD	Gs 6.308.500	Gs 2.876.300	Gs 2.861.142	Gs 757.576		
	TABLADA NUEVA	Gs 1.032.300	Gs 1.032.300	Gs 1.032.300	Gs 1.032.300		
	TACUMBÚ	Gs 2.435.065	Gs 1.755.204	Gs 1.886.513	Gs 944.033		
	TEMBETARY	Gs 6.117.333	Gs 3.532.687	Gs 2.655.093	Gs 1.345.029		
	VILLA MORRA	Gs13.743.304	Gs 5.165.351	Gs 4.402.450	Gs 2.294.000		
	V. DE FÁTIMA	Gs 2.086.957	Gs 2.086.957	Gs 2.086.957	Gs 2.086.957		
	VISTA ALEGRE	Gs 5.080.617	Gs 1.803.001	Gs 1.416.049	Gs 1.147.000		
YCUA SATI	Gs11.470.000	Gs 3.894.653	Gs 3.441.000	Gs 451.111			

III.4.2. Concepción

Para este departamento fueron recabadas 10 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs/m² 286.750 a Gs/m² 62.500. Comparando éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, **en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 24,19% con respecto al valor ofertado.**

N°	CONCEPCIÓN	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
1	CONCEPCIÓN	Gs 286.750	Gs123.255	Gs 111.607	Gs 45.000	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	BELÉN	Gs 135.135	Gs 135.135	Gs 135.135	Gs 135.135	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	YBY YAÚ	Gs 62.500	Gs 62.500	Gs 62.500	Gs 62.500	Gs. 24.590	Gs. 9.622

III.4.3. San Pedro

Para este departamento fueron recabadas 15 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs/m² 580.808 y Gs/m² 37.415. Comparando éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, **en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 26,96% con respecto al valor ofertado.**



N°	SAN PEDRO	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
2	CAPIIBARY	Gs 100.000	Gs 100.000	Gs 100.000	Gs100.000	Gs. 24.590	Gs. 9.622
	GRAL. AQUINO	Gs 187.500	Gs 128.472	Gs 128.472	Gs 69.444	Gs. 24.590	Gs. 9.622
	GUAYAIBI	Gs 95.000	Gs 95.000	Gs 95.000	Gs 95.000	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	I. DEL ROSARIO	Gs 41.667	Gs 41.667	Gs 41.667	Gs 41.667	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	S. ESTANISLAO	Gs 580.808	Gs 184.374	Gs 125.000	Gs 37.415	Gs. 24.590	Gs. 9.622
	SANTA ROSA A.	Gs 375.000	Gs 245.741	Gs 222.222	Gs140.000	Gs. 48.112	Gs. 12.830

III.4.4. Cordillera

Para este departamento fueron recabadas 226 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs/m² 1.817.174 y Gs/m² 6.939. Comparando éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, **en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 30,79% con respecto al valor ofertado.**

N°	CORDILLERA	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
3	ALTOS	Gs 1.155.891	Gs 219.578	Gs 100.694	Gs16.868	Gs.13.899	Gs. 5.346
	ARROYOS Y EST.	Gs 344.100	Gs 164.383	Gs 119.048	Gs30.000	Gs. 4.590	Gs. 9622
	ATYRÁ	Gs 156.250	Gs 55.197	Gs 43.981	Gs 13.823	Gs. 4.590	Gs. 9622
	CAACUPÉ	Gs 384.615	Gs 100.662	Gs 69.444	Gs 27.202	Gs. 8.112	Gs.12.830
	CARAGUATAY	Gs 111.111	Gs 77.011	Gs 100.000	Gs 18.571	Gs. 4.590	Gs. 9622
	EMBOSCADA	Gs 541.667	Gs 182.047	Gs 80.833	Gs 24.857	Gs. 3.899	Gs. 5.346
	EUSEBIO AYALA	Gs 71.429	Gs 69.894	Gs 69.894	Gs 68.359	Gs. 4.590	Gs. 9622
	ISLA PUCU	Gs 450.000	Gs 151.966	Gs 75.758	Gs 42.308	Gs. 3.899	Gs. 5.346
	ITACURUBI DE C.	Gs 77.500	Gs 49.559	Gs 37.500	Gs 6.939	Gs. 4.590	Gs. 9622
	LOMA GRANDE	Gs 58.824	Gs 35.606	Gs 38.426	Gs 9.861	Gs. 3.899	Gs. 5.346
	N. COLOMBIA	Gs 42.857	Gs 42.857	Gs 42.857	Gs 42.857	Gs. 3.899	Gs. 5.346
	PIRIBEBUY	Gs 80.000	Gs 45.836	Gs 45.589	Gs 22.367	Gs. 4.590	Gs. 9622
	S. BERNARDINO	Gs 1.817.174	Gs 300.722	Gs 160.952	Gs 12.838	Gs. 8.112	Gs. 2.830
	TOBATÍ	Gs 77.778	Gs 45.766	Gs 54.563	Gs 10.000	Gs. 3.899	Gs. 5.346
	VALENZUELA	Gs 54.957	Gs 37.603	Gs 32.273	Gs 30.909	Gs. 3.899	Gs. 5.346
M. YHAGUY	Gs 85.000	Gs 85.000	Gs 85.000	Gs 85.000	Gs. 3.899	Gs. 5.346	

