

# **INFORME - PRECIOS RURALES DE REFERENCIA A DICIEMBRE 2017**

RUBEN E. MAIDANA M.

SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO – DPTO. DE AVALUACIONES



## TABLA DE CONTENIDOS

|      |  |    |
|------|--|----|
| I.   | Resumen .....  | 3  |
| II.  | El análisis .....  | 3  |
| III. | Valores de Mercado para áreas rurales .....  | 4  |
| IV.  | Valores Fiscales aplicados en el Decreto 6606/2016 y comparación con los Valores Promedio Departamentales.....   | 8  |
| V.   | Comparación de los Valores Máximos y Mínimos del Decreto Nro. 6606/2016 con los Valores de Mercado Promedio..... | 9  |
| VI.  | Conclusiones.....  | 10 |

## I. Resumen

El presente documento busca establecer un paralelismo entre las ofertas de inmuebles rurales actuales (ofertados en 2016 y 2017 en el sitio Clasipar<sup>1</sup>) y los valores establecidos por el Servicio Nacional de Catastro (SNC) a través del Decreto Nro. 6606/2016, que establece los Valores Fiscales para el año 2017. Se busca comparar los valores máximos, promedios y mínimos en dicho periodo de referencia, y su porcentaje de participación con respecto a los Valores Fiscales fijados por el SNC.

Se busca complementar la línea de referencia ya trazada en enero de 2017 en cuanto a los valores establecidos por la Institución y el precio “al cual los propietarios consideran puedan venderse su/s distintos inmuebles”. El fin último es el de adaptar dichos valores fiscales a precios mas acordes a la realidad inmobiliaria actual que se presenta en los distintos departamentos y distritos del Paraguay.

A tal efecto, el presente documento detalla ofertas e intenciones de venta publicitadas en el sitio Clasipar como ya se ha mencionado, las cuales, si bien no representan un compromiso firme a ser ejecutado, si demuestran intenciones reales de venta y una auto-tasación implícita por parte de los propietarios de sus inmuebles y/o de los agentes que intentan venderlos.

Dicho esto, se sintetiza en las próximas secciones, los datos de referencia a los cuales se ha arribado, y que serán refinados durante 2018.

## II. El análisis

Se han considerado **3.163 ofertas** de inmuebles rurales para toda la República del Paraguay, publicadas en el periodo julio 2016-noviembre 2017. Las mismas abarcan el 100% de los departamentos del País.

Los departamentos que han mostrado un mayor dinamismo (mayores ofertas recabadas) fueron los Departamentos de San Pedro, Cordillera, Paraguari, Alto Paraná y Central, con mas de 250 ofertas de inmuebles recabadas por cada uno de ellos.

Los departamentos que han mostrado un menor dinamismo (menores ofertas recabadas) fueron los Departamentos de Concepción, Guaira, Caazapá, Misiones, Ñeembucú, Amambay y Canindeyú, con menos de 100 ofertas de inmuebles recabadas por cada uno de ellos.

En líneas generales, el 17% de las ofertas provienen de los Departamentos del Chaco Paraguayo (que cuenta con el 60% del territorio), quedando el restante 83% de las ofertas recabadas distribuidas en los 14 departamentos de la Región Oriental. (que cuenta con una superficie igual al 40% del territorio nacional).

---

<sup>1</sup> <https://clasipar.paraguay.com>

**Figura 1: Ofertas Recabadas por Departamento**



*Fuente: Elaboración Propia – Departamento de Avaluaciones*

### III. Valores de Mercado para áreas rurales

#### Concepción:

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 10.000 y precios mínimos en torno a los USD. 900. Estos precios se han vuelto a observar en las ofertas recabadas durante 2017, sin embargo, se ha observado una variación mínima con respecto al precio promedio. Es decir, mientras los precios promedio durante 2016 eran de USD. 3.207, estos han aumentado levemente durante 2017 a USD. 3.563, es decir, en torno al 11,10%.

