

**Paraguay**

**Impuesto Inmobiliario: Herramienta  
Clave para la Descentralización Fiscal y el  
Mejor Uso de la Tierra**

**Volumen II: Anexos Técnicos**

**Abril de 2007**



**Documento del Banco Mundial**

**Informe No. 37456**

**Unidad de Reducción de la Pobreza y Gestión Económica  
Región de América Latina y el Caribe**

## EQUIVALENCIA DE MONEDAS

Unidad Monetaria = Guaraní  
US\$ 1.0 = G 6,000 (Enero 2006)

## AÑO FISCAL

1 de Enero al 31 de Diciembre

## ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS

BNF	Banco Nacional de Fomento
COPLANEA	Comunidad y Planeamiento
GPS	Sistema de Posicionamiento Geofísico ( <i>Geophysical Positioning System</i> )
IBR	Instituto de Bienestar Rural
IMAGRO	Impuesto a la Renta Agropecuaria
INDERT	Instituto de Desarrollo Rural y de la Tierra
JICA	Agencia de Cooperación Internacional de Japón ( <i>Japan International Cooperation Agency</i> )
MAG	Ministerio de Agricultura y Ganadería
MH	Ministerio de Hacienda
OECD	Organization for Economic Co-operation and Development
PIB	Producto Interno Bruto
SNC	Servicio Nacional de Catastro
UNA	Universidad Nacional de Asunción
USAID	Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional ( <i>United States Agency for International Development</i> )
ZF	Zonas Físicas
ZHE	Zonas Homogéneas Económicas

## RECONOCIMIENTOS

Este informe fue elaborado por un equipo encabezado por Peter M. Hansen (Economista Principal, LCSPE) y comprendido por Malcolm Childress (Especialista en Administración de Tierra Senior, LCSER), Anna Corsi (Especialista en Administración de Tierra (LCSER) y Jasmin Chakeri (Profesional Joven / Economista, LCC7). El análisis de los valores del mercado inmobiliario rural en el Departamento de Caaguazú fue llevado a cabo por la empresa consultora paraguaya Asociación Tavamba' e bajo la dirección del Economista Victor Rivarola y comprendido por Jorge Irala (Coordinador Técnico y Especialista en Catastro), Francisco Hernández (Especialista del Sistema de Información Geográfica) y Wilfrido Ramírez (Especialista GIS Asistente). El análisis de las finanzas municipales fue elaborado por Blas Cristaldo de la empresa consultora paraguaya COPLANEA, basado en datos contenidos en un estudio de la JICA, "Construcción de una Base de Datos de Finanzas Municipales" (2004). Ignacio Urrutia (consultor) y Gustavo Saguier (JPA) brindaron apoyo estadístico en el análisis de los valores fiscales y las finanzas del Gobierno municipal/central, respectivamente. Florencia Liporaci procesó y dio formato al informe final.

Vice Presidenta:	Pamela Cox
Director País:	Axel van Trotsenburg
Director del Sector:	Ernesto May
Encargado del Sector:	Mauricio Carrizosa
Encargado de Tarea:	Peter M. Hansen

## Tabla de Contenidos

ANEXO 1. LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE EL IMPUESTO INMOBILIARIO (LEY 125/91, LIBRO II), CON COMENTARIOS ANOTADOS.....	1
ANEXO 2. VALORES FISCALES PARA LA IMPOSICIÓN INMOBILIARIA, POR DEPARTAMENTO Y DISTRITO, ESTABLECIDO POR EL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO, DE 1993 A 2006, CON VARIACIÓN ANUAL EN PORCENTAJE .....	8
ANEXO 3. RESUMEN DE LAS FINANZAS MUNICIPALES (INGRESOS Y GASTOS), 1999 – 2003, POR GRUPO .....	35
ANEXO 4. IMPEDIMENTOS PARA MEJORAR LA ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO INMOBILIARIO – DESAFÍOS PARA LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA MUNICIPAL.....	43
ANEXO 5. ANÁLISIS DE LOS VALORES DE INMUEBLES RURALES EN EL DEPARTAMENTO DE CAAGUAZÚ (JUNIO 2006) .....	53
ADÉNDUM AL ANEXO 5 – NOTA TÉCNICA SOBRE LA METODOLOGÍA PARA ESTIMAR LOS VALORES DE MERCADO DE LA TIERRA EN CAAGUAZÚ .....	62
ANEXO 6. RESUMEN DE LA IMPOSICIÓN INMOBILIARIA Y DE LA TIERRA EN PAÍSES SELECCIONADOS DE LA OECD Y DE AMÉRICA LATINA .....	79

## Lista de Tablas

Tabla A1.1: Comentarios Anotados sobre la Ley 125/91 – Impuesto Inmobiliario .....	1
Tabla A2. 1: Valores Fiscales para Inmuebles Rurales Establecidos por el Servicio Nacional de Catastro a través de Decretos Anuales, 1992-2006 .....	8
Tabla A2. 2: Variación en los Valores Fiscales Rurales en Porcentaje (%) .....	18
Tabla A2. 3: Valores Fiscales en Áreas Urbanas.....	28
Tabla A2. 4: Mínimos y Máximos Valores Fiscales por Hectárea de Inmuebles Rurales para el 2006 .....	33
Tabla A2. 5: Aumento de la Inflación y del Valor Fiscal, 1993-2006 (en %) .....	33
Tabla A2. 6: Aumento en Términos Reales (%).....	34
Tabla A3.1 Evolución de los ingresos y gastos para las 58 municipalidades incluidas en el estudio: JICA- MH-COPLANEA: Municipios de la Región Oriental del Paraguay .....	35
Tabla A3.2 Estimación de los ingresos y gastos para las 164 municipalidades no incluidas en el estudio: JICA-MH-COPLANEA: Municipios de la Región Oriental del Paraguay .....	36
Tabla A3.3 Estimación de los ingresos y gastos para la totalidad de las 222 municipalidades del interior del país (en millones de G corrientes) .....	37
Tabla A3.4 Evolución de los ingresos y gastos para la Municipalidad de Asunción .....	39
Tabla A3.5 Estimación de los ingresos y gastos para la totalidad de las municipalidades del Paraguay (Interior + Asunción) .....	40
Tabla A3.6 Composición de las Rentas Municipales .....	41

## Lista de Figuras

Figura A2.1: Comparativo Inflación/Aumento Valor Fiscal (en porcentaje %).....	34
Figura A2.2: Índices Acumulativos (base 1992 = 100) .....	34
Figura A3.1: 222 Composición de las Municipalidades de Renta Municipal - 2003 .....	41
Figura A3.2: Composición de Rentas Municipales Asunción – 2003 .....	42
Figura A3.3: Composición de Rentas Municipales .....	42



## Anexo 1. Legislación Vigente sobre el Impuesto Inmobiliario (Ley 125/91, Libro II), con Comentarios Anotados

Tabla A1.1 Comentarios Anotados sobre la Ley 125/91 – Impuesto Inmobiliario

<p style="text-align: center;"><b>LEY 125/91</b> <b>LIBRO II</b> <b>IMPUESTO AL CAPITAL</b> <b>TITULO UNICO</b></p> <p style="text-align: center;"><b>IMPUESTO INMOBILIARIO</b></p> <p>Art. 54: Hecho imponible – Créase un impuesto anual denominado Impuesto Inmobiliario que incidirá sobre los bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional.</p> <p>Art. 55: Contribuyentes – Serán contribuyentes las personas físicas, las personas jurídicas y las entidades en general.</p> <p>Cuando exista desmembramiento del dominio, el usufructuario será el obligado al pago del tributo.</p> <p>En el caso de sucesiones, condominios y sociedades conyugales, el pago del impuesto podrá exigirse a cualquiera de los herederos, condóminos o cónyuges, sin perjuicio del derecho de repetición entre los integrantes.</p> <p>La circunstancia de hallarse en litigio un inmueble no exime de la obligación del pago de los tributos en las épocas señaladas para el efecto, por parte del poseedor del mismo.</p> <p>Art. 56: Nacimiento de la Obligación Tributaria – La configuración del hecho imponible se verificará el primer día del año civil.</p> <p>Art. 57: Exenciones – Estarán exentos del pago del impuesto inmobiliario y de sus adicionales:</p> <p>a) Los inmuebles del Estado y de las Municipalidades, y los inmuebles que les hayan sido cedidos en usufructo gratuito. La exoneración no rige para los entes descentralizados que realicen actividades comerciales, industriales, agropecuarias, financieras o de servicios.</p> <p>b) Las propiedades inmuebles de las entidades religiosas reconocidas por las autoridades competentes, afectadas de un modo permanente a</p>	<p>Por lo general, el propietario es quien debe pagar el impuesto, no el usufructuario o locador.</p> <p>Buen punto.</p> <p>No es claro – posiblemente se aplica a la propiedad cedida por la administración central a las municipalidades.</p>
---	---

<p>un servicio público, tales como templos, oratorios públicos, curias eclesiásticas, seminarios, casas parroquiales y las respectivas dependencias, así como los bienes raíces destinados a las instituciones de beneficencias y enseñanza gratuita o retribuida.</p> <p>c) Los inmuebles declarados monumentos históricos nacionales.</p> <p>d) Los inmuebles de las asociaciones reconocidas de utilidad pública afectados a hospitales, hospicios, orfanatos, casas de salud y correccionales, así como las respectivas dependencias y en general los establecimientos destinados a proporcionar auxilio o habitación gratuita a los indigentes y desvalidos.</p> <p>e) Los inmuebles pertenecientes a gobiernos extranjeros, cuando son destinados a sedes de sus respectivas representaciones diplomáticas o consulares.</p> <p>f) Los inmuebles utilizados como sedes sociales pertenecientes a partidos políticos, instituciones educacionales, culturales, sociales, deportivas, sindicales, o de socorros mutuos o beneficencias, incluidos los campos de deportes e instalaciones inherentes a los fines sociales.</p> <p>g) Los inmuebles del dominio privado cedidos en usufructo gratuito a las entidades comprendidas en el inciso b), así como las escuelas y bibliotecas, o asientos de asociaciones comprendidas en el inciso e)</p> <p>h) Los inmuebles de propiedad del veterano, del mutilado y lisiado de la Guerra del Chaco y de su esposa viuda, cuando sean habitados por ellos y cumplan con las condiciones determinadas por las leyes especiales que le otorgan tales beneficios.</p> <p>i) Los inmuebles de propiedad del Instituto de Bienestar Rural (IBR) y los efectivamente entregados al mismo a los efectos de su colonización, mientras no se realice la transferencia por parte del propietario cedente de los mismos</p> <p>j) Los parques nacionales y las reservas de preservación ecológicas declaradas como tales por ley, así como los inmuebles destinados por la autoridad competente como asiento de las parcialidades indígenas.</p>	<p>La intención se entiende, pero puede conducir a excesos, por ejemplo, extensos campos de deportes pertenecientes a clubes privados.</p> <p>Debería limitarse a la residencia principal. Puede ser abusado en el caso de propiedades utilizadas para la producción.</p> <p>Se recomienda agregar bosques naturales que mantienen certificación de manejo sustentable, para fines de preservar la biodiversidad y evitar la pérdida de los últimos remanentes del Bosque Atlántico en la Región Oriental y preservar los bosques naturales en el Chaco.</p>
---	--

<p>Cualquier cambio de destino de los inmuebles beneficiados en las exenciones previstas en esta ley, que los haga susceptibles de tributación, deberá ser comunicado a la Administración en los plazos y condiciones que ésta lo establezca.</p> <p>Art. 58.: Exenciones parciales – Cuando se produzcan calamidades de carácter natural que afecten a los inmuebles, el Impuesto Inmobiliario podrá reducirse hasta en un 50% (cincuenta por ciento). El Poder Ejecutivo queda facultado para establecer esta rebaja siempre que se verifiquen los referidos extremos. La mencionada reducción se deberá fijar para cada año civil.</p> <p>Art. 59 – Exenciones temporales – Estarán exonerados del pago del Impuesto Inmobiliario y sus adicionales por el término de cinco años, los inmuebles pertenecientes a los adjudicatarios de lotes o fracciones de tierra colonizados por el Instituto de Bienestar Rural (IBR) desde el momento en que se le <b>adjudique</b> la propiedad correspondiente.</p> <p>La Administración establecerá las formalidades y requisitos que deberán cumplir quienes soliciten ampararse a la presente franquicia.</p> <p>Artículo 60. – Base imponible – La base imponible la constituye la <b>valuación fiscal</b> de los inmuebles establecida por el Servicio Nacional de Catastro.</p> <p>El valor mencionado será <b>ajustado anualmente en forma gradual hasta alcanzar el valor real de mercado, en un periodo no menor a cinco años.</b> Dicho ajuste anual no podrá ser superior al <b>porcentaje de variación que se produzca en el índice de precios al consumo en el período de doce meses anteriores</b> al 1 de noviembre de cada año civil que transcurre, de acuerdo con la información que en tal sentido comunique Banco Central del Paraguay o el Organismo Oficial competente. <b>El valor así determinado será incrementado anualmente en un porcentaje que no podrá superar el 15% (quince por ciento) de dicho valor.</b> En los inmuebles rurales, las mejoras o edificaciones – construcciones no formarán parte de la base imponible.</p> <p>Artículo 61. – Tasa Impositiva – La tasa impositiva del impuesto será del 1% (uno por ciento). <b>Para los inmuebles rurales, menores de 5 hectáreas la tasa impositiva será del 0.50%</b> (cero punto cincuenta por ciento), siempre que sea única propiedad destinada a la actividad agropecuaria.</p>	<p>El poder de otorgar la exención debería ser transferido a la municipalidad respectiva, ya que la pérdida de renta es de la municipalidad, no de la administración central. Todas tales reducciones deberían ser aprobadas por ordenanza municipal.</p> <p>Política pro-pobreza razonable. Sin embargo, la exención debería comenzar a partir del momento en que la propiedad sea <u>titulada</u>, en lugar de “adjudicada”, lo cual no es claro y no brinda las mismas garantías o incentivos económicos para invertir en la propiedad y producir como lo hace un título.</p> <p>“valuación fiscal” es la mayor debilidad de la ley vigente. Debe ser modificado al valor de <u>mercado</u>.</p> <p>El objetivo de alcanzar el valor real de mercado como base imponible es correcto, pero la limitación en el ajuste anual al índice de precios al consumo asegura que valuaciones del mercado nunca serán alcanzadas.</p> <p>El tope de 15 por ciento en el ajuste anual es una segunda traba para alcanzar valuaciones del mercado.</p> <p>El mismo principio de cobrar impuesto sólo a la tierra y no a las mejoras debería ser aplicado a las propiedades urbanas. La imposición de mejoras desalienta la construcción y mantenimiento de edificios y conduce al deterioro urbano.</p> <p>Se asume que el pequeño es equivalente al pobre. La agricultura pequeña intensiva puede ser altamente rentable. Art. 59 ya provee una exoneración para beneficiarios de la reforma agraria. Además, una tasa diferencial podría conducir a la parcelación de propiedades mas grandes de 5 has. Toda propiedad debería ser gravada por la misma tasa impositiva para fomentar un mercado de tierra homogénea.</p>
--	--

<p>Artículo 62. – Liquidación y pago – El impuesto será liquidado por la Administración, la que establecerá la forma y oportunidad del pago.</p> <p>Art. 63: Padrón inmobiliario – El instrumento para la determinación de la obligación tributaria lo constituye el padrón inmobiliario, el que deberá contener los datos obrantes en la ficha catastral o en la inscripción inmobiliaria si se tratase de zonas aún no incorporadas al régimen de Catastro.</p> <p>Art. 64: Contralor – Los Escribanos Públicos y quienes ejerzan tales funciones no podrán extender escrituras relativas a transmisión, modificación o creación de derechos reales sobre inmuebles sin la obtención del certificado de no adeudar este impuesto y sus adicionales. Los datos del citado certificado deberán insertarse en la respectiva escritura.</p> <p>En los casos de transferencia de inmuebles, el acuerdo entre las partes es irrelevante a los efectos del pago del impuesto, debiéndose abonar previamente la totalidad del mismo.</p> <p>El incumplimiento de este requisito determinará que el Escribano interviniente sea solidariamente responsable del tributo.</p> <p>La presente disposición regirá también respecto de la obtención previa del certificado catastral de inmuebles, así como el otorgamiento de título de dominio sobre inmuebles vendidos por el Estado, sus entes autárquicos y corporaciones mixtas.</p> <p>Art. 65.: Dirección General de los Registros Públicos – El registro de inmuebles no inscribirá ninguna escritura que verse sobre bienes raíces sin comprobar el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo anterior.</p> <p>La misma obligación rige para la inscripción de declaratoria de herederos con referencia a bienes inmuebles.</p> <p>La Dirección General de los Registros Públicos, facilitará la actuación permanente de los funcionarios debidamente autorizados, para extractar de todas las escrituras inscriptas los datos necesarios para el empadronamiento y catastro.</p> <p>En los casos de medidas judiciales, de las cuales por cualquier motivo deban practicarse anotaciones, notas marginales de aclaración que contengan errores de cualquier naturaleza y que se relacione con el</p>	<p>La prohibición a la transferencia (Art. 64) y al registro (Art. 65) de la propiedad sin el pago previo del impuesto es el único mecanismo de coacción que brinda la ley. Debe ser complementado con un poder explícito que autoriza la municipalidad respectiva subastar cualquiera propiedad por impuestos impagados luego de un periodo especificado, por ej. dos años.</p> <p>El propósito de este artículo no es evidente.</p>
---	---

<p>dominio de bienes raíces. La Dirección General de los Registros Públicos hará conocer el hecho al Servicio Nacional de Catastro mediante una comunicación oficial, con la transcripción del texto de la anotación de la aclaración respectiva.</p> <p>Art. 66: Gestiones administrativas y judiciales – No podrá tener curso ninguna diligencia o gestión judicial o administrativa relativa a inmuebles, así como tampoco la acción pertinente a la adquisición de bienes raíces por vía de la prescripción, si no se acompaña el certificado previsto en el Art. 64°.</p> <p>Art. 67. Contravenciones – Las contravenciones a las precedentes disposiciones por parte de los Jueces o Magistrados, Escribanos Públicos y funcionarios de los Registros Públicos, deberán ser puestas en conocimiento de la Corte Suprema de Justicia, a los efectos pertinentes.</p> <p style="text-align: center;"><b>IMPUESTO ADICIONAL A LOS BALDIOS</b></p> <p>Art. 68 – Hecho generador – Grávese con un adicional al Impuesto Inmobiliario, la propiedad o la posesión cuando corresponda, de los bienes inmuebles considerados baldíos ubicados en la Capital y en las áreas urbanas de los restantes Municipios del país.</p> <p>Art. 69: Definiciones – Se consideran baldíos todos los inmuebles que carecen de edificaciones y mejoras o en los cuales el valor de las mismas representan menos del 10% (diez por ciento) del valor de la tierra.</p> <p>El Poder Ejecutivo podrá establecer zonas de la periferia de la Capital y de las ciudades del interior, las cuales se excluirán del presente adicional. A estos efectos contará con el asesoramiento del Servicio Nacional de Catastro.</p> <p>Art. 70 – Tasas Impositivas</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Capital : 4 o/oo (cuatro por mil)</li><li>2) Municipios del interior: 1 o/oo (uno por mil)</li></ol> <p style="text-align: center;"><b>IMPUESTO ADICIONAL AL INMUEBLE DE GRAN EXTENSION Y A LOS LATIFUNDIOS</b></p> <p>Art. 71: Hecho generador – Grávese la propiedad o posesión de los inmuebles rurales con un adicional al Impuesto Inmobiliario que se aplicará conforme a la escala establecida en el artículo 74 de esta ley.</p>	<p>Este artículo evidentemente apunta a penalizar la tierra no explotada en áreas urbanas. En principio, esto es deseable, pero sería innecesario si la tierra fuere valuada a precio de mercado. Sería doblemente innecesario si la base imponible en áreas urbanas fuere cambiada exclusivamente al valor de la tierra, excluyendo las mejoras (ver comentarios al Art. 60 más arriba).</p> <p>El impuesto adicional a los baldíos es tan bajo que no vale la pena el esfuerzo. De hecho, los datos de la recaudación del impuesto municipal demuestran que la recaudación del “adicional” es menor al 1 por ciento de la actual recaudación de impuestos.</p> <p>El impuesto adicional sobre propiedades de gran extensión y <i>latifundios</i> evidentemente apunta a penalizar propiedades extensas en un intento de redirigir la altamente sesgada distribución de la tierra. Pasar la base imponible al valor de mercado obviaría la necesidad de tasas adicionales.</p>
---	---

<p>Art. 72: Inmuebles afectados – A los efectos del presente adicional se considerarán afectados, no solo los inmuebles que se encuentran identificados en un determinado padrón inmobiliario, sino también aquellos que teniendo diferente empadronamiento son adyacentes y pertenezcan a un mismo propietario o poseedor. Se considerará además como de un solo dueño los inmuebles pertenecientes a cónyuges, a la sociedad conyugal y a los hijos que se hallan bajo la patria potestad.</p> <p>Respecto a los inmuebles comprendidos en tales circunstancias, <b>el propietario o poseedor deberá hacer la declaración jurada del año</b> antes del pago del impuesto inmobiliario, a los efectos de la aplicación del adicional que según la escala le corresponda.</p> <p>Para aplicar la escala impositiva, se deberán sumar las respectivas superficies a los efectos de considerarlas como un solo inmueble.</p> <p>Art. 73: Base imponible – La base imponible la constituye la <b>valuación fiscal</b> del inmueble.</p> <p>Art. 74: Tasas impositivas – El impuesto se determinará sobre:</p> <p>a) Inmuebles de gran extensión</p> <p>El tramo de la escala que corresponda a la superficie total gravada, indicará la tasa a aplicar sobre la base imponible correspondiente a dicha extensión.</p> <table border="1" data-bbox="211 1218 803 1575"> <thead> <tr> <th>Región Oriental Superficie de los Inmuebles en Ha. Ha.</th> <th>Impuesto Adicional (por ciento)</th> <th>Reg. Occidental Superficie de los Inmuebles en Ha.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10.000 libre</td> <td></td> <td>20.000</td> </tr> <tr> <td>10.001 – 15.000</td> <td>0,5</td> <td>20.001 – 30.000</td> </tr> <tr> <td>15.001 – 20.000</td> <td>0,7</td> <td>30.001 – 40.000</td> </tr> <tr> <td>20.001 – 25.000</td> <td>0,8</td> <td>40.001 – 50.000</td> </tr> <tr> <td>25.001 – 30.000</td> <td>0,9</td> <td>50.001 – 60.000</td> </tr> <tr> <td>30.001 y H más</td> <td>1,0</td> <td>60.001 y más Has.</td> </tr> </tbody> </table> <p>b) <b>Los latifundios</b> tendrán un recargo adicional de un 50% (cincuenta por ciento), sobre la escala precedente.</p> <p>Art. 75 – Participación en la recaudación – <b>A cada Municipalidad le corresponderá el 50%</b> (cincuenta por ciento) de la recaudación <b>que perciba el Estado</b> en concepto de Impuesto Inmobiliario y el impuesto adicional a los baldíos referente a las zonas urbanas sobre la totalidad de lo recaudado por el Municipio.</p>	Región Oriental Superficie de los Inmuebles en Ha. Ha.	Impuesto Adicional (por ciento)	Reg. Occidental Superficie de los Inmuebles en Ha.	10.000 libre		20.000	10.001 – 15.000	0,5	20.001 – 30.000	15.001 – 20.000	0,7	30.001 – 40.000	20.001 – 25.000	0,8	40.001 – 50.000	25.001 – 30.000	0,9	50.001 – 60.000	30.001 y H más	1,0	60.001 y más Has.	<p>Primera mención de tal “auto declaración”. La existencia de esta disposición legal es propicia para la introducción de una auto-declaración anual del valor de mercado de la tierra por parte del propietario.</p> <p>Continua dependencia en la valuación fiscal.</p> <p>La escala progresiva brinda un incentivo para la subdivisión artificial, a pesar de las disposiciones del Art. 72.</p> <p>No hay definición de “latifundios” que estarían sujetos a esta tasa adicional por encima de la que se menciona en inciso a)</p> <p>Aparentemente contradice al Art. 169 de la Constitución que establece que las <u>Municipalidades</u> recaudarán el impuesto inmobiliario y que lo que le corresponden es 70 por ciento de la recaudación.</p>
Región Oriental Superficie de los Inmuebles en Ha. Ha.	Impuesto Adicional (por ciento)	Reg. Occidental Superficie de los Inmuebles en Ha.																				
10.000 libre		20.000																				
10.001 – 15.000	0,5	20.001 – 30.000																				
15.001 – 20.000	0,7	30.001 – 40.000																				
20.001 – 25.000	0,8	40.001 – 50.000																				
25.001 – 30.000	0,9	50.001 – 60.000																				
30.001 y H más	1,0	60.001 y más Has.																				

<p>Art. 76: Remisión – En todo aquello no establecido expresamente en las disposición de los impuestos adicionales precedentes, se aplicarán las normas previstas en el Impuesto Inmobiliario creado por esta Ley.</p> <p>Constitución Nacional – Del Impuesto Inmobiliario</p> <p>Art. 169 – Corresponderá a las Municipalidades y a los Departamentos la totalidad de los tributos que gravan la propiedad inmueble en forma directa. Su recaudación será competencia de las Municipalidades. El setenta por ciento de lo recaudado por cada Municipalidad quedará en propiedad de la misma, el quince por ciento en la del Departamento respectivo y el quince por ciento restante será distribuido entre las Municipalidades de menores recursos, de acuerdo con la Ley.</p>	
--	--

## Anexo 2. Valores Fiscales para la Imposición Inmobiliaria, por Departamento y Distrito, Establecido por el Servicio Nacional de Catastro, de 1993 a 2006, con Variación Anual en Porcentaje

**Tabla A2. 1 Valores Fiscales para Inmuebles Rurales Establecidos por el Servicio Nacional de Catastro a través de Decretos Anuales, 1992-2006**  
(Guaraníes Por Hectárea)

**A) Región Oriental**

**I - Concepción**

<b>Distritos/Año</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Concepción	26.040	48.670	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
San Lázaro	14.620	27.320	26.699	33.360	38.364	42.200	44.732	53.678	59.046	64.951	64.951	65.000	66.950	73.645	81.010
San Carlos	14.620	27.320	26.699	33.360	38.364	42.200	44.732	53.678	59.046	64.951	64.951	65.000	66.950	73.645	81.010
Belén	24.360	45.530	44.487	55.586	63.924	70.316	74.535	89.442	98.386	108.225	108.225	108.300	111.549	122.704	134.974
Loreto	24.360	45.530	44.487	55.586	63.924	70.316	74.535	89.442	98.386	108.225	108.225	108.300	111.549	122.704	134.974
Horqueta	24.360	45.530	44.487	55.586	63.924	70.316	74.535	89.442	98.386	108.225	108.225	108.300	111.549	122.704	134.974
Yby Ya'ú	24.200	45.230	44.195	55.221	63.504	69.854	74.045	88.854	97.739	107.513	107.513	107.600	110.828	121.911	134.102
S. Salvador	19.660	36.740	35.905												

∞

**II - San Pedro**

<b>Distritos/Año</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
S Pedro del Y	19.490	36.430	35.594	44.474	51.145	56.260	59.636	71.563	78.720	86.591	86.591	86.600	89.198	98.118	107.930
Antequera	19.490	36.430	35.594	44.474	51.145	56.260	59.636	71.563	78.720	86.591	86.591	86.600	89.198	98.118	107.930
Gral. E Aquino	19.490	36.430	35.594	44.474	51.145	56.260	59.636	71.563	78.720	86.591	86.591	86.600	89.198	98.118	107.930
Itacurubí del R	19.490	36.430	35.594	44.474	51.145	56.206	59.636	71.563	78.720	86.591	86.591	86.600	89.198	98.118	107.930
San Estanislao	16.470	30.780	30.079	37.583	43.320	47.542	50.394	60.473	66.520	73.172	73.172	73.200	75.396	82.936	91.230
Lima	16.470	30.780	30.079	37.583	43.320	47.542	50.394	60.473	66.520	73.172	73.172	73.200	75.396	82.936	91.230
Nueva Germania	16.470	30.780	30.079	37.583	43.320	47.542	50.394	60.473	66.520	73.172	73.172	73.200	75.396	82.936	91.230
Tacuatí	16.470	30.780	30.079	37.583	43.320	47.542	50.394	60.473	66.520	73.172	73.172	73.200	75.396	82.936	91.230
Unión	16.470	30.780	30.079	37.583	43.320	47.542	50.394	60.473	66.520	73.172	73.172	73.200	75.396	82.936	91.230
25 de Diciembre	16.470	30.780	30.079	37.583	43.320	47.542	50.394	60.473	66.520	73.172	73.172	73.200	75.396	82.936	91.230
Villa del Rosario	16.470	30.780	30.079	37.583	43.320	47.542	50.394	60.473	66.520	73.172	73.172	73.200	75.396	82.936	91.230
Y del Norte	20.330	38.000	37.128	46.391	53.350	58.685	62.206	74.647	82.112	90.323	90.323	90.400	93.112	102.423	112.665
Gral. F I Resquí	16.470	30.780	30.079	37.583	43.220	47.542	50.394	60.473	66.520	73.172	73.172	73.200	75.396	82.936	91.230

Choré	16.470	30.780	30.079	37.583	43.220	47.542	50.394	60.473	66.520	73.172	73.172	73.200	75.396	82.936	91.230
San Pablo	19.490	36.430	35.594	44.474	51.145	56.206	59.636	71.563	78.720	86.591	86.591	86.600	89.198	98.118	107.930
S José del R	19.490	36.430	35.594												
Guayaibi	16.470	30.780	30.079	37.583	43.220	47.542	50.394	60.473	66.520	73.172	73.172	73.200	75.396	82.936	91.230
Capiibary			30.079	37.583	43.220	47.542	50.394	60.473	66.520	73.172	73.172	73.200	75.396	82.936	91.230
Sta. Rosa del A													75.396	82.936	91.230
Yrybucúa													75.396	82.936	91.230

**III - Cordillera**

Distritos/Año	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Caacupé	47.880	89.480	87.441	109.257	125.645	138.210	146.503	175.804	193.384	212.722	212.722	212.800	219.184	241.102	265.212
Altos	26.040	48.670	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Arroyos Y E	26.040	48.670	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Atyrá	26.040	48.670	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	137.400	141.522	155.674	171.241
Caraguatay	30.920	57.790	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Emboscada	25.040	46.800	45.729	57.138	65.709	72.280	76.617	91.940	101.134	111.248	111.248	111.300	114.639	126.103	138.713
Eusebio Ayala	30.920	57.780	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Isla Pucú	30.920	57.780	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Itacurubí de la C	30.920	57.780	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Nueva Colombia	30.920	57.780	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Piribebuy	30.920	57.780	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
1° De Marzo	30.920	57.780	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
San Bernardino	47.880	89.480	87.441	109.257	125.645	138.210	146.503	175.804	193.384	212.722	212.722	212.800	219.184	241.102	265.212
Santa Elena	30.920	57.780	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Tobatí	30.920	57.780	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Valenzuela	30.920	57.780	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Loma Grande	30.920	57.780	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Mbocayaty del Y	30.920	57.780	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
San José Obrero	30.920	57.780	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Juan de Mena	21.840	40.770	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015

**IV - Guaira**

Distritos/Año	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Villarica	30.920	57.780	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241

Cnel. Martínez	26.040	48.670	47.555	59.419	68.323	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
San Salvador	26.040	48.670	47.555	59.419	68.323	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Borja	26.040	48.670	47.555	59.419	68.323	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Independencia	26.040	48.670	47.555	59.419	68.323	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Gral. E A Garay	26.040	48.670	47.555	59.419	68.323	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
José Fassardi	26.040	48.670	47.555	59.419	68.323	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
F Pérez Cardozo	26.040	48.670	47.555	59.419	68.323	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Cptan. M Troche	26.040	48.670	47.555	59.419	68.323	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Itapé	26.040	48.670	47.555	59.419	68.323	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Iturbe	26.040	48.670	47.555	59.419	68.323	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Mbocayaty	26.040	48.670	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
N Talavera	26.040	48.670	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Ñumí	26.040	48.670	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Yataity	23.690	44.300	43.263	54.057	62.165	68.382	72.485	86.982	95.680	105.248	105.248	105.300	108.459	119.305	131.235
Dr. Botrell	23.690	44.300	43.263	54.057	62.165	68.382	72.485	86.982	95.680	105.248	105.248	105.300	108.459	119.305	131.235
Paso Yobai			47.555		68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.191	131.088	144.197
<b>V - Caaguazú</b>															
<b>Distritos/Año</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Coronel Oviedo	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Caaguazú	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Carayao	20.330	38.000	37.128	46.391	53.350	58.685	62.206	74.647	82.112	90.323	90.323	90.400	93.112	102.423	112.665
Dr. Cecilio Báez	17.980	33.600	32.836	41.028	47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580
Nueva Londres	21.840	40.800	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015
San Joaquín	17.980	33.600	32.836	41.028	47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580
S. José de los A.	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Yhú	17.980	33.600	32.836	41.028	47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580
Dr Juan Frutos	17.980	33.600	32.836	41.028	47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580
Repatriación	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Dr J E Estigarribia	20.330	38.000	37.128	46.391	53.350	58.685	62.206	74.647	82.112	90.323	90.323	90.400	93.112	102.423	112.665
José D Ocampos	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
S. Rosa del M.				41.028	47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580
R I N° 3 Corrales	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241

