

Manual de Gestión Tributaria para Gobiernos Municipales

Unidad de Departamentos y Municipios

Subsecretaría de Estado de
Administración Financiera

Ministerio de Hacienda

INDICE

INTRODUCCION Y CONTENIDOS	8
1. CONCEPTOS GENERALES	10
1.1. ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	10
1.2. DETERMINACIÓN DE LOS TRIBUTOS	11
1.2.1. PRINCIPIOS TRIBUTARIOS	11
1.2.2. TIPOS DE TRIBUTOS MUNICIPALES	13
1.3. ORGANIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	15
1.3.1. CLASIFICACIÓN DE LAS FUNCIONES DE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	15
1.3.2. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	19
2. CONSIDERACIONES PARA UNA RECAUDACION MAS EFICIENTE	21
2.1. CUMPLIR CON EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD	21
2.2. CONTAR CON UN REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES	21
2.3. ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE	22
2.4. ESTABLECER MEDIOS Y CANALES DE PAGO ACCESIBLES Y MODERNOS	23
2.5. EVITAR EL CRECIMIENTO DE LA MORA EN LA RECAUDACIÓN	23
2.6. FACILITAR AL CONTRIBUYENTE O USUARIO METODOS ALTERNATIVOS DE CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES VENCIDAS.	25
2.7. IMPLEMENTAR PROCESOS DE FISCALIZACION	26
2.8. DEFINIR UNA ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA MODERNA Y EFICIENTE.	27
3. COMPETENCIAS, OBLIGACIONES Y RESPONSABLES TRIBUTARIOS	29
3.1. COMPETENCIA MUNICIPALES	29
3.1.1. IMPUESTOS	29
3.1.2. TASAS	29
3.1.3. CONTRIBUCIONES ESPECIALES	30
3.2. BASE LEGAL TRIBUTARIA MUNICIPAL Y COMPLEMENTARIA	31
3.2.1. LEGISLACION TRIBUTARIA MUNICIPAL	33
3.2.1.1. Constitución Nacional de la Republica de Paraguay	33
3.2.1.2. De los Ingresos - Ley Orgánica Municipal N° 3.966/2010 - Título Sexto	34
3.2.1.3. Régimen de Faltas Municipales - Ley Orgánica Municipal N° 3.966/2010 – Título Cuarto.	35
3.2.1.4. Planificación y Ordenamiento Territorial - Ley Orgánica Municipal N° 3.966/2010 – Título Décimo.	36