En general, las 101 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Concepción, muestran un precio promedio de USD. 3.309/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 18.530.400.-**

#### San Pedro

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 15.000 y precios mínimos en torno a los USD. 833. Estos precios se han modificado levemente a la baja en 2017, con precios máximos por hectárea en torno a los USD. 11.655 y precios mínimos en torno a los USD. 1.667. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD. 4.809, bajando levemente durante 2017 a USD. 4.515, es decir, una reducción en torno al -6,11%.

En general, las 256 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de San Pedro, muestran un precio promedio de USD. 4.608/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 25.804.800.-**

#### Cordillera

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 44.444 (inmuebles sobre rutas por ejemplo) y precios mínimos en torno a los USD. 1.441. Estos precios se han modificado a la baja en 2017, con precios máximos por hectárea en torno a los USD. 29.000 y precios mínimos en torno a los USD. 1.399. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD. 10.268, bajando levemente durante 2017 a USD. 9.758, es decir, una reducción en torno al -4,97%.

En general, las 455 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Cordillera, muestran un precio promedio de USD. 9.758/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 54.644.800.-**

### **Guaira**

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 25.000 y precios mínimos en torno a los USD. 1.570. Estos precios se han modificado muy levemente en 2017, con precios máximos por hectárea que se mantuvieron invariables y precios mínimos en torno a los USD. 1.759. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD. 5.226, bajando levemente durante 2017 a USD. 4.830, es decir, una reducción en torno al -7,57%.

En general, las 68 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Guaira, muestran un precio promedio de USD. 5.138/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 28.772.800.-**

### **Caaguazú**

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 21.610 y precios mínimos en torno a los USD. 1.000. Estos precios se han modificado y comprimido en 2017, con precios máximos por hectárea en torno a los USD. 17.483 y precios mínimos en torno a los USD. 2.500. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD. 5.849, subiendo levemente durante 2017 a USD. 5.903, es decir, un aumento en torno al 1%.

En general, las 168 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Caaguazú, muestran un precio promedio de USD. 5.858/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 32.802.179-**

### **Caazapá**

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 6.875 y precios mínimos en torno a los USD. 1.200. Estos precios se han modificado y comprimido en 2017, con precios máximos por hectárea en torno a los USD. 5.819 y precios mínimos en torno a los USD. 1.300. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD. 3.446, descendiendo durante 2017 a USD. 2.834, es decir, una disminución en torno al -17,78% para la muestra obtenida.

En general, las 105 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Caazapá, muestran un precio promedio de USD. 3.340 /ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 18.704.000-**

### **Itapúa**

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 20.958 y precios mínimos en torno a los USD. 1.266. Estos precios se han modificado en 2017, con precios máximos por hectárea en torno a los USD. 26.661 y precios mínimos en torno a los USD. 1.748. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD. 6.860, aumentando durante 2017 a USD. 7.697, es decir, un aumento en torno al 12,20% para la muestra obtenida.

En general, las 206 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Itapúa, muestran un precio promedio de USD. 6.946/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 38.896.495-**

### **Misiones**

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 18.041 y precios mínimos en torno a los USD. 1.356. Estos precios se han modificado y disminuido levemente en 2017, con precios máximos por hectárea en torno a los USD. 15.734 y precios mínimos en torno a los USD. 1.099. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD.

4.686, descendiendo durante 2017 a USD. 4.031, es decir, una disminución en torno al -13,99% para la muestra obtenida.

En general, las 102 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Misiones, muestran un precio promedio de USD. 4.479/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 25.080.791-**

### **Paraguari**

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 16.207 y precios mínimos en torno a los USD. 550. Estos precios se han reducido en 2017, con precios máximos por hectárea en torno a los USD. 12.626 y precios mínimos en torno a los USD. 500. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD. 5.019, descendiendo durante 2017 a USD. 4.549, es decir, una disminución en torno al -9,36% para la muestra obtenida.