Raúl A. Oviedo	17.980	33.600	32.836	41.028	47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580
Mcal F S López	17.980	33.600	32.836	41.028	47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580
La Pastora			36.360	45.431	52.246	57.471	60.919	73.103	80.413	88.454	88.454	88.500	91.115	100.227	110.250
Simón Bolívar	17.980	33.600	32.836	41.028	47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580
3 de Febrero	17.980	33.600	32.836	41.028	47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580
Vaquería					47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580
Esculies						89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522		
<b>VI - Caazapá</b>															
<b>Distritos/Año</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Caazapá	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Buena Vista	21.840	40.800	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015
Gral H Morinigo	21.840	40.800	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015
Maciel	21.840	40.800	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015
Dr M Bertoni	21.840	40.800	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015
S J Nepomuceno	21.840	40.800	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015
Abañ	21.840	40.800	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015
Tabaí	21.840	40.800	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015
Fulgencio Yegros	21.840	40.800	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015
Yuty	21.840	40.800	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015
<b>VII - Itapúa</b>															
<b>Distritos/Año</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Encarnación	33.100	61.900	60.449	75.531	86.861	95.547	101.280	121.536	133.690	147.059	147.059	147.100	151.513	166.664	183.330
Bella Vista	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Cambyretá	28.560	53.400	52.158	65.171	74.947	82.442	87.388	104.866	115.352	126.887	126.887	126.900	130.707	143.778	158.156
Capitán Meza	26.210	49.000	47.866	59.808	68.779	75.657	80.196	96.235	105.859	116.445	116.445	116.500	119.995	131.995	145.194
Carmen del P	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.675	171.241
Cptn Miranda	33.100	61.900	60.449	75.531	86.861	95.547	101.280	121.536	133.690	147.059	147.059	147.100	151.513	166.664	183.330
Cnel Bogado	33.100	61.900	60.449	75.531	86.861	95.547	101.280	121.536	133.690	147.059	147.059	147.100	151.513	166.664	183.330
Fram	26.210	49.000	47.865	59.807	68.779	75.657	80.196	96.235	105.859	116.445	116.445	116.500	119.998	131.995	145.194
Gral Artigas	26.210	49.000	47.865	59.807	68.779	75.657	80.196	96.235	105.859	116.445	116.445	116.500	119.995	131.995	145.194
Gral Delgado	28.400	53.100	51.864	64.804	74.525	81.978	86.897	104.276	114.704	126.174	126.174	126.200	129.986	142.985	157.283
Hohenau	28.400	53.100	51.864	64.804	74.525	81.978	86.897	104.276	114.704	126.174	126.174	126.500	129.986	142.985	157.283

Jesús	28.400	53.100	51.864	64.804	74.525	81.978	86.897	104.276	114.704	126.174	126.174	126.500	129.986	142.985	157.283
Obligado	28.400	53.100	51.864	64.804	74.525	81.978	86.897	104.276	114.704	126.174	126.174	126.500	129.986	142.985	157.283
S Cosme y D	27.390	51.200	50.021	62.501	71.876	79.064	83.808	100.570	110.627	121.689	121.689	121.700	125.351	137.886	151.675
San Pedro del P	33.100	61.900	60.449	75.531	86.861	95.547	101.280	121.536	133.690	147.059	147.059	147.100	151.513	166.664	183.330
Nueva Alborada	30.920	57.900	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Trinidad	33.100	61.900	60.449	75.531	86.861	95.547	101.280	121.536	133.690	147.059	147.059	147.100	151.513	166.664	183.330
Dr. Natalio	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
José L Oviedo	30.920	57.900	56.467	70.555	81.131	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
S Rafael del P	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Carlos A López	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
M Julio D Otaño	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Edelira	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
San Juan del P	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
La Paz	27.560	51.500	50.332	62.889	72.332	79.554	84.327	101.192	111.312	122.443	122.443	122.500	126.175	138.088	152.667
Yatayty	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Alto Verá	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Pirapó	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Tomás R Pereira	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Itapúa Poty							80.196	96.235	105.859	115.668	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
<b>VIII - Misiones</b>															
<b>Distritos/Año</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
S Juan Bautista	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Ayolas	19.660	36.800	35.903	44.860	51.589	56.748	60.153	72.184	79.402	87.342	87.342	87.400	90.022	99.024	108.926
San Ignacio	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
San Miguel	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
San Patricio	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Santiago	21.840	40.800	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015
Santa María	21.840	40.800	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015
Santa Rosa	21.840	40.800	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015
Villa Florida	26.040	48.700	47.555	59.419	68.323	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Yabebyry	17.980	33.600	32.836	41.028	47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580

**IX - Paraguari**

<b>Distritos/Año</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Paraguari	41.840	78.200	76.410	95.474	109.795	120.775	128.021	153.625	168.988	185.886	185.886	185.900	191.477	210.625	231.687
Acahay	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Caapucú	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
B Caballero	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Carapeguá	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
La Colmena	27.390	51.200	50.021	62.501	71.876	79.064	83.808	100.570	110.627	121.689	121.689	121.700	125.351	137.886	151.675
Escobar	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Mbuyapey	21.840	40.800	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015
Pirayú	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Quiindy	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
S R de Sta Cruz	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Sapucai	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Ybycui	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Quyquyhó	28.230	52.800	51.555	64.417	74.079	81.487	86.736	104.083	114.492	125.941	125.941	126.000	129.780	142.758	157.034
Tebicuarymi	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Ybytymi	30.920	57.800	56.467	70.555	81.138	89.252	94.607	113.528	124.881	137.369	137.369	137.400	141.522	155.674	171.241
Yaguarón	47.880	89.500	87.441	109.257	125.645	138.210	146.503	175.804	193.384	212.722	212.722	212.800	219.184	241.102	265.212
Gral C Barrientos	26.040	48.700	47.555												

**X - Alto Paraná**

<b>Distritos/Año</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Hernandarias	31.760	59.400	58.001	72.472	83.343	91.677	97.178	116.614	128.275	141.102	141.102	141.200	145.436	159.980	175.978
D M de Irala	19.320	36.100	35.283	44.086	50.699	55.769	59.115	70.938	78.032	85.835	85.835	85.900	88.477	97.325	107.057
Ñacunday	19.320	36.100	35.283	44.086	50.699	55.769	59.115	70.938	78.032	85.835	85.835	85.900	88.477	97.325	107.057
Ciudad del Este	31.760	59.400	58.001	72.472	83.343	91.677	97.178	116.614	128.275	141.102	141.102	141.200	145.436	159.980	175.978
J L Mallorquín	19.320	36.100	35.283	44.086	50.699	55.769	59.115	70.938	78.032	85.835	85.835	85.900	88.477	97.325	107.057
Itakyry	27.560	51.500	50.332	62.889	72.322	79.554	84.327	101.192	111.312	122.443	122.443	122.500	126.175	138.793	152.672
Juan E. O'leary	27.560	51.500	50.332	62.889	72.322	79.554	84.327	101.192	111.312	122.443	122.443	122.500	126.175	138.793	152.672
Presidente Franco	31.760	59.400	58.001	72.472	83.343	91.677	97.178	116.614	128.275	141.102	141.102	141.200	145.436	159.980	175.978
Yguazú	27.560	51.500	50.332	62.889	72.322	79.554	84.327	101.192	111.312	122.443	122.443	122.500	126.175	138.793	152.672
San Cristóbal	19.320	36.100	35.283	44.086	50.699	55.769	59.115	70.938	78.032	85.835	85.835	85.900	88.477	97.325	107.057

Santa Rita	19.320	36.100	35.283	44.086	50.699	55.769	59.115	70.938	78.032	85.835	85.835	85.900	88.477	97.325	107.057
Los Cedrales		36.100	35.283	44.086	50.699	55.769	59.115	70.938	78.032	85.835	85.835	85.900	88.477	97.325	107.057
Minga Guazú	31.760	59.400	58.001	72.472	83.343	91.677	97.178	116.614	128.275	141.102	141.102	141.200	145.436	159.980	175.604
San Alberto	19.320	36.100	35.283	44.086	50.699	55.769	59.115	70.938	78.032	85.835	85.835	85.900	88.477	97.325	107.057
Minga Porá	19.320	36.100	35.283	44.086	50.699	55.769	59.115	70.938	78.032	85.835	85.835	85.900	88.477	97.325	107.057
Mbaracayú	19.320	36.100	35.283	44.086	50.699	55.769	59.115	70.938	78.032	85.835	85.835	85.900	88.477	97.325	107.057
Naranjal			35.283	44.086	50.699	55.769	59.115	70.938	78.032	85.835	85.835	85.900	88.477	97.325	107.057
Iruñá		36.100	35.283	44.086	50.699	55.769	59.115	70.938	78.032	85.835	85.835	85.900	88.477	97.325	107.057
S Rosa del M		36.100	35.283	44.086	50.699	55.769	59.115	70.938	78.032	85.835	85.835	85.900	88.477	97.325	107.057

**XI - Central**

Distritos/Año	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Areguá	51.240	95.800	93.578	116.925	134.464	147.910	156.785	188.142	206.956	227.652	227.652	227.700	234.531	257.984	283.782
Capiatá	51.240	95.800	93.578	116.925	134.464	147.910	156.785	188.142	206.956	227.652	227.652	227.700	234.531	257.984	283.782
Guarambaré	45.360	84.800	82.838	103.506	119.032	130.935	138.791	166.549	183.204	201.525	201.525	201.600	207.648	228.413	251.254
Itá	51.410	96.100	93.887	117.311	134.908	148.399	157.303	188.764	207.640	228.404	228.404	228.500	235.355	258.891	284.780
Itagua	51.410	96.100	93.887	117.311	134.908	148.399	157.303	188.764	207.640	228.404	228.404	228.500	235.355	258.891	284.780
Limpio	51.410	96.100	93.887	117.311	134.908	148.399	157.303	188.764	207.640	228.404	228.404	228.500	235.355	258.891	284.780
M Roque Alonso	51.410	96.100	93.887	117.311	134.908	148.399	157.303	188.764	207.640	228.404	228.404	228.500	235.355	258.891	284.780
Ñemby	51.410	96.100	93.887	117.311	134.908	148.399	157.303	188.764	207.640	228.404	228.404	228.500	235.355	258.891	284.780
Nueva Italia	51.410	96.100	93.887	117.311	134.908	148.399	157.303	188.764	207.640	228.404	228.404	228.500	235.355	258.891	284.780
Villeta	45.360	84.800	82.838	103.506	119.032	130.935	138.791	166.549	183.204	201.525	201.525	201.600	207.648	228.413	251.254
Ypacarai	51.410	96.100	93.887	117.311	134.908	148.399	157.303	188.764	207.640	228.404	228.404	228.500	235.355	258.891	284.780
Ypané	51.410	96.100	93.887	117.311	134.908	148.399	157.303	188.764	207.640	228.404	228.404	228.500	235.355	258.891	284.780
Juan A Saldivar	50.240	93.900	91.750	114.641	131.837	145.021	153.722	184.466	202.913	223.204	223.204	223.300	240.299	264.329	290.762

**XII - Ñeembucú**

Distritos/Año	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Pilar	21.840	40.800	39.885	49.836	57.311	63.042	66.824	80.189	88.208	97.028	97.028	97.100	100.013	110.014	121.015
Alberdi	18.480	34.500	33.749	42.169	48.494	53.343	56.543	67.852	74.637	82.100	82.100	82.100	84.563	93.019	102.321
Cerrito	12.600	23.600	23.010	28.750	33.062	36.368	38.550	46.260	50.886	55.975	55.975	56.000	57.680	63.448	69.793
Desmochados	10.590	19.800	19.340	24.165	27.790	30.569	32.403	38.884	42.772	47.049	47.049	47.100	48.513	53.364	58.700
Gral J E Díaz	10.590	19.800	19.340	24.165	27.790	30.569	32.403	38.884	42.772	47.049	47.049	47.100	48.513	53.364	58.700
Guazú Cuá	10.590	19.800	19.340	24.165	27.790	30.569	32.403	38.884	42.772	47.049	47.049	47.100	48.513	53.364	58.700

Humaitá	10.590	19.800	19.340	24.165	27.790	30.569	32.403	38.884	42.772	47.049	47.049	47.100	48.513	53.364	58.700
Isla Ombú	10.590	19.800	19.340	24.165	27.790	30.569	32.403	38.884	42.772	47.049	47.049	47.100	48.513	53.364	58.700
Laureles	10.590	19.800	19.340	24.165	27.790	30.569	32.403	38.884	42.772	47.049	47.049	47.100	48.513	53.364	58.700
Paso de Patria	10.590	19.800	19.340	24.165	27.790	30.569	32.403	38.884	42.772	47.049	47.049	47.100	48.513	53.364	58.700
M de Jesús M	10.590	19.800	19.340	24.165	27.790	30.569	32.403	38.884	42.772	47.049	47.049	47.100	48.513	53.364	58.700
S J B Ñeembucú	10.590	19.800	19.340	24.165	27.790	30.569	32.403	38.884	42.772	47.049	47.049	47.100	48.513	53.364	58.700
Tacuaras	10.590	19.800	19.340	24.165	27.790	30.569	32.403	38.884	42.772	47.049	47.049	47.100	48.513	53.364	58.700
Villa Oliva	10.590	19.800	19.340	24.165	27.790	30.569	32.403	38.884	42.772	47.049	47.049	47.100	48.513	53.364	58.700
Villa Franca	10.590	19.800	19.340	24.165	27.790	30.569	32.403	38.884	42.772	47.049	47.049	47.100	48.513	53.364	58.700
Villalbín	10.590	19.800	19.340	24.165	27.790	30.569	32.403	38.884	42.772	47.049	47.049	47.100	48.513	53.364	58.700
<b>XIII - Amambay</b>															
<b>Distritos/Año</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
P J Caballero	33.100	61.900	60.449	75.531	86.861	95.547	101.280	121.536	133.690	147.059	147.059	147.100	151.513	166.664	183.330
Bella Vista (A)	23.690	44.300	43.263	54.057	62.165	68.382	72.485	86.982	95.680	105.248	105.248	105.300	108.459	119.305	131.235
Capitán Bado	23.690	44.300	43.263	54.057	62.165	68.382	72.485	86.982	95.680	105.248	105.248	105.300	108.459	119.305	131.235
<b>XIV - Canindeyú</b>															
<b>Distritos/Año</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Saltos del Guairá	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
S I de Curuguaty	17.980	33.600	32.836	41.028	47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580
Villa Ygatimí	17.980	33.600	32.836	41.028	47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580
Ypuehú	17.980	33.600	32.836	41.028	47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580
Corpus Christi	17.980	33.600	32.836	41.028	47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580
Itaná	17.980	33.600	32.836	41.028	47.182	51.900	55.014	66.017	72.618	79.880	79.880	79.900	82.297	90.527	99.580
F C Álvarez	26.040	48.700	47.555	59.419	68.332	75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Katueté						75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
La Paloma						75.165	79.675	95.610	105.171	115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Nueva Esperanza										115.688	115.688	115.700	119.171	131.088	144.197
Yasy Kañy													82.297	90.527	99.580

**B) Región Occidental**

<b>1ra Zona/Año</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Del 1 al 19	20.840	39.000	38.059	47.554	54.687	60.156	63.765	76.518	84.170	92.587	92.587	92.600	95.378	104.916	115.408
Del 20 al 50	14.960	28.000	27.320	34.136	39.256	43.182	45.773	54.928	60.420	66.462	66.462	66.500	68.495	75.345	82.879
Del 51 al 67	12.770	23.900	23.321	29.139	33.510	36.861	39.073	46.888	51.576	56.734	56.734	56.800	58.504	64.354	70.789
Del 68 al 102	9.240	17.300	16.875	21.085	24.248	26.673	28.273	33.928	37.320	41.052	41.052	41.100	42.333	46.566	51.223
Del 103 al 134	7.730	14.500	14.117	17.639	20.285	22.314	23.653	28.384	31.222	34.344	34.344	34.300	35.432	38.975	42.872
<b>2da Zona/Año</b>															
Del 200 al 207	19.660	36.700	35.903	44.860	51.589	56.748	60.153	72.184	79.402	87.342	87.342	87.600	90.022	99.024	108.926
Del 208 al 209	20.840	39.000	38.059	47.554	54.687	60.156	63.765	76.518	84.170	92.587	92.587	92.600	95.378	104.916	115.408
Del 210 al 219	14.790	27.600	27.010	33.748	38.810	42.691	45.252	54.302	59.733	65.706	65.706	65.800	67.774	74.551	82.006
Del 220 al 236	12.600	23.600	23.010	28.750	33.062	36.368	38.550	46.260	50.886	55.975	55.975	56.000	57.680	63.448	69.793
Del 237 al 244	7.730	14.500	14.117	17.639	20.285	22.314	23.653	28.384	31.222	34.344	34.344	34.400	35.432	38.975	42.872
Del 245 al 254	3.530	6.600	6.446	8.054	9.262	10.188	10.799	12.959	14.255	15.680	15.680	15.700	16.171	17.788	19.567
<b>3ra Zona/Año</b>															
Del 300	14.790	27.600	27.010	33.748	38.810	42.691	45.252	54.302	59.733	65.706	65.706	65.706	67.774	74.551	82.006
Del 301 al 306	12.600	23.600	23.010	28.750	33.062	36.368	38.550	46.260	50.886	55.975	55.975	55.975	57.680	63.448	69.793
Del 307 al 309	9.240	17.300	16.875	21.085	24.248	26.673	28.273	33.928	37.320	41.052	41.052	41.052	42.333	46.566	51.223
Del 310 al 313	6.220	11.600	11.359	14.193	16.322	17.954	19.031	22.837	25.121	27.633	27.633	27.633	28.531	31.384	34.522
Del 314 al 325	3.530	6.600	6.446	8.054	9.262	10.188	10.799	12.959	14.255	15.680	15.680	15.680	16.171	17.788	19.567
<b>4ta Zona/Año</b>															
Del 400 al 401	12.600	23.550	23.010	28.750	33.062	36.368	38.550	46.260	50.886	55.975	55.975	56.000	57.680	63.448	69.793
Del 402 al 409	9.240	17.300	16.875	21.085	24.248	26.673	28.273	33.928	37.320	41.052	41.052	41.100	42.333	46.566	51.223
Del 410 al 414	6.220	11.600	11.359	14.193	16.322	17.954	19.031	22.837	25.121	27.633	27.633	27.700	28.531	31.384	34.522
Del 415 al 424	3.530	6.600	6.446	8.054	9.262	10.188	10.799	12.959	14.255	15.680	15.680	15.700	16.171	17.788	19.567
<b>5ta Zona/Año</b>															
Del 500 al 507	5.550	10.400	10.135	12.636	14.562	16.018	16.979	20.375	22.412	24.654	24.654	24.654	25.441	27.985	30.783
Del 508 al 510	9.080	17.000	16.582	20.119	23.827	26.210	27.783	33.340	36.674	40.341	40.341	40.341	41.612	45.773	50.350
Del 511 al 513	5.550	10.400	10.135	12.663	14.562	16.018	16.979	20.375	22.412	24.654	24.654	24.654	25.441	27.985	30.783
Del 514 al 523	3.530	6.600	6.446	8.054	9.262	10.188	10.799	12.959	14.255	15.680	15.680	15.680	16.171	17.788	19.567
<b>6ta Zona/Año</b>															
Del 600 al 604	7.730	14.500	14.117	17.639	20.285	22.314	23.653	28.384	31.222	34.344	34.344	34.400	35.432	38.975	42.872

*Anexo 2. Valores Fiscales para la Imposición Inmobiliaria*  
*Página 10 de 27*

Del 605	5.550	10.400	10.135	12.663	14.562	16.018	16.979	20.375	22.412	24.654	24.654	24.700	25.441	27.985	30.783
Del 606	6.220	11.600	11.359	14.193	16.322	17.954	19.031	22.837	25.121	27.633	27.633	27.700	28.531	31.384	34.522
Del 607	5.550	10.400	10.135	12.663	14.562	16.018	16.979	20.375	22.412	24.654	24.654	24.700	25.441	27.985	30.783
Del 608	7.730	14.500	14.117	17.639	20.285	22.314	23.653	28.384	31.222	34.344	34.344	34.400	35.432	38.975	42.872
Del 611 al 612	5.550	10.400	10.135	12.663	14.562	16.018	16.979	20.375	22.412	24.654	24.654	24.700	25.441	27.985	30.783
Del 609 al 610	9.240	17.300	16.875	21.085	24.248	26.673	28.273	33.928	37.320	41.052	41.052	41.100	42.333	46.566	51.223
Del 613 al 622	3.530	6.600	6.446	8.054	9.262	10.188	10.799	12.959	14.255	15.680	15.680	15.700	16.171	17.788	19.567
<b>7a Zona/Año</b>															
Del 700 al 703	4.880	9.200	8.912	11.135	12.805	14.086	14.931	17.917	19.709	21.680	21.680	21.700	22.351	24.586	27.045
Del 704 al 707	3.530	6.600	6.446	8.054	9.262	10.188	10.799	12.959	14.255	15.680	15.680	15.700	16.171	17.788	19.567
Del 708	6.050	11.300	11.049	13.805	15.876	17.464	18.512	22.214	24.436	26.879	26.879	26.900	27.707	30.478	33.526
Del 709 al 711	4.880	9.200	8.912	11.135	12.805	14.086	14.931	17.917	19.709	21.680	21.680	21.700	22.351	24.586	27.043
Del 712 al 720	3.530	6.600	6.446	8.054	9.262	10.188	10.799	12.959	14.255	15.680	15.680	15.700	16.171	17.788	19.567
<b>8va Zona/Año</b>															
Del 800 al 802	4.880	9.200	8.912	11.135	12.805	14.086	14.931	17.917	19.709	21.680	21.680	21.700	22.351	24.586	27.045
Del 803 al 820	3.530	6.600	6.446	8.054	9.262	10.188	10.799	12.959	14.255	15.680	15.680	15.700	16.171	17.788	19.567
<b>9a Zona/Año</b>															
Del 900 al 916	3.530	6.600	6.446	8.054	9.262	10.188	10.799	12.959	14.255	15.680	15.680	15.700	16.171	17.788	19.567
<b>10a Zona/Año</b>															
Del 1000 al 1013	3.530	6.600	6.446	8.054	9.262	10.188	10.799	12.959	14.255	15.680	15.680	15.700	16.171	17.788	19.567

Fuente: Decretos anuales que fijan los valores inmobiliarios establecido por el Servicio Nacional de Catastro. Cada decreto sale en diciembre y fija los valores fiscales que entrarán a regir a partir del 1ro de enero del siguiente año. Los valores presentados corresponden a los decretos: 11891/91, 15937/92, 1821/93, 7126/94, 11736/95, 15965/96, 19557/97, 1475/98, 7005/99, 11776/00, 15974/01, 19851/02, 1267/03, 4365/04, 6899/05.

**Tabla A2. 2 Variación en los Valores Fiscales Rurales en Porcentaje (%)**

**A) Región Oriental**

**I - Concepción**

<b>Distritos/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Concepción	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
San Lázaro	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
San Carlos	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Belén	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Loreto	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Horqueta	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Yby Ya'ú	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
S. Salvador	86.9	-2.3												

**II - San Pedro**

<b>Distritos/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
S Pedro del Y	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Antequera	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Gral. E Aquino	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Itacurubí del R	86.9	-2.3	24.9	15.0	9.9	6.1	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
San Estanislao	86.9	-2.3	24.9	15.3	9.7	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Lima	86.9	-2.3	24.9	15.3	9.7	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Nueva Germania	86.9	-2.3	24.9	15.3	9.7	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Tacuatí	86.9	-2.3	24.9	15.3	9.7	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Unión	86.9	-2.3	24.9	15.3	9.7	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
25 de Diciembre	86.9	-2.3	24.9	15.3	9.7	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Villa del Rosario	86.9	-2.3	24.9	15.3	9.7	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Yataity del Norte	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Gral. F I Resquín	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Choré	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
San Pablo	86.9	-2.3	24.9	15.0	9.9	6.1	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
S José del R	86.9	-2.3												
Guayaibi	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Capiibary			24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Sta. Rosa del A													10.0	10.0

Yrybucú													10.0	10.0
<b>III -Cordillera</b>														
<b>Distritos/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Caacupé	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Altos	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Arroyos Y E	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Atyrá	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	18.8	3.0	10.0	10.0
Caraguatay	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Emboscada	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Eusebio Ayala	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Isla Pucú	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Itacurubí de la C	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Nueva Colombia	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Piribebuy	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
1° De Marzo	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
San Bernardino	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Santa Elena	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Tobatí	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Valenzuela	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Loma Grande	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Mbocayaty del Y	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
San José Obrero	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Juan de Mena	86.7	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
<b>IV - Guaira</b>														
<b>Distritos/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Villarica	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Cnel. Martínez	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
San Salvador	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Borja	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Independencia	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Gral. E A Garay	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
José Fassardi	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
F Pérez Cardozo	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0

Cptan. M Troche	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Itapé	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Iturbe	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Mbocayaty	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
N Talavera	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Ñumí	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Yataity	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Dr. Botrell	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Paso Yobai					10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
<b>V - Caaguazú</b>														
<b>Distritos/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Coronel Oviedo	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Caaguazú	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Carayao	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Dr. Cecilio Báez	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Nueva Londres	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
San Joaquín	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
S. José de los A.	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Yhú	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Dr Juan M Frutos	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Repatriación	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Dr J E Estigarribia	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
José D Ocampos	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
S. Rosa del M.				15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
R. I. N° 3 Corrales	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Raúl A. Oviedo	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Mcal. F. S. López	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
La Pastora			24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Simón Bolívar	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
3 de Febrero	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Vaquería					10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Esculies						6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0		
<b>VI - Caazapá</b>														

<b>Distritos/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Caazapá	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Buena Vista	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Gral H Morinigo	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Maciel	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Dr M Bertoni	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
S J Nepomuceno	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Abañ	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Tabaí	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Fulgencio Yegros	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Yuty	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
<b>VII - Itapúa</b>														
<b>Distritos/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Encarnación	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Bella Vista	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Cambyretá	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Capitán Meza	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Carmen del P	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Cptn Miranda	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Cnel Bogado	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Fram	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Gral Artigas	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Gral Delgado	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Hohenau	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.3	2.8	10.0	10.0
Jesús	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.3	2.8	10.0	10.0
Obligado	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.3	2.8	10.0	10.0
S Cosme y D	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
San Pedro del P	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Nueva Alborada	87.3	-2.5	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Trinidad	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Dr. Natalio	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
José L Oviedo	87.3	-2.5	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
S Rafael del P	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0

Carlos A López	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
M Julio D Otaño	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Edelira	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
San Juan del P	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
La Paz	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	9.4	10.6
Yatayty	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Alto Verá	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Pirapó	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Tomás R Pereira	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Itapúa Poty							20.0	10.0	9.3	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
<b>VIII - Misiones</b>														
<b>Distritos/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
S Juan Bautista	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Ayolas	87.2	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
San Ignacio	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
San Miguel	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
San Patricio	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Santiago	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Santa María	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Santa Rosa	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Villa Florida	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Yabebyry	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
<b>IX - Paraguari</b>														
<b>Distritos/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Paraguari	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Acahay	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Caapucú	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
B Caballero	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Carapeguá	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
La Colmena	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Escobar	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Mbuyapey	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Pirayú	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0

Quiindy	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
S R G de Sta Cruz	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Sapucaí	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Ybycui	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Quyquyhó	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.4	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Tebicuarymi	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Ybytymi	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Yaguarón	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Gral C Barrientos	87.0	-2.4												
<b>X - Alto Paraná</b>														
<b>Distritos/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Hernandarias	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
D M de Irala	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Ñacunday	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Ciudad del Este	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
J L Mallorquín	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Itakyry	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Juan E. O'leary	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Presidente Franco	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Yguazú	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
San Cristóbal	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Santa Rita	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Los Cedrales		-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Minga Guazú	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	9.8
San Alberto	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Minga Porá	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Mbaracayú	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Naranjal			24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Iruñá		-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
S Rosa del M		-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
<b>XI - Central</b>														
<b>Distritos/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Areguá	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0

Capiatá	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Guarambaré	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Itá	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Itaguá	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Limpio	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
M Roque Alonso	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Ñemby	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Nueva Italia	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Villeta	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Ypacarai	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Ypané	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Juan A Saldivar	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	7.6	10.0	10.0
<b>XII - Ñeembucú</b>														
<b>Distritos/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Pilar	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Alberdi	86.7	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Cerrito	87.3	-2.5	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Desmochados	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Gral J E Díaz	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Guazú Cuá	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Humaitá	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Isla Ombú	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Laureles	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Paso de Patria	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
M de Jesús M	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
S J B Ñeembucú	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Tacuaras	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Villa Oliva	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Villa Franca	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Villalbín			24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
<b>XIII - Amambay</b>														
<b>Distritos/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
P J Caballero	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0

Bella Vista (A)	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Capitán Bado	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
<b>XIV - Canindeyú</b>														
<b>Distritos/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Saltos del Guairá	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
S I de Curuguaty	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Villa Ygatimí	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Ypuejhú	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Corpus Christi	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Itanará	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
F C Álvarez	87.0	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Katueté						6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
La Paloma						6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Nueva Esperanza										0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Yasy Kañy													10.0	10.0
<b>B) Región Occidental</b>														
<b>Ira Zona/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Del 1 al 19	87.1	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Del 20 al 50	87.2	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Del 51 al 67	87.2	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Del 68 al 102	87.2	-2.5	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Del 103 al 134	87.6	-2.6	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	-0.1	3.3	10.0	10.0
<b>2da Zona/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Del 200 al 207	86.7	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.3	2.8	10.0	10.0
Del 208 al 209	87.1	-2.4	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Del 210 al 219	86.6	-2.1	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Del 220 al 236	87.3	-2.5	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Del 237 al 244	87.6	-2.6	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.2	3.0	10.0	10.0
Del 245 al 254	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
<b>3ra Zona/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Del 300	86.6	-2.1	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.1	10.0	10.0

Del 301 al 306	87.3	-2.5	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Del 307 al 309	87.2	-2.5	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.1	10.0	10.0
Del 310 al 313	86.5	-2.1	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.2	10.0	10.0
Del 314 al 325	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.1	10.0	10.0
<b>4ta Zona/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Del 400 al 401	86.9	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
Del 402 al 409	87.2	-2.5	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Del 410 al 414	86.5	-2.1	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.2	3.0	10.0	10.0
Del 415 al 424	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
<b>5ta Zona/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Del 500 al 507	87.4	-2.5	24.7	15.2	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.2	10.0	10.0
Del 508 al 510	87.2	-2.5	21.3	18.4	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.2	10.0	10.0
Del 511 al 513	87.4	-2.5	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.2	10.0	10.0
Del 514 al 523	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.1	10.0	10.0
<b>6ta Zona/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Del 600 al 604	87.6	-2.6	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.2	3.0	10.0	10.0
Del 605	87.4	-2.5	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.2	3.0	10.0	10.0
Del 606	86.5	-2.1	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.2	3.0	10.0	10.0
Del 607	87.4	-2.5	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.2	3.0	10.0	10.0
Del 608	87.6	-2.6	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.2	3.0	10.0	10.0
Del 611 al 612	87.4	-2.5	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.2	3.0	10.0	10.0
Del 609 al 610	87.2	-2.5	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Del 613 al 622	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
<b>7a Zona/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Del 700 al 703	88.5	-3.1	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Del 704 al 707	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Del 708	86.8	-2.2	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Del 709 al 711	88.5	-3.1	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Del 712 al 720	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0

<b>8va Zona/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Del 800 al 802	88.5	-3.1	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
Del 803 al 820	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
<b>9na Zona/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Del 900 al 916	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
<b>10a Zona/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Del 1000 al 1013	87.0	-2.3	24.9	15.0	10.0	6.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0

**Tabla A2.3 Valores Fiscales en Áreas Urbanas**

**Inmuebles Ubicados en la Capital: Tierra . Por tipo de Pavimento  
(Valor del metro cuadrado de tierra en guaraníes)**

<b>Asfalto / Adoquín</b>															
<b>Zona Urbana/Año</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
1	102.820	133.700	179.933	224.826	258.550	284.405	307.157	368.588	405.447	445.992	445.992	446.000	459.380	505.318	555.850
2	94.760	123.200	165.803	207.170	238.245	262.070	283.036	339.643	373.608	410.969	410.969	411.000	423.330	465.663	512.229
3	71.240	92.600	124.621	155.113	179.070	196.977	212.735	255.282	280.810	308.891	308.891	308.900	318.167	349.984	384.982
4	52.080	67.700	91.111	113.843	130.919	144.011	155.531	186.637	205.301	225.831	225.831	225.900	232.677	255.945	281.539
5	23.520	30.600	41.181	51.455	59.173	65.090	70.297	84.356	92.792	102.071	102.071	102.100	105.163	115.679	127.247
6	19.660	25.600	34.452	43.047	49.504	54.454	58.810	70.572	77.629	85.392	85.392	85.400	87.962	96.758	106.434
7	15.630	20.300	27.319	34.135	39.255	43.181	46.635	55.962	61.558	67.714	67.714	67.800	69.384	76.817	84.499
8	11.760	15.300	20.591	25.728	29.587	32.546	35.150	42.180	46.398	51.038	51.038	51.100	52.633	57.896	63.686
<b>Empedrado</b>															
<b>Zona Urbana/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	
1	51.750	67.300	90.572	113.169	130.144	143.158	154.611	185.533	204.087	224.495	224.495	224.500	231.235	254.359	279.795
2	47.550	61.800	83.170	103.920	119.508	131.459	141.976	170.371	187.408	206.149	206.149	206.200	212.386	233.625	256.987
3	35.620	46.300	62.311	77.857	89.535	98.489	106.368	127.642	140.406	154.446	154.446	154.500	159.135	175.049	192.554
4	31.080	40.400	54.370	67.935	78.125	85.938	92.813	111.376	122.513	134.764	134.764	134.800	138.844	152.728	168.001
5	12.100	15.700	21.129	26.400	30.360	33.396	36.068	43.282	47.610	52.371	52.371	52.400	53.972	59.369	65.306
6	10.080	13.100	17.630	22.028	25.332	27.865	30.094	36.113	39.724	43.696	43.696	43.700	45.011	49.512	54.463
7	7.900	10.300	13.862	17.320	19.918	21.910	23.663	28.396	31.235	34.359	34.359	34.400	35.432	38.975	42.872
8	5.880	7.700	10.363	12.948	14.890	16.379	17.689	21.227	23.349	25.684	25.684	25.700	26.471	29.118	32.030
<b>No Pavimentado</b>															
<b>Zona Urbana/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	
1	25.880	33.700	45.353	56.668	65.168	71.685	77.420	92.904	102.194	112.414	112.414	112.500	115.875	127.463	140.209
2	23.520	30.600	41.181	51.455	59.173	65.090	70.297	84.356	92.792	102.071	102.071	102.100	105.163	115.679	127.247
3	18.150	23.600	31.761	39.685	45.638	50.202	54.218	65.062	71.568	78.725	78.725	78.800	81.164	89.280	98.208
4	15.460	20.100	27.051	33.800	38.870	42.757	46.177	55.412	60.954	67.049	67.049	67.100	69.113	76.024	83.626
5	6.050	7.900	10.632	13.284	15.277	16.805	18.149	21.779	23.957	26.352	26.352	26.400	27.192	29.911	32.902
6	5.210	6.800	9.151	11.434	13.149	14.464	15.621	18.745	20.620	22.682	22.682	22.700	23.381	25.719	28.291
7	4.200	5.500	7.402	9.248	10.635	11.699	12.635	15.162	16.678	18.346	18.346	18.400	18.952	20.847	22.932
8	3.700	4.800	6.460	8.071	9.282	10.210	11.027	13.232	14.556	16.011	16.011	16.100	16.583	18.241	20.065

**Inmuebles Ubicados en el Municipio de Ciudad del Este**  
(Valor del Metro Cuadrado de Tierra en Guaraníes)

<b>Empedrado</b>															
Zona Urbana/Año	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1	10,350	17,000	22,879	28,587	32,875	36,820	39,766	47,719	52,491	57,740	57,740	57,800	59,534	65,487	72,036
2	4,760	8,100	10,901	13,620	15,663	17,546	18,946	22,735	25,009	27,510	27,510	27,600	28,428	31,271	34,398
3	1,780	3,000	4,037	5,044	5,801	6,497	7,017	8,420	9,262	10,189	10,189	10,200	10,506	11,557	12,713

**Inmuebles Ubicados en Municipios del Grupo B**  
(Valor del Metro Cuadrado de Tierra en Guaraníes)

<b>Empedrado</b>															
Zona Urbana/Año	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1	1,640	2,800	3,768	4,708	5,414	6,064	6,549	7,859	8,645	9,509	9,509	9,600	9,888	10,877	11,965
2	1,450	2,500	3,365	4,204	4,835	5,415	5,848	7,018	7,719	8,491	8,491	8,500	8,755	9,631	10,594
3	1,260	2,200	2,961	3,699	4,254	4,764	5,145	6,174	6,791	7,471	7,471	7,500	7,725	8,497	9,348

**Inmuebles Ubicados en el Interior de la República según Antigüedad y Tipo de Construcción**  
(Valor del Metro Cuadrado de Tierra en Guaraníes)

<b>Antigüedad: Nueva</b>															
Tipos de Construcción/Año	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
R	34,780	48,000	64,598	80,715	92,822	103,961	111,238	133,486	146,834	161,518	161,518	161,600	166,448	183,093	201,402
A	28,020	39,300	52,890	66,086	75,999	85,119	91,077	109,292	120,222	132,244	132,244	132,300	136,269	149,896	164,886
B	21,380	29,900	40,239	50,278	57,820	64,758	69,291	83,149	91,464	100,611	100,611	100,700	103,721	114,093	125,502
C	17,940	25,100	33,780	42,208	48,539	54,364	58,169	69,803	76,783	84,461	84,461	84,500	87,035	95,739	105,313
D	14,370	20,100	27,051	33,800	38,870	43,534	46,581	55,897	61,487	67,636	67,636	67,700	69,731	76,704	84,374
E	10,760	15,100	20,322	25,392	29,201	32,705	34,994	41,993	46,192	50,811	50,811	50,900	52,427	57,670	63,437

**Superficie Agrológicamente Útil**  
(Valor Del Metro Cuadrado De Tierra En Guaraníes)

<b>Empedrado</b>															
Zona Urbana/Año	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
de 10.001 a 50.000		319	429	536	616	678	732	878	966	1,063	1,063	1,100	1,133	1,246	1,371
de 50.001 a 100.000		287	386	482	554	609	658	790	869	955	955	1,000	1,030	1,133	1,246
de 100.001 a 200.000		255	343	428	492	541	584	701	771	848	848	900	927	1,020	1,122
de 200.001 a 400.000		224	301	376	432	475	513	616	677	745	745	800	824	906	997
de 400.001 a 800.000		175	236	294	338	372	402	482	531	584	584	600	618	680	748
de 800.001 a más		144	194	242	278	306	330	396	436	479	479	500	515	567	624

Fuente: Decretos anuales que fijan los valores inmobiliarios establecido por el Servicio Nacional de Catastro. Cada decreto sale en diciembre y fija los valores fiscales que entrarán a regir a partir del 1ro de enero del siguiente año. Los valores presentados corresponden a los decretos: 11891/91, 15937/92, 1821/93, 7126/94, 11736/95, 15965/96, 19557/97, 1475/98, 7005/99, 11776/00, 15974/01, 19851/02, 1267/03, 4365/04, 6899/05.