3.2.1.5.	Legislación en materia de Loteamientos, que modifican y/o amplían Ley N° 3.966/10 “Orgánica Municipal”	38
	a. Ley N° 4.198/10 - Modifica los Artículos 239 – Definición de Loteamiento, 240 – Alcance y 247 – Contribución Inmobiliaria, de la Ley 3.966/10 “Orgánica Municipal”	38
	b. Ley N° 4.066/10 - Modifica el Artículo 249 - Responsabilidad por los Gastos, de la Ley N° 3.966/10 “Orgánica Municipal”.	38
	c. Ley N° 4.715/12. Modifica y amplía la Ley N° 3.966/10 – Orgánica Municipal” Art. 245 - Procedimiento de Aprobación de los Loteamientos.	38
	d. Ley N° 5.346/14. Modifica los artículos 245 - Procedimiento de Aprobación, 246 - Obligaciones del Propietario, 247 - Contribución Inmobiliaria Obligatoria, 248 - Ubicación de las Fracciones Públicas, y Art. 250, 255 y 258, de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal", modificada por la Ley N° 4.715/12.	39
3.2.1.6.	Régimen Tributario para las Municipalidades del Interior del País (Ley N° 620/76 actualizada por la Ley N° 135/92)	40
3.2.1.7.	Régimen Tributario y de otros recursos para la Municipalidad de Asunción - Ley N° 881/81	45
3.2.1.8.	Nuevo Régimen Tributario de la República del Paraguay (Ley N° 125/91, y la Ley N°2421/04 que la modifica).	50
3.2.1.9.	Valores Fiscales establecidos por el Servicio Nacional de Catastro conforme a la Ley N° 125/91 en concepto de Impuesto Inmobiliario (Decretos anuales)	52
3.2.1.10.	Régimen de Beneficios Fiscales para los Ex Combatientes de la Guerra del Chaco (Ley N° 431/73 ampliada por la Ley N° 217/93)	53
3.2.1.11.	Deducción del Impuesto Inmobiliario – Derecho Real de Superficies Forestales (Ley N° 4.890/13)	54
3.2.2.	LEGISLACION COMPLEMENTARIAS PARA LA GESTIÓN TRIBUTARIA MUNICIPAL	55
3.2.2.1.	Sistema de Matriculación y Cedulación de Automotores. Ley N° 608/95, modificada por Ley N° 1.685/2001, Ley N° 1.794/01, Ley N° 2.185/03, Ley N° 2.904/06 y Ley N° 5236/2014.	55
3.2.2.2.	Registro de motocicletas y vehículos similares y establece normas para su circulación. Ley N° 4.980/13.	56
3.2.2.3.	Régimen jurídico para la concesión y explotación de los juegos de Azar. Ley N° 1.016/96, modificada por Ley N° 4.392/11 y Ley N° 4.716/12.	56
3.2.2.4.	Régimen de Propiedad por Pisos y Departamentos. – Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal – Capítulo V del Título Décimo. Código Civil Paraguayo (Ley N° 1.183/85), Ley 677/60 y Decreto N° 2.216/68.	57
3.2.2.5.	Inspección y Control de Sustancias Alimenticias, Bebidas y Otros Productos y Objetos. Ley N° 838/26.	58
3.3.	RESPONSABLES TRIBUTARIOS	59
3.3.1.	ENCARGADO DE LA RECAUDACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES	59
3.3.2.	DE LOS CONTRIBUYENTES	60

4.	COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES VENCIDOS	62
4.1.	FASE ADMINISTRATIVA	62
4.2.	FASE JUDICIAL	64
5.	CATASTRO MUNICIPAL	66
5.1.	CONCEPTOS GENERALES	67
5.1.1.	DEFINICIÓN DEL CATASTRO	67
5.1.2.	FINALIDAD, FUNCIONES Y UTILIDADES DEL CATASTRO	69
5.1.3.	TIPOS DE CATASTRO	71
5.2.	MARCO NORMATIVO	72
5.2.1.	ORGANIZACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal – Título Décimo.	75
5.2.2.	DELIMITACION DE LAS ZONAS URBANAS. Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal y Resolución SNC N° 49/12.	77
5.2.3.	NORMAS GENERALES SOBRE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES. Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal – Ley N° 135/91 - Resolución SNC N° 77/05.	78
5.2.4.	LOTEAMIENTOS. Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal, y leyes que la modifican en la materia: Ley N° 4.198/10 - Ley N° 4.066/10 – Ley N° 4715/12 - Ley N° 5.346/14. Complementada por la Resolución SNC N° 220/11.	79
5.2.5.	REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal. Código Civil. Complementado por la Ley N° 677/60 y su Decreto N° 2.216/68. Resolución SNC N° 437/12.	84
5.2.6.	MENSURA ADMINISTRATIVA. Ley N° 4.947/13, modifica Artículo 137 de la Ley N° 3.966/10 “Orgánica Municipal”. Resolución SNC N° 217/13.	85
5.2.7.	FORMACION Y ACTUALIZACION CATASTRAL – REGLAS TECNICAS. Decreto – Ley N° 51/52 (modificada por Ley N° 125/91). Decreto - Ley N° 239/60 (modifica Ley 51/52 art. 91) Decreto N° 14.956/92. Resolución SNC N° 437/12.	87
5.2.8.	CERTIFICADOS CATASTRALES. Decreto N° 14.956/92. Resolución SNC N° 147/02. Resolución SNC N° 437/02.	91
5.2.9.	EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL. Ley N° 294/93, modificada por Ley N° 345/94. Decreto N° 453/13 reglamenta Ley N° 294/93. Decreto N° 954/13 modifica y amplía Decreto N° 453/13.	92
5.2.10.	OTROS TEMAS CATASTRALES: LEVANTAMIENTO CASTASTRAL URBANO (Resolución SNC N° 60/04) AGRIMENSORES (Resolución SNC N° 88/11) REGISTRO DE PLANOS (Resolución SNC N° 06/14)	93
5.2.11.	REGIMEN TRIBUTARIO Y SU RELACION CON EL CATASTRO MUNICIPAL. Ley N° 125/91 Nuevo Régimen Tributario. Valores Fiscales establecidos por el Servicio Nacional de Catastro.	94
5.2.12.	DEL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO. Ley N° 109/91. Ley N° 3.966/10 (Artículo 230)	97