En general, las 326 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Paraguari, muestran un precio promedio de USD. 4.922/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 27.563.200.-**

### **Alto Paraná**

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 60.000 (frente al rio, turísticos y/o para puertos) y precios mínimos en torno a los USD. 1.913. Estos precios han variado en 2017, con precios máximos por hectárea en torno a los USD. 58.333 y precios mínimos en torno a los USD. 1.333. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD. 14.982, descendiendo durante 2017 a USD. 14.291, es decir, una disminución en torno al -4,6% para la muestra obtenida.

En general, las 275 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Alto Paraná, muestran un precio promedio de USD. 14.858/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 83.206.954.-**

### **Central**

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 166.667 (para puertos) y precios mínimos en torno a los USD. 1.200. Estos precios se han modificado en 2017, con precios máximos por hectárea en torno a los USD. 129.500 y precios mínimos en torno a los USD. 1.246. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD. 36.784, descendiendo durante 2017 a USD. 34.267, es decir, una disminución en torno al -6,84% para la muestra obtenida.

En general, las 315 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Central, muestran un precio promedio de USD. 36.399/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 203.835.746.-**

### **Ñeembucú**

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 15.000 y precios mínimos en torno a los USD. 781. Estos precios se han modificado y disminuido en 2017, con precios máximos por hectárea en torno a los USD. 10.000 y precios mínimos en torno a los USD. 605. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD. 2.754, aumentando durante 2017 a USD. 2.957, es decir, un aumento en torno al 7,39% para la muestra obtenida.

En general, las 82 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Ñeembucú, muestran un precio promedio de USD. 2.809/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 15.729.000.-**

### **Amambay**

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 12.019 y precios mínimos en torno a los USD. 2.500. Estos precios se han modificado y disminuido en 2017, con precios máximos por hectárea en torno a los USD. 10.490 y precios mínimos en torno a los USD. 1.399. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD. 4.952, descendiendo durante 2017 a USD. 4.219, es decir, una disminución en torno al -14,79% para la muestra obtenida.

En general, las 66 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Amambay, muestran un precio promedio de USD. 4.783/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 26.784.800.-**

### **Canindeyú**

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 22.510 y precios mínimos en torno a los USD. 1.261. Estos precios se han modificado en 2017, con precios máximos por hectárea en torno a los USD. 16.667 y precios mínimos en torno a los USD. 3.000. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD. 7.847, descendiendo durante 2017 a USD. 7.448, es decir, una disminución en torno al -5,08% para la muestra obtenida.

En general, las 94 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Canindeyú, muestran un precio promedio de USD. 7.795/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 43.652.000.-**

### **Presidente Hayes**

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 12.606 (loteamientos) y precios mínimos en torno a los USD. 500. Estos precios se han modificado y aumentado en 2017, con precios máximos por hectárea en torno a los USD. 14.860 y precios mínimos en torno a los USD. 524. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD. 1.816, aumentando durante 2017 a USD. 2.063, es decir, un aumento en torno al 13,63% para la muestra obtenida.

En general, las 204 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Presidente Hayes, muestran un precio promedio de USD. 1.869/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 10.465.991.-**

### **Boquerón**

Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 5.000 y precios mínimos en torno a los USD. 250. Estos precios se han modificado y aumentado en 2017, con precios máximos por hectárea en torno a los USD. 9.000 y precios mínimos en torno a los USD. 300. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD. 1.044, manteniéndose casi invariables durante 2017 en USD. 1.019, es decir, una disminución en torno al -2,33% para la muestra obtenida.