III.4.5. Guairá

Para este departamento fueron recabadas 18 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs/m² 669.083 y Gs/m² 18.407. Comparando éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, **en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 34,26% con respecto al valor ofertado.**

N°	GUAIRÁ	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
4	INDEPENDENCIA	Gs 24.500	Gs 21.306	Gs 20.846	Gs19.030	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	VILLARRICA	Gs 669.083	Gs 209.698	Gs 130.000	Gs40.000	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	YATAITY DEL G.	Gs 26.515	Gs 22.461	Gs 22.461	Gs18.407	Gs. 13.899	Gs. 5.346



III.4.6. Caaguazú

Para este departamento fueron recabadas 47 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs/m² 1.600.000 y Gs/m² 10.113. Comparando éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, **en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 35,95% con respecto al valor ofertado.**

N°	CAAGUAZÚ	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
5	CAAGUAZÚ	Gs 697.471	Gs 143.949	Gs 49.695	Gs 10.113	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	CNEL. OVIEDO	Gs1.600.000	Gs 280.167	Gs 104.783	Gs 12.206	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	DR. ESTIGARRIBIA	Gs 800.000	Gs 174.651	Gs 26.155	Gs 11.334	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	JOSÉ D. OCAMPO	Gs 74.257	Gs 74.257	Gs 74.257	Gs 74.257	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	JUAN M. FRUTOS	Gs 42.000	Gs 28.000	Gs 28.000	Gs 14.000	Gs. 24.590	Gs. 9.622
	LA PASTORA	Gs 239.407	Gs 239.407	Gs 239.407	Gs 239.407	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	SAN JOSÉ D.L.A	Gs 66.663	Gs 66.663	Gs 66.663	Gs 66.663	Gs. 24.590	Gs. 9.622

III.4.7. Caazapá

Para este departamento fueron recabadas 2 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs/m² 100.000 y Gs/m² 57.350. Comparando éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, **en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 23,47% con respecto al valor ofertado.**

N°	CAAZAPÁ	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
6	CAAZAPÁ	Gs 57.350	Gs 57.350	Gs 57.350	Gs 57.350	24.590	9622
	SAN JUAN NEP.	Gs 100.000	Gs 100.000	Gs 100.000	Gs 100.000	24.590	9622

III.4.8. Itapúa

Para este departamento fueron recabadas 192 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs/m² 8.381.923 y Gs/m² 15.140. Comparando éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, **en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 16,49% con respecto al valor ofertado.**

Ahora bien, dado que existen valores diferenciados establecidos por el Decreto N°6.606/2016 para Encarnación, como capital del Departamento de Itapúa, un análisis un poco más detallado da cuenta que, **en promedio, en Encarnación, el nivel de absorción fiscal es de 33,34% con respecto al valor ofertado.**