**Inmuebles Ubicados en la Capital: Tierra. Por Tipo de Pavimento**  
(Variación en Porcentaje %)

<b>Asfalto / Adoquín</b>															
Zona Urbana/Año	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
1	30.0	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0	
2	30.0	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0	
3	30.0	34.6	24.5	15.4	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0	
4	30.0	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0	
5	30.1	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0	
6	30.2	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0	
7	29.9	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	2.3	10.7	10.0	
8	30.1	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0	

<b>Empedrado</b>															
Zona Urbana/Año	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
1	30.0	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0	
2	30.0	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0	
3	30.0	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0	

4	30.0	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
5	29.8	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
6	30.0	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
7	30.4	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
8	31.0	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0

<b>No Pavimentado</b>															
<b>Zona Urbana/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	
1	30.2	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
2	30.1	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
3	30.0	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
4	30.0	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
5	30.6	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.2	3.0	10.0	10.0
6	30.5	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
7	31.0	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.3	3.0	10.0	10.0
8	29.7	34.6	24.9	15.0	10.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.6	3.0	10.0	10.0

**Inmuebles Ubicados en el Municipio de Ciudad del Este**  
(Variación en Porcentaje %)

<b>Empedrado</b>															
<b>Zona Urbana/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	
1	64.3	34.6	24.9	15.0	12.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
2	70.2	34.6	24.9	15.0	12.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.3	3.0	10.0	10.0
3	68.5	34.6	24.9	15.0	12.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0

**Inmuebles Ubicados En Municipios Del Grupo B**  
(Variación en Porcentaje %)

<b>Empedrado</b>															
<b>Zona Urbana/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	
1	70.7	34.6	24.9	15.0	12.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	1.0	3.0	10.0	10.0
2	72.4	34.6	24.9	15.0	12.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
3	74.6	34.6	24.9	15.0	12.0	8.0	20.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.4	3.0	10.0	10.0

**Inmuebles Ubicados en el Interior de la República según Antigüedad y Tipo y de Construcción**  
(Variación en Porcentaje %)

**Antigüedad: Nueva**

<b>Tipos de Construcción/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
R	38.0	34.6	24.9	15.0	12.0	7.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
A	40.3	34.6	24.9	15.0	12.0	7.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
B	39.9	34.6	24.9	15.0	12.0	7.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
C	39.9	34.6	24.9	15.0	12.0	7.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	3.0	10.0	10.0
D	39.9	34.6	24.9	15.0	12.0	7.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.1	3.0	10.0	10.0
E	40.3	34.6	24.9	15.0	12.0	7.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.2	3.0	10.0	10.0

**Superficie Agrológicamente Útil**  
(Variación en Porcentaje %)

**Empedrado**

<b>Zona Urbana/Año</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
de 10.001 a 50.000		34.5	24.9	14.9	10.1	8.0	19.9	10.0	10.0	0.0	3.5	3.0	10.0	10.0
de 50.001 a 100.000		34.5	24.9	14.9	9.9	8.0	20.1	10.0	9.9	0.0	4.7	3.0	10.0	10.0
de 100.001 a 200.000		34.5	24.8	15.0	10.0	7.9	20.0	10.0	10.0	0.0	6.1	3.0	10.0	10.0
de 200.001 a 400.000		34.4	24.9	14.9	10.0	8.0	20.1	9.9	10.0	0.0	7.4	3.0	10.0	10.0
de 400.001 a 800.000		34.9	24.6	15.0	10.1	8.1	19.9	10.2	10.0	0.0	2.7	3.0	10.0	10.0
de 800.001 a más		34.7	24.7	14.9	10.1	7.8	20.0	10.1	9.9	0.0	4.4	3.0	10.1	10.1

**Tabla A2. 4 Mínimos y Máximos Valores Fiscales por Hectárea de Inmuebles Rurales para el 2006 a/**

	En Guaraníes		En US\$ b/	
	Más bajo	Más alto	Más bajo	Más alto
<b>Región Oriental</b>				
Concepción	81,010	144,197	13.5	24.0
San Pedro	91,230	112,665	15.2	18.8
Cordillera	121,015	265,212	20.2	44.2
Guaira	131,235	171,241	21.9	28.5
Caaguazú	99,580	171,241	16.6	28.5
Caazapá	121,015	144,197	20.2	24.0
Itapúa	144,197	183,330	24.0	30.6
Misiones	99,580	144,197	16.6	24.0
paraguari	121,015	265,212	20.2	44.2
Alto Paraná	107,057	175,978	17.8	29.3
Central	251,254	290,762	41.9	48.5
Ñeembucú	58,700	121,015	9.8	20.2
Amambay	131,235	183,330	21.9	30.6
Canindeyú	99,580	144,197	16.6	24.0
<b>Región Occidental</b>				
Zonas I a IV	19,567	115,408	3.3	19.2
Zonas V a X	19,567	51,223	3.3	8.5

a/ Fuente: Decreto N° 6.899/05 del 29 de diciembre de 2005 por el cual se fijan los valores fiscales para el ejercicio fiscal del año 2006.

b/ Tipo de cambio US\$ 1 = Gs. 6.000

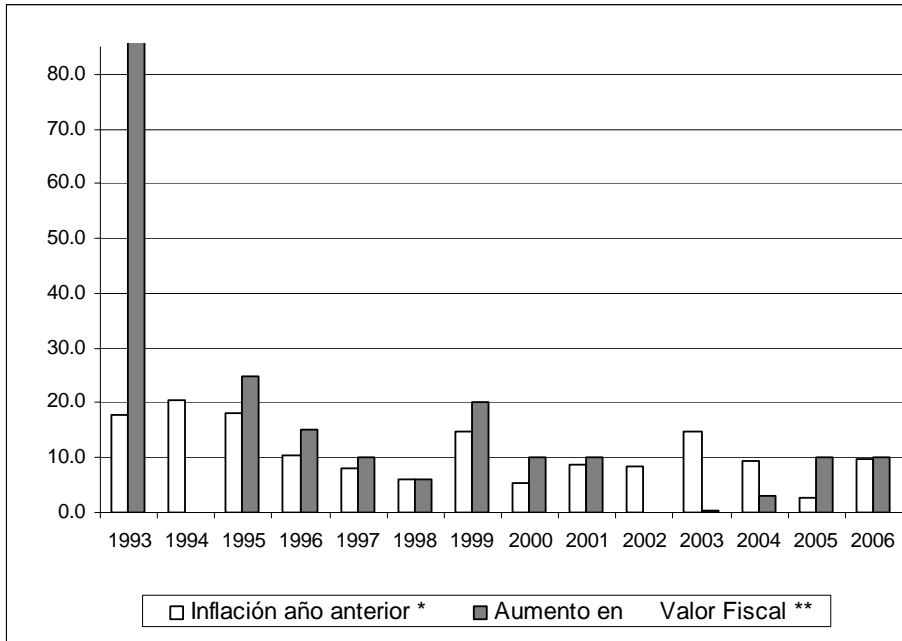
**Tabla A2. 5 Aumento de la Inflación y del Valor Fiscal, 1993-2006 (en %)**

Año	Inflación año anterior *	Aumento en Valor Fiscal **	Diferencia
1993	17.8	86.9	69.1
1994	20.4	-2.3	-22.7
1995	18.3	24.9	6.7
1996	10.5	15	4.5
1997	8.2	10	1.8
1998	6.2	6	-0.2
1999	14.6	20	5.4
2000	5.4	10	4.6
2001	8.6	10	1.4
2002	8.4	0	-8.4
2003	14.6	0.2	-14.4
2004	9.3	3	-6.3
2005	2.8	10	7.2
2006	9.9	10	0.1

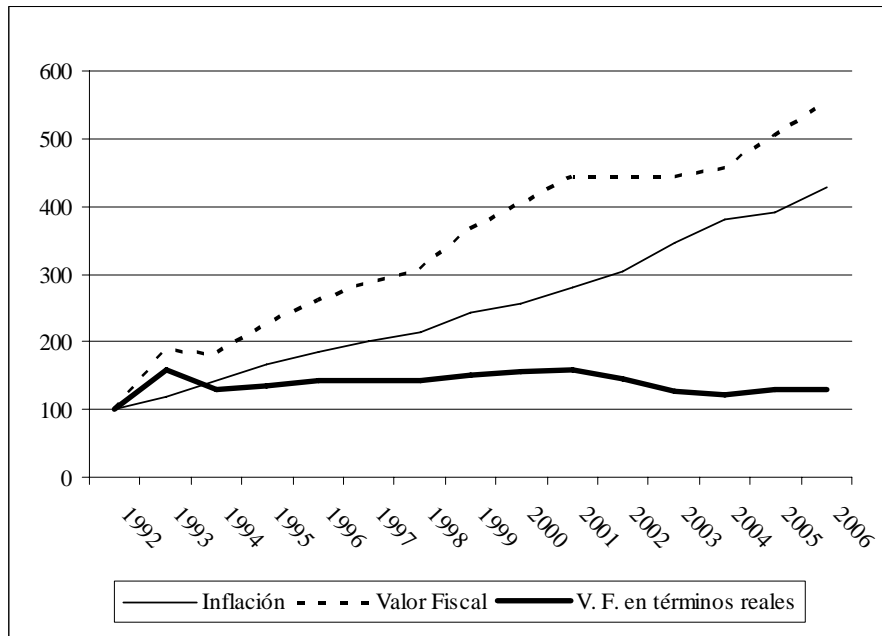
\* Variación de Índices de Precios al Consumidor. Fuente: Banco Central del Paraguay

\*\*Variación de Valores Fiscales. Fuente: Decretos del Servicio Nacional de Catastro

**Figura A2.1 Comparativo Inflación/Aumento Valor Fiscal (en porcentaje %)**



**Figura A2.2 Índices Acumulativos (base 1992 = 100)**



**Tabla A2. 6 Aumento en Términos Reales (%)**

	Período	Por Año
Único año - 1993	58.6	58.6
Cinco años, 1994-98	-9.5	-1.9
Cinco años, 1999-2003	-10.8	-2.2
Tres años, 2004-06	0.9	0.3
<b>Catorce años, 1993-2006</b>	<b>29.3</b>	<b>2.1</b>

### Anexo 3. Resumen de las Finanzas Municipales (Ingresos y Gastos), 1999 – 2003, por Grupo

**Tabla A3.1 Evolución de los ingresos y gastos para las 58 municipalidades incluidas en el estudio:  
JICA-MH-COPLANEA: Municipios de la Región Oriental del Paraguay a/  
(en millones de G corrientes)**

	1999	2000	2001	2002	2003
<b>Ingresos Totales</b>	<b>108,397</b>	<b>125,335</b>	<b>138,555</b>	<b>162,288</b>	<b>190,520</b>
Ingresos Corrientes	103,605	112,828	114,497	129,090	154,450
Ingresos Tributarios (1)	69,105	76,765	77,601	86,024	102,676
Impuesto Inmobiliario	26,281	30,983	33,779	38,867	47,958
Adic. a inmuebles de gran extensión	719	657	426	790	709
Ingresos No Tributarios (2)	34,500	36,063	36,897	43,066	51,773
Royaltíes	99	345	2,397	3,983	4,600
Ingresos de Capital	4,792	12,507	24,057	33,199	36,070
Royaltíes	55	6,047	17,328	25,741	29,390
Otros Ingresos de Capital	4,738	6,460	6,729	7,458	6,680
<b>Gastos Totales</b>	<b>101,708</b>	<b>115,362</b>	<b>127,118</b>	<b>146,256</b>	<b>166,264</b>
Gastos Corrientes (4)	86,075	96,099	100,647	115,313	133,662
Servicios Personales	62,320	68,653	66,685	78,809	86,332
Gastos de Capital	15,633	19,263	26,471	30,943	32,601
Inversión Física	12,096	17,479	23,866	29,142	27,431
Otros Gastos de Capital	3,537	1,784	2,585	1,802	5,170
<b>Superávit / Déficit (3)</b>	<b>6,689</b>	<b>9,973</b>	<b>11,437</b>	<b>16,033</b>	<b>24,256</b>

a/ Datos re-elaborados a partir de las ejecuciones presupuestarias de las municipalidades del estudio

	en porcentaje (%)				
	1999	2000	2001	2002	2003
Ingresos Tributarios / Ing. Totales	64	61	56	53	54
Ingresos No Tributarios / Ing. Totales	32	29	27	27	27
Ingresos de Capital / Ing. Totales	4	10	17	20	19
Total	100	100	100	100	100
Memo:					
Impuesto Inmobiliario / Ing. Tributarios	38	40	44	45	47
Impuesto Inmobiliario / Ing. Totales	24	25	24	24	25
Royaltíes Totales / Ing. Totales	0	5	14	18	18
Gastos Corrientes / Gasto Total	85	83	79	79	80
Gastos de Capital / Gasto Total	15	17	21	21	20
Total	100	100	100	100	100
Memo:					
Servicios personales / Ing. Corrientes	60	61	58	61	56
Gastos Corrientes / Ing. Corrientes	83	85	88	89	87
Gastos de Capital / Royaltíes Totales	s.s.	301	134	104	96
Superávit (Déficit) / Ingresos totales	6	8	8	10	13
	en porcentaje (%) del PIB				
	1999	2000	2001	2002	2003
Ingresos Totales / PIB	0.48	0.51	0.52	0.56	0.53
Ingresos Tributarios / PIB	0.30	0.31	0.29	0.30	0.29
Impuesto Inmobiliario / PIB	0.12	0.13	0.13	0.13	0.13
Gastos Totales / PIB	0.45	0.47	0.48	0.50	0.47
Gastos de Capital / PIB	0.07	0.08	0.10	0.11	0.09
<b>PIB en millones de G corrientes</b>	<b>22,771,596</b>	<b>24,736,526</b>	<b>26,465,663</b>	<b>29,104,530</b>	<b>35,666,425</b>

(1) Los ingresos tributarios más importantes son: patente comercial, patente de rodados y de acuerdo al municipio, la contribución a la conservación de pavimento, el impuesto a la construcción y el impuesto a los espectáculos públicos y juegos de azar.

(2) Los ingresos no tributarios más importantes son: tasas por recolección de basuras y barrido, canones por estacionamiento y ocupación de espacios públicos (como mercados municipales) y ventas de servicios varios.

(3) Las municipalidades financian sus déficits principalmente con: endeudamiento bancario privado y crédito de proveedores.

(4) En los gastos corrientes se incluyen solo los intereses pagados por préstamos o financiamiento contraído por la municipalidad, excluyéndose las amortizaciones debido a que éstas corresponden a gastos hechos en otro momento, que se están cancelando ahora.

**Tabla A3.2 Estimación de los ingresos y gastos para las 164 municipalidades no incluidas en el estudio: JICA-MH-COPLANEA: Municipios de la Región Oriental del Paraguay (en millones de G corrientes)**

	1999	2000	2001	2002	2003
<b>Ingresos Totales</b>	<b>75,137</b>	<b>89,225</b>	<b>110,596</b>	<b>135,052</b>	<b>157,718</b>
Ingresos Corrientes	68,994	73,231	78,316	88,762	109,285
Ingresos Tributarios (1)	45,957	50,258	51,225	55,633	68,102
Impuesto Inmobiliario	16,595	18,944	20,562	22,638	28,755
Adic. a inmuebles de gran extensión	459	512	539	373	309
Ingresos No Tributarios (2)	23,036	22,972	27,092	33,129	41,182
Royaltíes	462	412	4,567	7,227	7,225
Ingresos de Capital	6,143	15,994	32,280	46,290	48,433
Royaltíes	355	6,747	22,361	35,150	37,244
Otros Ingresos de Capital	5,788	9,247	9,919	11,140	11,189
<b>Gastos Totales</b>	<b>71,949</b>	<b>81,876</b>	<b>110,532</b>	<b>120,192</b>	<b>142,156</b>
Gastos Corrientes (4)	58,314	64,314	74,796	80,728	99,823
Servicios Personales	39,727	42,629	44,377	52,053	60,243
Gastos de Capital	13,634	17,563	35,736	39,463	42,333
Inversión Física	11,185	15,728	33,116	36,354	35,713
Otros Gastos de Capital	2,450	1,834	2,555	3,110	6,620
<b>Superávit / Déficit (3)</b>	<b>3,188</b>	<b>7,348</b>	<b>64</b>	<b>14,860</b>	<b>15,562</b>
	<b>en porcentaje (%)</b>				
	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>
Ingresos Tributarios / Ing. Totales	61	56	46	41	43
Ingresos No Tributarios / Ing. Totales	31	26	24	25	26
Ingresos de Capital / Ing. Totales	8	18	29	34	31
Total	100	100	100	100	100
Memo:					
Impuesto Inmobiliario / Ing. Tributarios	36	38	40	41	42
Impuesto Inmobiliario / Ing. Totales	22	21	19	17	18
Royaltíes Totales / Ing. Totales	1	8	24	31	28
Gastos Corrientes / Gasto Total	81	79	68	67	70
Gastos de Capital / Gasto Total	19	21	32	33	30
Total	100	100	100	100	100
Memo:					
Servicios personales / Ing. Corrientes	58	58	57	59	55
Gastos Corrientes / Ing. Corrientes	85	88	96	91	91
Gastos de Capital / Royaltíes Totales	s.s.	245	133	93	95
Superávit (Déficit) / Ingresos totales	4	8	0	11	10
	<b>en porcentaje (%) del PIB</b>				
	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>
Ingresos Totales / PIB	0.33	0.36	0.42	0.46	0.44
Ingresos Tributarios / PIB	0.20	0.20	0.19	0.19	0.19
Impuesto Inmobiliario / PIB	0.07	0.08	0.08	0.08	0.08
Gastos Totales / PIB	0.32	0.33	0.42	0.41	0.40
Gastos de Capital / PIB	0.06	0.07	0.14	0.14	0.12
<b>PIB en millones de G corrientes</b>	<b>22,771,596</b>	<b>24,736,526</b>	<b>26,465,663</b>	<b>29,104,530</b>	<b>35,666,425</b>

**Tabla A3.3 Estimación de los ingresos y gastos para la totalidad de las 222 municipalidades del interior del país (en millones de G corrientes)**

	1999	2000	2001	2002	2003
<b>Ingresos Totales</b>	<b>183,534</b>	<b>214,560</b>	<b>249,151</b>	<b>297,340</b>	<b>348,238</b>
Ingresos Corrientes	172,599	186,059	192,814	217,852	263,734
Ingresos Tributarios (1)	115,062	127,024	128,825	141,657	170,779
Impuesto Inmobiliario	42,875	49,927	54,341	61,505	76,713
Adic. a inmuebles de gran extensión	1,178	1,169	964	1,163	1,018
Ingresos No Tributarios (2)	57,537	59,035	63,988	76,195	92,956
Royaltíes	561	758	6,964	11,210	11,825
Ingresos de Capital	10,936	28,501	56,337	79,488	84,503
Royaltíes	410	12,793	39,689	60,891	66,634
Otros Ingresos de Capital	10,526	15,708	16,648	18,597	17,869
<b>Gastos Totales</b>	<b>173,657</b>	<b>197,239</b>	<b>237,650</b>	<b>266,447</b>	<b>308,420</b>
Gastos Corrientes (4)	144,389	160,413	175,443	196,041	233,485
Servicios Personales	102,047	111,281	111,062	130,862	146,575
Gastos de Capital	29,268	36,826	62,207	70,407	74,934
Inversión Física	23,281	33,208	56,982	65,495	63,144
Otros Gastos de Capital	5,987	3,618	5,140	4,911	11,791
<b>Superávit / Déficit (3)</b>	<b>9,877</b>	<b>17,321</b>	<b>11,501</b>	<b>30,893</b>	<b>39,818</b>

a/ Datos re-elaborados a partir de las ejecuciones presupuestarias de las municipalidades del estudio mencionado.

	en porcentaje (%)				
	1999	2000	2001	2002	2003
Ingresos Tributarios / Ing. Totales	63	59	52	48	49
Ingresos No Tributarios / Ing. Totales	31	28	26	26	27
Ingresos de Capital / Ing. Totales	6	13	23	27	24
Total	100	100	100	100	100
Memo:					
Impuesto Inmobiliario / Ing. Tributarios	37	39	42	43	45
Impuesto Inmobiliario / Ing. Totales	23	23	22	21	22
Royaltíes Totales / Ing. Totales	1	6	19	24	23
Gastos Corrientes / Gasto Total	83	81	74	74	76
Gastos de Capital / Gasto Total	17	19	26	26	24
Total	100	100	100	100	100
Memo:					
Servicios personales / Ing. Corrientes	59	60	58	60	56
Gastos Corrientes / Ing. Corrientes	84	86	91	90	89
Gastos de Capital / Royaltíes Totales	s.s.	272	133	98	96
Superávit (Déficit) / Ingresos totales	5	8	5	10	11
	en porcentaje (%) del PIB				
	1999	2000	2001	2002	2003
Ingresos Totales / PIB	0.81	0.87	0.94	1.02	0.98
Ingresos Tributarios / PIB	0.51	0.51	0.49	0.49	0.48
Impuesto Inmobiliario / PIB	0.19	0.20	0.21	0.21	0.22
Gastos Totales / PIB	0.76	0.80	0.90	0.92	0.86
Gastos de Capital / PIB	0.13	0.15	0.24	0.24	0.21
<b>PIB en millones de G corrientes</b>	<b>22,771,596</b>	<b>24,736,526</b>	<b>26,465,663</b>	<b>29,104,530</b>	<b>35,666,425</b>

**Agrupamiento de municipalidades:** La administración del municipio se ejecuta a través de las municipalidades. La ley 1294/87 "Orgánica Municipal" establece que las municipalidades se agrupen, de acuerdo al monto de los respectivos presupuestos, de la siguiente manera :

**Primer Grupo :** Cuyos montos presupuestarios son superiores al 50% del promedio anual del total de los presupuestos correspondientes a las municipalidades capitales departamentales.

**Segundo Grupo:** Cuyos montos presupuestarios son inferiores al 50%, pero superiores al 12%, del promedio anual del total de los presupuestos correspondientes a las municipalidades capitales departamentales.

**Tercer Grupo:** Cuyos montos presupuestarios son inferiores al 12%, pero superiores al 3%, del promedio anual del total de los presupuestos correspondientes a las municipalidades capitales departamentales.

**Cuarto Grupo :** Cuyos montos presupuestarios son inferiores al mínimo establecido para el tercer grupo.

Esta clasificación se hace periódicamente, por Decreto del Poder Ejecutivo, previa a la realización de cada elección municipal.

**Metodología aplicada para la estimación de los ingresos y gastos de la totalidad de municipalidades del país.** Para estimar a cuánto ascenderían los ingresos y gastos de las 222 municipalidades del interior del país, a partir de los datos de las 58 municipalidades que integraron la muestra del estudio citado, se aplicaron tres métodos alternativos: i) Se calculó el porcentaje de participación de la población de los municipios incluidos en la muestra, a la población total para cada grupo de municipalidades, obteniéndose así un coeficiente diferente para cada grupo. Luego se dividió el total de cada concepto de ingreso o gasto de cada año de las municipalidades de la muestra, por el coeficiente del grupo respectivo, procediendo luego a la sumatoria de las cantidades así estimadas, por grupo y año. Esta estimación arrojó para el año 2002, un ingreso total (muestra + estimación ) de G 297.340 millones. De esta sumatoria se restaron los importes correspondientes a los 58 municipios de la muestra, para estimar los montos de las 164 municipalidades no incluidas en la muestra.

ii) Aplicando la proporción de la cantidad de las municipalidades incluidas en la muestra, a la cantidad total de municipalidades del grupo respectivo, siguiendo posteriormente los pasos detallados en el apartado i), determinándose un ingreso total de G 341.157 millones. iii) Mediante un ajuste por mínimos cuadrados, que dio por resultado un ingreso total de G 377.036 millones.

**A continuación se presentan los resultados obtenidos para cada método.**

Grupos de municipio	Mínimos cuadrados	Proporción de cantidad de municipalidades	Proporción de población
1	158,415	187,144	154,253
2	113,341	96,355	88,783
3	95,743	51,278	48,187
4	9,537	6,380	6,118
Totales	377,036	341,157	297,340

Como se aprecia, el método explicado en i) ofrece la estimación más prudente.

**Obs.** Los datos de población por municipio, e ingreso personal por municipio corresponden al año 2002, año del último censo nacional, y fueron elaborados por la Dirección General de Estadísticas, Encuestas y Censos.

Como información adicional, se presenta la cantidad de municipalidades por grupo y la cantidad de municipalidades incluidas en la muestra, con los porcentajes de participación de estas últimas, tanto en la población de cada grupo, como en la cantidad de municipalidades de cada grupo.

**Datos al año 2002**

	Total Nacional (sin Asunción)		Incluidas en la muestra		No Incluidas en la muestra	
	Cantidad de Municipalidades	Población	Cantidad de Municipalidades	Población	Cantidad de Municipalidades	Población
Grupo 1	22	2,179,412	14	1,682,629	8	496,783
Grupo 2	71	1,580,999	26	628,340	45	952,659
Grupo 3	112	1,187,036	14	157,900	98	1,029,136
Grupo 4	17	114,919	4	28,203	13	86,716
<b>Totales</b>	<b>222</b>	<b>5,062,366</b>	<b>58</b>	<b>2,497,072</b>	<b>164</b>	<b>2,565,294</b>

	Distribución por grupo en %		Participación dentro de cada grupo, en %			
	Cantidad de Municipalidades	Población	Incluidas en la muestra		No Incluidas en la muestra	
			Cantidad de Municipalidades	Población	Cantidad de Municipalidades	Población
Grupo 1	10	43	64	77	36	23
Grupo 2	32	31	37	40	63	60
Grupo 3	50	23	13	13	88	87
Grupo 4	8	2	24	25	76	75
<b>Totales</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>26</b>	<b>49</b>	<b>74</b>	<b>51</b>

**Tabla A3.4 Evolución de los ingresos y gastos para la Municipalidad de Asunción  
(en millones de G corrientes)**

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Consolidado Total</b>						
<b>Ingresos Totales</b>	<b>147,310</b>	<b>169,979</b>	<b>181,142</b>	<b>167,667</b>	<b>182,788</b>	<b>204,042</b>
Ingresos Corrientes	146,117	167,040	177,949	163,718	178,209	197,665
Ingresos Tributarios (1)	82,964	95,067	102,653	101,980	120,563	121,455
Impuesto Inmobiliario	40,076	46,386	50,898	53,394	61,842	61,171
Adic. a inmuebles de gran extensión	0	0	0	0	0	0
Ingresos No Tributarios (2)	63,153	70,961	75,296	61,739	57,646	76,210
Royaltíes	0	0	399	0	736	1,213
Ingresos de Capital	1,193	2,939	3,193	3,949	4,579	6,377
Royaltíes	0	0	0	0	2,944	4,852
Otros Ingresos de Capital	1,193	2,939	3,193	3,949	1,635	1,525
<b>Gastos Totales</b>	<b>131,790</b>	<b>159,637</b>	<b>179,059</b>	<b>178,255</b>	<b>176,664</b>	<b>213,682</b>
Gastos Corrientes	122,123	139,276	162,615	160,575	167,031	201,829
Servicios Personales	93,396	108,502	128,116	132,372	140,465	143,811
Gastos de Capital	9,667	20,361	16,444	17,680	9,633	11,853
Inversión Física	3,689	13,535	16,444	9,222	8,011	8,683
Otros Gastos de Capital	5,978	6,826	0	8,458	1,622	3,170
<b>Superávit / Déficit (3)</b>	<b>15,520</b>	<b>10,342</b>	<b>2,083</b>	<b>-10,588</b>	<b>6,124</b>	<b>-9,640</b>

	en porcentaje (%)					
	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ingresos Tributarios / Ing. Totales	56	56	57	61	66	60
Ingresos No Tributarios / Ing. Totales	43	42	42	37	32	37
Ingresos de Capital / Ing. Totales	1	2	2	2	3	3
Total	100	99	100	100	100	100
Memo:						
Impuesto Inmobiliario / Ing. Tributarios	48	49	50	52	51	50
Impuesto Inmobiliario / Ing. Totales	27	27	28	32	34	30
Royaltíes Totales / Ing. Totales	0	0	0	0	2	3
Gastos Corrientes / Gasto Total	93	87	91	90	95	94
Gastos de Capital / Gasto Total	7	13	9	10	5	6
Total	100	100	100	100	100	100
Memo:						
Servicios personales / Ing. Corrientes	64	65	72	81	79	73
Gastos Corrientes / Ing. Corrientes	84	83	91	98	94	102
Gastos de Capital / Royaltíes Totales	s.s.	s.s.	4121	s.s.	262	2
Superávit (Déficit) / Ingresos totales	11	6	1	-6	3	-5

	en porcentaje (%) del PIB					
	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ingresos Totales / PIB	0.65	0.69	0.68	0.58	0.51	0.49
Ingresos Tributarios / PIB	0.36	0.38	0.39	0.35	0.34	0.29
Impuesto Inmobiliario / PIB	0.18	0.19	0.19	0.18	0.17	0.15
Gastos Totales / PIB	0.58	0.65	0.68	0.61	0.50	0.51
Gastos de Capital / PIB	0.04	0.08	0.06	0.06	0.03	0.03
<b>PIB en millones de G corrientes</b>	<b>22,771,596</b>	<b>24,736,526</b>	<b>26,465,663</b>	<b>29,104,530</b>	<b>35,666,425</b>	<b>41,521,883</b>

**Tabla A3.5 Estimación de los ingresos y gastos para la totalidad de las municipalidades del Paraguay  
(Interior + Asunción)  
(en millones de G corrientes)**

	1999	2000	2001	2002	2003
<b>Ingresos Totales</b>	<b>330,844</b>	<b>384,539</b>	<b>430,293</b>	<b>465,007</b>	<b>531,026</b>
Ingresos Corrientes	318,716	353,099	370,763	381,570	441,943
Ingresos Tributarios (1)	198,026	222,091	231,478	243,637	291,342
Impuesto Inmobiliario	82,951	96,313	105,239	114,899	138,555
Adic. a inmuebles de gran extensión	1,178	1,169	964	1,163	1,018
Ingresos No Tributarios (2)	120,690	129,996	139,284	137,934	150,602
Royaltíes	561	758	7,363	11,210	12,561
Ingresos de Capital	12,129	31,440	59,530	83,437	89,082
Royaltíes	410	12,793	39,689	60,891	69,578
Otros Ingresos de Capital	11,719	18,647	19,841	22,546	19,504
<b>Gastos Totales</b>	<b>305,447</b>	<b>356,876</b>	<b>416,709</b>	<b>444,702</b>	<b>485,084</b>
Gastos Corrientes	266,512	299,689	338,058	356,616	400,516
Servicios Personales	195,443	219,783	239,178	263,234	287,040
Gastos de Capital	38,935	57,187	78,651	88,087	84,567
Inversión Física	26,970	46,743	73,426	74,717	71,155
Otros Gastos de Capital	11,965	10,444	5,140	13,369	13,413
<b>Superávit / Déficit (3)</b>	<b>25,397</b>	<b>27,663</b>	<b>13,584</b>	<b>20,305</b>	<b>45,942</b>

	en porcentaje (%)				
	1999	2000	2001	2002	2003
Ingresos Tributarios / Ing. Totales	60	58	54	52	55
Ingresos No Tributarios / Ing. Totales	36	34	32	30	28
Ingresos de Capital / Ing. Totales	4	8	14	18	17
Total	100	100	100	100	100
Memo:					
Impuesto Inmobiliario / Ing. Tributarios	42	43	45	47	48
Impuesto Inmobiliario / Ing. Totales	25	25	24	25	26
Royaltíes Totales / Ing. Totales	0	4	11	16	15
Gastos Corrientes / Gasto Total	87	84	81	80	83
Gastos de Capital / Gasto Total	13	16	19	20	17
Total	100	100	100	100	100
Memo:					
Servicios personales / Ing. Corrientes	61	62	65	69	65
Gastos Corrientes / Ing. Corrientes	84	85	91	93	91
Gastos de Capital / Royaltíes Totales	4010	422	167	122	103
Superávit (Déficit) / Ingresos totales	8	7	3	4	9