En general, las 166 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Boquerón, muestran un precio promedio de USD. 1.039/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 5.818.400.-**

### **Alto Paraguay**

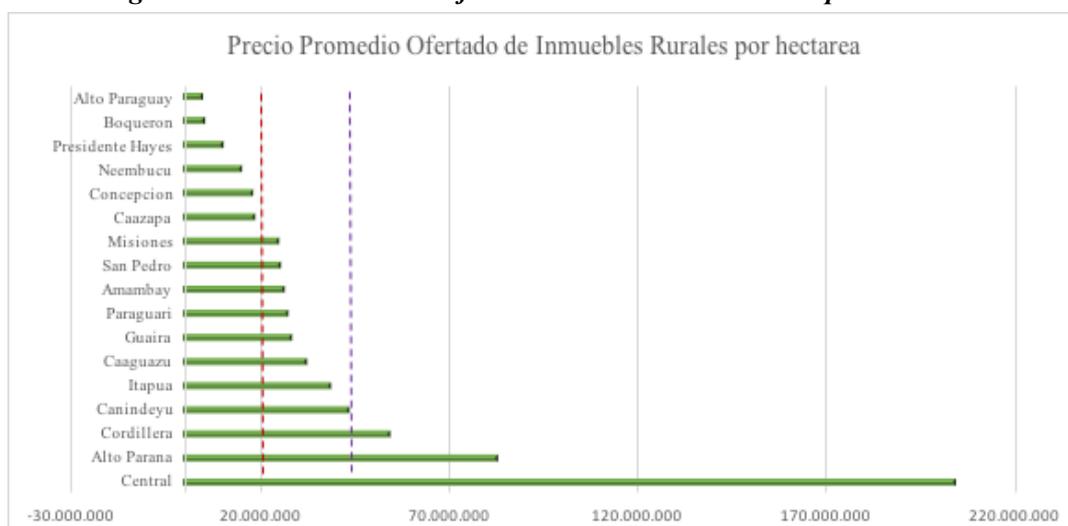
Las ofertas publicadas en 2016 daban cuenta de precios máximos por hectárea en torno a los USD. 2.400 y precios mínimos en torno a los USD. 278. Estos precios se han modificado y aumentado en 2017, con precios máximos por hectárea en torno a los USD. 5.828 y precios mínimos en torno a los USD. 350. Con respecto a los precios promedio, los mismos, durante 2016 eran de USD. 923, aumentando durante 2017 a USD. 1.230, es decir, un aumento en torno al 33,3% para la muestra obtenida.

En general, las 174 ofertas recabadas durante el periodo 2016-2017 para los Inmuebles rurales de Alto Paraguay, muestran un precio promedio de USD. 971/ha., lo que al tipo de cambio actual (utilizaremos por practicidad Gs./USD. 5.600) equivaldría a **Gs./ha 5.435.091.-**

**Sintetizando, se puede observar gráficamente tres grades grupos de Departamentos:**

1. Los tres Departamentos del Chaco Paraguayo, sumados a los Departamentos de Ñeembucú, Concepción y Caazapá, en los cuales el precio promedio por hectárea no supera los 20.000.000 de guaraníes.
2. Los departamentos de Misiones, san Pedro, Amambay, Paraguari, Guaira, Caaguazú, Itapúa, Canindeyú, en los cuales el precio promedio por hectárea oscila entre los 20.000.000 y 44.000.000 de guaraníes.
3. Los Departamentos de Alto Paraná, Cordillera y Central, en los cuales los precios promedio por hectárea van desde los 55.000.000 de guaraníes hasta incluso los 205.000.000 de guaraníes. En general, el promedio de estas tres categorías oscilaría en torno a los Gs. 39.000.000/ha.