N°	ITAPÚA	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
7	BELLA VISTA	Gs 287.679	Gs 172.278	Gs 145.558	Gs 80.000	Gs.24.590	Gs. 9.622
	CAMBYRETÁ	Gs 691.721	Gs 175.556	Gs 86.310	Gs 23.342	Gs.24.590	Gs. 9.622
	CAP. MIRANDA	Gs 79.653	Gs 56.493	Gs 56.493	Gs 33.333	Gs.13.899	Gs. 5.346
	C. PARANÁ	Gs 68.000	Gs 68.000	Gs 68.000	Gs 68.000	Gs.24.590	Gs. 9.622
	CNEL. BOGADO	Gs 666.860	Gs 342.142	Gs 250.000	Gs 201.706	Gs.48.112	Gs.12.830
	EDELIRA	Gs 286.750	Gs 153.742	Gs 144.772	Gs 38.674	Gs.13.899	Gs. 5.346
	ENCARNACIÓN	Gs 128.205	Gs 83.622	Gs 75.000	Gs 44.000	Gs.48.112	Gs.12.830
	HOHENAU	Gs 8.381.923	Gs 809.588	Gs 333.333	Gs 26.667	Gs.24.590	Gs. 9.622
	JESÚS	Gs 867.188	Gs 291.419	Gs 248.386	Gs 50.749	Gs.13.899	Gs. 5.346
	ITAPÚA POTY	Gs 79.545	Gs 53.106	Gs 53.106	Gs 26.667	Gs.13.899	Gs. 5.346
	MAYOR OTAÑO	Gs 125.000	Gs 125.000	Gs 125.000	Gs 125.000	Gs.13.899	Gs. 5.346
	NATALIO	Gs 66.667	Gs 66.667	Gs 66.667	Gs 66.667	Gs.13.899	Gs. 5.346
	OBLIGADO	Gs 73.171	Gs 59.085	Gs 52.083	Gs 52.000	Gs.24.590	Gs. 9.622
	PIRAPÓ	Gs 690.631	Gs 241.716	Gs 186.354	Gs 34.410	Gs.13.899	Gs. 5.346
	S. COSME Y D.	Gs 25.926	Gs 25.926	Gs 25.926	Gs 25.926	Gs.13.899	Gs. 5.346
	SAN JUAN DEL P.	Gs 78.125	Gs 51.966	Gs 51.966	Gs 25.808	Gs.13.899	Gs. 5.346
	SAN RAFAEL P.	Gs 229.800	Gs 82.751	Gs 64.762	Gs 15.140	Gs.13.899	Gs. 5.346
	TOMAS PEREIRA	Gs 86.025	Gs 86.025	Gs 86.025	Gs 86.025	Gs.13.899	Gs. 5.346
	TRINIDAD	Gs 103.230	Gs 103.230	Gs 103.230	Gs 103.230	Gs.24.590	Gs. 9.622
YATYTAY	Gs 937.500	Gs 937.500	Gs 937.500	Gs 937.500	Gs.13.899	Gs. 5.346	

III.4.9. Misiones

Para este departamento fueron recabadas 23 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs/m² 300.926 y Gs/m² 26.316. Comparando éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, **en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 26,37% con respecto al valor ofertado.**

N°	MISIONES	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
8	AYOLAS	Gs 160.000	Gs 110.613	Gs 127.643	Gs 38.391	Gs.24.590	Gs. 9.622
	SAN IGNACIO	Gs 112.500	Gs 74.374	Gs 83.333	Gs 27.287	Gs.48.112	Gs.12.830
	SAN JUAN B.	Gs 300.926	Gs 134.009	Gs 74.786	Gs 26.316	Gs.48.112	Gs.12.830
	SANTA ROSA	Gs 156.863	Gs 156.863	Gs 156.863	Gs 156.863	Gs.24.590	Gs. 9.622
	V. FLORIDA	Gs 164.881	Gs 76.039	Gs 57.639	Gs 30.016	Gs.24.590	Gs. 9.622

III.4.10. Paraguari

Para este departamento fueron recabadas 40 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs/m² 203.911 y Gs/m² 10.000. Comparando éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, **en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 45,21% con respecto al valor ofertado.**