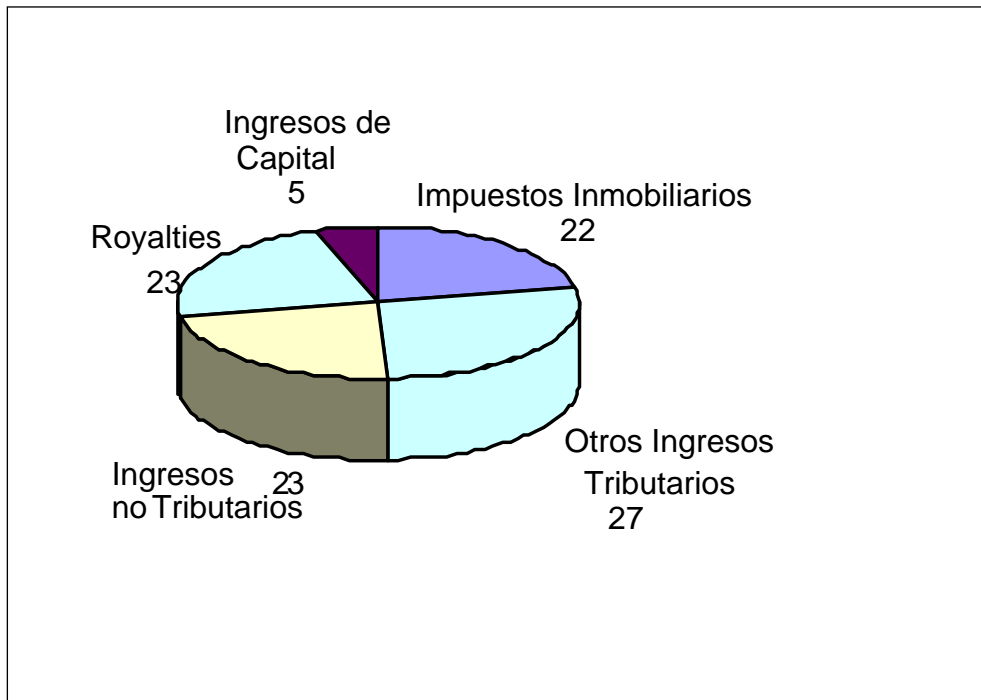
	en porcentaje (%) del PIB				
	1999	2000	2001	2002	2003
Ingresos Totales / PIB	1.45	1.55	1.63	1.60	1.49
Ingresos Tributarios / PIB	0.87	0.90	0.87	0.84	0.82
Impuesto Inmobiliario / PIB	0.36	0.39	0.40	0.39	0.39
Gastos Totales / PIB	1.34	1.44	1.57	1.53	1.36
Gastos de Capital / PIB	0.17	0.23	0.30	0.30	0.24
<b>PIB en millones de G corrientes</b>	<b>22,771,596</b>	<b>24,736,526</b>	<b>26,465,663</b>	<b>29,104,530</b>	<b>35,666,425</b>

**Tabla A3.6 Composición de las Ingresos Municipales  
 (en % del Ingresos Totales)  
 2003**

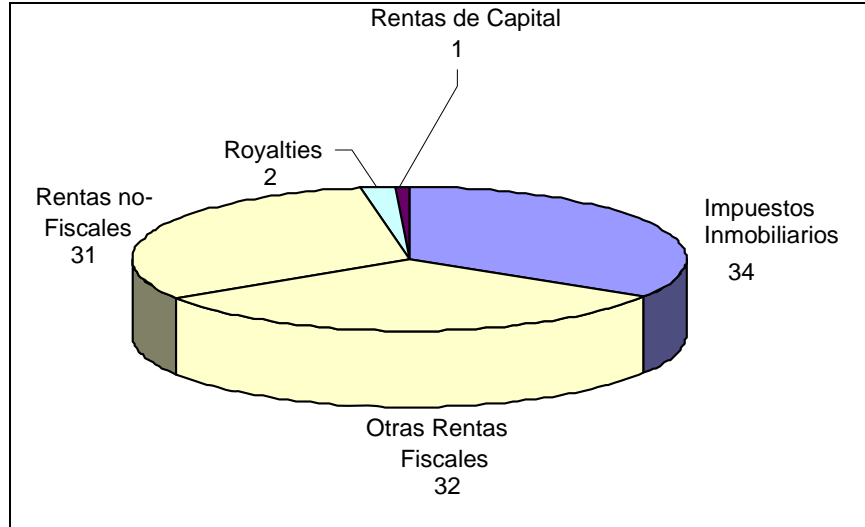
	<b>222 M.</b>	<b>Asunción</b>	<b>Total</b>
Ingresos Tributarios	49	66	55
Impuestos Inmobiliarios	22	34	26
Otros Tributos	27	32	29
Ingresos No Tributarios	23	31	26
Royalties	23	2	15
Ingresos s de Capital	5	1	4
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

*Nota* Royalties incluyen royalties contabilizados debajo de ingresos no tributarios y los de capital.

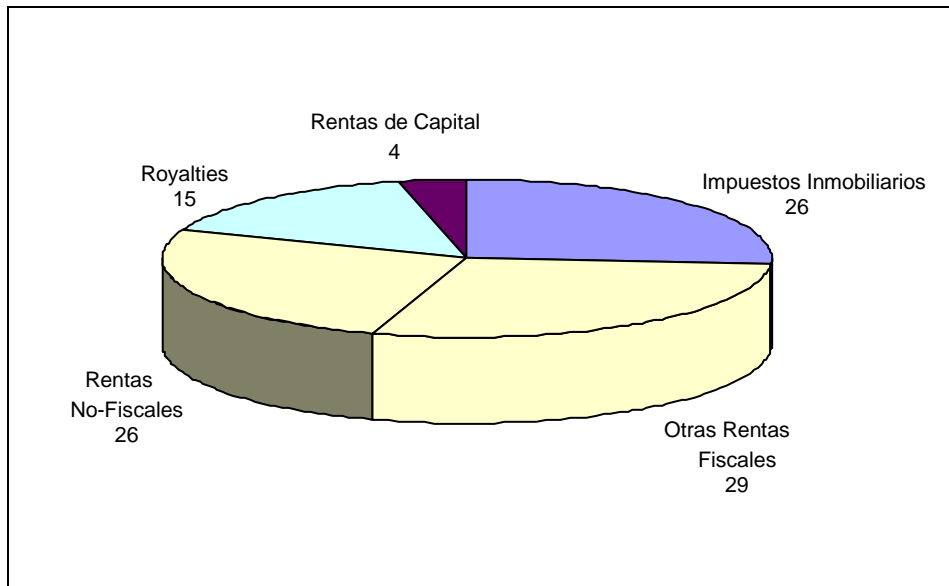
**Figura A3.1  
 222 Municipalidades  
 Composición de Ingresos Municipales - 2003  
 (en % de Ingresos Totales)**



**Figura A3.2**  
**Asunción Compuesto de Rentas Municipales - 2003**  
(en % de Rentas Totales)



**Figura A3.3**  
**Todas las Municipalidades, incluyendo Asunción**  
**Composición de Rentas Municipales - 2003**  
(en % de Rentas Totales)



## **Anexo 4. Impedimentos para Mejorar la Administración del Impuesto Inmobiliario – Desafíos para la Administración Financiera Municipal**

4.1 Este anexo proporciona una discusión con mayor profundidad de los asuntos de la administración financiera municipal que fueron resaltados en el Volumen I. Como se discute en el Volumen I, la recaudación del impuesto inmobiliario en muchas municipalidades es muy baja, especialmente en áreas rurales. Esto se debe parcialmente a los valores fiscales de los inmuebles extremadamente bajos sobre los cuales se grava el impuesto. Pero existen otros impedimentos, especialmente aquellos relacionados a las capacidades de administración financiera de las municipalidades, que impiden a los gobiernos intensificar sus esfuerzos recaudadores y aumentar las rentas del impuesto inmobiliario. Adentrando más, mejorar la administración financiera también es crucial si las municipalidades han de administrar efectivamente rentas más altas resultantes de una reforma del sistema impositivo inmobiliario.

4.2 Existen al menos tres aspectos relacionados con la administración financiera que son relevantes en la discusión acerca del potencial del impuesto inmobiliario: (1) el marco legal de las finanzas municipales; (2) los problemas institucionales a nivel municipal; y (3) las características del sistema fiscal intergubernamental en general.

### **Marco legal de las finanzas municipales**

4.3 La ley 1535/99 de la Administración Financiera del Estado establece el marco general para la administración financiera pública, tanto a nivel central como local. Esto significa que las municipalidades han de preparar su presupuesto utilizando las mismas clasificaciones y el mismo formato que el gobierno central. Otros aspectos de la administración municipal son regidos por la Ley Orgánica Municipal (ley 1294/87).

4.4 El *impuesto inmobiliario* es hoy una de las más importantes fuentes de rentas propias de las municipalidades. La ley 125/91, que introdujo un nuevo sistema impositivo nacional, transfirió autoridad sobre el impuesto inmobiliario del gobierno central a las municipalidades, mientras que el gobierno central retuvo el control sobre la fijación de las tasas impositivas y valores fiscales (ver Volumen 1). Desde entonces, las rentas del impuesto han aumentado como cuota del PIB, de 0,27 por ciento en 1990<sup>1</sup> a un aproximado 0,39 por ciento en 2003. Mientras que los gobiernos municipales así no aparentan haber realizado un peor esfuerzo que el gobierno central en la recaudación del impuesto inmobiliario, hay un número de serios impedimentos que impiden su potencial como instrumento generador de rentas.

---

<sup>1</sup> Banco Mundial (1991).

4.5 La ley 1309/98 introdujo la repartición de royalties de dos grandes proyectos hidroeléctricos (Itaipú y Yacyretá) entre todos los gobiernos municipales a partir del año 2000. Las municipalidades en áreas afectadas por las represas, a decir, aquellas en los departamentos de Alto Paraná, Canindeyú, Itapúa y Misiones han de recibir un total de 15 por ciento de rentas provenientes de royalties, mientras que las municipalidades en todos los demás departamentos han de recibir un total de 25 por ciento<sup>2</sup>. Los gobiernos departamentales son otorgados con el 10 por ciento de renta de royalties, y los restantes 50 por ciento es retenido en el gobierno central. La distribución de royalties con las municipalidades y departamentos está siendo introducido por fases en una tasa de 5 por ciento anual con el objetivo de alcanzar el completo 50 por ciento de distribución de rentas al que se apunta (50% gobiernos locales: 50% gobierno central) para el 2010. Entre tanto, el gobierno central retiene la (decreciente) diferencia en las cuotas.

### ***Preparación presupuestaria***

4.6 Ninguna de las 58 municipalidades en la muestra JICA han utilizado instrumentos de planificación financiera en la preparación de sus proyecciones de ingresos y gastos en sus presupuestos. Los ingresos son pronosticados basados en tendencias históricas, igualmente los gastos, excepto los gastos de personal, los cuales se basan en el número de personal y los datos salariales. En ausencia de los métodos de pronóstico que calculan objetivos de renta realistas, no hay incentivo para aumentar el esfuerzo de recaudación de impuestos.

### ***Proceso de aprobación de presupuesto***

4.7 De acuerdo con la ley, las municipalidades deben enviar los proyectos de presupuesto a la junta municipal para su aprobación antes del 20 de Octubre del año precedente. La junta tiene el derecho de realizar modificaciones, y no es extraño que ella aumente las estimaciones de recaudaciones tributarias, lo que conduce a una sobreestimación bruta que con frecuencia las municipalidades no pueden cumplir.

### ***Ejecución presupuestaria***

4.8 El análisis de las municipalidades elegidas en Caaguazú demuestran que las tasas de ejecución presupuestaria son bajas para las recaudaciones tributarias (66 por ciento). Pero hay mucha variación, variando de tasas de ejecución de 31 por ciento en la Municipalidad de 3 de Febrero a 95 por ciento en la Municipalidad de Yhú. Las tasas de ejecución son más altas para las transferencias de capital (79 por ciento), que incluye royalties, y transferencias corrientes (84 por ciento).

---

<sup>2</sup> Dentro de cada departamento, 50 por ciento de la renta del royalty es distribuido equitativamente entre todas las municipalidades, y 50 por ciento de acuerdo a la densidad poblacional en cada municipalidad.

4.9 Agregado a las bajas tasas de ejecución, varias municipalidades también experimentan problemas de flujo de caja en varios puntos del año, ya que no están sincronizados el flujo de ingresos y gastos. Los presupuestos no toman en cuenta el patrón mensual de ingresos para cubrir los gastos corrientes y de capital. En tales situaciones, las municipalidades son incapaces de pagar a los proveedores, generando deudas a corto plazo.

4.10 Solamente dos municipalidades en el departamento (Coronel Oviedo y Caaguazú) cumplen con la obligación de la Ley 125/91, Artículo 169 (ver Anexo 1) para transferir 15 por ciento de las rentas del impuesto inmobiliario al gobierno departamental en forma regular. No existen sanciones formales para el incumplimiento, y dado los montos relativamente pequeños, hay poco esfuerzo de parte del departamento o gobierno central para obligar al cumplimiento de esta disposición.

### ***Contabilidad***

4.11 Las municipalidades son requeridas por ley a brindar una serie de informes financieros al gobierno central y la junta municipal. Las dos municipalidades en Caaguazú que han sido beneficiadas con el Proyecto de Finanzas Municipales – las municipalidades de Coronel Oviedo y Caaguazú – adoptaron una Planilla de Cuentas, el cual integra sistemas de presupuesto y contabilidad. Sin embargo, las otras municipalidades en el departamento no cuentan con tal Planilla de Cuentas integrada. Las municipalidades de San José de los Arroyos y Eulogio Estigarribia, por ejemplo, registran todas las operaciones de ingresos y gastos de forma manual, y guardan por separado planillas Excel para los datos de presupuesto y contabilidad.

4.12 Dado el estado de las prácticas contables – al menos en el departamento de Caaguazú – las municipalidades no están en posición de llevar adecuadamente un registro del gasto público, y facilitar la información requerida para respaldar una efectiva adopción de políticas y prestación de servicios.

### ***Falta de sanciones efectivas***

4.13 La ley tributaria no incluye disposiciones específicas de sanciones en caso del incumplimiento en el pago de impuestos inmobiliarios, y el proceso judicial para reclamar los impuestos en mora es largo y costoso. Las penalidades al pago atrasado son solo una pequeña fracción del pago en mora, y así no establecen un fuerte incentivo para el pago de impuestos a tiempo. En el 2005, por ejemplo, las multas representaron solo alrededor del 3 por ciento de las recaudaciones en la municipalidad de Caaguazú. Los funcionarios informan que en los últimos años, solo aproximadamente 3 de cada 10 contribuyentes notificados acudieron al gobierno municipal para pagar, y luego con frecuencia negociaron un monto más pequeño con los funcionarios locales.

4.14 En un esfuerzo para aumentar las recaudaciones, las municipalidades frecuentemente contratan asistencia externa para notificar a los contribuyentes de sus obligaciones, principalmente en áreas urbanas. Éstos notificadores a veces amenazan que

la municipalidad cortarían el suministro de agua o electricidad a la propiedad en caso de incumplimiento, pero esta amenaza no parece resultar muy efectiva. Los contribuyentes tienen un incentivo para pagar sus impuestos solo en dos situaciones: 1) si el contribuyente solicita un préstamo bancario, utilizando la propiedad como garantía; 2) si la propiedad es vendida.

### **Problemas institucionales a nivel municipal**

4.15 La administración financiera en las municipalidades del Paraguay es débil, debido a una falta de recursos humanos calificados, sistemas inadecuados y procesos débiles. Mejoras modestas han sido efectuadas en aquellas municipalidades que participaron en dos proyectos financieros municipales patrocinados por la USAID (PFM1 y 2), especialmente en el área de recaudación de impuesto inmobiliario.

#### ***Falta de catastros y tecnología apropiada***

En la municipalidad de Caaguazú, el PFM1 ayudó a las autoridades a crear un catastro urbano digital, el cual luego, bajo el PFM2, se vinculó a la base de datos fiscal de la municipalidad, lo que condujo a un aumento del 155 por ciento en la recaudación de impuestos. La municipalidad de Coronel Oviedo también emprendió una actualización de su catastro urbano, aunque menos complete. En general, 52 de las 58 municipalidades en la muestra JICA tuvieron un catastro urbano, con graduación variable de digitalización. Sólo 23 de ellos han sido actualizados.<sup>3</sup>

4.16 Solo 23 de las 58 municipalidades encuestadas para el estudio de la JICA tenían catastros rurales, la mayoría de los cuales estaban incompletos o desactualizados. Ninguna de las municipalidades tenía un catastro rural electrónico. Algunos tenían base de datos con el número de padrón, la extensión del terreno, valor fiscal y nombre del propietario, pero sin las coordenadas u otra identificación de la ubicación exacta. Esto dificulta la recaudación de impuestos de una manera eficiente. Los esfuerzos de recaudación así permanecen bajos, particularmente debido a que el ingreso potencial percibido de propiedades rurales es bajo (debido a los valores fiscales bajos). Mucha de la información sobre los inmuebles rurales existe porque los propietarios han pagado en ocasiones previas cuando eran forzados a hacerlo (en el caso de venta de propiedades, solicitud de hipotecas, etc.).

4.17 Parte del problema es que el SNC y las municipalidades no comparten los datos catastrales el uno con los otros. El SNC es la única fuente oficial de los valores inmobiliarios; consecuentemente, si las municipalidades alguna vez fueron objetadas respecto a las facturas de impuestos basadas en su propia base de datos (que no provenga del SNC), caerían en dificultades legales. Las transacciones inmobiliarias usualmente generan una actualización de la información catastral, ya que requieren un certificado

---

<sup>3</sup> Gracias a la labor reciente bajo el proyecto USAID, que realizó un censo de inmuebles urbanos incluyendo edificios en las municipalidades que participaron, este número puede ser más alto en la actualidad.

catastral, pero esta información no es completamente compartida con las municipalidades, y así, no son tenidas en cuenta en sus propias bases de datos.

4.18 En 35 de 58 municipalidades, hubo un cierto nivel de computarización del catastro; en muchos casos, esto involucró el uso de planillas simples (es decir, no necesariamente software/base de datos especial). El almacenamiento y la actualización de los datos de catastro todavía es realizado de forma manual en 17 de ellos. En aquellas municipalidades que utilizan sistemas computarizados, hay poca integración entre los diferentes sistemas de información. En la municipalidad de Juan Manuel Frutos (Caaguazú), los datos inmobiliarios son almacenados en una simple planilla Excel, lo que permite la recopilación de estadísticas sumarias básicas, tales como propiedades por áreas rurales y urbanas. Sin embargo, esta información no está directamente vinculada a la base de datos de recaudación de impuestos, el cual se guarda en la caja. Como consecuencia, la información inmobiliaria no puede ser comparada con la información de recaudación. En la municipalidad de Caaguazú, existe una mejor integración del catastro y las bases de datos de recaudación, según el número de inmueble y el nombre del propietario.

4.19 En la mayoría de las municipalidades en Caaguazú, la recaudación del impuesto inmobiliario es llevada a cabo por la Organización Paraguaya de Cooperación Intermunicipal (OPACI), la cual luego entrega los pagos y registros a las municipalidades, luego de deducir una comisión.

#### ***Falta de recursos humanos***

4.20 El impuesto inmobiliario es una de las fuentes de renta más importante de los municipios, pero esto no se refleja en el número de personal asignado a la administración y recaudación del impuesto. En la municipalidad de Juan Manuel Frutos, solamente dos funcionarios a tiempo completo están a cargo del mantenimiento del catastro y la preparación y entrega de notificaciones. En la municipalidad de Caaguazú, un total de 10-12 funcionarios están involucrados en el proceso de catastro, notificación y recaudación.

4.21 Varios distritos dependen de la asistencia de notificadores contratados para la entrega de facturas a los contribuyentes. Caaguazú recientemente contrató 5 notificadores adicionales (aumentando su total a 7), quienes trabajan en base a comisiones. Aún queda por ver si estas medidas resultan efectivas. Sólo 20 por ciento de los inmuebles han sido notificados para mediados de marzo, siendo enviadas hasta 3 notificaciones por inmueble cada año. En las municipalidades de Coronel Oviedo y Caaguazú, las notificaciones se envían a lo largo del año, comenzando con la fecha de vencimiento de los impuestos, o sea en Mayo, para las áreas urbanas y Julio para las áreas rurales. Se ordena a los contribuyentes de acuerdo a sus obligaciones fiscales y retrasos, basados en la información de la base de datos.

4.22 Existen muy limitados recursos para expandir o actualizar el catastro local, lo que ocurre de forma *ad hoc*. La municipalidad de Caaguazú, por ejemplo, recientemente contrató un consultor para actualizar el delineamiento del área urbana. Dado los impedimentos financieros y de recursos humanos, las municipalidades tienden a

concentrar sus esfuerzos en mejorar la recaudación de los impuestos inmobiliarios de áreas urbanas, debido a la relativa disponibilidad de información.

4.23 Las capacidades institucionales para una adecuada administración financiera, y para administrar el impuesto inmobiliario en particular, aparenta estar co-relacionada con el tamaño del presupuesto de la municipalidad. La clasificación de municipalidades en cuatro grupos es emitida por decreto, actualizado con anterioridad a cada elección municipal, y está basado en la proporción de cada municipalidad en el total del presupuesto municipal general. En el caso de Caaguazú, las municipalidades que pertenecen al grupo 1 claramente han demostrado la más alta capacidad en la administración del impuesto inmobiliario, mientras que las municipalidades en el grupo 3 y 4 no cuentan con los planes institucionales y recursos humanos necesarios. (Tabla A4.1).

**Tabla A4.1 Capacidad de Administración del Impuesto Inmobiliario en Caaguazú**

<b>Aspectos de la Administración del Impuesto Inmobiliario</b>	<b>Municipalidades en Grupo 1</b>	<b>Municipalidades en Grupo 2</b>	<b>Municipalidades en Grupo 3</b>
Dirección de Tributación	Sí	No	No
Personal administrativo dedicado	Sí	No	No
Notificadores especializados	Sí	No	No
Unidad de liquidaciones	Sí	Sí	No
Información al contribuyente	Sí	No	No

4.24 Se debe notar que las municipalidades cuentan ya con dificultades para administrar efectivamente los – en algunos casos considerables – recursos de capital provenientes de los royalties. El estudio de la JICA encontró que solo un tercio de las municipalidades encuestadas – la mayoría municipalidades del grupo 1 – prepararon ellas mismas los aspectos técnicos y financieros de los proyectos de inversión de capital propuesto; el resto – especialmente municipalidades del grupo 3 y 4 – recurrieron a profesionales externos para esta tarea. Dado que las capacidades municipales están ya exigidas, un aumento del flujo de ingresos del impuesto inmobiliario, resultante de evaluaciones basadas en el mercado, deberá ser acompañado con asistencia técnica y construcción de capacidades. La municipalidad de José Eulogio Estigarribia, la cual está entre aquellas que más se beneficiarían con el cambio a una evaluación basada en el mercado del impuesto inmobiliario, pertenece al grupo 4 (habiendo sido degradada del grupo 2) y es muy probable que le sea difícil hacer uso adecuado de los recursos adicionales sin asistencia alguna. Como los impuestos inmobiliarios no están asignados para inversiones de capital, como es el caso de los royalties, un aumento en la recaudación de impuestos podría fácilmente conducir a un aumento de los gastos corrientes (especialmente personal), los cuales son difíciles de reducir una vez creados.

### ***Altos costos de recaudación***

4.25 El uso de valores fiscales estandarizados mantiene disminuido el costo de administración del impuesto inmobiliario. Por otro lado, la falta de incentivos a los contribuyentes para pagar sus facturas (o la falta de sanciones en el caso de incumplimiento) significa que los costos de recaudación pueden ser relativamente altos – incluyendo la contratación de notificadores externos para entregar las facturas, varias tiradas de notificaciones, descuentos en las facturas si los contribuyentes alegan que no pueden pagar la factura completa, etc. – comparado con los bajos montos de renta asociados con los valores fiscales bajos de las facturas de impuestos.

### ***Injerencia Política***

4.26 El impuesto inmobiliario es un impuesto muy visible y generalmente impopular. Por lo tanto no es inusual que las recaudaciones disminuyan drásticamente en los años electorales. Los intendentes que buscan la re-elección tratan de comprar la buena voluntad del electorado; los intendentes que no buscan la re-elección quieren ser recordados como benevolentes.

### **Características del sistema fiscal intergubernamental que agravan la débil administración fiscal**

#### ***Tendencia hacia una mayor descentralización sin autonomía rentística expandida***

4.27 El Paraguay ha avanzado hacia un sistema descentralizado de prestación de servicios sin transferir instrumentos de aumento de ingresos significativos a las municipalidades. Desde 1991, las municipalidades están, *de facto*, obligado a cumplir una gama de funciones nuevas, especialmente en los sectores de salud y educación. Uno de los objetivos de la descentralización es realizar la prestación de servicios más responsiva a las necesidades locales. Sin embargo, con los instrumentos de renta existentes a su disposición, la capacidad de las municipalidades para brindar los servicios públicos adecuados y responsivos es muy limitada y permanecerá dependiente de las transferencias del gobierno central.

#### ***Rentas compartidas de los royalties crean desincentivo para la recaudación de impuestos***

4.28 Consecuencia de la introducción del régimen de distribución de rentas de los royalties en 2000, el ingreso municipal aumentó significativamente por esta fuente. Para el 2003, los royalties representaron 18 por ciento de las rentas totales, y 80 por ciento de las rentas de capital.<sup>4</sup> Los royalties se han convertido así en una fuente de rentas cada vez más importante para las municipalidades en el interior del país (Asunción no recibe una cantidad significativa de royalties), y en particular aquellos departamentos directamente afectados por las operaciones hidroeléctricas.

---

<sup>4</sup> Basado en datos de 58 municipalidades – ver Anexo tabla A3.1. Fuente: JICA y COPLANEA.

4.29 Como otras transferencias del gobierno central, el recibo de renta de royalties no requiere ningún esfuerzo por parte de las municipalidades, y así crea fuerte desincentivo para aumentar la recaudación de ingresos de fuente propia, especialmente el impuesto inmobiliario, el cual es un impuesto visible y generalmente impopular. Se debe notar, sin embargo, que los royalties están en su mayoría asignados para gastos de capital<sup>5</sup> (inversiones físicas y equipamiento), mientras que ingresos tributarios son fungibles, y en la práctica es utilizado principalmente para gastos corrientes, especialmente gastos de personal. Consecuentemente, si las municipalidades quisieran aumentar el gasto corriente, deben movilizar más las rentas de fuente propia.

### **Conclusión y recomendaciones**

4.30 Con una presión popular en aumento para la descentralización, se espera ahora que las municipalidades brinden una gama de servicios públicos, pero no están adecuadamente equipados para implementarlos de manera efectiva. Uno de los puntos clave, como lo muestra este capítulo, es que las capacidades de administración financiera todavía son débiles. Hay una clara necesidad de un esfuerzo nacional, tanto a nivel central como municipal, para mejorar la administración financiera municipal, centrándose en los siguientes aspectos (y construyendo sobre los progresos realizados bajo los programas anteriores de administración financiera patrocinados por USAID):

- Estandarizar la planilla de cuentas: en la actualidad existe una gran variación en las planillas de cuentas utilizadas entre las municipalidades, y entre aquellas a nivel local y central.
- Estandarizar el software de administración financiera apropiado: varias municipalidades en la actualidad no cuentan con un software integrado, pero utilizan planillas simples para cada parte separada del ciclo de administración financiera que luego necesitan ser consolidados.
- Mejorar la capacitación del personal de administración financiera: la falta de recursos humanos es en la actualidad uno de los impedimentos clave para el aumento de recaudación de impuestos.
- Fortalecer el cumplimiento de los requerimientos de informar: las sanciones pueden ser utilizadas para hacer cumplir la presentación de informes de forma regular y con exactitud al Ministerio de Hacienda y la divulgación pública (en la gaceta oficial, periódicos o internet) de los presupuestos municipales y ejecuciones presupuestarias.
- Movilizar el soporte público para una responsabilidad financiera más fortalecida: una campaña de relaciones públicas podría ayudar a los ciudadanos a comprender la importancia de las municipalidades en la prestación de servicios, y potencialmente crear demanda para una divulgación mejorada y mayor responsabilidad.

---

<sup>5</sup> La ley 1309/98 estipula que al menos 80 por ciento de estas rentas tienen que ser utilizadas para gastos de capital. Hasta un 20 por ciento puede ser gastado en gastos corrientes, pero sólo si éstos están directamente relacionados con gastos de capital.

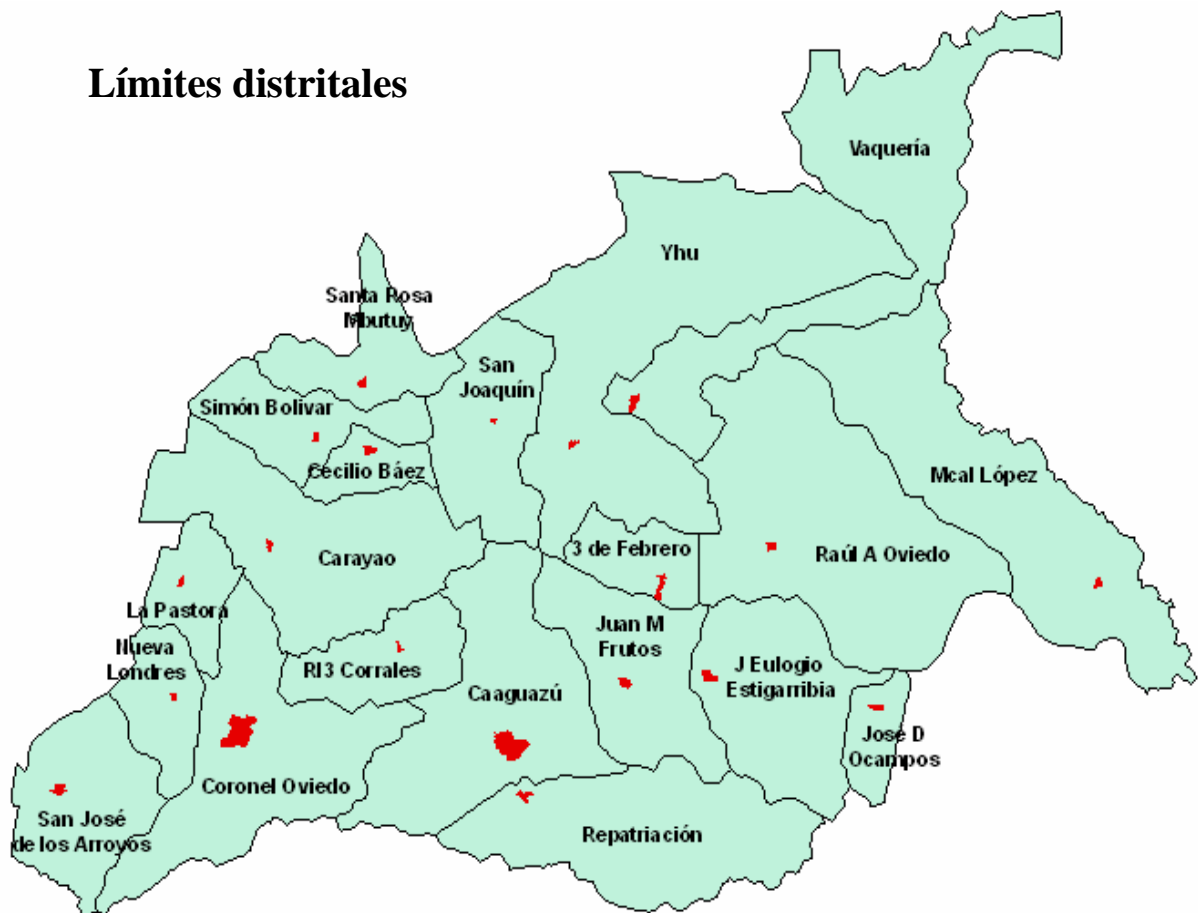
4.31 Al mismo tiempo, las reformas del sistema fiscal intergubernamental podría ayudar a establecer los incentivos apropiados para los gobiernos locales para aumentar los esfuerzos de recaudación de impuestos. En la actualidad, la dependencia de los royalties para una gran cuota de los ingresos municipales desalienta la movilización de las fuentes de rentas propias, el cual es políticamente menos popular. Sin embargo, de modo a fortalecer la responsabilidad y cosechar todos los beneficios de la descentralización, una cuota significativa de los gastos (especialmente aquellos para los servicios consumidos localmente) deberían ser financiados por los impuestos recaudados localmente. A modo de evitar el problema de “moral hazard” de dependencia de los royalties, los desembolsos de estas transferencias podrían estar sujetos a la condición de que las municipalidades cumplan ciertos estándares de administración financiera, u objetivos específicos para la recaudación del impuesto inmobiliario.

## **Referencias**

- Asociación Tavamba'e (2006). *Diagnóstico de la Capacidad Institucional de los Municipios Para Administrar el Cobro del Impuesto Inmobiliario*. Asunción, Paraguay.
- Cristaldo, Blas (2006). *Problemática de la Administración Tributaria Municipal*. Trabajo preparatorio. Asunción, Paraguay.
- Fondo Monetario Internacional (2006). *Paraguay: Informe sobre la Observancia de Estándares y Códigos – Módulo de Transparencia Fiscal*. Informe País FMI No. 06/14. Washington, DC.
- JICA y Coplanea (2004). *Construcción de una Base de Datos de Municipalidades de la Región Oriental, con el Objetivo de mejorar el Mecanismo de Distribución de las Transferencias y el Monitoreo que realiza el Gobierno Central a los Gobiernos Locales*. Asunción, Paraguay.
- Banco Mundial (1991). *Paraguay: Memorandum Económico País*. Región de Latinoamérica y el Caribe, Departamento de Operaciones de País IV. Washington, DC.