**Figura 2: Precio Promedio Ofertado de Inmuebles Rurales por Hectárea**



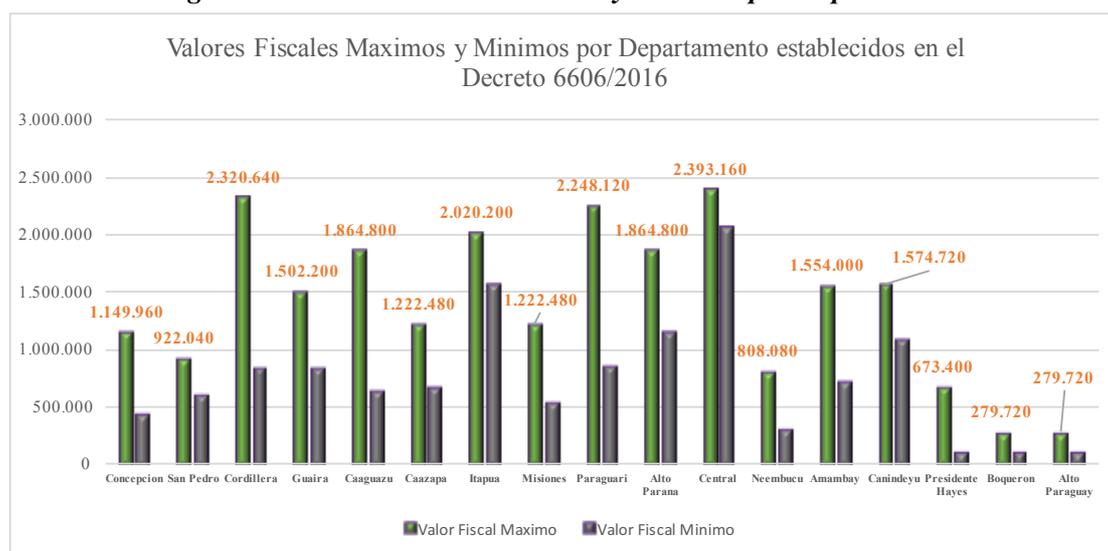
Fuente: Elaboración Propia – Departamento de Avaluaciones

#### **IV. Valores Fiscales aplicados en el Decreto 6606/2016 y comparación con los Valores Promedio Departamentales.**

El Decreto 6606/2016 establece los Valores Fiscales que se aplicaran a todos los inmuebles urbanos y rurales durante el año 2017. El mismo establece valores Departamentales para zonas rurales que van variando de acuerdo al tipo de suelo, y a cada distrito dentro del Departamento. Así, observamos valores fiscales máximos para la región Oriental de Gs. 2.400.000.- y valores mínimos de Gs. 321.160.-

Con respecto a la región Occidental, los valores fiscales máximos son de Gs. 673.400.- (lo que representa aproximadamente el 28% del valor máximo de la región oriental), mientras que los valores fiscales mínimos son de Gs. 113.960 (lo que representa aproximadamente el 35,48% del valor mínimo de la región oriental).