N°	PARAGUARÍ	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
9	ACAHAY	Gs 27.778	Gs 27.778	Gs 27.778	Gs 27.778	Gs. 24.590	Gs. 9.622
	CARAPEGUÁ	Gs 111.111	Gs 61.278	Gs 61.278	Gs 11.446	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	ESCOBAR	Gs 74.659	Gs 55.066	Gs 55.066	Gs 35.474	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	LA COLMENA	Gs 186.667	Gs 118.333	Gs 118.333	Gs 50.000	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	PARAGUARÍ	Gs 97.451	Gs 44.238	Gs 47.488	Gs 21.834	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	PIRAYÚ	Gs 203.911	Gs 92.447	Gs 61.538	Gs 11.893	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	QUIINDY	Gs 43.056	Gs 20.879	Gs 14.397	Gs 11.667	Gs. 24.590	Gs. 9.622
	QUYQUYHO	Gs 93.750	Gs 74.653	Gs 74.653	Gs 55.556	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	SAN ROQUE G.	Gs 34.483	Gs 34.483	Gs 34.483	Gs 34.483	Gs. 24.590	Gs. 9.622
	SAPUCAI	Gs 21.390	Gs 21.390	Gs 21.390	Gs 21.390	Gs. 24.590	Gs. 9.622
	TAVAI	Gs 107.143	Gs 73.565	Gs 89.552	Gs 24.000	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	YAGUARÓN	Gs 23.148	Gs 23.148	Gs 23.148	Gs 23.148	Gs. 24.590	Gs. 9.622
	YBYCUI	Gs 96.774	Gs 43.897	Gs 41.667	Gs 10.000	Gs. 24.590	Gs. 9.622
	YBYTYMI	Gs 70.626	Gs 52.603	Gs 68.182	Gs 19.000	Gs. 13.899	Gs. 5.346

III.4.11. Alto Paraná

Para este departamento fueron recabadas 344 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs/m² 19.449.130 y Gs/m² 11.077. Comparando éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, **en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 19,42% con respecto al valor ofertado.**

Ahora bien, dado que existen valores diferenciados establecidos por el Decreto N°6.606/2016 para Ciudad del Este, como capital del Departamento de Alto Paraná, un análisis un poco más detallado da cuenta que, **en promedio, en Ciudad del Este, el nivel de absorción fiscal es de 20,43% con respecto al valor ofertado.**

N°	ALTO PARANÁ	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
10	YGUAZÚ	Gs 4.779.167	Gs 563.222	Gs 312.500	Gs 29.870	Gs.24.590	Gs. 9.622
	CEDRALES	Gs 398.264	Gs 220.638	Gs 220.638	Gs 43.013	Gs.13.899	Gs. 5.346
	C. DEL ESTE	Gs19.449.130	Gs 1.424.563	Gs 792.857	Gs 13.333	Gs.310.054	Gs. 13.899
	DR. MALLORQUÍN	Gs 37.500	Gs 37.500	Gs 37.500	Gs 37.500	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	MBARACAYÚ	Gs 1.714.286	Gs1.714.286	Gs1.714.286	Gs1.714.286	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	HERNANDARIAS	Gs 4.551.587	Gs 803.282	Gs 432.357	Gs 20.646	Gs. 48.112	Gs.12.830
	MINGA GUAZÚ	Gs 1.911.667	Gs 542.789	Gs 300.944	Gs 11.077	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	SANTA ROSA M.	Gs 2.304.241	Gs 739.505	Gs 203.110	Gs 76.786	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	PRESID. FRANCO	Gs 2.064.600	Gs 541.419	Gs 412.415	Gs 22.940	Gs. 48.112	Gs.12.830
	SAN ALBERTO	Gs 48.638	Gs 48.638	Gs 48.638	Gs 48.638	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	SANTA RITA	Gs 2.724.125	Gs 1.004.302	Gs 764.667	Gs 232.500	Gs. 13.899	Gs. 5.346

III.4.12. Central

Para este departamento fueron recabadas 914 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs/m² 5.735.000 y Gs/m² 33.217. Comparando



éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, **en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 9,01% con respecto al valor ofertado.**

Estos valores promedian por ciudades, los siguientes valores: Capiatá (22,88%), Fernando de la Mora (2,61%), Guarambaré (9,36%), Ypané (14%), Itá (16,3%), Itauguá (15,76%), J. Augusto Saldívar (4,42%), Lambaré (4,91%), Luque (11,50%), Mariano Roque Alonso (5,30%), Ñemby (14,46%), San Antonio (8,65%), San Lorenzo (7,67%), Villa Elisa (5,64%), Villeta (27,78%), Ypané (7,96%).