## Anexo 5. Análisis de los Valores de Inmuebles Rurales en el Departamento de Caaguazú (Junio 2006)

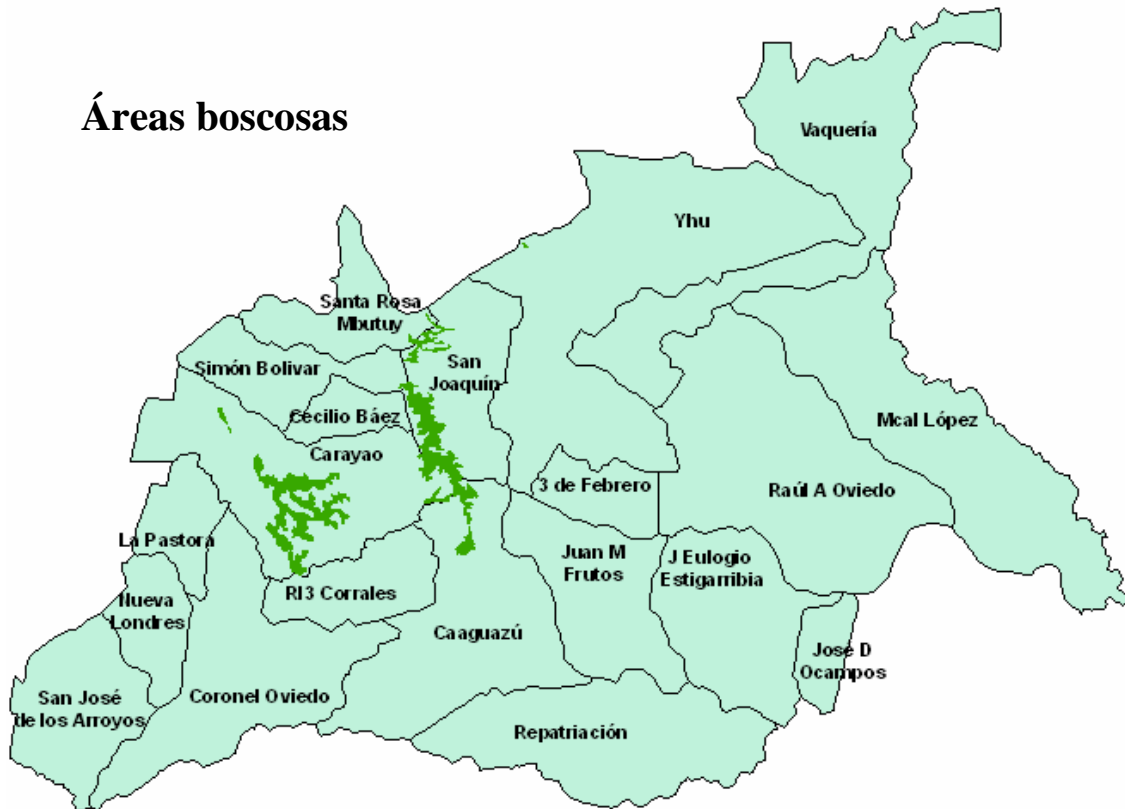
### Límites distritales



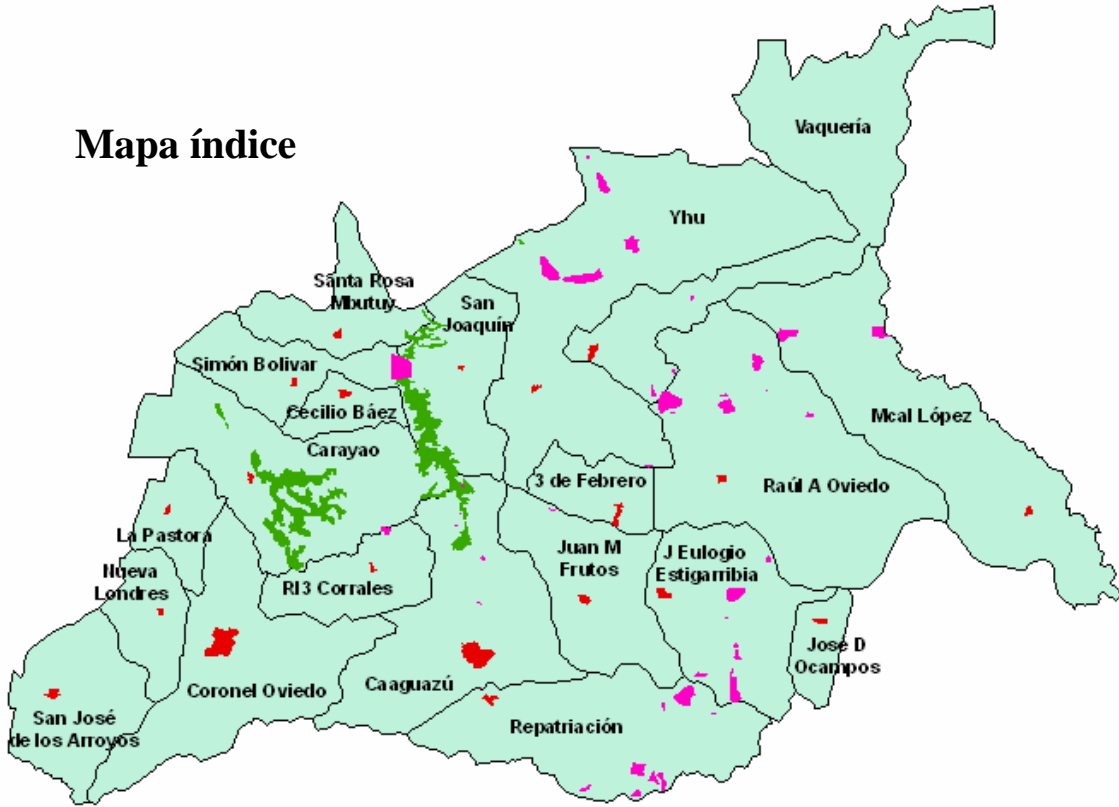
## Comunidades indígenas



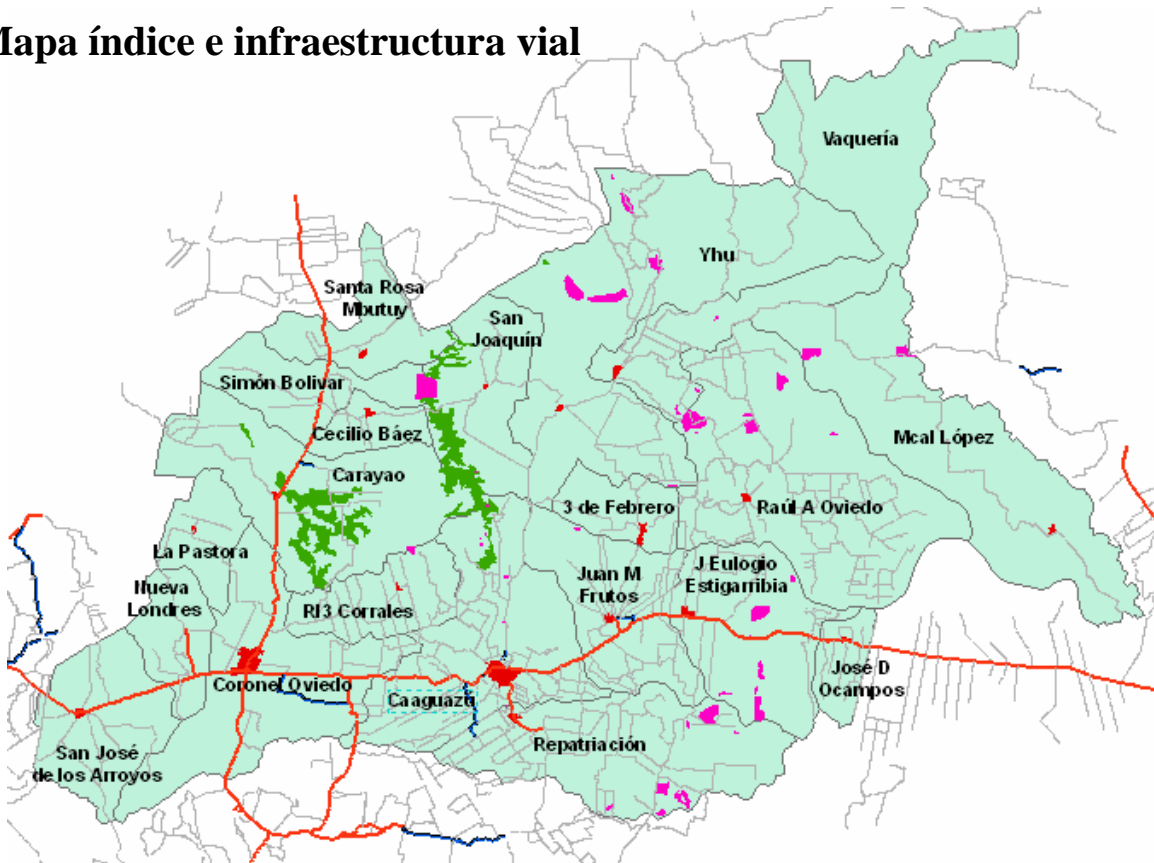
## Áreas boscosas



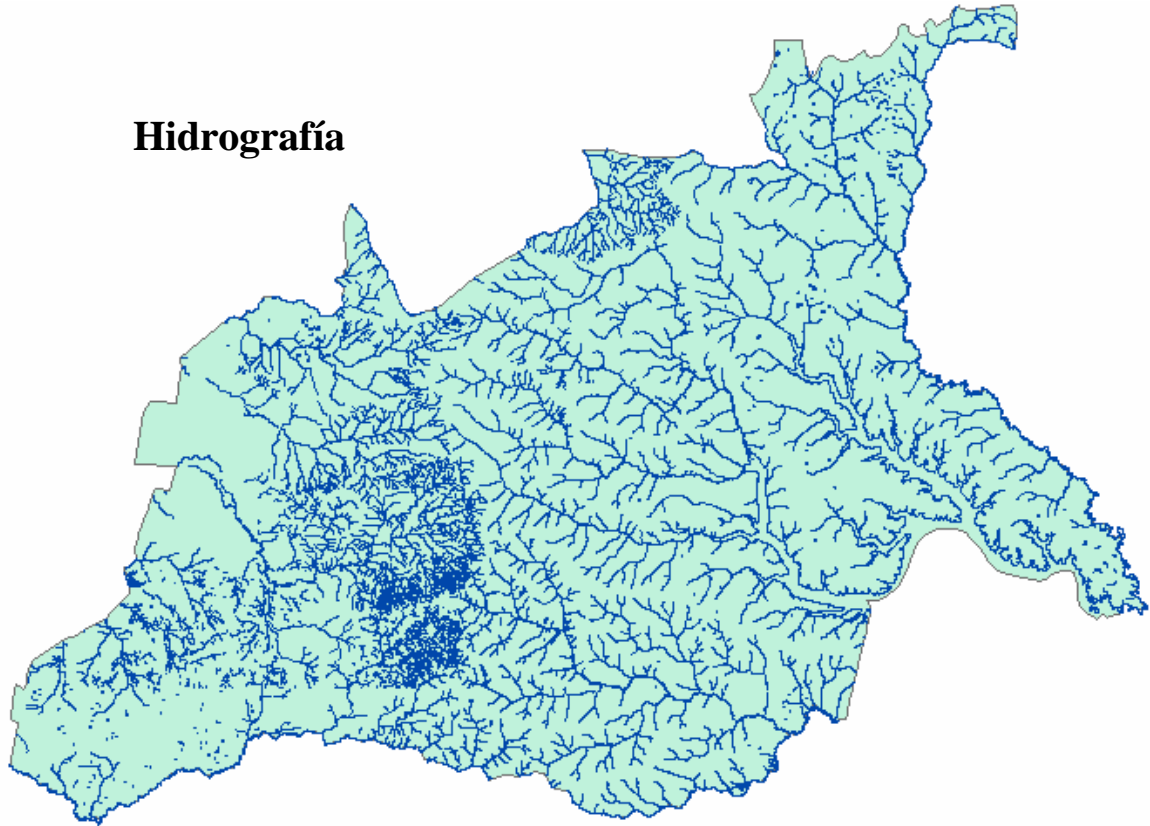
### Mapa índice



### Mapa índice e infraestructura vial



## Hidrografía

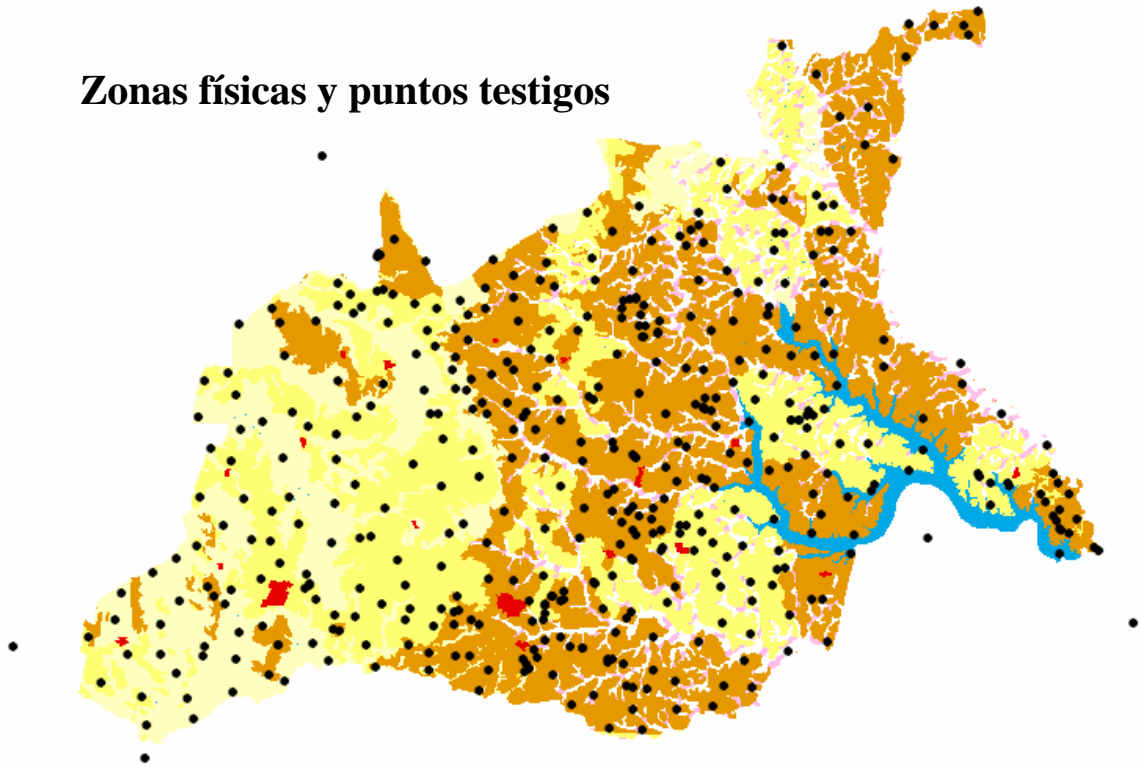


## Tipos de suelo

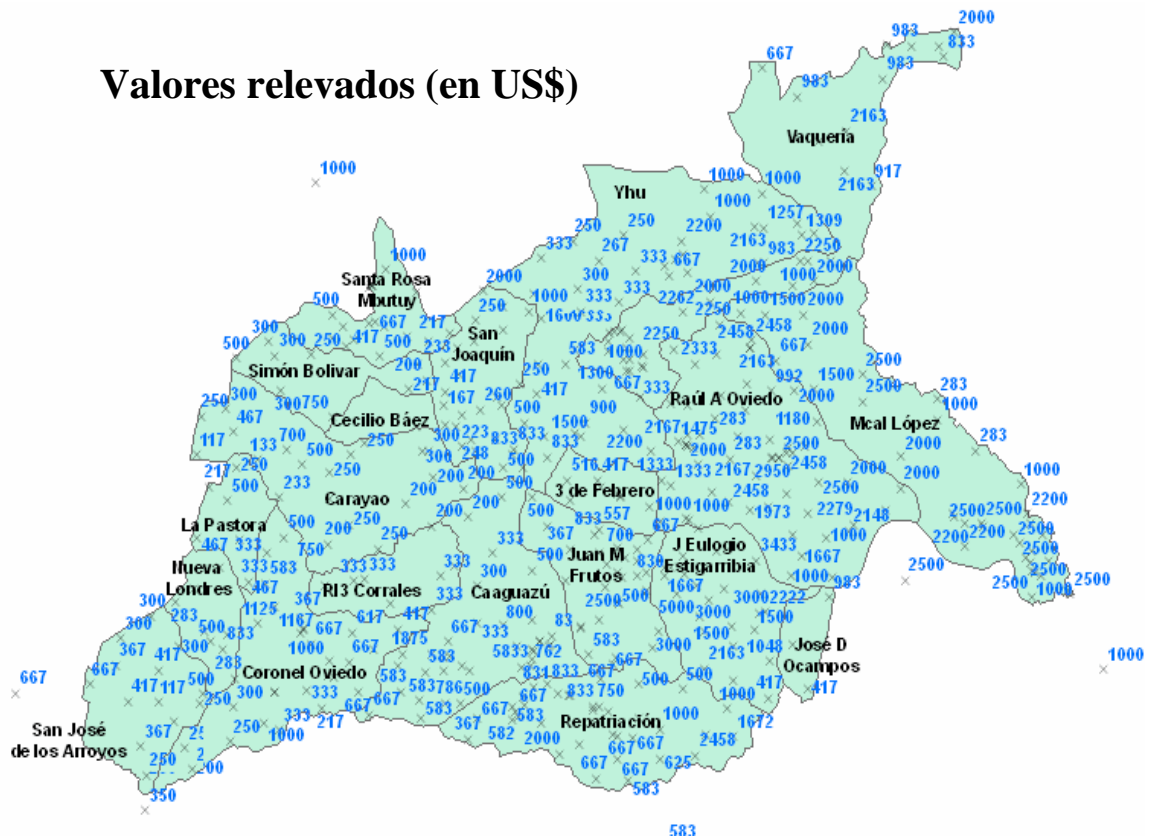
- TM
- E8.2
- E8.4
- U6.1
- U6.2
- U8.1
- U10.2
- U10.3
- U10.4
- U10.5
- U11.2
- U11.3
- U12.1
- U14.3
- A4.4
- A7.1
- A7.3
- A9.1
- A9.2
- A10.1
- A11.3
- A12.2
- A13.3
- A14.4
- A16.2
- O1.5
- O2.5
- O4.5



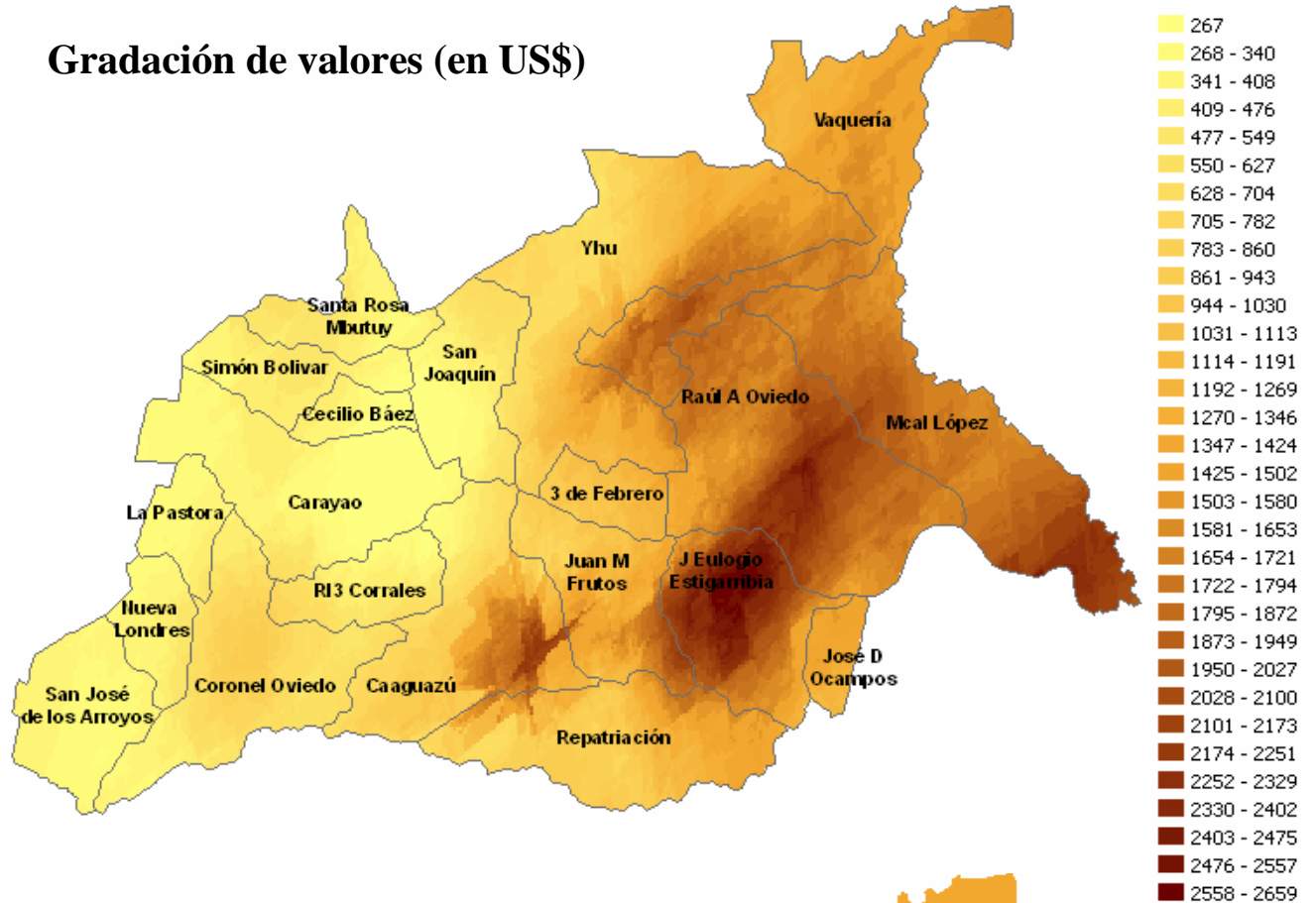
### Zonas físicas y puntos testigos



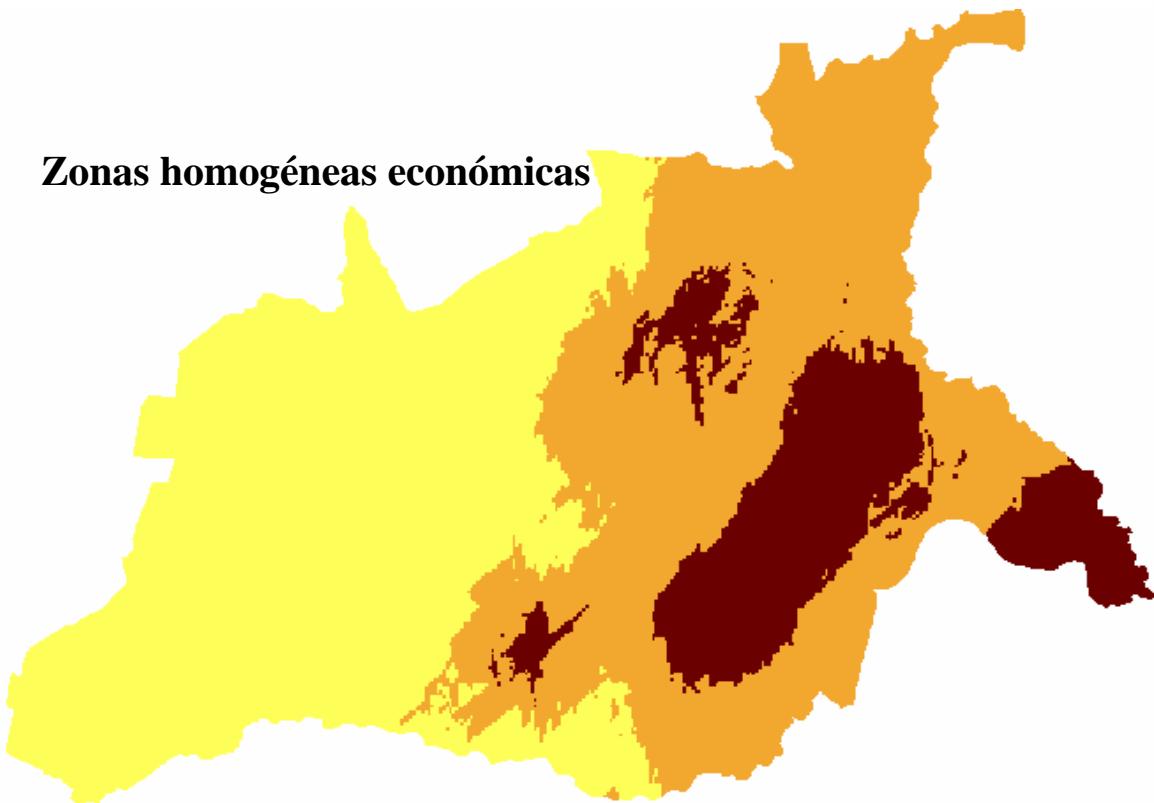
### Valores relevados (en US\$)



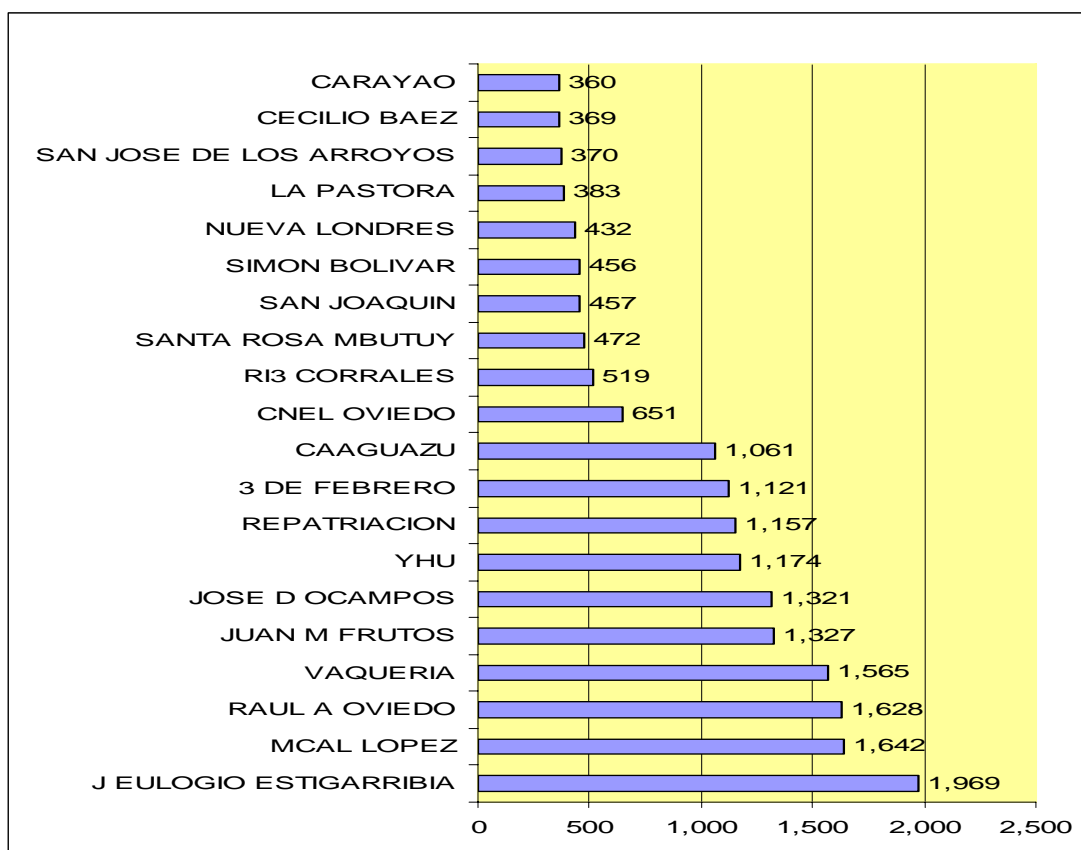
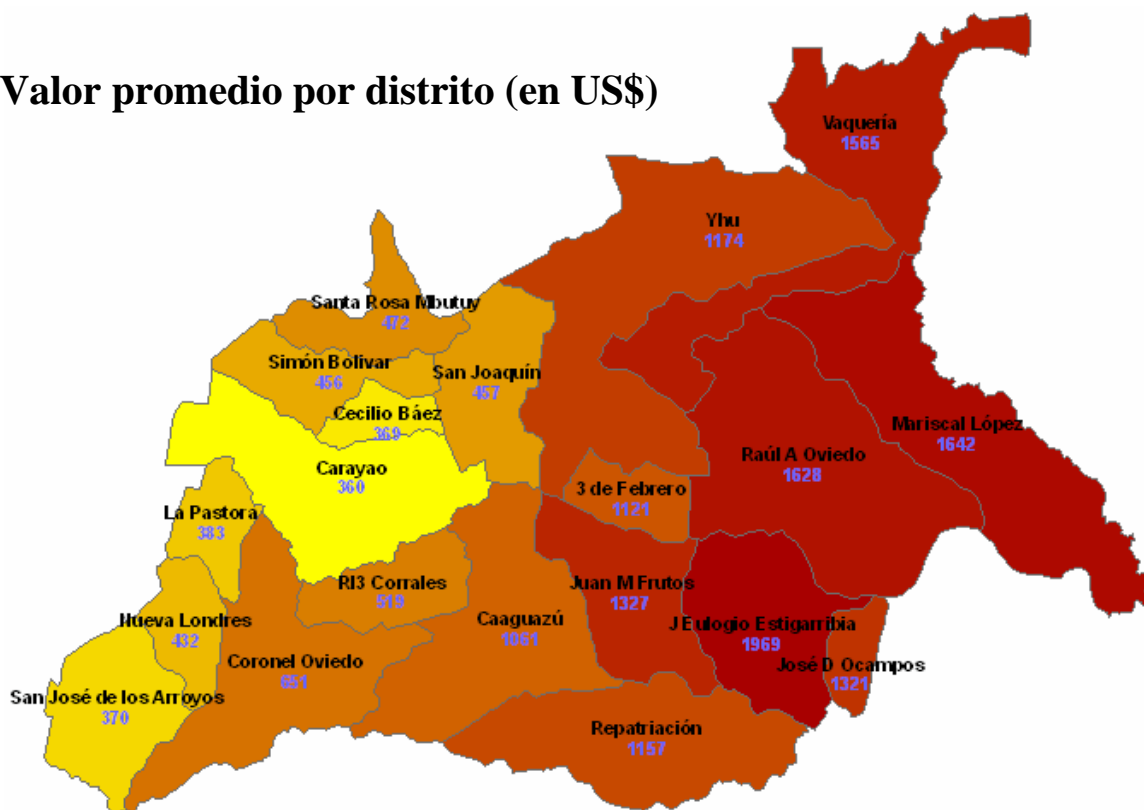
### Gradación de valores (en US\$)



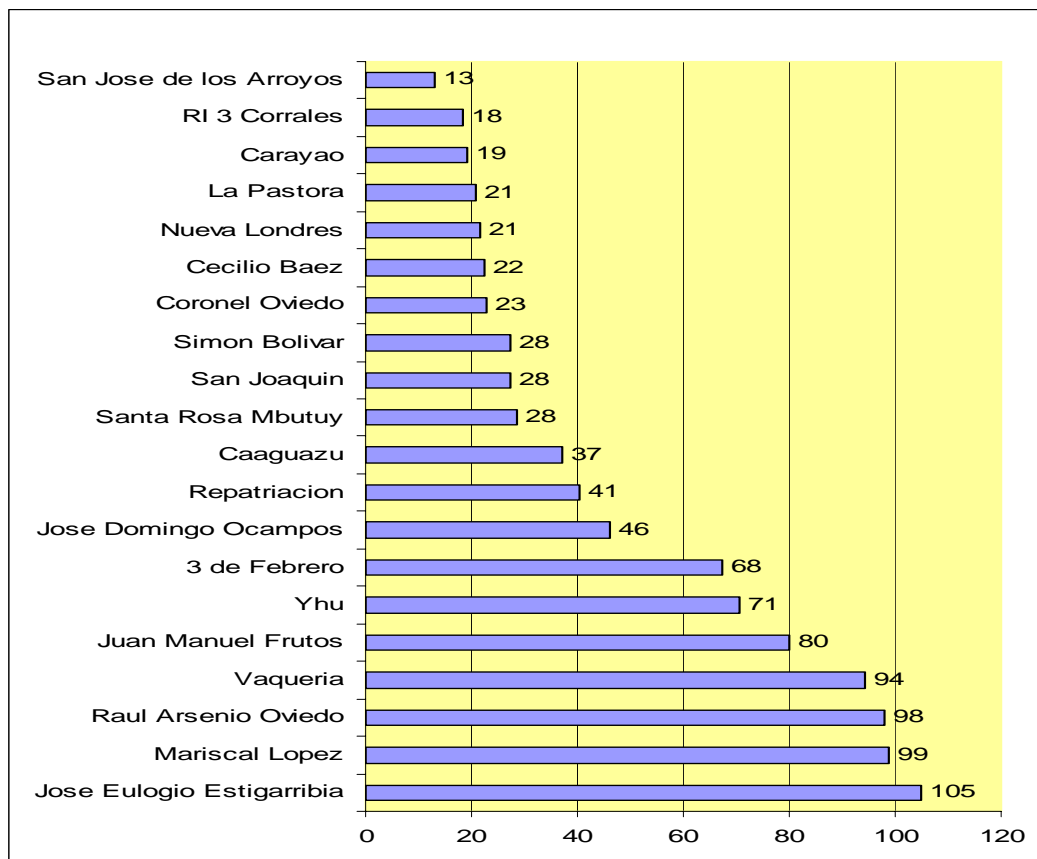
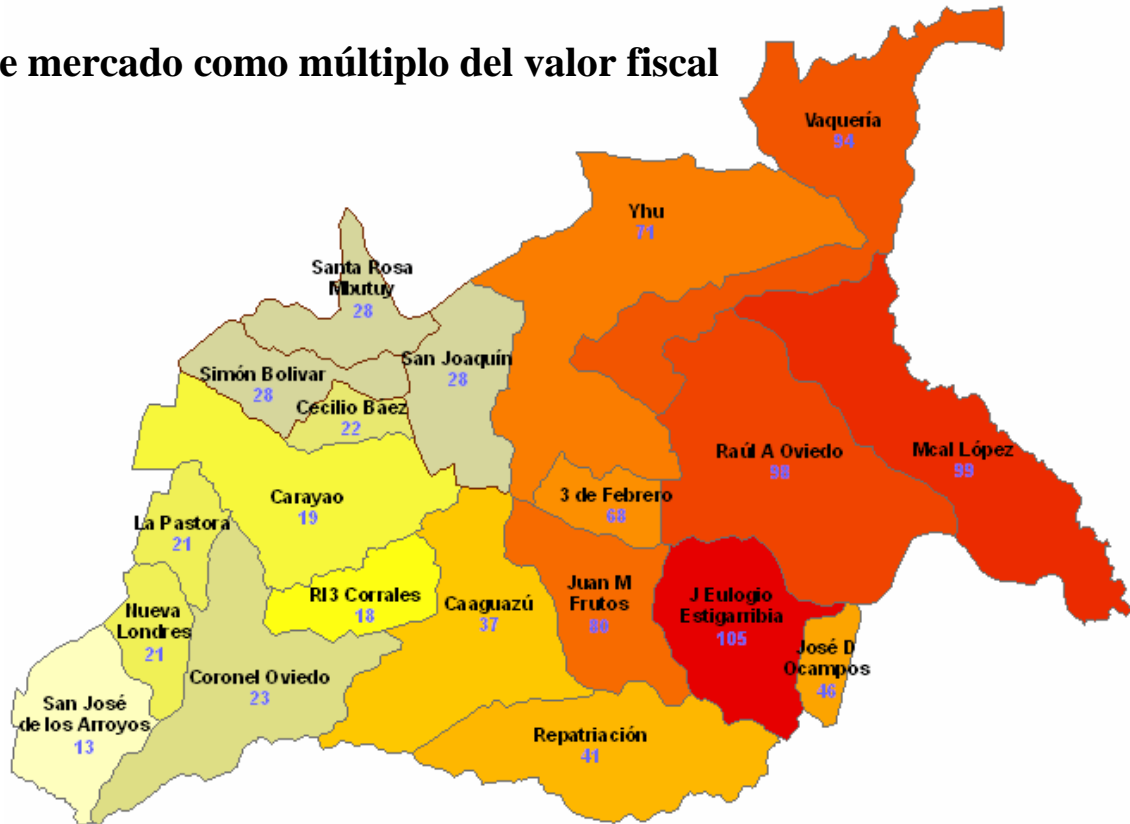
### Zonas homogéneas económicas