**Figura 3: Valores Fiscales Máximos y Mínimos por Departamento**



Fuente: Elaboración Propia – Departamento de Avaluaciones

**V. Comparación de los Valores Máximos y Mínimos del Decreto Nro. 6606/2016 con los Valores de Mercado Promedio.**

**Tabla 1: Comparación de Valores Fiscales con los Valores de Mercado Promedio**

| Numero | Departamento     | Precio Promedio | Valor Fiscal Maximo Departamental | Valor Fiscal Minimo Departamental | [Valor Fiscal Maximo Departamental vs. Precio Promedio]*100 | [Valor Fiscal Minimo Departamental vs. Precio Promedio]*100 |
|--------|------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|---|
| 1      | Concepcion       | 18.530.400      | 1.149.960                         | 455.840                           | 6%  | 2%  |
| 2      | San Pedro        | 25.804.800      | 922.040                           | 611.240                           | 4%  | 2%  |
| 3      | Cordillera       | 54.644.800      | 2.320.640                         | 839.160                           | 4%  | 2%  |
| 4      | Guaira           | 28.772.800      | 1.502.200                         | 839.160                           | 5%  | 3%  |
| 5      | Caaguazu         | 32.802.179      | 1.864.800                         | 642.320                           | 6%  | 2%  |
| 6      | Caazapa          | 18.704.000      | 1.222.480                         | 673.400                           | 7%  | 4%  |
| 7      | Itapua           | 38.896.495      | 2.020.200                         | 1.574.720                         | 5%  | 4%  |
| 8      | Misiones         | 25.080.791      | 1.222.480                         | 549.080                           | 5%  | 2%  |
| 9      | Paraguari        | 27.563.200      | 2.248.120                         | 859.880                           | 8%  | 3%  |
| 10     | Alto Parana      | 83.206.954      | 1.864.800                         | 1.160.320                         | 2%  | 1%  |
| 11     | Central          | 203.835.746     | 2.393.160                         | 2.061.640                         | 1%  | 1%  |
| 12     | Neembucu         | 15.729.000      | 808.080                           | 321.160                           | 5%  | 2%  |
| 13     | Amambay          | 26.784.800      | 1.554.000                         | 735.560                           | 6%  | 3%  |
| 14     | Canindeyu        | 43.652.000      | 1.574.720                         | 1.087.800                         | 4%  | 2%  |
| 15     | Presidente Hayes | 10.465.991      | 673.400                           | 113.960                           | 6%  | 1%  |
| 16     | Boqueron         | 5.818.400       | 279.720                           | 113.960                           | 5%  | 2%  |
| 17     | Alto Paraguay    | 5.435.091       | 279.720                           | 113.960                           | 5%  | 2%  |

Fuente: Elaboración Propia – Departamento de Avaluaciones

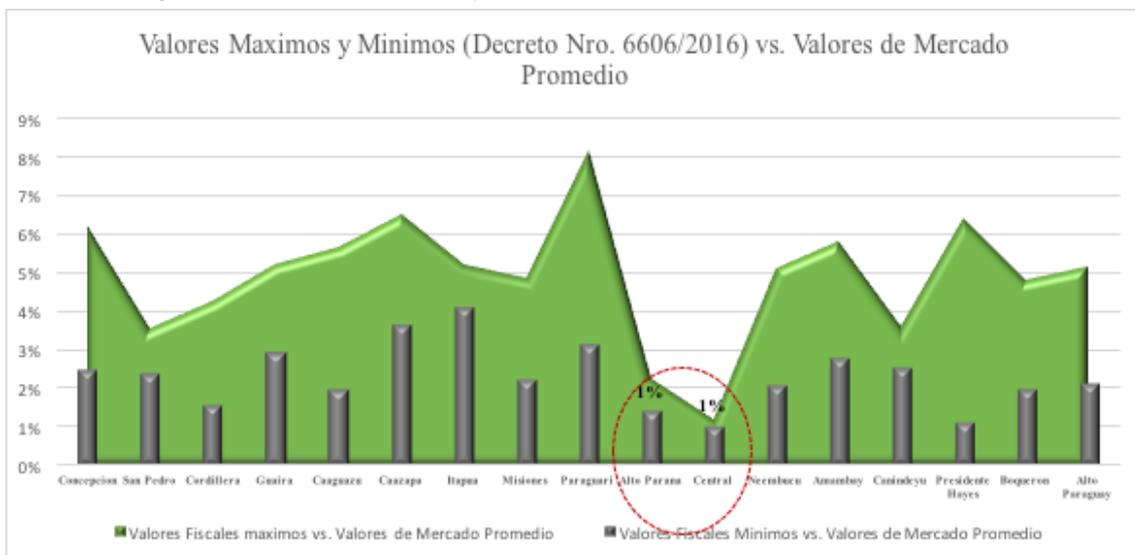
De manera breve, podemos observar que el valor promedio de mercado hallado por departamentos con respecto a los valores fiscales máximos departamentales establecidos en el Decreto Nro. 6606/2016, se sitúan en porcentajes no mayores al 8% al valor promedio de mercado. Con respecto al valor promedio de mercado comparado con los valores fiscales mínimos departamentales, este porcentaje no sobrepasa el 4%.

Esto implica, que con respecto al Valor Promedio de Mercado (o de ofertas recabadas) un contribuyente paga un Impuesto Inmobiliario sobre el 1% del 8% del Valor Promedio de Mercado.