N°	Distrito	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
	CAPIATÁ	Gs.440.000	Gs.146.676	Gs.10.4167	Gs.36.842	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	GUARAMBARÉ	Gs.238.095	Gs.187.043	Gs.208.333	Gs.114.700	Gs. 24.590	Gs. 9622
	IPANÉ	Gs.95.588	Gs.68.246	Gs.69.444	Gs.39.704	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	ITÁ	Gs.300.000	Gs.131.146	Gs.120.893	Gs.40.000	Gs. 24.590	Gs. 9622
	ITAUGUÁ	Gs.183.520	Gs.93.808	Gs.75.000	Gs.53.102	Gs. 24.590	Gs. 9622
	J. A. SALDIVAR	Gs.487.475	Gs.230.076	Gs.205.128	Gs.89.286	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	LIMPIO	Gs 931.938	Gs 180.738	Gs 125.000	Gs 50.909	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	ÑEMBY	Gs 862.500	Gs 290.580	Gs 216.114	Gs 54.945	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	SAN ANTONIO	Gs 386.740	Gs 233.953	Gs 229.730	Gs 88.002	Gs. 24.590	Gs. 9622
	VILLA ELISA	Gs1.027.778	Gs 311.049	Gs 251.254	Gs 108.342	Gs. 24.590	Gs. 9622
	VILLETA	Gs 784.639	Gs 402.589	Gs 458.333	Gs 18.352	Gs. 24.590	Gs. 9622
	YPANÉ	Gs 393.407	Gs 146.271	Gs 116.678	Gs 43.143	Gs. 13.899	Gs. 5.346
FERNANDO DE LA MORA							
	FM - ZONA NORTE	Gs.2.255.639	Gs.1.157.213	Gs.1.086.957	Gs.351.852	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	FM - ZONA SUR	Gs.2.748.021	Gs.966.780	Gs.709.542	Gs.347.222	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	N/A	Gs.2.973.704	Gs.1.357.699	Gs.1.255.850	Gs.457.138	Gs. 48.112	Gs. 12.830
LAMBARÉ							
	AVDA. B. GUGGIARI	Gs1.116.667	Gs1.116.667	Gs1.116.667	Gs1.116.667	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	AVDA. DEF. CHACO	Gs 267.857	Gs 267.857	Gs 267.857	Gs 267.857	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	AVDA. F. BOGADO	Gs1.606.061	Gs1.606.061	Gs1.606.061	Gs1.606.061	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	AVDA. PERÓN	Gs1.433.750	Gs1.376.400	Gs1.376.400	Gs1.319.050	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	C. LAMBARE AS	Gs1.619.048	Gs1.055.786	Gs1.014.549	Gs 575.000	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	C. LAMBARE C.	Gs1.000.000	Gs1.000.000	Gs1.000.000	Gs1.000.000	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	C. LAMBARE CL	Gs 580.247	Gs 578.244	Gs 578.244	Gs 576.241	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	ITÁ ENRAMADA	Gs 952.381	Gs 746.690	Gs 723.522	Gs 625.000	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	MUNICIPALIDAD	Gs1.354.097	Gs1.172.221	Gs1.172.221	Gs 990.345	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	N/A	Gs2.773.925	Gs 883.673	Gs 705.536	Gs 236.111	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	1° DE MARZO	Gs1.055.556	Gs1.055.556	Gs1.055.556	Gs1.055.556	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	REP. ARGENTINA	Gs 438.095	Gs 438.095	Gs 438.095	Gs 438.095	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	ZONA YACHT Y G.	Gs1.102.885	Gs 663.114	Gs 650.849	Gs 216.346	Gs. 48.112	Gs. 12.830
LUQUE							
	1° BARRIO	Gs1.729.603	Gs1.083.339	Gs1.033.834	Gs 643.564	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	2° BARRIO	Gs 661.521	Gs 342.111	Gs 294.811	Gs 70.000	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	Z. AEROPUERTO	Gs2.007.250	Gs1.240.951	Gs 931.938	Gs 783.665	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	B. LA AMISTAD	Gs 171.795	Gs 155.897	Gs 155.897	Gs 140.000	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	B. MOLINO	Gs1.948.601	Gs 876.626	Gs 778.283	Gs 103.472	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	CAMPO GRANDE	Gs1.266.766	Gs 631.028	Gs 575.097	Gs 83.333	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	CENTRO	Gs2.294.000	Gs1.126.331	Gs1.001.129	Gs 631.068	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	ISLA BOGADO	Gs 364.078	Gs 254.263	Gs 247.083	Gs 85.714	Gs. 48.112	Gs. 12.830
	LAURELTY	Gs 750.000	Gs 446.417	Gs 416.667	Gs 91.667	Gs. 48.112	Gs. 12.830