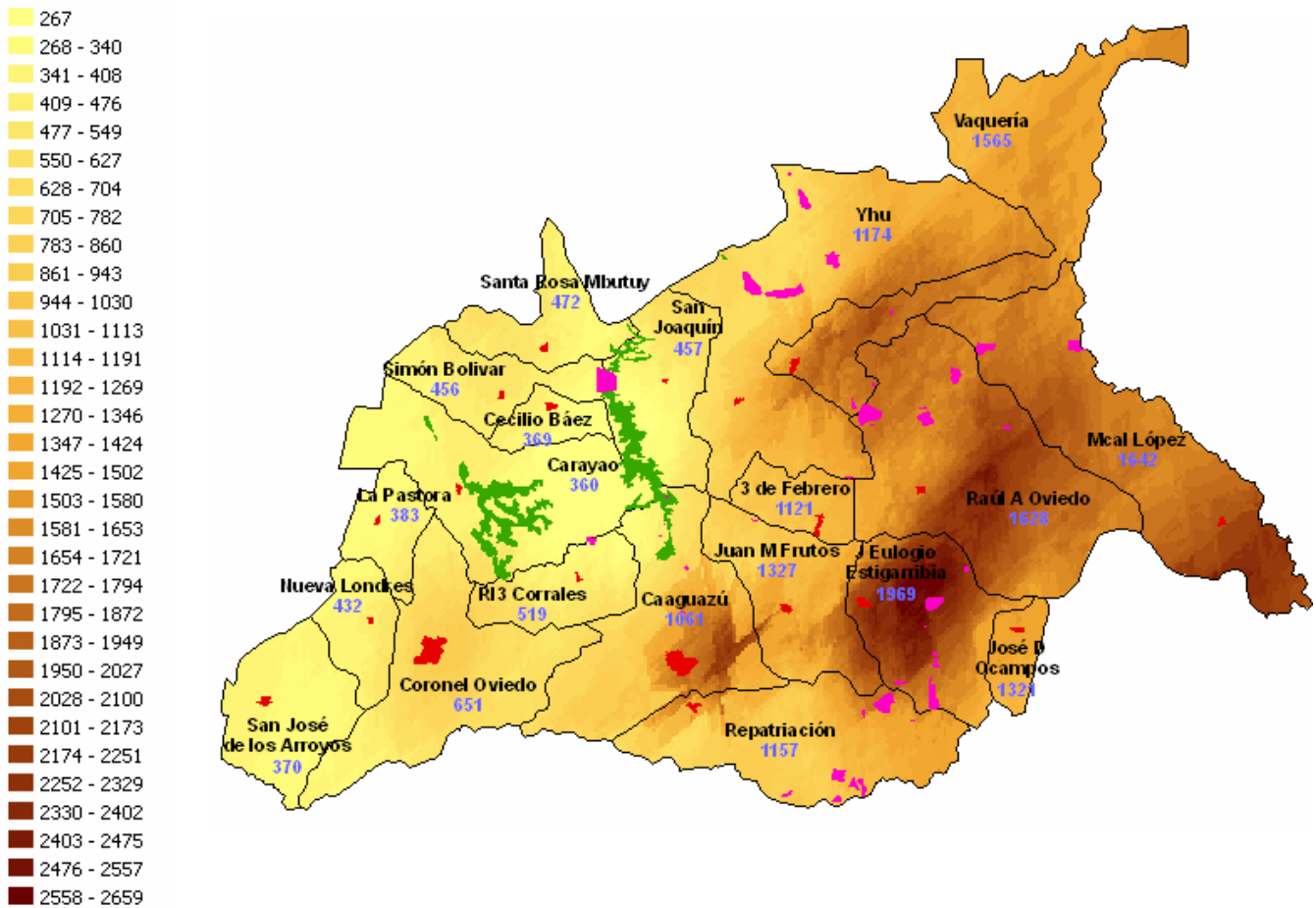
### Valor promedio por distrito (en US\$)



## Valor de mercado como múltiplo del valor fiscal



## Resumen - Valor de la Tierra (en US\$)



## **Adéndum al Anexo 5 – Nota Técnica sobre la Metodología para Estimar los Valores de Mercado de la Tierra en Caaguazú**

Esta nota presenta la metodología utilizada para estimar los valores de la tierra en el Departamento de Caaguazú.

En resumen, el estudio recolectó datos de peritajes sobre los valores de mercado de una muestra estratificada de 455 propiedades rurales en Caaguazú. Luego utilizó los datos de muestra para estimar los valores de toda la superficie terrestre del Departamento utilizando dos metodologías estadísticas distintas, de las cuales ambas llegaron a resultados similares. Primero, el estudio utilizó un método de interpolación espacial (Kriging) que se basa en la premisa que el valor de cualquier área en particular estará relacionado estrechamente con el valor de las áreas circundantes. Este método es particularmente útil debido a que saca el máximo de ventaja de la información sobre cómo los precios de la tierra varían espacialmente para realizar la interpolación. Segundo, el estudio estimó un modelo hedónico de los precios de tierras basado en características de tierras de las propiedades de muestra y luego utilizó información acerca de las características de la tierra para el resto del departamento para llegar a estimaciones para la superficie total del departamento. El modelo hedónico tiene la ventaja que la estimación de precio de cada punto se basa en características físicas/geográficas observables de la tierra en ese punto. Debido a que ambos métodos ayudan a explicar la variación en el precio de la tierra sobre la superficie del Departamento y brindan perspectivas acerca de los factores asociados con la variación de precios, el estudio encontró útil calcular ambos tipos de estimaciones.

### **Definición de los Datos de Muestra**

Para llegar a una muestra significativa de áreas de tierra en el Departamento, el punto de partida fue la estratificación de la tierra en polígonos, basado en la composición química de sus suelos, clasificando los polígonos en 29 sub-tipos diferentes. Los datos para este primer paso fueron obtenidos de la Facultad de Agronomía de la UNA. Una vez que los polígonos fueron categorizados en estos sub-tipos de suelos, cada polígono fue emparejado con seis variables de calidad de suelo, así como variables para medir la elevación y el relieve, que fueron obtenidos del Ministerio de Agricultura y Ganadería y la Dirección General de Estadísticas, Encuestas y Censos, y accesibilidad (distancia de rutas). Las características fueron sopesadas para crear un índice de la utilidad agrológica de la tierra, reflejada en puntuaciones entre 1 (mínimo) y 100 (máximo) para cada polígono (Tabla A5.1.)

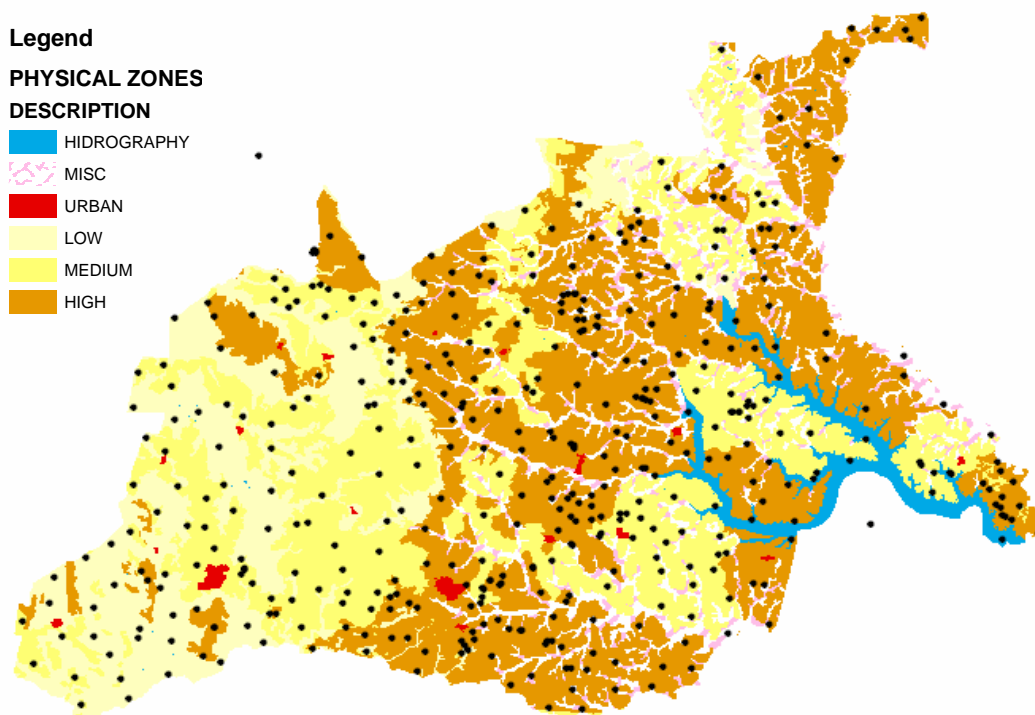
**Tabla A5. 1: Variables y pesos utilizados para determinar la utilidad agrológica**

Variable	Puntos Max.
<b>1. Calidad del suelo</b>	<b>75</b>
1.1 Grosor de la capa arable	23
1.2 Textura	17
1.3 Agua estacionaria	7
1.4 Agua subterránea	9
1.5 Riqueza del suelo	8
1.6 Utilidad para ganadería	11
<b>2. Elevación</b>	<b>11</b>
<b>3. Relieve</b>	<b>6</b>
<b>4. Distancia del acceso a rutas</b>	<b>8</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

Basado en las puntuaciones de más arriba, tres zonas físicas (ZF) fueron derivadas: aquellas con bajo, medio y alto valor para la producción agrícola. La presunción *a priori* es que existe una estrecha conexión entre el nivel de utilidad agrológica y el valor de mercado de la tierra.

La clasificación ZF sirvió como base para determinar una muestra aleatoria de puntos para los cuales los valores de mercado habrían de ser recolectados. El mapa ZF fue cubierto con una grilla de puntos, excluyendo los puntos próximos a áreas urbanas, cuerpos de agua, tierras inundadas y otras áreas no relevantes. De esta grilla, una muestra de 455 puntos fue seleccionada de forma aleatoria, siendo el número de puntos en cada zona proporcional al área total de tierra de cada ZF (Mapa A5.1).

**Mapa A5. 1: Zonas Físicas (ZF) con Puntos de Muestra (455)**



## **Recolección de Información sobre los puntos de muestra**

De modo a recolectar datos confiables sobre valores de la propiedad, un equipo de peritos y tasadores locales visitaron cada uno de los 455 sitios de muestra seleccionados, localizados vía GPS. El equipo recaudó los datos sobre los precios actuales, cuando fue posible, a través de entrevistas a los compradores y/o vendedores de las propiedades. En aquellos casos en que el comprador o vendedor no pudo ser contactado, el equipo preparó su propia estimación del valor de mercado basado en el conocimiento de las transacciones cercanas de parcelas similares conocidas por agentes inmobiliarios y peritos inmobiliarios locales.

Se acompaña una lista de estos 455 puntos de muestra al final de este adéndum. Ella muestra el valor de mercado estimado para cada propiedad de muestra por distrito junto con las coordenadas del Mercator Transverso Universal (Universal Transverse Mercator-UTM) utilizadas para emparejar los puntos de muestra en el Mapa A.1 de arriba con las propiedades reales.

## **Estimación de los Valores de Mercado para Todo el Departamento**

Los datos de muestra de más arriba para las 455 parcelas fueron luego utilizadas para estimar los valores de mercado de la tierra para todo el departamento, utilizando dos métodos estadísticas distintos: i) un modelo geo-espacial basado en el método de interpolación de Kriging; y ii) un modelo hedónico del precio de la tierra como función de las características físicas de la tierra.

### **Método de Interpolación Espacial de Kriging**

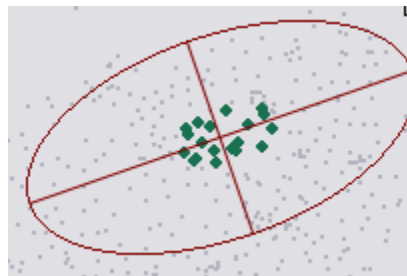
Kriging es una herramienta común para estimar los valores de un espacio continuo basado en puntos de datos desarrollado por G. Matheron en la década de 1960 y nombrado en honor del ingeniero minero sudafricano D.G. Krige. A pesar que se desarrolló específicamente para estimar las concentraciones de menas en minas de oro, Kriging ha sido utilizado para otras aplicaciones de estimación espacial, y es utilizado cada vez más para estimar el valor de las tierras. La intuición detrás del mismo es que los precios de las tierras en cualquier punto son similares a aquellos de parcelas circundantes. Para interpolar un valor para puntos desconocidos, Kriging asigna pesos a los datos de muestra conocidos o parcelas cercanas, basados en la distancia al punto a ser interpolado. Kriging asigna pesos bajos a muestras distantes y viceversa, pero también toma en cuenta la posición relativa de las muestras unas de otras y el sitio o área que está siendo estimado.

Lo atractivo de este enfoque de interpelación es que maximiza el uso de la información espacial acerca del precio para completar las áreas desconocidas. La desventaja es que trata al precio de la tierra simplemente como una función espacial de valores conocidos, y no intenta hacer un modelo de las características económicas de cada lote de tierra entre los puntos de muestra conocidos.

Para derivar los pesos para calcular los valores interpolados de puntos conocidos en la vecindad, Kriging requiere un proceso de dos pasos. El primer paso es estimar la función matemática (modelo de co-varianza) que muestra el modo en que la varianza de pares de los puntos conocidos cambia con respecto a la distancia. Con este modelo establecido, el segundo paso es el cálculo de los pesos, que son los valores que minimizan la varianza de los resultados predichos por el modelo. Utilizando estos valores para pesar los puntos cercanos, puede luego calcularse un valor interpolado para cada punto desconocido.

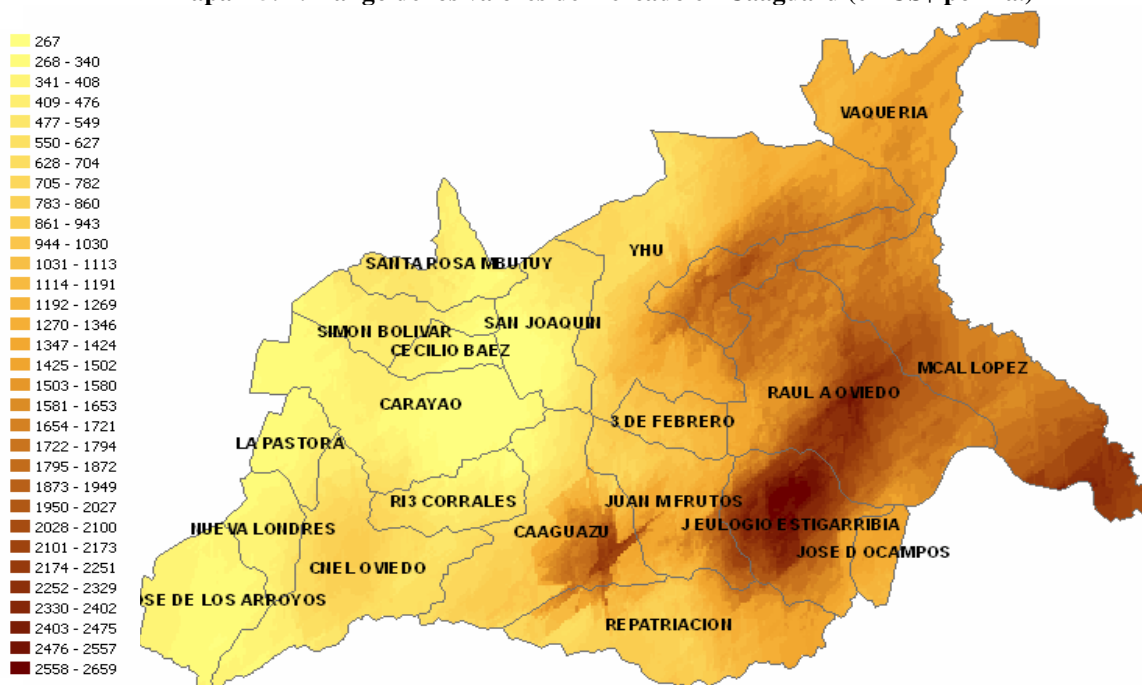
En la aplicación de la metodología Kriging a Caaguazú, el software Sistema de Información Geográfica (Geographic Information System-GIS) fue utilizado para general el modelo más adecuado de co-varianza. Este modelo proporcionó los pesos para calcular los valores interpolados de una “búsqueda de vecindario” de puntos conocidos de nuestra muestra para cada punto desconocido en el mapa (definido como 0,25 ha. de cuadrado de grilla). Esta búsqueda de vecindario resultó ser una elipse alargada en dirección sureste a noreste, que captura la tendencia aparente en los datos que los precios varían menos a lo largo de una dirección sureste-noreste. En base a este procedimiento, el estudio derivó estimaciones para cada punto desconocido en la grilla utilizando el promedio pesado de los valores de los puntos conocidos alrededor de cada cuadrado de grilla y dando a los puntos más cercanos los pesos más altos. La intuición básica es simplemente que cada punto en la superficie de valor de la tierra pueda ser visto como un promedio pesado de los puntos cercanos conocidos.

**Figura A5. 1: Elipse de búsqueda de vecindario para la interpolación Kriging**



Habiendo estimado el valor de mercado para cada celda de cuarto de hectárea en el departamento, el estudio luego agrupó las celdas en 32 rangos con el valor de mercado promedio sirviendo como punto de referencia (Mapa A5.2). Presentado en forma de mapa con los límites distritales superpuestos, esta clasificación detallada claramente muestra que los valores de mercado estimado más altos se concentran con más intensidad en la parte este del departamento.

**Mapa A5. 2: Rango de los valores de mercado en Caaguazú (en US\$ por ha.)**



Para facilitar el análisis a un nivel más total, los 32 clústeres fueron agrupados en tres *zonas homogéneas económicas* (ZHE), que facilitaron el análisis del valor de mercado total de la tierra en Caaguazú (ver Apéndice Estadístico Tabla 4 en Volumen 1). El promedio estimado de valor de la tierra para cada distrito se muestra en la tabla al final de la siguiente sección.

### **Método Hedónico de Característica de la Tierra**

El modelo hedónico es una herramienta común que deriva un modelo de regresión del precio de la tierra basado en características físicas y geográficas de los puntos conocidos. Luego utiliza los pronosticadores de valor de tierra del modelo de regresión para calcular los valores estimados para las parcelas cuyo valor es desconocido, pero para la cual existe información física y geográfica conocida. Este enfoque tiene la ventaja de utilizar algo de propiedad física para cada estimación. Su desventaja es que no incorpora información acerca de la correlación espacial de los valores de la tierra, es decir, la influencia de las propiedades vecinas de la propiedad objetivo. Tampoco toma en cuenta el hecho que las propiedades como características físicas similares pueden tener valores de mercado muy diferentes debido a las diferencias en la ubicación

Un modelo lineal fue especificado utilizando las características de parcela disponibles para 446 de las propiedades de muestra. Las estimaciones del modelo se muestran en la siguiente tabla. El poder explicativo general del modelo no fue fuerte (r-cuadrado de 0,26). La mayoría de las variables características de los lotes contribuyeron poco poder explicativo al modelo, con la excepción de la variable de altitud, sugiriendo que los efectos de vecindario, que no son parte de las características físicas de la parcela, pueden efectivamente jugar un papel relativamente fuerte en el precio de la tierra. El modelo hedónico no entrega buenas estimaciones de punto para las propiedades específicas debido al bajo poder explicativo del modelo. No obstante, a niveles más altos de agrupación, ej. distrito y departamento, la varianza de error desciende y las estimaciones para estos niveles es más aceptable.

**Tabla A5. 2: Coeficientes del modelo hedónico**

Resumen

<i>Estadísticas de la regresión</i>	
Coefficiente de correlación múlt	0.537321717
Coefficiente de determinación F	0.288714628
R <sup>2</sup> ajustado	0.262186502
Error típico	0.75356732
Observaciones	446

ANÁLISIS DE VARIANZA

	<i>Grados de libertad</i>	<i>Suma de cuadrados</i>	<i>Promedio de los cuadrados</i>	<i>F</i>	<i>Valor crítico de F</i>
Regresión	16	98.88406568	6.180254105	10.88334058	1.57054E-23
Residuos	429	243.6135295	0.567863705		
Total	445	342.4975952			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Error típico</i>	<i>Estadístico t</i>	<i>Probabilidad</i>	<i>Inferior 95%</i>	<i>Superior 95%</i>
Intercepción	6.999601288	0.59645646	11.73530972	9.00559E-28	5.827260721	8.171941855
A	-0.018589277	0.016368635	-1.135664421	0.256731089	-0.050761977	0.013583424
Agua	-0.175148082	0.683824499	-0.256130166	0.797973102	-1.519211319	1.168915154
E	-0.087533329	0.042782582	-2.046003901	0.041365181	-0.17162288	-0.003443778
O	0.822878811	0.211870731	3.883872062	0.000119023	0.406444974	1.239312648
T	-0.166425994	0.609944218	-0.27285445	0.785096395	-1.365276872	1.032424884
U	-0.006641938	0.018906669	-0.351301315	0.725534774	-0.043803167	0.030519292
Urbano (4Km)	0.515267171	0.381265787	1.351464487	0.17725889	-0.234114181	1.264648523
PENDIENTE	-0.323875249	0.124613721	-2.599033607	0.009670812	-0.568804645	-0.078945853
ALTURA	0.220300315	0.067341502	3.271389972	0.001156615	0.087939983	0.352660647
DISTANCIA						
CAMINOS	0.149663853	0.093769661	1.596079704	0.111207345	-0.034641264	0.33396897
DISTANCIA CIUDAD						
MT	7.97683E-06	3.2582E-06	2.448234162	0.014755415	1.57281E-06	1.43809E-05
ESPESOR	0.066324543	0.015138147	4.381285412	1.48492E-05	0.036570378	0.096078708
TEXTURA	-0.015817925	0.021618139	-0.73169689	0.464753093	-0.058308572	0.026672722
ESTACIONAMIENTO						
AGUA	-0.040311301	0.031075127	-1.2972208	0.195252405	-0.101389745	0.020767142
AGUA						
SUBSUELO	-0.07315464	0.06238321	-1.172665539	0.241580694	-0.195769404	0.049460123
RECEP						
GANADERA	-0.259152851	0.128049396	-2.023850629	0.043604866	-0.510835097	-0.007470605

A, E, O, U = tipos de suelo – alfisol, entisol, oxisol, utisol. TM = tierras misc.

Utilizando los coeficientes del modelo hedónico, las estimaciones fueron hechas para alrededor de 500 zonas homogéneas (polígonos) y luego agrupadas y pesadas en valores promedios para cada distrito. El precio promedio para la propiedad en cada uno de los veinte distritos de Caaguazú fue estimado. Estas estimaciones se presentan en la Tabla A5.3, que compara los valores promedio del precio de la tierra estimados por el modelo hedónico con los valores que fueron obtenidos del método de interpolación.

**Tabla A5. 3: Comparación de los Valores de Mercado Promedio Estimados por Distrito Utilizando los Métodos de Interpolación y Hedónico**

<b>Distrito</b>	<b>Interpolación Kriging</b>	<b>Modelo Hedónico</b>
San José de los Arroyos	370	349
RI 3 Corrales	519	677
Carayao	360	379
La Pastora	383	280
Nueva Londres	432	277
Cecilio Báez	369	398
Coronel Oviedo	651	526
Simón Bolívar	456	429
San Joaquín	457	1,663
Santa Rose del Mbutuy	472	794
Caaguazú	1,061	1,338
Repatriación	1,157	1,424
José Domingo Ocampos	1,321	1,283
3 de Febrero	1,121	1,598
Yhú	1,174	1,477
Juan Manuel Frutos	1,327	1,620
Vaquería	1,565	1,553
Raúl Arsenio Oviedo	1,628	1,364
Mariscal López	1,642	1,571
José Eulogio Estigarribia	1,969	1,224
<b>Departamento(promedio pesado)</b>	<b>1,100</b>	<b>1,165</b>

La fuerte similitud en las estimaciones derivada de dos métodos distintos es el resultado esperado y fortalece la confianza en las estimaciones ya que ambos enfoques se refuerzan mutuamente. De hecho, la mayor discrepancia entre ambas estimaciones es el distrito de San Joaquín, donde es muy verosímil que las características subyacentes de tierra son de calidad bastante alta, pero la accesibilidad y la infraestructura circundante son limitadas, haciendo más probable que la estimación de interpolación sea más precisa.

### **Conclusión**

Los dos enfoques entregan estimaciones similares de los valores del mercado inmobiliario a nivel distrital y estimaciones muy próximas para el Departamento como un todo ((\$1,100 Kriging versus \$1,165 Hedónico). El método Kriging está visto como más robusto porque captura lo que resultan ser efectos importantes del vecindario que no son capturados con el método hedónico. También, el modelo hedónico tiene bajo poder explicativo a nivel de parcela individual. Por estas razones, este estudio utiliza las estimaciones del método Kriging para los cálculos en el contenido del informe. Los valores de mercado de Kriging son también un poco más bajo que aquellos producidos por el método hedónico, y son por lo tanto vistos como más conservadores para realizar los cálculos de la renta potencia general de un impuesto inmobiliario revisado.

**Lista de las 455 Propiedades utilizadas en la Muestra**

<b>DISTRITO</b>	<b>Valor de Mercado US\$/HA</b>	<b>UTM Coordenada X (*)</b>	<b>UTM Coordenada Y (*)</b>
3 DE FEBRERO	1667	622,136.00	7,209,894.00
3 DE FEBRERO	833	621,899.00	7,210,272.00
3 DE FEBRERO	1011	621,551.96	7,210,727.93
3 DE FEBRERO	2000	627,644.00	7,208,228.00
3 DE FEBRERO	2000	612,296.32	7,209,548.34
3 DE FEBRERO	833	618,186.00	7,211,710.00
3 DE FEBRERO	516	611,924.55	7,213,009.48
3 DE FEBRERO	417	617,759.75	7,213,042.82
CAAGUAZU	333	597,618.93	7,200,070.86
CAAGUAZU	500	599,314.00	7,209,996.00
CAAGUAZU	333	594,824.32	7,187,728.00
CAAGUAZU	800	599,573.00	7,187,296.00
CAAGUAZU	1000	605,274.52	7,181,094.50
CAAGUAZU	762	604,953.00	7,179,979.00
CAAGUAZU	10000	605,186.00	7,183,068.00
CAAGUAZU	5833	605,323.00	7,182,649.00
CAAGUAZU	5000	608,713.87	7,183,942.46
CAAGUAZU	3333	608,358.55	7,183,624.00
CAAGUAZU	1333	588,311.00	7,181,375.36
CAAGUAZU	1863	589,446.61	7,181,880.64
CAAGUAZU	786	588,583.00	7,173,355.00
CAAGUAZU	1149	591,631.66	7,180,170.79
CAAGUAZU	1829	603,020.49	7,179,619.17
CAAGUAZU	1788	580,295.62	7,182,018.94
CAAGUAZU	1000	593,088.99	7,179,249.39
CAAGUAZU	583	580,036.18	7,175,385.15
CAAGUAZU	500	591,432.00	7,173,236.00
CAAGUAZU	667	573,981.20	7,171,426.12
CAAGUAZU	1000	579,548.91	7,180,018.51
CAAGUAZU	333	586,091.17	7,189,940.40
CAAGUAZU	1875	586,047.76	7,182,182.42
CAAGUAZU	583	583,878.77	7,170,843.91
CAAGUAZU	667	589,089.00	7,184,334.00
CAAGUAZU	300	594,591.44	7,194,248.76
CAAGUAZU	3333	602,262.00	7,183,464.00
CAAGUAZU	1026	588,407.67	7,179,019.61
CAAGUAZU	200	593,077.69	7,206,475.17
CAAGUAZU	819	606,578.00	7,184,406.00
CAAGUAZU	1250	606,720.00	7,184,378.00
CAAGUAZU	1290	605,020.00	7,188,293.00
CAAGUAZU	83	608,902.00	7,185,306.00
CAAGUAZU	500	605,304.10	7,196,926.92
CAAGUAZU	583	584,693.86	7,178,994.85
CAAGUAZU	583	583,645.89	7,173,871.40
CARAYAO	117	541,028.10	7,217,537.16

<b>DISTRITO</b>	<b>Valor de Mercado US\$/HA</b>	<b>UTM Coordenada X (*)</b>	<b>UTM Coordenada Y (*)</b>
CARAYAO	233	556,803.90	7,209,936.35
CARAYAO	133	552,905.19	7,216,605.63
CARAYAO	700	558,400.00	7,218,341.00
CARAYAO	300	570,397.00	7,217,498.00
CARAYAO	500	561,272.00	7,215,730.00
CARAYAO	300	546,628.00	7,225,707.00
CARAYAO	250	542,076.08	7,224,290.80
CARAYAO	467	548,014.62	7,221,612.63
CARAYAO	250	566,527.00	7,209,619.00
CARAYAO	275	583,032.00	7,222,575.00
CARAYAO	200	580,967.72	7,208,804.01
CARAYAO	250	573,039.00	7,219,483.00
CARAYAO	250	575,668.00	7,200,758.00
CARAYAO	300	584,098.00	7,218,036.00
CARAYAO	300	585,400.00	7,218,204.00
CARAYAO	200	592,029.71	7,211,598.62
CARAYAO	200	586,324.05	7,213,461.69
CARAYAO	250	566,532.00	7,214,423.00
CARAYAO	250	570,192.00	7,205,097.00
CARAYAO	200	566,296.02	7,201,701.05
CECILIO BAEZ	750	566,932.00	7,224,208.00
CECILIO BAEZ	233	575,190.00	7,223,813.00
CORONEL OVIEDO	200	540,213.01	7,161,644.99
CORONEL OVIEDO	250	538,860.00	7,165,377.00
CORONEL OVIEDO	500	557,838.00	7,202,769.00
CORONEL OVIEDO	417	579,547.00	7,186,490.00
CORONEL OVIEDO	391	566,064.00	7,178,176.00
CORONEL OVIEDO	417	567,228.00	7,178,056.00
CORONEL OVIEDO	667	575,029.18	7,182,837.44
CORONEL OVIEDO	333	554,535.38	7,200,070.86
CORONEL OVIEDO	1125	552,750.00	7,187,477.00
CORONEL OVIEDO	667	562,953.00	7,183,934.00
CORONEL OVIEDO	1167	556,062.00	7,190,566.00
CORONEL OVIEDO	583	554,300.00	7,194,724.00
CORONEL OVIEDO	1000	555,896.00	7,175,429.00
CORONEL OVIEDO	1000	555,913.00	7,175,489.00
CORONEL OVIEDO	1000	554,014.00	7,169,961.00
CORONEL OVIEDO	750	559,542.00	7,197,874.00
CORONEL OVIEDO	617	570,837.26	7,185,864.93
CORONEL OVIEDO	1688	561,622.00	7,186,630.00
CORONEL OVIEDO	1350	561,578.00	7,186,539.00
CORONEL OVIEDO	2500	560,920.00	7,185,710.00
CORONEL OVIEDO	1000	560,941.00	7,188,462.00
CORONEL OVIEDO	667	552,788.75	7,178,994.85
CORONEL OVIEDO	667	571,999.00	7,175,351.00
CORONEL OVIEDO	333	556,987.00	7,168,668.00