Por citar solo un ejemplo, en promedio, un contribuyente pagaría en Concepción un monto de Gs. **18.530.00 x 6% x 1% = Gs. 11.118 por hectárea al año si basáramos el análisis en el precio Valor Fiscal máximo para dicho departamento. Este valor se reduciría incluso a Gs. 3.706 si el análisis y/o comparación se efectuase sobre el Valor Fiscal mínimo para el Departamento.**

Observamos gráficamente que en Alto Paraná y Central (dos de los departamentos con mayor población y mayores niveles de recaudación), el Valor Fiscal de los Inmuebles no sobrepasa el 2% del Valor Ofertado promedio. Así mismo, los departamentos de Concepción, Caazapá, Paraguari y Presidente Hayes, son los departamentos en los cuales los Valores Máximos se sitúan entre el 6% y el 8% con respecto a los Valores Promedio de Mercado (o ofertados).

**Figura 4: Valores Máximos y Mínimos vs. Valores de Mercado Promedio**



*Fuente: Elaboración Propia – Departamento de Avaluaciones*

## VI. Conclusiones

Brevemente, se concluye lo siguiente:

- Se han emprendido trabajos a los efectos de dimensionar la brecha existente entre los precios ofertados de inmuebles rurales (precios de mercado) y los Valores Fiscales establecidos por el Servicio Nacional de Catastro.
- A tal efecto, se han recabado 3.163 ofertas entre 2016 y 2017, que incluyen la totalidad de Departamentos del país, mas no así todos los Distritos.
- Se ha observado una leve disminución de precios (en dólares) entre 2016 y 2017, lo que puede deberse a una apreciación en el tipo de cambio, aunque el estudio, no resulta concluyente.
- Se ha observado que la mayoría de ofertas recabadas provienen de los departamentos de Cordillera, Paraguari, Alto Paraná y Central, mientras que los departamentos con un menor

numero de ofertas recibidas son los departamentos de Guaira, Ñeembucú, Amambay y Canindeyú.

- Así, los valores promedio de mercado de ofertas publicadas oscilan en torno a los Gs/ha 15.000.000 y Gs/ha 58.000.000, a excepción de la Capital, con valores promedio en torno a los Gs/ha 200.000.000 y el Chaco Paraguayo, con valores en torno a los Gs/ha 10.000.000 y Gs/ha 5.000.000.
- Estos valores promedio de mercado encontrados, se encuentran claramente alejados de los Valores Fiscales establecidos por el Servicio Nacional de Catastro.
- A los efectos de verificar la magnitud de la brecha existente, se han comparado estos valores fiscales, con dichos valores de mercado promedio, habiendo resultado lo siguiente:
  - Comparando los valores promedio de mercado hallados con los valores fiscales máximos departamentales, se observa que el valor fiscal no representa mas que el 8% del valor promedio de mercado (o de ofertas recabadas) en ningún caso.
  - Comparando los valores promedio de mercado hallados con los valores fiscales mínimos departamentales, se observa que el valor fiscal no representa mas que el 4% del valor promedio de mercado (o de ofertas recabadas) en ningún caso.
- Finalmente, se observa que deben ser efectuados varios pasos en aras de acercar los valores fiscales a los precios de mercado rurales por hectárea. Esto implica, por sobre todas las cosas:
  - Realizar estudios de mercado sobre datos concretos de transacciones de inmuebles, no así sobre ofertas de inmuebles, lo que permitiría un estudio mas profundizado y fehaciente de la realidad inmobiliaria actual.
  - Re-estructurar la relación entre los valores fiscales máximos y mínimos, para que exista una relación entre ellos acorde a la realidad.
  - Alzar dichos valores de manera homogénea, para que los mismos representen una porción mayor al 8% con respecto al valor promedio. Al efecto, una recomendación podría ser la de dar aumentos paulatinos, a los efectos que este 8% represente al menos un 25% del valor fiscal establecido por el Servicio Nacional de Catastro.