LOMA MERLO	Gs2.913.503	Gs 834.047	Gs 573.500	Gs 228.810	Gs. 48.112	Gs. 12.830
MORA CUE	Gs 458.333	Gs 162.000	Gs 130.556	Gs 67.858	Gs. 48.112	Gs. 12.830
N/A	Gs2.210.365	Gs 631.930	Gs 605.714	Gs 60.287	Gs. 48.112	Gs. 12.830
NA	Gs 96.657	Gs 96.657	Gs 96.657	Gs 96.657	Gs. 48.112	Gs. 12.830
PALMA LOMA	Gs1.032.300	Gs 843.864	Gs 843.864	Gs 655.429	Gs. 48.112	Gs. 12.830
VILLA POLICIAL	Gs 182.292	Gs 182.292	Gs 182.292	Gs 182.292	Gs. 48.112	Gs. 12.830
YUKYRY	Gs 222.222	Gs 127.156	Gs 102.564	Gs 33.217	Gs. 48.112	Gs. 12.830
ZARATE ISLA	Gs 428.954	Gs 272.762	Gs 268.817	Gs 56.614	Gs. 48.112	Gs. 12.830
MARIANO ROQUE ALONSO						
N/A	Gs5.735.000	Gs 982.923	Gs 486.012	Gs 123.932	Gs. 48.112	Gs. 12.830
SURUBI-I	Gs5.029.595	Gs 704.199	Gs 309.345	Gs 141.509	Gs. 48.112	Gs. 12.830
SAN LORENZO						
BARCEQUILLO	Gs 399.712	Gs 305.758	Gs 272.401	Gs 245.161	Gs. 48.112	Gs. 12.830
B. MIRA FLORES	Gs 617.284	Gs 617.284	Gs 617.284	Gs 617.284	Gs. 48.112	Gs. 12.830
B. SAN MIGUEL	Gs 681.818	Gs 538.640	Gs 661.376	Gs 272.727	Gs. 48.112	Gs. 12.830
CAPILLA DEL M.	Gs 787.879	Gs 787.879	Gs 787.879	Gs 787.879	Gs. 48.112	Gs. 12.830
CENTRO	Gs4.975.956	Gs2.506.378	Gs2.431.640	Gs 186.275	Gs. 48.112	Gs. 12.830
DOMINGO SAVIO	Gs 941.351	Gs 941.351	Gs 941.351	Gs 941.351	Gs. 48.112	Gs. 12.830
LAGUNA GRANDE	Gs2.007.250	Gs1.448.069	Gs1.448.069	Gs 888.889	Gs. 48.112	Gs. 12.830
LAURELTY	Gs 500.000	Gs 382.611	Gs 377.100	Gs 276.243	Gs. 48.112	Gs. 12.830
N/A	Gs5.161.500	Gs 852.356	Gs 430.125	Gs 125.000	Gs. 48.112	Gs. 12.830
REDUCTO	Gs 444.444	Gs 311.062	Gs 305.556	Gs 155.209	Gs. 48.112	Gs. 12.830
SAN JUAN - CALLEI	Gs 375.000	Gs 268.124	Gs 244.755	Gs 184.615	Gs. 48.112	Gs. 12.830
VILLA AMELIA	Gs 914.352	Gs 914.352	Gs 914.352	Gs 914.352	Gs. 48.112	Gs. 12.830
V. DEL MAESTRO	Gs 152.778	Gs 152.778	Gs 152.778	Gs 152.778	Gs. 48.112	Gs. 12.830
VIRGEN DEL R.	Gs 178.571	Gs 142.056	Gs 142.056	Gs 105.541	Gs. 48.112	Gs. 12.830

III.4.13. Ñeembucú

Para este departamento fueron recabadas 11 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs/m² 2.700.000 y Gs/m² 15.625. Comparando éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 11,07% con respecto al valor ofertado.