5.3.	PROCEDIMIENTOS DE CATASTRO MUNICIPAL	99
5.3.1.	APROBACION DE PROYECTOS DE LOTEAMIENTO	100
5.3.1.1.	<i>Descripción del procedimiento de Aprobación de Proyectos de Loteamiento</i>	102
5.3.2.	APROBACION DE PROYECTOS DE CONSTRUCCION	108
5.3.2.1.	<i>Descripción del procedimiento de Aprobación de Proyectos de Construcción</i>	109
5.3.3.	TRANSFERENCIA DE INFORMACION CATASTRAL - TRIBUTARIA	113
5.3.3.1.	<i>Descripción del procedimiento de Transferencia de Información catastral a instancias Tributarias.</i>	114

ANEXOS

Los Anexos del presente Manual, corresponden a los **documentos completos de la Legislación** citada y descripta, relacionada a la Gestión Tributaria Municipal (**Anexo I**) la legislación que complementa a la Gestión Tributaria Municipal (**Anexo II**) y la legislación general de Catastro Municipal vinculada a la Gestión Tributaria Municipal (**Anexo III**)

ANEXO I – Legislación de Gestión Tributaria Municipal (Capítulo del Manual 3.2.1.)

- *Constitución Nacional*
- *De los Ingresos –Ley 3966-10_ Título Sexto*
- *Régimen de Faltas Municipales-Ley 3966-10_ Título Cuarto*
- *Planificación y Ordenamiento Territorial-Ley 3966-10_ Título Decimo*
- *Loteamiento – Ley 4198-10 modifica Ley3966-10*
- *Loteamiento – Ley 4066-10 modifica Ley3966-10*
- *Loteamiento – Ley 4715-12 modifica Ley3966-10*
- *Loteamiento – Ley 5346-14 modifica Ley3966-10*
- *Régimen Tributario Municipal-Ley 620-76 y Ley135-92*
- *Régimen Tributario Asunción-Ley 881-8*
- *Nuevo Régimen Tributario Paraguay –Ley 125-91*
- *Nuevo Régimen Tributario Paraguay –Ley 2421-04 modifica Ley 125-91*
- *Nuevo Régimen Tributario Paraguay –Comparativo Ley 2421 y Ley 125*
- *Valores Fiscales 2014 – Decreto 983*
- *Valores Fiscales 2013 – Decreto 10313*
- *Valores Fiscales 2012 – Decreto 8101*
- *Régimen Beneficios a Veteranos de Guerra–Ley 431-73*
- *Régimen Beneficios a Veteranos de Guerra–Ley 217-93 Amplia Ley 431-73*
- *Deducción de Impuesto Inmobiliario – Derecho Real Forestal – Ley 4890-13*

Anexo II – Legislación Complementaria para la Gestión Tributaria Municipal (Capítulo del Manual 3.2.2.)

