Asunción, 9 de setiembre de 2026

Nota AFD/GG Nº 370/2026

Señor
HOLGER INSFRÁN, Superintendente
Banco Central del Paraguay
Presente

Referencia: "Tratamiento contable de actualización del valor de inmuebles de la AFD".-

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, en representación de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD), a efectos de poner a conocimiento de esa Superintendencia los antecedentes y el tratamiento contable previsto respecto de la actualización del valor de inmuebles de propiedad de esta institución, atendiendo a la naturaleza jurídica de la AFD y al marco normativo que le resulta aplicable.

La AFD, en su carácter de entidad financiera pública, se encuentra sujeta tanto a las disposiciones de su Carta Orgánica y a la normativa bancaria aplicable, como a las disposiciones que rigen la administración financiera y la contabilidad del sector público. En particular, el artículo 13 de la Ley N.º 2640/2005, modificada por la Ley N.º 6769/2021, establece que la AFD elaborará sus estados financieros de conformidad con la normativa bancaria y con las normas establecidas por el órgano competente en materia de administración financiera del Estado, para su integración en los Estados Financieros del Sector Público.

En este contexto, se exponen a continuación los antecedentes que motivan la presente nota.

La AFD es propietaria de varios inmuebles ubicados de forma contigua en la ciudad de Asunción, sobre la Avda. Aviadores del Chaco c/ Avda. Santísima Trinidad, individualizados como Fincas Nros. 14.653, 12.054, 17.424 y 14.315, con una superficie total de 2.416,30 m^2. Los inmuebles fueron adquiridos en el año 2011 por un valor total de Gs. 4.438.939.668 (Guaraníes cuatro mil cuatrocientos treinta y ocho millones novecientos treinta y nueve mil seiscientos sesenta y ocho), importe registrado contablemente a su costo histórico de adquisición.

Durante el ejercicio 2025, debido a la antigüedad y al riesgo de derrumbe de las construcciones existentes, la AFD procedió a su demolición y efectuó la correspondiente baja contable por un valor neto de Gs. 706.798.413 (Guaraníes setecientos seis millones setecientos noventa y ocho mil cuatrocientos trece). Como consecuencia de dicha intervención y considerando la situación actual de los terrenos, se dispuso la realización de una tasación técnica actualizada.

La tasación del terreno determino un valor actual de Gs. 23.115.779.000 (Guaraníes veinte y tres mil ciento quince millones setecientos setenta y nueve mil), evidenciándose una diferencia significativa respecto del costo histórico registrado.

Considerando que la AFD se encuentra comprendida dentro del régimen de Administración Financiera del Estado y debe observar las disposiciones emitidas por la Dirección General de Contabilidad Pública del Ministerio de Economía y Finanzas para el registro y administración de sus bienes, se efectuó la correspondiente consulta a dicha dependencia respecto del tratamiento aplicable a la actualización del valor de los referidos inmuebles.

En respuesta, la Dirección General de Contabilidad Pública, mediante Nota DGCP N.º 192/2026, de fecha 23 de febrero de 2026, remitió las orientaciones correspondientes, en cuyo marco fue elaborada una propuesta de dinámica contable para el registro de la actualización resultante de la tasación, que se acompaña a la presente para conocimiento de esa Superintendencia.

La actualización señalada reviste especial relevancia institucional, considerando que la AFD se encuentra analizando la estructuración de un fideicomiso en ejercicio de las facultades conferidas por su Carta Orgánica, que autoriza a la institución a disponer de sus activos para la celebración de contratos fiduciarios destinados, entre otros fines, a adquirir, edificar, refaccionar o remodelar locales o establecimientos indispensables para su funcionamiento.

En ese marco, el valor actualizado de los inmuebles constituye un elemento relevante para la adecuada estructuración y formalización de la operación fiduciaria proyectada, en la cual se prevé la transferencia de los terrenos como aporte o derecho fiduciario.

Por lo expuesto, y atendiendo a la concurrencia de las disposiciones propias del régimen de contabilidad pública y de la normativa bancaria aplicable a la AFD, se pone a conocimiento de esa Superintendencia los antecedentes señalados, así como la dinámica contable a ser utilizada en el marco de las orientaciones recibidas de la Dirección General de Contabilidad Pública, cuyo registro será efectuado por la AFD antes del cierre del ejercicio fiscal 2026, a efectos de que esa autoridad de supervisión pueda tomar conocimiento del tratamiento previsto.

A tales efectos, se acompañan a la presente la Nota DGCP N.º 192/2026, la tasación del inmueble practicada y la dinámica contable a ser utilizada.

Sin otro particular, hacemos propicia la ocasión para saludarlo atentamente.

OSVALDO MANUEL VILLALBA MARTINEZ
Firmado digitalmente por OSVALDO MANUEL VILLALBA MARTINEZ
Fecha: 2026.09.09 16:37:19 -03'00'

OSVALDO VILLALBA
Gerente de Administración

FERNANDO JAVIER LUGO LOPEZ
Firmado digitalmente por FERNANDO JAVIER LUGO LOPEZ
Fecha: 2026.09.10 17:00:59 -03'00'

FERNANDO LUGO
Gerente General

Anexos:

- Nota DGCP N. º 192/2026.-
- Dinámica contable del registro de actualización resultante de la tasación de inmueble.-
- Tasación actualizada de los inmuebles.-

ANEXOS

Dinámica Contable de registro de actualización resultante de la tasación de inmueble:

CUENTA	DESCRIPCION	DEBE	HABER
ACTIVO	Terreno	XXX	
PATRIMONIO NETO	Reserva de Revalúo		XXX