N°	ÑEEMBUCÚ	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
12	ALBERDI	Gs 311.419	Gs 311.419	Gs 311.419	Gs 311.419	Gs.13.899	Gs. 5.346
	CERRITO	Gs 53.968	Gs 34.797	Gs 34.797	Gs 15.625	Gs.13.899	Gs. 5.346
	PILAR	Gs 1.297.202	Gs 583.440	Gs 521.807	Gs 149.573	Gs.48.112	Gs.12.830
	VILLA OLIVA	Gs 2.700.000	Gs 1.377.778	Gs 1.377.778	Gs 55.556	Gs.13.899	Gs. 5.346

III.4.14. Amambay

Para este departamento fueron recabadas 8 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs/m² 1.321.429 y Gs/m² 63.873. Comparando éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 11,86% con respecto al valor ofertado.



N°	AMAMBAY	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
13	P. J. CABALLERO	Gs1.321.429	Gs 587.391	Gs 572.195	Gs63.873	Gs. 48.112	Gs. 12.830

III.4.15. Canindeyú

Para este departamento fueron recabadas 12 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs/m² 1.991.319 y Gs/m² 122.893. Comparando éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, **en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 3,58% con respecto al valor ofertado.**

N°	CANINDEYÚ	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
14	CURUGUATY	Gs 227.716	Gs 227.716	Gs 227.716	Gs 227.716	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	KATUETÉ	Gs 296.296	Gs 296.296	Gs 296.296	Gs 296.296	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	LA PALOMA	Gs 560.143	Gs 246.728	Gs 151.938	Gs 122.893	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	CORPHUS C.	Gs 271.881	Gs 271.881	Gs 271.881	Gs 271.881	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	SALTO DEL G.	Gs 1.991.319	Gs 792.638	Gs 573.500	Gs 280.378	Gs. 48.112	Gs.12.830