<b>DISTRITO</b>	<b>Valor de Mercado US\$/HA</b>	<b>UTM Coordenada X (*)</b>	<b>UTM Coordenada Y (*)</b>
CORONEL OVIEDO	667	570,138.61	7,180,741.48
CORONEL OVIEDO	1000	566,318.00	7,180,866.00
CORONEL OVIEDO	300	548,014.62	7,172,823.42
CORONEL OVIEDO	283	548,480.39	7,177,830.43
CORONEL OVIEDO	250	547,432.41	7,166,535.55
CORONEL OVIEDO	217	565,015.16	7,172,474.10
CORONEL OVIEDO	333	562,104.11	7,175,734.47
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	2458	633,890.72	7,199,630.63
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	3000	648,507.00	7,189,490.00
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	2222	649,823.55	7,189,602.32
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	1048	650,650.66	7,180,812.16
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	5000	632,902.00	7,192,717.00
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	1377	631,524.00	7,197,379.00
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	1667	630,339.48	7,195,995.49
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	1708	630,482.89	7,197,373.02
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	3000	638,977.00	7,191,779.00
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	3333	643,380.65	7,187,029.35
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	3000	637,039.00	7,188,683.00
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	417	650,367.17	7,174,220.73
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	2750	640,469.60	7,200,303.74
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	3333	636,510.57	7,194,248.76
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	3000	634,341.00	7,196,442.00
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	2163	638,140.76	7,179,460.62
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	1500	647,587.00	7,186,530.00
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	2458	648,736.98	7,192,851.45
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	2458	641,866.90	7,193,666.55
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	2458	637,907.87	7,186,097.81
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	3433	647,921.89	7,198,790.00
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	1000	643,497.09	7,177,481.10
J EULOGIO ESTIGARRIBIA	1500	643,724.00	7,183,524.00
JOSE D OCAMPOS	983	661,922.29	7,192,210.51
JOSE D OCAMPOS	1167	656,915.00	7,183,673.00
JOSE D OCAMPOS	1178	654,827.00	7,183,771.00
JOSE D OCAMPOS	417	657,703.02	7,176,083.80
JUAN M FRUTOS	1500	621,601.56	7,201,012.78
JUAN M FRUTOS	667	627,428.45	7,202,416.23
JUAN M FRUTOS	3000	628,118.00	7,183,287.00
JUAN M FRUTOS	667	621,205.85	7,181,411.28
JUAN M FRUTOS	667	620,446.00	7,180,387.00
JUAN M FRUTOS	417	611,628.97	7,195,064.44
JUAN M FRUTOS	833	617,050.99	7,203,428.57
JUAN M FRUTOS	833	626,866.17	7,196,579.22
JUAN M FRUTOS	1500	625,102.69	7,198,579.60
JUAN M FRUTOS	830	625,247.91	7,196,026.19
JUAN M FRUTOS	1500	621,490.74	7,196,558.39
JUAN M FRUTOS	839	620,779.38	7,200,111.17
JUAN M FRUTOS	1000	622,267.37	7,195,835.99

<b>DISTRITO</b>	<b>Valor de Mercado US\$/HA</b>	<b>UTM Coordenada X (*)</b>	<b>UTM Coordenada Y (*)</b>
JUAN M FRUTOS	1000	619,481.75	7,198,180.85
JUAN M FRUTOS	2500	619,237.00	7,193,987.00
JUAN M FRUTOS	1500	617,916.70	7,188,107.89
JUAN M FRUTOS	1999	614,546.71	7,186,690.11
JUAN M FRUTOS	583	615,970.00	7,182,000.00
JUAN M FRUTOS	367	612,523.51	7,200,769.51
JUAN M FRUTOS	833	617,968.00	7,200,132.00
JUAN M FRUTOS	700	625,360.37	7,200,682.36
JUAN M FRUTOS	833	622,884.85	7,199,352.31
JUAN M FRUTOS	3000	629,407.60	7,186,097.81
JUAN M FRUTOS	1667	621,369.82	7,191,400.04
JUAN M FRUTOS	500	621,694.74	7,191,166.74
JUAN M FRUTOS	2500	627,038.00	7,193,325.00
JUAN M FRUTOS	3333	626,797.00	7,192,953.00
JUAN M FRUTOS	2364	614,346.22	7,187,159.26
JUAN M FRUTOS	500	605,303.86	7,209,890.20
JUAN M FRUTOS	1333	608,215.15	7,204,844.98
JUAN M FRUTOS	557	618,013.90	7,204,229.93
LA PASTORA	250	548,713.28	7,215,208.32
LA PASTORA	217	543,406.46	7,211,791.38
LA PASTORA	467	541,144.55	7,202,865.47
LA PASTORA	500	547,048.00	7,209,308.00
LA PASTORA	250	549,295.49	7,202,516.14
LA PASTORA	467	550,925.68	7,194,947.41
MCAL LOPEZ	2000	657,935.90	7,237,215.87
MCAL LOPEZ	2000	675,591.00	7,217,345.00
MCAL LOPEZ	2950	700,204.36	7,198,324.23
MCAL LOPEZ	2500	701,180.00	7,196,753.00
MCAL LOPEZ	2500	700,692.00	7,197,007.00
MCAL LOPEZ	2500	702,489.00	7,196,086.00
MCAL LOPEZ	2500	699,511.00	7,199,113.00
MCAL LOPEZ	2500	698,179.00	7,201,925.00
MCAL LOPEZ	2500	697,225.00	7,203,198.00
MCAL LOPEZ	2000	657,004.36	7,242,339.31
MCAL LOPEZ	1500	658,983.88	7,229,181.36
MCAL LOPEZ	2260	700,383.00	7,205,387.00
MCAL LOPEZ	2500	685,591.00	7,207,163.00
MCAL LOPEZ	2500	685,901.00	7,206,582.00
MCAL LOPEZ	2500	668,244.00	7,231,765.00
MCAL LOPEZ	1000	698,457.73	7,212,297.27
MCAL LOPEZ	2500	691,405.00	7,204,791.00
MCAL LOPEZ	2500	691,142.00	7,205,243.00
MCAL LOPEZ	2000	702,533.20	7,203,331.23
MCAL LOPEZ	2400	700,712.00	7,200,541.00
MCAL LOPEZ	2200	687,953.00	7,205,240.00
MCAL LOPEZ	1000	644,894.39	7,242,688.64
MCAL LOPEZ	2458	707,190.88	7,193,550.10

<b>DISTRITO</b>	<b>Valor de Mercado US\$/HA</b>	<b>UTM Coordenada X (*)</b>	<b>UTM Coordenada Y (*)</b>
MCAL LOPEZ	2500	707,926.00	7,192,733.00
MCAL LOPEZ	2200	703,842.00	7,198,706.00
MCAL LOPEZ	283	682,505.17	7,227,434.73
MCAL LOPEZ	283	689,957.46	7,218,235.81
MCAL LOPEZ	1500	649,784.96	7,242,339.31
MCAL LOPEZ	667	651,764.47	7,234,188.37
MCAL LOPEZ	2500	668,251.00	7,226,998.00
MCAL LOPEZ	1000	700,670.13	7,192,269.24
MCAL LOPEZ	1000	682,626.00	7,223,730.00
MCAL LOPEZ	2200	687,907.00	7,201,199.00
MCAL LOPEZ	2200	699,686.00	7,207,027.00
NUEVA LONDRES	283	536,952.63	7,191,454.15
NUEVA LONDRES	333	540,648.00	7,193,676.00
NUEVA LONDRES	833	546,037.00	7,183,017.00
NUEVA LONDRES	500	543,807.00	7,184,300.00
NUEVA LONDRES	450	542,624.00	7,186,247.00
NUEVA LONDRES	417	547,018.00	7,185,545.00
NUEVA LONDRES	383	545,569.34	7,197,625.58
RAUL A OVIEDO	1667	636,976.34	7,215,906.97
RAUL A OVIEDO	2500	634,993.00	7,219,122.00
RAUL A OVIEDO	1500	636,106.00	7,218,836.00
RAUL A OVIEDO	2279	666,561.86	7,205,098.25
RAUL A OVIEDO	2000	665,325.00	7,212,533.00
RAUL A OVIEDO	2458	653,843.94	7,217,921.52
RAUL A OVIEDO	2458	654,992.01	7,217,996.99
RAUL A OVIEDO	2148	665,834.27	7,203,990.36
RAUL A OVIEDO	2163	646,708.00	7,236,539.00
RAUL A OVIEDO	2458	646,707.00	7,236,538.00
RAUL A OVIEDO	2458	642,728.05	7,208,991.71
RAUL A OVIEDO	1000	636,831.00	7,204,587.00
RAUL A OVIEDO	1000	634,551.00	7,206,092.00
RAUL A OVIEDO	1000	635,183.34	7,205,930.35
RAUL A OVIEDO	1333	629,670.31	7,205,717.20
RAUL A OVIEDO	1000	662,593.58	7,195,762.50
RAUL A OVIEDO	1000	655,024.85	7,203,331.23
RAUL A OVIEDO	1000	661,429.16	7,202,865.47
RAUL A OVIEDO	2479	650,302.00	7,208,125.00
RAUL A OVIEDO	2000	634,741.00	7,226,395.00
RAUL A OVIEDO	2406	634,984.00	7,220,979.00
RAUL A OVIEDO	1967	637,147.21	7,221,005.89
RAUL A OVIEDO	333	631,581.38	7,226,716.45
RAUL A OVIEDO	2500	659,915.42	7,212,646.60
RAUL A OVIEDO	2500	644,428.63	7,220,797.54
RAUL A OVIEDO	2167	647,921.89	7,213,927.46
RAUL A OVIEDO	3000	652,372.00	7,216,865.00
RAUL A OVIEDO	2950	650,880.21	7,216,879.82
RAUL A OVIEDO	2950	651,039.19	7,216,876.31

<b>DISTRITO</b>	<b>Valor de Mercado US\$/HA</b>	<b>UTM Coordenada X (*)</b>	<b>UTM Coordenada Y (*)</b>
RAUL A OVIEDO	2500	652,372.56	7,216,864.77
RAUL A OVIEDO	2500	640,353.15	7,235,352.79
RAUL A OVIEDO	2250	632,318.65	7,236,284.33
RAUL A OVIEDO	2333	636,161.24	7,233,606.16
RAUL A OVIEDO	831	641,379.00	7,227,948.00
RAUL A OVIEDO	1333	629,907.86	7,212,948.68
RAUL A OVIEDO	1333	631,602.38	7,212,031.29
RAUL A OVIEDO	2458	653,927.36	7,215,470.28
RAUL A OVIEDO	1180	659,449.65	7,223,475.71
RAUL A OVIEDO	2000	655,257.73	7,228,832.04
RAUL A OVIEDO	2500	645,825.93	7,225,455.22
RAUL A OVIEDO	2753	657,188.00	7,219,109.00
RAUL A OVIEDO	2000	634,568.71	7,219,348.69
RAUL A OVIEDO	1475	634,568.00	7,219,349.00
RAUL A OVIEDO	1167	639,647.00	7,211,013.00
RAUL A OVIEDO	2250	641,051.81	7,240,592.68
RAUL A OVIEDO	2458	647,016.69	7,237,824.47
RAUL A OVIEDO	2000	672,809.00	7,207,552.00
RAUL A OVIEDO	2950	654,125.00	7,218,820.00
RAUL A OVIEDO	2167	633,234.30	7,219,791.59
RAUL A OVIEDO	1500	654,675.52	7,195,995.39
RAUL A OVIEDO	1667	656,538.60	7,199,605.09
RAUL A OVIEDO	2479	650,712.00	7,220,123.00
RAUL A OVIEDO	2000	675,502.00	7,211,495.00
RAUL A OVIEDO	1083	646,291.70	7,230,229.34
RAUL A OVIEDO	992	650,984.00	7,228,823.00
RAUL A OVIEDO	283	640,120.27	7,224,057.92
RAUL A OVIEDO	283	643,031.32	7,216,838.51
RAUL A OVIEDO	2500	653,627.55	7,210,667.08
RAUL A OVIEDO	2000	657,703.02	7,207,057.38
RAUL A OVIEDO	1973	646,827.00	7,207,715.00
REPATRIACION	582	601,481.14	7,170,474.09
REPATRIACION	667	594,744.09	7,170,829.50
REPATRIACION	493	618,273.89	7,177,582.75
REPATRIACION	625	629,640.49	7,163,391.62
REPATRIACION	2458	638,373.64	7,167,816.42
REPATRIACION	667	624,336.00	7,167,243.00
REPATRIACION	367	606,817.85	7,169,912.37
REPATRIACION	667	610,019.13	7,175,112.63
REPATRIACION	828	603,397.86	7,174,445.92
REPATRIACION	831	603,753.48	7,173,183.70
REPATRIACION	583	601,375.07	7,172,827.24
REPATRIACION	667	612,198.23	7,174,824.86
REPATRIACION	667	612,297.21	7,174,810.60
REPATRIACION	750	616,866.38	7,172,189.18
REPATRIACION	667	619,834.84	7,171,766.00
REPATRIACION	833	617,918.72	7,172,826.40

<b>DISTRITO</b>	<b>Valor de Mercado US\$/HA</b>	<b>UTM Coordenada X (*)</b>	<b>UTM Coordenada Y (*)</b>
REPATRIACION	750	616,941.00	7,172,899.00
REPATRIACION	2000	614,270.14	7,166,069.79
REPATRIACION	583	623,469.06	7,159,665.47
REPATRIACION	667	621,486.68	7,167,589.59
REPATRIACION	667	620,565.86	7,167,668.49
REPATRIACION	367	593,077.69	7,167,001.32
REPATRIACION	667	602,480.04	7,171,136.88
REPATRIACION	667	601,935.00	7,171,975.00
REPATRIACION	667	617,297.63	7,160,014.80
REPATRIACION	1000	629,511.00	7,168,703.00
REPATRIACION	500	633,832.40	7,175,850.92
REPATRIACION	2458	636,394.13	7,164,090.27
REPATRIACION	1672	643,630.00	7,167,505.00
REPATRIACION	833	608,103.00	7,176,916.00
REPATRIACION	1672	642,276.00	7,172,403.00
REPATRIACION	831	605,429.64	7,176,124.69
REPATRIACION	500	625,448.57	7,176,898.89
REPATRIACION	749	625,481.29	7,170,591.86
REPATRIACION	667	621,605.99	7,163,391.62
REPATRIACION	2000	610,311.11	7,164,439.60
RI3 CORRALES	333	587,586.00	7,195,923.00
RI3 CORRALES	333	571,110.00	7,195,144.00
RI3 CORRALES	333	573,105.00	7,195,360.00
RI3 CORRALES	367	578,056.67	7,190,988.38
RI3 CORRALES	200	586,091.17	7,204,844.98
RI3 CORRALES	367	565,713.81	7,194,365.20
RI3 CORRALES	167	590,269.70	7,197,695.67
SAN JOAQUIN	283	599,542.76	7,239,582.00
SAN JOAQUIN	171	591,712.00	7,224,569.00
SAN JOAQUIN	417	588,631.00	7,228,695.00
SAN JOAQUIN	833	601,792.00	7,218,580.00
SAN JOAQUIN	1475	603,534.54	7,215,297.53
SAN JOAQUIN	300	598,455.00	7,227,858.37
SAN JOAQUIN	200	599,424.00	7,226,194.00
SAN JOAQUIN	200	594,114.00	7,237,727.00
SAN JOAQUIN	417	598,253.56	7,220,123.20
SAN JOAQUIN	833	601,327.00	7,217,652.00
SAN JOAQUIN	1000	604,457.82	7,243,006.43
SAN JOAQUIN	275	591,122.70	7,231,766.25
SAN JOAQUIN	250	594,278.00	7,241,338.00
SAN JOAQUIN	250	600,303.00	7,235,210.00
SAN JOAQUIN	233	591,042.12	7,236,359.01
SAN JOAQUIN	250	590,613.00	7,222,423.00
SAN JOAQUIN	250	588,672.00	7,222,699.00
SAN JOAQUIN	1500	599,583.05	7,243,651.03
SAN JOAQUIN	2000	595,755.86	7,246,647.67
SAN JOAQUIN	248	593,562.00	7,220,261.00

<b>DISTRITO</b>	<b>Valor de Mercado US\$/HA</b>	<b>UTM Coordenada X (*)</b>	<b>UTM Coordenada Y (*)</b>
SAN JOAQUIN	233	588,665.17	7,233,982.06
SAN JOAQUIN	250	602,725.46	7,229,993.61
SAN JOAQUIN	260	595,277.00	7,225,494.00
SAN JOAQUIN	500	599,621.00	7,215,313.00
SAN JOAQUIN	167	588,262.00	7,226,204.00
SAN JOAQUIN	223	591,901.00	7,219,009.00
SAN JOAQUIN	200	594,480.00	7,218,187.00
S. J. DE LOS ARROYOS	250	531,403.00	7,160,654.00
S. J. DE LOS ARROYOS	367	530,446.00	7,165,724.00
S. J. DE LOS ARROYOS	300	537,534.84	7,183,536.09
S. J. DE LOS ARROYOS	300	532,411.39	7,188,775.98
S. J. DE LOS ARROYOS	117	533,932.00	7,173,604.00
S. J. DE LOS ARROYOS	667	520,687.00	7,176,711.00
S. J. DE LOS ARROYOS	417	522,832.00	7,168,513.00
S. J. DE LOS ARROYOS	417	527,938.00	7,173,690.00
S. J. DE LOS ARROYOS	417	533,925.14	7,179,227.73
S. J. DE LOS ARROYOS	300	526,589.29	7,184,933.39
S. J. DE LOS ARROYOS	367	525,645.00	7,180,114.00
S. J. DE LOS ARROYOS	200	536,836.19	7,170,261.70
S. J. DE LOS ARROYOS	250	541,859.00	7,173,245.00
S. J. DE LOS ARROYOS	500	542,297.00	7,174,992.00
SANTA ROSA MBUTUY	667	569,178.00	7,240,379.00
SANTA ROSA MBUTUY	860	571,201.00	7,237,941.00
SANTA ROSA MBUTUY	250	574,436.00	7,247,936.00
SANTA ROSA MBUTUY	583	566,904.00	7,238,212.00
SANTA ROSA MBUTUY	500	566,987.00	7,242,406.00
SANTA ROSA MBUTUY	1667	569,673.00	7,236,708.00
SANTA ROSA MBUTUY	333	577,048.00	7,240,320.00
SANTA ROSA MBUTUY	250	574,104.00	7,247,401.00
SANTA ROSA MBUTUY	250	574,481.00	7,247,437.00
SANTA ROSA MBUTUY	250	574,681.00	7,247,457.00
SANTA ROSA MBUTUY	383	585,321.31	7,237,567.63
SANTA ROSA MBUTUY	500	576,189.00	7,235,182.00
SANTA ROSA MBUTUY	383	581,171.71	7,238,453.96
SANTA ROSA MBUTUY	217	589,551.49	7,239,098.55
SANTA ROSA MBUTUY	1000	577,331.00	7,250,402.00
SANTA ROSA MBUTUY	417	574,123.00	7,240,763.00
SANTA ROSA MBUTUY	667	575,330.00	7,241,051.00
SANTA ROSA MBUTUY	333	583,167.00	7,246,506.00
SIMON BOLIVAR	500	548,596.84	7,234,654.14
SIMON BOLIVAR	250	562,883.00	7,235,288.00
SIMON BOLIVAR	300	554,790.00	7,237,632.00
SIMON BOLIVAR	300	557,041.00	7,228,851.00
SIMON BOLIVAR	300	556,082.00	7,235,095.00
SIMON BOLIVAR	217	581,574.59	7,229,187.86
SIMON BOLIVAR	200	584,999.01	7,230,799.35
SIMON BOLIVAR	200	583,427.81	7,233,619.47

<b>DISTRITO</b>	<b>Valor de Mercado US\$/HA</b>	<b>UTM Coordenada X (*)</b>	<b>UTM Coordenada Y (*)</b>
VAQUERIA	2000	685,765.55	7,292,525.83
VAQUERIA	667	625,852.25	7,227,662.20
VAQUERIA	1333	620,945.46	7,239,446.74
VAQUERIA	1000	619,929.81	7,239,253.68
VAQUERIA	1333	622,235.51	7,239,555.12
VAQUERIA	5000	623,145.38	7,236,354.09
VAQUERIA	1967	619,624.23	7,237,580.90
VAQUERIA	1167	622,150.09	7,239,491.16
VAQUERIA	1967	623,209.38	7,232,314.36
VAQUERIA	5000	619,598.40	7,235,984.80
VAQUERIA	1000	623,693.77	7,238,269.12
VAQUERIA	2458	626,307.40	7,232,945.30
VAQUERIA	1333	623,866.58	7,234,529.74
VAQUERIA	1333	622,718.65	7,234,396.82
VAQUERIA	2262	626,143.09	7,233,416.01
VAQUERIA	1967	623,668.61	7,232,364.99
VAQUERIA	2163	677,492.00	7,290,166.00
VAQUERIA	2163	682,958.00	7,290,183.00
VAQUERIA	667	649,202.75	7,286,237.96
VAQUERIA	2000	639,072.29	7,244,668.16
VAQUERIA	2000	626,506.76	7,235,221.90
VAQUERIA	983	672,969.00	7,290,264.00
VAQUERIA	2000	658,867.44	7,248,394.30
VAQUERIA	2262	633,832.40	7,242,805.08
VAQUERIA	2000	647,805.44	7,248,394.30
VAQUERIA	2000	655,024.85	7,247,462.76
VAQUERIA	833	683,786.03	7,288,217.47
VAQUERIA	917	669,929.43	7,265,278.39
VAQUERIA	983	672,130.00	7,284,310.00
VAQUERIA	983	655,760.00	7,281,048.00
VAQUERIA	2163	659,988.00	7,273,075.00
VAQUERIA	2163	664,821.00	7,268,000.00
VAQUERIA	1000	662,127.81	7,251,887.56
VAQUERIA	1000	657,935.90	7,251,887.56
VAQUERIA	2250	656,500.00	7,252,018.00
VAQUERIA	2163	665,123.00	7,274,947.00
YHU	1000	648,969.86	7,263,881.09
YHU	1000	638,024.31	7,264,696.18
YHU	250	622,758.00	7,256,547.00
YHU	333	621,722.43	7,244,551.71
YHU	333	625,099.25	7,250,140.93
YHU	350	606,286.00	7,233,494.00
YHU	1000	639,188.73	7,259,922.06
YHU	1000	627,859.00	7,218,189.00
YHU	2200	622,750.00	7,222,070.00
YHU	1300	618,638.25	7,229,311.12
YHU	2163	647,572.56	7,258,058.99

<b>DISTRITO</b>	<b>Valor de Mercado US\$/HA</b>	<b>UTM Coordenada X (*)</b>	<b>UTM Coordenada Y (*)</b>
YHU	1257	649,483.00	7,257,801.00
YHU	2000	658,867.44	7,256,894.57
YHU	2000	655,723.50	7,258,641.20
YHU	1309	656,774.00	7,256,508.00
YHU	2200	632,408.00	7,252,149.00
YHU	900	615,329.00	7,223,169.00
YHU	500	603,813.22	7,223,185.04
YHU	1000	648,154.77	7,251,654.68
YHU	983	649,435.00	7,251,553.00
YHU	267	617,836.00	7,252,048.00
YHU	1500	613,227.00	7,236,342.00
YHU	2200	634,789.00	7,249,900.00
YHU	2200	633,724.00	7,255,528.00
YHU	667	631,401.00	7,249,334.00
YHU	2200	630,376.00	7,251,099.00
YHU	2500	633,960.46	7,253,171.43
YHU	583	611,505.00	7,233,637.00
YHU	250	613,105.72	7,255,497.26
YHU	333	614,503.02	7,242,921.52
YHU	300	614,037.26	7,246,880.55
YHU	333	606,896.00	7,252,463.00
YHU	1600	606,973.00	7,241,765.00
YHU	1600	605,501.00	7,246,161.00
YHU	417	606,149.89	7,228,341.82
YHU	1500	614,350.00	7,220,664.00
YHU	1500	613,319.00	7,221,277.00
YHU	1500	607,559.95	7,220,848.37
YHU	833	608,126.36	7,217,025.18

(\*) Los sitios están medidos en unidades de Mercado Transversal Universal (Universal Transverse Mercator, UTM), Zona 21, Hemisferio Sur, data World Global System (wgs) 1984. Este es un sistema de uso común con instrumentos de GPS para localizar propiedades en el campo, como se realizó en esta muestra.

## **Anexo 6. Resumen de la Imposición Inmobiliaria y de la Tierra en Países Seleccionados de la OECD y de América Latina**

En las siguientes secciones, los principales elementos de los sistemas impositivos inmobiliarios de una muestra de países OECD y países de América Latina se presentan, basados principalmente en las siguientes referencias.<sup>6</sup> Véase también la lista completa de referencias al final de este Anexo.

### **Países OECD**

En general, los países OECD incluidos en este análisis son gobiernos federales, con tres niveles de administración, nacional, estatal (o provincial) y municipal. Los impuestos inmobiliarios son generalmente establecidos y/o administrados a nivel estatal o municipal, no a nivel nacional.

### **Canadá**

Canadá es un gobierno federal con tres niveles de administración: federal, provincial/territorial, y municipal. La responsabilidad de imponer impuestos inmobiliarios recae sobre los gobiernos provinciales, quienes también realizan la evaluación del valor de las propiedades. Sin embargo, las municipalidades en todas las provincias están facultadas a imponer impuestos inmobiliarios para financiar los servicios municipales, bajo las reglas establecidas por las provincias para determinar la base imponible y las tasas impositivas. Como resultado, mientras existe homogeneidad en la aplicación del impuesto inmobiliario entre las municipalidades de una misma provincia, existen diferencias entre las provincias. Las municipalidades son también responsables de la administración del sistema del impuesto inmobiliario en la mayoría de las provincias, incluyendo la facturación y recaudación.

Los impuestos inmobiliarios representan la mayor fuente de rentas para los gobiernos municipales (alrededor del 94 por ciento en 2003), mientras que cuentan sólo con una pequeña fracción de las rentas provinciales. Ellos son un impuesto basado en beneficios y están establecidos para recaudar, lo más cercano posible, al costo de los servicios consumidos. Dado que las granjas por lo común consumen menos servicios municipales que las demás propiedades, las propiedades agrícolas son usualmente tratadas de manera diferente (más favorablemente). Los incentivos relacionados con los impuestos dados a los inmuebles agrícolas incluyen exenciones de algunas propiedades tales como edificaciones granjeras y residencias, evaluaciones por debajo del valor de mercado agrícola, descuentos por parte de los gobiernos provinciales, prórrogas de impuestos, y tasas de impuesto máximas más bajas.

---

<sup>6</sup> Bird, Richard M. y Enid Slack (2004). "Manual Internacional de la Tributación Inmobiliaria." OECD (2005) Edward Elgan Publishing Limited, UK. "Tributación y Seguridad Social en la Agricultura." Paris: OECD Publishing; European Commission (2002). "Inventario de Impuestos en la Unión Europea." 18va edición.

### ***Base imponible***

La propiedad real, definida como la tierra y las mejoras, es la base del impuesto inmobiliario en todas las provincias. Las propiedades son valuadas muy cercanas a su valor de mercado (un promedio del valor actual del año del impuesto y el valor al tiempo del año anterior del impuesto). Como se ha mencionado, la evaluación de los valores de las propiedades agrícolas son frecuentemente más bajos que los valores del mercado agrícola. Además, la propiedad agrícola es valuada por su valor de uso actual, en lugar de su mayor y mejor uso.

### ***Tasas de impuesto***

En general, el monto de la renta del impuesto inmobiliario que las municipalidades necesitan recaudar determina las tasas del impuesto inmobiliario. Éstas pueden variar basándose en distintas clases de propiedad (por ej., residencial, comercial, industrial, granjas y bosques controlados). La tasa de impuestos sobre las granjas y bosques controlados está definida por ley que sea 25 por ciento de la tasa del impuesto residencial, mientras que son aplicables las reducciones a las tierras de labranza aún pendientes de desarrollo. Los aumentos de impuesto son accionados en caso que la tierra de labranza haya sido registrada para subdivisión (loteamiento) y cuando se haya otorgado un permiso para edificar.

### ***Imposición de impuestos inmobiliarios***

Canadá cuenta con dos sistemas para identificar la propiedad sobre la que ha de recaer el impuesto: el sistema de títulos inmobiliarios, bajo el cual sólo el propietario puede registrar un documento concerniente al título de la propiedad, y el sistema registral, bajo el cual cualquier persona puede hacerlo. Solo el sistema de títulos inmobiliarios brinda garantía sobre la titularidad.

### ***Otros impuestos sobre la propiedad***

Otros impuestos sobre la propiedad incluyen: (i) valoración especial (impuesta sobre propiedades residenciales, comerciales e industriales por adiciones o mejoras); (ii) impuestos de transferencia de la propiedad (que se impone al tiempo de la venta de una propiedad); y (iii) recargos de desarrollo (que el gobierno local impone a los desarrolladores) que deben ser utilizados para pagar por las necesidades de infraestructura que hayan de surgir del desarrollo.

## **Australia**

Australia es una federación de seis estados y los Territorios del Norte. Existen tres niveles de gobierno: federal, estatal y municipal. Todos los estados y territorios tienen un impuesto inmobiliario estatal, pero con variaciones en su implementación. Transacciones financieras y de capital y otros impuestos a la propiedad también son establecidos por el estado. Los gobiernos locales en cada estado están autorizados a establecer tasas municipales sobre la propiedad, las cuales varían en los distintos estados y territorios. Roles de evaluación son elaborados por los estados; en base a esto, los gobiernos locales fijan la tasa de impuesto, administran y recaudan los impuestos. Las valuaciones son determinadas a nivel de estado (tanto para el impuesto inmobiliario como para las tasas municipales) por referencia al mercado inmobiliario al día de la valuación. Todas las ventas relevantes hasta la fecha predeterminada de valuación son investigadas y cuando se considera necesario, las partes son entrevistadas. Los estados siguen diferentes ciclos para las reevaluaciones (en algunos casos pueden llegar hasta cada siete años). Sin embargo, en algunos estados, se utiliza un factor de ecualización para reflejar los valores de mercado actuales. Todos los estados están ahora enfatizando en la necesidad de reevaluaciones más frecuentes.

### ***Base imponible***

El impuesto inmobiliario estatal sobre la propiedad de la tierra es gravado sobre el valor de la tierra excluyendo las mejoras. La residencia principal del propietario y la tierra designada para la producción primaria, sin embargo, están exentas en casi todos los estados. Definitivamente las más importantes son las tasas inmobiliarias municipales, las cuales pueden ser gravadas en un número de bases imponibles, incluyendo: (i) el valor de la tierra excluyendo las mejoras; (ii) el valor de la tierra incluyendo algunas mejoras (limpieza, excavación, gradación); (iii) el valor de la tierra y edificaciones, incluyendo mejoras; y (iv) el valor rentable de la tierra y edificaciones. Los gobiernos estatales o territoriales determinan las exenciones aplicables a los diferentes tipos de propiedad.

### ***Tasas de impuesto***

Diferentes tasas son aplicadas a diferentes usos de la tierra, en el caso de tanto impuestos inmobiliarios como tasas municipales. Las tasas sobre tierras agrícolas son frecuentemente reducidas a discreción de los gobiernos locales. Tanto una tarifa plana o bien una tasa progresiva es utilizada por los estados para gravar el impuesto inmobiliario. Las tasas de impuesto municipal incluyen tasas generales para todos los propietarios de inmuebles, que varían por cada diferente tipo de propiedad (residencial, tierra de labranza, negocios, minera) o tasas especiales para fines específicos (por ejemplo, mejoras de infraestructura). Los gobiernos municipales pueden recargar una tasa mínima sobre cada parcela de tierra, y reducir tasas en caso de condiciones severas.

### ***Otros impuestos sobre la propiedad***

Los gobiernos estatales y territoriales establecen gravámenes de timbrado cuando una propiedad es transferida, usualmente como un porcentaje del precio de transferencia.

#### **Estados Unidos**

La fuente predominante de renta de impuesto para los gobiernos municipales en los EE.UU. ha sido el impuesto inmobiliario. En el 2003, el impuesto inmobiliario totalizó el 73 por ciento de las rentas provenientes de los impuestos de los gobiernos locales, y 30 por ciento de todas las rentas del gobierno local. El impuesto inmobiliario conformó solo el dos por ciento de las rentas de impuesto estatales, mientras que asciende a 3.1 por ciento del PIB en el 2003. Casi todos los impuestos inmobiliarios recaudados en los Estados Unidos son utilizados para gastos locales, con fuerte énfasis en el financiamiento de escuelas públicas.

#### ***Base imponible y tasas***

Casi todo el impuesto inmobiliario en los Estados Unidos es valuado parcela por parcela en base a la tierra y las mejoras. Algunos lugares, como Pennsylvania usan un impuesto de tasa dividida, en el cual una tasa mayor es aplicada a la tierra que a las edificaciones. Típicamente los asesores del impuesto del condado recolectan información acerca de cada venta realizada durante el año y utilizan la información de mercado para actualizar los modelos estadísticos de tasación masiva los cuales usan la información sobre las dimensiones y ubicaciones del lote, la naturaleza específica de la(s) estructura(s) en cada lote, para luego actualizar la tasación anualmente. Algunas jurisdicciones han establecido topes máximos sobre el monto de impuesto inmobiliario que puede ser gravado y la tasa a la cual debe aumentar. La más famosa de éstas es la Propuesta 13, sancionada por el estado de California en 1978.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Bajo la Propuesta 13, el impuesto a los bienes raíces sobre una parcela de propiedad residencial es limitado a 1 por ciento de su valor tasado, hasta que la propiedad sea revendida. Este “valor tasado”, sin embargo, solo puede aumentar en un máximo de 2 por ciento por año. Si el valor de mercado de la propiedad asciende rápidamente (los valores de varias viviendas no adosadas en California se han apreciado a tasas anuales promediando más del 10 por ciento en el curso de varios años) o si la inflación excede el 2 por ciento (común), la diferencia entre los impuestos del propietario y los impuestos que el nuevo propietario tendría que pagar podría llegar a ser bastante grande. La propiedad podría ser re-tasada bajo ciertas condiciones, cuando adiciones o nuevas construcciones ocurran; el valor tasado también está sujeto a reducción si el valor de las viviendas disminuye, pero esto es poco común.

## **Tierra agrícola**

En general, los mismos procedimientos de tasación anual son utilizados para las tierras agrícolas. Los valores tasados para las tierras de labranza en los EE.UU. varían considerablemente. Una encuesta reciente de 26 estados<sup>8</sup> ha revelado la más baja tasa de impuesto en Wyoming a \$0.11 por cada \$100 del completo valor de mercado. Las tasas más altas se encontraron en Wisconsin a \$1.38 por cada \$100 del completo valor de mercado. Estas tasas han tenido una tendencia decreciente desde 1920. El promedio nacional de las tasas del impuesto inmobiliario rural han alcanzado el pico máximo en 1930 a 1.32 por ciento. Luego bajó y se ha estabilizado entre 0.7 por ciento y 0.85 por ciento.