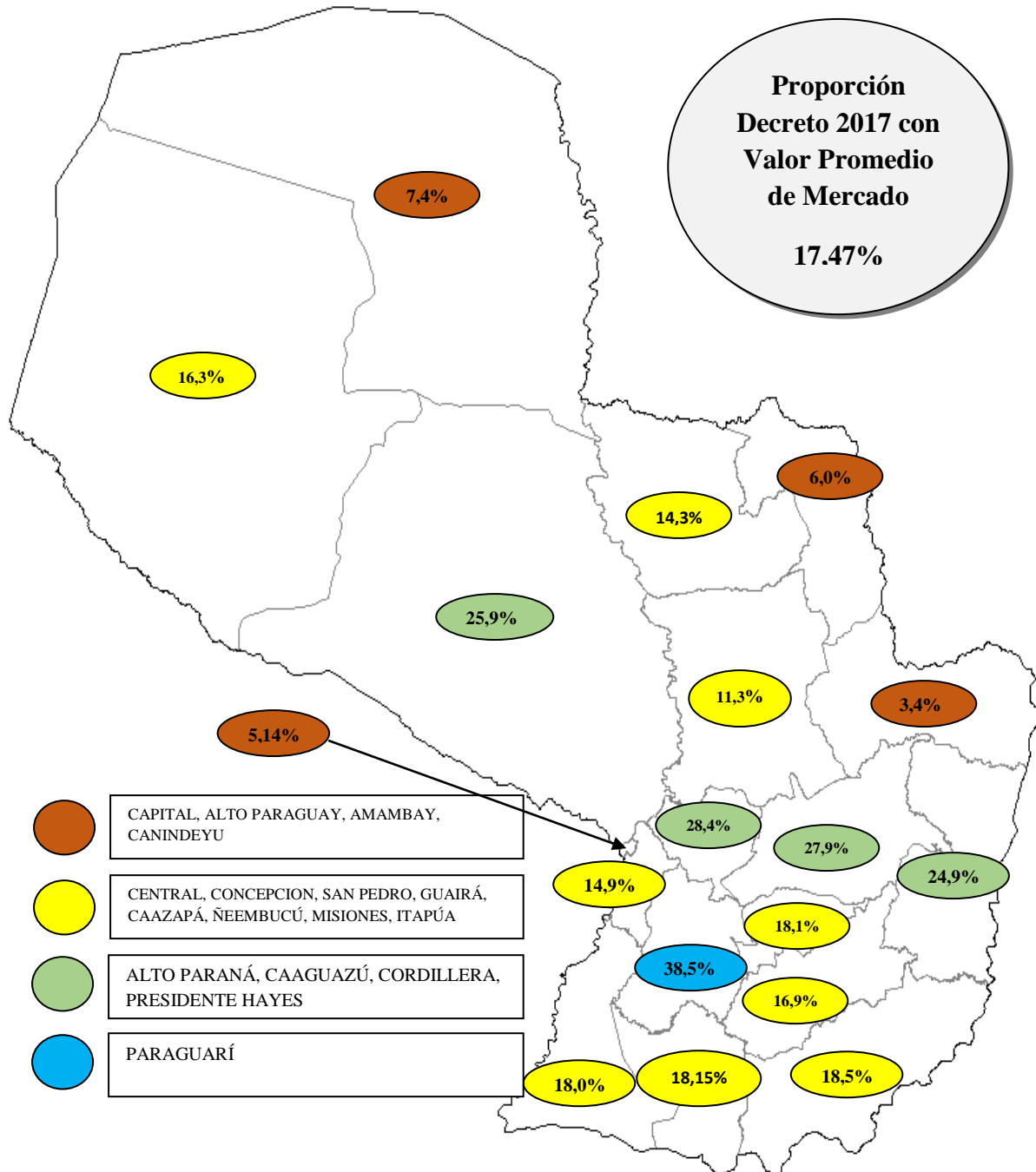
III.4.16. Chaco Paraguayo

Para esta región fueron recabadas 25 muestras de un total de 1881. Las mismas han arrojado valores máximos y mínimos de entre Gs/m² 458.800 y Gs/m² 27.539. Comparando éstos valores con los valores fijados en el Decreto N° 6.606 por cada distrito, se observa que, **en promedio, a nivel departamental, el nivel de absorción fiscal es de 18,82% con respecto al valor ofertado.**

Estos valores promedian por departamento: Presidente Hayes (21,24%), Alto Paraguay (7,46%), Boquerón (20,18%).

N°	CHACO PARAGUAYO	PRECIO GS. Por M2				Valores Decreto N° 6.606	
		Máximo	Media	Mediana	Mínimo	Límite Máximo	Límite Mínimo
15	BENJAMIN ACEVAL	Gs 88.235	Gs 61.701	Gs 70.714	Gs 11.507	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	JOSÉ FALCÓN	Gs 86.667	Gs 73.333	Gs 73.333	Gs 60.000	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	VILLA HAYES	Gs458.800	Gs116.051	Gs87.500	Gs 27.539	Gs. 24.590	Gs. 9.622
16	BAHÍA NEGRA	Gs129.038	Gs129.038	Gs129.038	Gs129.038	Gs. 13.899	Gs. 5.346
17	FILADELFIA	Gs 31.746	Gs 31.746	Gs 31.746	Gs 31.746	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	LOMA PLATA	Gs 87.500	Gs 87.500	Gs 87.500	Gs 87.500	Gs. 13.899	Gs. 5.346
	MCAL ESTIGARRIBIA	Gs 50.000	Gs 50.000	Gs 50.000	Gs 50.000	Gs. 13.899	Gs. 5.346

IV – Visualización General





V. Consideraciones Finales.

Se ha planteado como objetivo prioritario en el presente trabajo contar con valores de mercado de referencia en áreas urbanas de terrenos baldíos, a fin de determinar el nivel de desfasaje existente con los valores actuales propuestos por el Servicio Nacional de Catastro.

En función a ello, e independientemente al ruido de la muestra, tomando como referencia la comparación de valores máximos y mínimos hallados, y contrastados con los propuestos por el Decreto N° 6.606/2016, se observa en gran medida que los valores a nivel País la proporción del decreto no sobrepasa el 17.47% con respecto al valor ofertado de mercado.

En líneas generales se observan valores que no sobrepasan el 30%, con mínimos que orillan incluso el 3%. En la Capital, que tomamos como área de referencia por su importancia en cuanto a tamaño, se observan porcentajes cercanos al 5% del valor ofertado en el mercado.

El análisis tiende a variar, y las cifras a aumentar, cuando lo efectuamos a nivel distrital. Así vemos como entre las diez ciudades más importantes, se presentan niveles de participación diversos, por citarlos: Ciudad del Este (39,11%), Fernando de la Mora (2,61%), Luque (11,50%), San Lorenzo (7,67%), Lambaré (4,91%), San Bernardino (2,65%), Asunción (XX%).

Se concluye, que debe ser empleada una metodología adecuada que logre capturar estas diferencias sustanciales, que posibiliten al SNC cuantificar de manera adecuada los valores que rigen actualmente las propiedades en áreas rurales.