Los impuestos rurales sobre las tierras agrícolas son reconocidos por su contribución al buen uso de la tierra agrícola. Winderlich (1993), en una encuesta sobre la tributación inmobiliaria rural en los EE.UU. concluye en un informe exhaustivo de datos de series de tiempo que existe una “positiva relación entre las tasas de impuesto inmobiliario más altas y un uso más intensivo de la tierra, lo que a su vez se asocia con una más equitativa distribución de la tierra”. De manera similar, Gaffney informa que la concentración de tierra en la tierra agrícola de EE.UU. ha ascendido como resultado de las disminuciones de las tasas del impuesto inmobiliario rural.

Como se aplica en la actualidad, la agricultura paga una relativamente pequeña porción del total del impuesto a la propiedad real de los EE.UU. y así el impuesto inmobiliario a las tierras de labranza no es crítico para la política fiscal. En los años recientes, la tributación inmobiliaria agrícola se ha convertido en un enfoque para la preservación de la tierra y el control de una expansión urbana descontrolada. Algunas jurisdicciones han optado por continuar la tasación de las tierras agrícolas en los márgenes urbanos sobre la base de su valor de uso agrícola, en lugar de su libre valor de mercado, el cual sería mucho más alto. Este tipo de tasaciones permite a los agricultores a permanecer en el negocio cultivando la tierra en lugar de liquidar para pagar los impuestos inmobiliarios basados en el valor de la tierra por edificaciones u otras mejoras.

## **Alemania**

El marco legal relacionado con el impuesto inmobiliario está establecido por la ley federal de impuesto a la tierra de 1973, el decreto de tasación, el código del impuesto a la renta personal, y el decreto de impuesto a la riqueza. Todos estos instrumentos son relevantes en diversas maneras para la tributación inmobiliaria. La responsabilidad de administrar el impuesto es compartida entre el estado y la municipalidad (como se explica más abajo). El inmueble generalmente se clasifica en tres categorías distintas, que luego resultan en dos categorías de impuesto distintas. Puede concebirse el uso de los bienes raíces ya sea para la agricultura o la forestación (categoría de impuesto A) o como propiedad privada -- ya sea con o sin mejoras, donde son consideradas como mejoras

---

<sup>8</sup> Brandon G.Y. Raddatz, Bruce B. Johnson. (1999). “Tributación Inmobiliaria Agrícola: Un Análisis Comparativo.” Centro de Políticas Públicas de la Universidad de Nebraska.

solamente las construcciones -- o propiedad para uso comercial (categoría B). El impuesto inmobiliario es responsabilidad del propietario, tal como se identifica en el catastro.

Las rentas del impuesto inmobiliario conformaron en promedio alrededor del 15.5 por ciento de las rentas totales municipales de 1997 a 2000, y alrededor de 18 por ciento en 2003. Esta cuota ha disminuido a más de la mitad en los últimos 50 años, dado que la base imponible no incluye un elemento de ajuste de precio. De hecho, la tributación inmobiliaria anual para todos los tipos de tierra y edificaciones está basada en los valores económicos desde 1964. Algunos esfuerzos para reformar este sistema fueron realizados en el 2000; sin embargo, hasta ahora no se han tomado pasos para iniciar una reforma.

### ***Base imponible y tasas***

La responsabilidad sobre la tasación para el impuesto recae sobre la municipalidad, quien envía una tasación de impuesto a la tierra a los contribuyentes. El valor del inmueble es, principalmente, el valor estándar establecido a través del procedimiento que se establece en el decreto de tasación (por ejemplo, multiplicando el valor sobre el cual se ha de imponer la tasa por una tasa base, la cual es uniforme para todas las municipalidades). El valor sobre el cual ha de recaer la tasa es el valor de mercado de la propiedad, obtenido en base al ingreso de renta o costo de construcciones. Sin embargo, como se ha notado, este valor aún se basa en evaluaciones estándares llevadas a cabo en 1964. Normas especiales se aplican a los inmuebles ubicados en la anterior República Democrática Alemana (RDA): un valor sustituto sobre el cual ha de recaer la tasa para 1964 es utilizado para las tierras agrícolas y forestales, mientras que una tasación sustituta basada en área es utilizada para las edificaciones. Un valor parcial es aplicado en caso de que una porción de inmueble en particular sea utilizada por diferentes entidades económicas concebiblemente para distintos propósitos. Las tasas base varían de 0.26 por ciento (para casas de una sola familia) a 0.6 por ciento (para tierras agrícolas y forestales). La tasa más alta para tierras agrícolas es aplicada para compensar los valores bajos sobre los cuales ha de recaer la tasa, y la exención de los impuestos al comercio local.

Las municipalidades fijan las tasas de impuesto para las extensiones de tierra dentro de su jurisdicción en base al valor estándar establecido. Específicamente, el valor estándar es multiplicado por un factor de apalancamiento municipal, el cual se determina libremente por las municipalidades, y el cual es diferente para la categoría de impuesto A (para agricultura y forestación) y la categoría de impuesto B (para inmuebles privados y comerciales).

La base imponible para la categoría de impuestos A incluye todo lo que sirve para mantener el negocio agrícola o forestal, por ejemplo, tierra, edificaciones, maquinaria y ganado. Sin embargo, la tributación de las tierras agrícolas y forestales incluye varios beneficios, tales como exenciones especiales y reducciones de la tasa impositiva.

### ***Otros impuestos sobre la propiedad***

Otros impuestos basados en la tierra incluyen: (i) un impuesto a la transferencia de inmuebles (incluyendo tierra, edificaciones, derechos de construcción, derecho a partes de edificaciones, etc.), a una tasa de 3.5 por ciento del precio de compra o valor equivalente. El impuesto sobre las ventas de granjas o propiedades con el fin intencionado de compensar a los herederos que ceden a favor del heredero granjero es menor que el impuesto regular sobre ventas de inmueble; (ii) un impuesto a los legados o donaciones; y (iii) un impuesto a las ganancias de capital sobre la tierra.

### **Japón**

La Ley de Impuesto Local da a las municipalidades la responsabilidad de tasar, gravar y recaudar los impuestos a la propiedad fija sobre aquellas propiedades de su jurisdicción. El propietario del inmueble, como está identificado en el libro de registro de impuestos, es el responsable de pagar el impuesto. Las rentas del impuesto a la propiedad fija conformaron una cuota muy grande (en promedio alrededor del 44 por ciento) de las rentas municipales totales de 1997 a 2001, mientras que en 2003 ellas conformaron alrededor del 32 por ciento.

### ***Base imponible y tasa***

El impuesto municipal a la propiedad fija es gravado sobre el valor de la tierra, edificaciones y bienes comerciales depreciables a una tasa estándar de 1.4 por ciento. La ley da a las municipalidades el poder de gravar el impuesto a la propiedad fija hasta un máximo de 2.1 por ciento en lugar de la tasa estándar. La base imponible es el valor tasado según está listado en el libro de registro del impuesto a la propiedad mantenido por cada municipalidad. Este generalmente corresponde al valor de mercado. Sin embargo, se establece una fórmula uniforme de tasación del valor a nivel nacional, a modo de asegurar un sistema tributario justo en todo el país. El valor tasado en el libro de registro es revisado cada tres años sobre la base de una encuesta del precio de mercado de la tierra y el costo de refacciones de casas y edificios.

Una tasación preferencial es brindada a las tierras agrícolas, en la que el valor de la tierra a los fines del impuesto a la propiedad fija, es tasado al 55 por ciento del valor de mercado normal. Además, se otorgan varias concesiones de impuestos para desprenderse de las tierras de labranza para alentar las transmisiones de los inmuebles rurales. Sin embargo, los inmuebles rurales en las áreas de urbanización son tasados como si los inmuebles fueren residenciales (al contrario de lo que ocurre en los Estados Unidos por ejemplo, donde se otorgan concesiones a los inmuebles rurales en los márgenes urbanos).

### ***Otros impuestos sobre el inmueble***

Otros impuestos a la tierra incluyen: (i) un impuesto a la adquisición de la propiedad real, gravado por todas las prefecturas; (ii) un impuesto de registro y licencia; (iii) un impuesto a la herencia; y (iv) un impuesto a las ganancias de capital.

## **España**

El Decreto de Finanzas Locales de 1988 fija el marco de tasación e impuestos a los inmuebles. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles – IBI – se grava anualmente sobre bienes raíces urbanos y rurales por la municipalidad donde el inmueble está registrado. El impuesto puede variar ampliamente de un municipio a otro y de un tipo de propiedad a otro (especialmente entre áreas urbanas y rurales). El contribuyente es el dueño de la propiedad (un individuo o una empresa, residente o no) así como quien goza de derechos de usufructo o tenencia de la propiedad. El impuesto vence el 1 de Enero de cada año y es el impuesto principal que afecta a los propietarios de inmuebles: en el 2003 comprendió aproximadamente 26 por ciento de las rentas municipales totales.

### ***Base Imponible***

El sistema de tasación es parte de un sistema nacional de información catastral integral,<sup>9</sup> que contiene una gran base de datos con información textual y gráfica acerca de todas las propiedades urbanas y rurales. La base imponible incluye tanto la tierra como las edificaciones y se grava de acuerdo al valor de tal inmueble y edificaciones, tomando en cuenta la ubicación, dimensiones y uso. La base de la tasación es el valor catastral oficial de la propiedad. Los valores catastrales son determinados por las autoridades fiscales y son generalmente más bajos que el valor de mercado (ellos no exceden el 50 por ciento del valor de mercado de la propiedad). Estos valores se ajustan cada ocho años a través de análisis de mercado, los cuales son coordinados para el país entero a modo de obtener valores catastrales comparables.

### ***Tasa de impuesto***

La tasa ordinaria es de 0.40 por ciento para áreas urbanas y 0.30 por ciento para áreas rurales. Sin embargo, las municipalidades tienen el derecho de aumentar (o disminuir) estas tasas dentro de los límites establecidos por la ley, de acuerdo con la densidad poblacional y otros factores relevantes (capitales provinciales, transporte público, otros servicios municipales, etc.) El porcentaje cobrado varía de un área a otra, y es aproximadamente de 0.5 a 1 por ciento (por ejemplo, en el caso de Marbella, la fórmula aplicada es de 0.85% del valor sobre el cual ha de recaer la tasa, el cual es normalmente bastante menor que su valor de mercado verdadero).

### ***Otros impuestos sobre la propiedad***

Otros impuestos basados en el inmueble incluyen: (i) las ganancias de capital pagables sobre los beneficios obtenidos en la venta de la propiedad; (ii) el impuesto al aumento del valor del inmueble urbano. Este es un impuesto municipal sobre la transferencia de inmuebles urbanos bajo cualquier título (oneroso o gratuito). El impuesto

---

<sup>9</sup> La administración catastral es responsabilidad de la Dirección General de Catastro, dependiente del Ministerio de Economía y Finanzas.

es aplicado al valor aumentado de la tierra a partir del precio de compra hasta el precio de venta, y es gravado por la municipalidad de acuerdo a: a) la ubicación de la propiedad; b) la superficie de área del lote; c) el valor catastral; d) la fecha del título de propiedad anterior (*escritura*); y (iii) la herencia, que es gravada sobre la herencia de propiedad y derechos.

## **Países de América Latina**

La mayoría de los países de América Latina cuentan con una legislación nacional de impuesto inmobiliario que fija las tasas de impuesto (o un rango de tasas) y una Dirección Nacional de Catastro que determina las tasaciones, mientras que la recaudación es realizada mayormente a nivel municipal (excepto en el caso de Chile donde el sistema tributario es centralizado).

### **Argentina**

La responsabilidad del impuesto a la propiedad e inmueble yace a nivel sub-nacional: tanto las provincias como los gobiernos municipales tienen el poder de determinar y tasar la base imponible del impuesto inmobiliario, fijar las tasas y administrar el impuesto. Las tierras rurales y agrícolas están generalmente sujetos a impuestos provinciales solamente. En el caso de inmuebles urbanos, varias provincias han básicamente dejado a las municipalidades la recaudación del impuesto inmobiliario. Sin embargo, en algunos casos, la superposición de impuestos provinciales y municipales a la propiedad urbana aún existe. Dentro de cada provincia y municipalidad, la identificación de los sitios y la titularidad, y la determinación de la base imponible son responsabilidad de las oficinas catastrales. La responsabilidad de facturación y recaudación del impuesto yace en las oficinas de administración del impuesto. Como resultado, la calidad de registración y la capacidad de administración para gravar los impuestos son clave para la eficiencia del sistema tributario.

Los impuestos inmobiliarios comprenden entre 5 y 25 por ciento de las rentas provinciales totales. Sin embargo, las rentas provenientes del impuesto a la propiedad urbana son mucho más significativas que aquellas provenientes de impuestos a la propiedad rural, comprendiendo alrededor de 65 por ciento del total de los impuestos inmobiliarios.

### ***Base imponible***

La base imponible es determinada en base a la valuación fiscal de la propiedad, llevada a cabo por la Dirección Catastral provincial (o municipal). En áreas urbanas esta tasación toma en cuenta el valor de la tierra, el área y la calidad de la construcción, y el valor de mercado de inmuebles similares. La tasación es llevada a cabo por cuerpos técnicos compuestos de representantes de tanto el sector público como privado. En general, el valor fiscal es más bajo que el valor de mercado (generalmente en un rango de 40 a 60 por ciento más bajo). Las oficinas fiscales municipales y provinciales ajustan la valuación fiscal de viviendas con coeficientes fiscales (compuestos de un monto fijo más

un suplementario) que son determinados anualmente por las legislaturas provinciales y las juntas municipales. En el caso de tierras rurales, la base es determinada en base a la ubicación, área, fertilidad del suelo y usos económicos alternativos. Además, si existen edificaciones como parte de la tierra agrícola, el valor de éstos es agregado al valor de la tierra a los fines tributarios. En algunas provincias el monto total de impuesto aplicado a las tierras rurales es además multiplicado por un índice de productividad de área que varía dentro de la misma provincia. Los ajustes de las tasaciones tienen lugar periódicamente para estar a la par de los valores de mercado, a pesar que ellos varían de acuerdo a la capacidad administrativa y de gestión de las diversas provincias y municipalidades. Los impuestos a la propiedad rural anual son generalmente pagados en tres o cuatro cuotas, mientras que los impuestos a la propiedad urbana son usualmente pagados en seis cuotas.

### ***Tasas de impuesto***

Las tasas de impuesto son determinadas por las legislaturas provinciales y municipales. Como resultado, las tasas varían entre las provincias y municipalidades: en áreas urbanas varían entre 1 por ciento y 1.5 por ciento para impuestos provinciales, y entre 0.7 y 1 por ciento para impuestos municipales. La mayoría de las provincias y municipalidades aplican una tasa de impuesto uniforme, mientras que otras han adoptado el sistema progresivo. Además, a modo de desalentar que los lotes estén abandonados por un largo periodo de tiempo, en tales casos la tasa uniforme es aumentada. Las tasas de impuesto son uniformes para la tierra, edificaciones y mejoras, dado que la base imponible es calculada incluyendo en valor fiscal tanto de la tierra como de las edificaciones y es única para cada propiedad.

Una tasa de impuesto uniforme es usualmente aplicada a las tierras rurales y agrícolas, y las tasas están limitadas a un máximo de 1.2 por ciento (por ejemplo, en la provincia de Córdoba es 1.2 por ciento). Sin embargo, en caso que la suma de las bases imponibles de propiedades rurales pertenecientes a un mismo propietario esté por encima del límite fijado anualmente, entonces se aplican las tasas progresivas adicionales.

### ***Otros impuestos sobre el inmueble***

Otros impuestos sobre el inmueble incluyen un impuesto nacional sobre la transferencia de inmuebles de 1.5 por ciento del precio de venta, pagaderos por los individuos y no por entidades legales.

## **Colombia**

La Constitución Colombiana faculta a las municipalidades a gravar y recaudar impuestos inmobiliarios (*Impuesto Predial Unificado*). La base imponible y las tasas para los impuestos locales son generalmente definidas por el Congreso nacional, el cual establece un rango dentro del cual las municipalidades son libres de escoger.

Progresos significativos se han alcanzado en términos de recaudación del impuesto inmobiliario en la última década. En el 2003, los impuestos inmobiliarios han alcanzado el 0.70 por ciento del PIB (0.45 por ciento sin Bogotá) y 35 por ciento de las rentas locales totales, por encima de alrededor de 0.30 por ciento del PIB a finales de 1980, y alrededor de 23 por ciento de las rentas municipales totales en 1994. Estas cifras son más altas que lo que se recauda en, por ejemplo, Chile (0.61 por ciento del PIB) o Méjico (0.31 por ciento del PIB). La eficiencia del impuesto inmobiliario y lo apropiado de su asignación a las municipalidades es claro.

Los impuestos inmobiliarios son clasificados en cuatro categorías: (i) el impuesto predial unificado, que constituye la mayor parte de las rentas del impuesto inmobiliario; (ii) el impuesto de delineamiento urbano; (iii) el impuesto de registro; y (iv) la contribución por valorización. Las municipalidades pueden gravar todos los impuestos con excepción del impuesto de registro, que es aplicado a las transferencias de inmuebles al momento de su registro, a una tasa que varía entre 0.5 a 1 por ciento y es responsabilidad de los departamentos. Los impuestos de delineamiento urbano son gravados sobre la construcción o reparación de edificios a una tasa de 2.6 por ciento de los costos de construcción o urbanización o, en algunos casos, en 20 por ciento de la valuación oficial. La contribución por valorización es gravada sobre la valorización del inmueble, resultante de las obras públicas en un monto igual al costo de las obras más 30 por ciento, que luego es dividido proporcionalmente entre todos los propietarios beneficiados por las obras. En el caso de tierras rurales, el criterio para determinar el beneficio incluye el potencial de productividad de la propiedad, su proximidad a las ventas al detalle y la distancia de las instalaciones de comunicación.

El impuesto predial unificado ha reemplazado cuatro impuestos a la propiedad: el impuesto inmobiliario, el impuesto de parques y bosques, el impuesto al estrato socioeconómico, y el recargo por el desarrollo y mantenimiento del catastro.

### ***Base imponible***

La base imponible del impuesto predial unificado puede ser bien el valor catastral o el valor evaluado por el propietario en aquellos casos donde ha sido adoptado el sistema de auto-valuación. El valor catastral es la valuación oficial determinada por la Dirección Nacional de Catastro, tomando en cuenta el valor de la tierra y las construcciones, la valorización de la tierra resultante de las mejoras públicas en el área y de la presencia de surgentes naturales de agua, y el material de las construcciones a ser demolidas o de las ya demolidas. Sin embargo, las plantaciones o cultivos de la propiedad, maquinaria industrial o agrícola de la propiedad, derechos de uso de la propiedad, y la valorización esperada de la propiedad debido a sus futuros usos son factores que están excluidos de la tasación catastral. El valor catastral es ajustado de forma anual utilizando un índice establecido por el gobierno nacional<sup>10</sup>, mientras que el catastro es actualizado cada siete años. Se estima que los valores catastrales están entre el 70 y 85 por ciento de los valores

---

<sup>10</sup> El porcentaje de ajuste puede no ser menor al 70% o más del 100% del aumento en el índice de precios para el consumidor del año precedente.

de mercado. El registro catastral mantenido por el Instituto Geográfico nacional es utilizado en aquellos casos donde no existe una oficina catastral local.

### ***Tasas de impuesto***

Como se ha mencionado, las tasas de impuesto para el impuesto predial unificado son establecidas por las municipalidades, de acuerdo al rango establecido por el Congreso nacional, a decir de 0.1 a 1.6 por ciento. La estructura de la tasa colombiana es bastante compleja. Las tasas son determinadas tomando en cuenta las características socio-económicas de la propiedad, su uso (por ejemplo, industrial, comercial, agrícola, etc.), y cuándo la última tasación tuvo lugar. La tierra susceptible de ser urbanizada puede ser gravada a tasas de hasta 3.3 por ciento. Viviendas populares y propiedades rurales pequeñas utilizadas para la producción agrícola o cría de ganado están gravadas a la tasa mínima establecida por la junta municipal respectiva. Sin embargo, en algunos casos, diferencias entre las tasas de impuesto rural y urbano no son significativas: en algunas municipalidades ascienden a alrededor de 0.53 por ciento en ambos. Por el contrario, puede haber diferencias significativas en la incidencia de tasas de impuesto entre las municipalidades (por ejemplo, las municipalidades más pequeñas por lo general tienen tasas mayores que las demás).

### ***Otros impuestos sobre la propiedad***

Otros impuestos sobre la propiedad incluyen el impuesto por incremento del valor fiscal (*impuesto de plusvalía*), el cual es aplicado cuando la valorización del valor del inmueble ocurre como resultado de “acciones urbanas” relacionadas a los cambios en la clasificación inmobiliaria o en el uso de la propiedad, aumentos en el nivel de explotación y la construcción de mejoras públicas. La tasa puede ser establecida entre 30 y 0 por ciento de la valorización de la propiedad.

## **Chile**

Reflejando la estructura centralizada de Chile, el impuesto inmobiliario es un impuesto nacional, tasado y administrado por el gobierno nacional. Las tasas de impuesto son también fijadas a nivel nacional, dejando por lo tanto ninguna autonomía al nivel municipal. La totalidad de las rentas de los impuestos retornan a las municipalidades: sólo 40 por ciento de las rentas recaudadas van para la municipalidad donde se encuentra la propiedad, el 60 por ciento restante es depositado en el Fondo Común Municipal.

En el 2000, los impuestos inmobiliarios conformaron en promedio alrededor del 35 por ciento de las rentas totales locales. Ellos conformaron en promedio alrededor de 0.6 por ciento del PIB en las últimas dos décadas.

### ***Base imponible***

La ley chilena distingue entre una base imponible para las tierras agrícolas y una base imponible para las tierras no-agrícolas. Las tierras agrícolas incluyen todos los lotes que son utilizados principalmente para la agricultura o forestación. La tierra agrícola totaliza sólo alrededor del 17 por ciento de las propiedades totales, pero casi 80 por ciento de las rentas del impuesto inmobiliario. El impuesto inmobiliario es gravado en la parte del valor catastral por encima de un monto fijado<sup>11</sup>, tomando en consideración el uso actual de la tierra (por ejemplo, ya sea que exista irrigación o no), y la ubicación, incluyendo la distancia de los servicios. Similarmente, la base imponible para la tierra no-agrícola incluye la tierra y las mejoras, y es calculado tomando en cuenta la ubicación, el uso de la tierra, y la calidad y diseño de las edificaciones. Como regla, la reevaluación del valor debe ocurrir entre tres y cinco años luego de la última tasación; el valor catastral también se ajusta por inflación cada seis meses. Las valuaciones de la propiedad son aproximadamente el 70 por ciento de su valor en el mercado; sin embargo, para la tasación de tierras agrícolas son significativamente menor al valor de mercado (se ha estimado que llegan a ser tan bajos como el 25 por ciento del valor de mercado).

### ***Tasas de impuesto***

Las tasas de impuesto varían entre las tierras agrícolas y no-agrícolas. En el caso de tierras agrícolas, la tasa se establece en 1 por ciento, mientras que en el caso de las tierras no-agrícolas, es del 1.2 por ciento.<sup>12</sup> Las exenciones de impuesto son dadas a las propiedades con un valor muy bajo, incluyendo las propiedades agrícolas con un valor tasado muy bajo y con planes de manejo de bosques aprobado.

## **Uruguay**

El impuesto a la tierra rural fue introducido por primera vez al país a mediados de 1960 para reemplazar el impuesto de exportación. Originalmente fue establecido como un impuesto a los ingresos presuntos basado en un índice de productividad de la tierra. Luego fue revisado para ser valuado sobre el ingreso neto para reflejar la crisis del precio de la carne.

El país está dividido en 19 departamentos que son responsables de establecer, recaudar y administrar el impuesto inmobiliario gravado sobre los inmuebles urbanos y rurales dentro de su jurisdicción. Aunque que los impuestos a la propiedad rural también son recaudados por los Gobiernos Departamentales, estos son establecidos por el poder legislativo. El contribuyente es el propietario del inmueble o poseedor de la propiedad.

---

<sup>11</sup> En 2001, era de US\$8,271.

<sup>12</sup> En el caso de la propiedad urbana utilizada como vivienda la tasa es dividida en tres bandas impositivas: la primera está exenta, la segunda está gravada en 1 por ciento y la tercera en 1.2 por ciento.

Los impuestos inmobiliarios en Uruguay son significativamente mayores que en otros países Latinoamericanos (y aún países OEDC): en el 2003, comprendieron alrededor de 9.2 por ciento de las rentas totales de impuestos (87 por ciento de los cuales son contribuidos por empresas, mientras solo 2.9 por ciento por individuos). En particular, los impuestos inmobiliarios rurales han brindado una fuente de rentas relativamente estable del sector agrícola desde finales de la década de 1970.

### ***Base imponible y tasas***

El impuesto inmobiliario es gravado sobre el valor de la propiedad y edificaciones y las valorizaciones resultante de mejoras de carácter público en la zona. La base de la tasación es el valor catastral oficial de la propiedad, el cual es establecido por la Dirección Nacional de Catastro. Para la propiedad rural, el valor catastral es calculado tomando en cuenta el índice de productividad de la tierra establecido por la Comisión Nacional de Estudio Agronómico de la Tierra (CONEAT) así como la proximidad a las principales redes de transporte y centros urbanos. El valor catastral tiene que ser determinado lo mas cercano posible al valor de mercado, a pesar que existe un tope, de modo a que el valor catastral nunca sobrepase el valor de mercado. La ley requiere que el valor catastral sea re-tasado cada tres años; sin embargo, el actual periodo de re-tasación es de un año.

El valor catastral es multiplicado por las tasas de impuesto determinadas por los gobiernos locales que difieren entre zonas urbanas y rurales. Por ejemplo, en Montevideo las tasas en las zonas urbanas varían de 0.84 por ciento a 1.63 por ciento; la tasa de impuesto para la propiedad rural es 1.25 por ciento. Sin embargo, en el 2000 y 2001, a través de las llamadas leyes de urgencia, los impuestos inmobiliarios rurales a ser pagados durante esos años fueron disminuidos en un 25 por ciento y 18 por ciento respectivamente, y las propiedades pequeñas fueron exentas del impuesto de forma parcial. La tierra forestal está exenta de tributación.

**Tabla A6. 1: Comparación de Impuestos Inmobiliarios entre Países de la OECD y de América Latina**

País	Base Imponible	Tasación del impuesto	Tasas de impuesto	Tierra Rural/Agric.	Responsabilidad de	
					Tasación	Recaudar
<b>OECD</b>						
Canadá	Tierra y mejoras.	Cercano al valor de mercado: promedio del valor corriente del año fiscal y el valor del año fiscal anterior. Frecuencia de reevaluación varía entre cada provincia.	Tasas varían de 1.4% a 4% para las distintas clases de propiedad; discreción local.	Tasadas en valores de uso actual (vs. potencial); tasas limitadas al 25% de la tasa de impuesto residencial; otros incentivos relacionados con el impuesto.	Provincia	Municipio
Australia	Impuesto inmobiliario estatal gravado sobre la tierra; tasas municipales gravadas sobre la tierra solamente o sobre la tierra y mejoras.	Valor de mercado al día de la tasación, valor de renta o combinación de ellos; tasaciones determinadas a nivel estatal y revaluados periódicamente (de 1 a 7 años dependiendo del estado).	Tasas varían de 0.7% a 3% para distintos usos de la tierra; discreción local a pesar de los límites al incremento anual.	Tasas de impuesto más bajas; tierra utilizada principalmente en producción [primaria] exenta en casi todos los estados.	Estado (no Federal)	Municipio
Estados Unidos	Tierra y mejoras.	Valor de mercado; tasación anual.	Las tasas varían de 0.5% a 3%. Tierra agrícola gravada en promedio a 0.7-0.85%.	Valores tasados más bajos especialmente en los márgenes urbanos.	Estado (no Federal); Condado	Condado; Municipio
Alemania	Tierra y mejoras; propiedad rural incluye además maquinaria y ganado.	Valor de mercado (aunque basados en valores económicos estimados desde 1964); mecanismo de ajuste de precios no existe; tasación basado en área utilizado para edificación.	Tasas base varían de 0.26 (hogares de una familia) a 0.6% (tierras agrícolas y forestales); factores de apalancamiento establecidos a nivel local.	Tasas de impuesto más altas pero aplicadas a los valores económicos estimados de 1964; bajo valor sobre el cual recae la tasa y exento de impuesto comercial.	Municipio	Municipio
Japón	Tierra, edificación y activos comerciales fijos.	Valor de mercado con fórmula de tasación uniforme establecida a nivel nacional; reevaluaciones cada 3 años.	Tasas determinadas a nivel nacional: tasa estándar es de 1.4%, hasta un máximo de 2.1% a discreción de la municipalidad.	Tasada a 55% del valor de mercado, excepto por las tierras rurales en áreas de urbanización, que es valorada al valor de mercado completo; concesiones de impuesto para deshacerse de tierras de labranza.	Municipio, basado en fórmula nacional uniforme.	Municipio
España	Tierra y edificaciones.	Valor catastral reajustado cada 8 años a través de análisis del mercado, pero nunca excede el 50% del valor de mercado.	Tasa ordinaria: 0.40% en áreas urbanas y 0.30% en áreas rurales. Las municipalidades pueden aumentar estas tasas: el rango es de aproximadamente 0.5% a 1%.	Tasa de impuesto más baja.	Gobierno Central (no federal).	Municipio

Tabla A6.1 Comparación de Impuestos Inmobiliarios entre Países de la OECD y de América Latina

País	Base Imponible	Tasación del Impuesto	Tasas de impuesto	Tierra Rural/ Agric.	Responsabilidad de	
					Tasación	Recaudar
<b>América Latina</b>						
Argentina	Tierra y edificaciones. (En algunos casos, el inmueble urbano está sujeto tanto a tributación provincial y municipal).	Valor fiscal que generalmente está 40%-60% por debajo del valor de mercado, es ajustado anualmente con coeficientes de impuesto para alcanzar los requerimientos de renta. Tasaciones periódicas son realizadas para estar a la par del valor de mercado.	Varía entre las provincias y municipalidades: en áreas urbanas va de 1%-1.5% para impuesto provincial y 0.7%-1% para impuesto municipal; tasas más altas para lotes baldíos. En áreas rurales: tasa uniforme de hasta un máximo de 1.2%.	Valor basado en productividad de la tierra, área, ubicación. Impuesto rural es pagadero en tres a cuatro cuotas.	Provincia y municipio	Provincia y municipio
Colombia	Tierra y edificaciones	Valores catastrales son el 70%-85% del valor de mercado; se ajustan anualmente utilizando un índice establecido por el gobierno nacional, mientras que el catastro es actualizado cada 7 años, o auto-valoración en ciertas jurisdicciones (ej. Bogotá).	Rango establecido por el Congreso, 0.1%-1.6%, dentro del cual las municipalidades pueden elegir; tasas varían por el uso (industrial, comercial, agrícola); para la tierra que puede ser urbanizada la tasa es de hasta 3.3%.	Pequeña propiedad rural es tasada a la máxima tasa establecida por la junta municipal.	Gobierno Central (no federal) o municipio (auto-valoración).	Municipio
Chile	Tierra, edificación y mejoras; para tierras de labranza, tierra y mejoras (ej. irrigación).	Valor catastral aproximadamente 70% del valor de mercado; reevaluación debería ocurrir entre 3 y 5 años; valor catastral ajustado por inflación cada 6 meses.	Tasas establecidas centralmente: tierra agrícola 1%; tierra no-agrícola 1.2%; (para residencias un sistema de banda impositiva de 3 categorías es aplicado, que va de la exención a una tasa de 1.2%).	Valor tan bajo como 25% del valor de mercado y basado en uso actual; exenciones para propiedades de bajo valor y tierras forestales con planes de gestión aprobados.	Gobierno Central	Gobierno Central. (Rentas regresan a los municipios bajo la fórmula de distribución de rentas).
Uruguay	Tierra y edificaciones, mejoras públicas.	Valor catastral, establecido lo más cercano posible al valor de mercado, determinado anualmente por la Dirección Nacional de Catastro; para tierra rural se calcula el valor catastral tomando en cuenta el índice de productividad establecido por CONEAT.	Tasas varían entre departamento y departamento: ej. en Montevideo las tasas de zonas urbanas varían de 0.84% a 1.63%; tasa de 1.25% para zonas rurales.	Exención para tierras forestales; reducciones <i>ad hoc</i> en años de dificultad ("Leyes de Urgencia").	Departamento	Departamento
Paraguay	Áreas urbanas: tierra y mejoras; áreas rurales: tierra solamente.	Valores fiscales son menores que el 10% del valor de mercado. Valores fiscales establecidos por el Servicio Nacional de Catastro. La ley requiere que los valores aumenten, pero aumentos limitados al aumento del índice de costo de vida con un máximo de 15% por año.	1% del valor fiscal por año.	Reducción de tasa del 50% para tierras rurales menores a 5 Ha. Impuesto adicional que va de 0.5% a 1% para propiedades mayores a 10,000 Ha.	Gobierno Central	Municipio

## **Referencias**

- Bird, Richard M. (2003). "Rentas Locales y Regionales: Realidades y Proyecciones." Universidad de Toronto.
- Bird, Richard M. y Enid Slack (2004). "Manual Internacional de Tributación de la Propiedad Inmobiliaria." Edward Elgan Publishing Limited, UK.
- Brandon G.Y. Raddatz, Bruce B. Johnson (1999). "Tributación de la Propiedad Agrícola: Un Análisis Comparativo." Centro de Políticas Públicas de la Universidad de Nebraska.
- Comisión Europea (2002). "Inventario de Impuestos en la Unión Europea." 18va Edición;
- FAO (2004). "Descentralización y tributación inmobiliaria rural." Estudios de Tenencia de la Tierra de la FAO. Roma.
- Glaeser, Edgard L. (1995). "Efectos del Incentivo de los Impuestos Inmobiliarios en los Gobiernos Locales." NBER Working Paper Series, Cambridge, MA.
- Heady, Christopher (2002). "Política Fiscal en Países en Desarrollo: Qué puede aprenderse de la Experiencia OEDC." París: OECD.
- Joumard, Isabelle (2001). "Sistemas Tributarios en los Países Europeos." OECD Economics Department Working Papers, No. 301. OECD Publishing.
- OECD (2005). "Tributación y Seguridad Social en la Agricultura." París: OECD Publishing;
- Skinner, J. (1991a). "Proyecciones para la Tributación Inmobiliaria Agrícola en Países en Desarrollo. Observador de Investigación del Banco Mundial. 5(1991) 493-511.
- Uruguay Agroalimentario en Cifras (2005). "Impuestos en el Sector Agropecuario."