- *Sistema Matriculación y cedulación de automotores – Ley 608-95 y modificatorias.*
- *Registro Motocicletas y Normas-Ley 4980-13*
- *Régimen Jurídico Juegos de Azar-Ley 1016-97 y modificatorias.*
- *Régimen de Propiedad Horizontal-Ley 3966-10_ Título Decimo Capítulo V*
- *Régimen de Propiedad Horizontal-Código Civil*

- *Régimen de Propiedad Horizontal-Ley 677-60*
- *Régimen de Propiedad Horizontal-Decreto 2216-68*
- *Inspección y Control de Alimentos – Ley 838-26*

Anexo III – Legislación de Catastro Municipal general y relacionada a la Gestión Tributaria Municipal (Capítulo del Manual 5.2.)

- *Planificación y Ordenamiento Territorial-Ley 3966_ Titulo Decimo*
- *Delimitación de las Zonas Urbanas- Ley 3966_ Titulo Decimo Capitulo II*
- *Delimitación de las Zonas Urbanas- Resolución SNC N 49 Normas Técnicas*
- *Normas Generales sobre Construcciones- Ley 3966_ Titulo Decimo Capitulo III*
- *Normas Generales sobre Construcciones – Ley 135-92 modifica Art.30 Ley 620*
- *Normas Generales sobre Construcciones - Resolución SNC 77-05 Método para clasificar en categorías.*
- *Loteamientos-Ley 3966-10_ Titulo Decimo Capitulo IV*
- *Loteamiento-Ley 4198-10 modifica Ley3966-10*
- *Loteamiento-Ley 4066-10 modifica Ley3966-10*
- *Loteamiento-Ley 4715-12 modifica Ley3966-10*
- *Loteamiento-Ley 5346-14 modifica Ley3966-10*
- *Loteamiento-Resolución SNC 220-11 Normas para Asignación Nomenclatura Catastral*
- *Régimen de Propiedad Horizontal-Ley 3966-10_ Titulo Decimo Capitulo V*
- *Régimen de Propiedad Horizontal-Código Civil*
- *Régimen de Propiedad Horizontal-Ley 677-60*
- *Régimen de Propiedad Horizontal-Decreto 2216-68*
- *Régimen de Propiedad Horizontal-Resolución SNC 437-12 Normas y Procesos*
- *Mensura Administrativa-Ley 4947-13 modifica art. 137 Ley 3966-10*
- *Mensura Administrativa- Resolución SNC 217 amplia Res. SNC N 437-12*
- *Formación y Actualización del Catastro-Decreto Ley 51-52 modificado por Ley125-91*
- *Formación y Actualización del Catastro-Decreto Ley 239-60 Art.91 Dto-Ley 51-52*
- *Formación y Actualización del Catastro-Decreto 14956-92*
- *Formación y Actualización del Catastro- Resolución SNC 437-12*
- *Certificado Catastrales- Decreto 14956-92*
- *Certificado Catastrales- Resolución SNC 147-02 Régimen de expedición de certificados.*
- *Certificado Catastrales- Resolución SNC 437-12*
- *Evaluación de Impacto Ambiental-Ley 294-93*
- *Evaluación de Impacto Ambiental-Ley 345-94 modifica art. 5 Ley 294-93*
- *Evaluación de Impacto Ambiental-Decreto 453-13 Nueva reglamentación*
- *Evaluación de Impacto Ambiental-Decreto 954-13 amplia Dto. 453-13*
- *Levantamiento Catastral Urbano- Resolución SNC 60-04*
- *Agrimensores- Resolución SNC 88-11*
- *Registro de Planos- Resolución SNC 06-14*
- *Régimen Tributario y relación con Catastro-Ley 125-91 Nuevo Régimen Tributario Py*
- *Régimen Tributario y relación con Catastro-Valores Fiscales 2014 – Decreto 983*
- *Régimen Tributario y relación con Catastro-Valores Fiscales 2013 – Decreto 10313*
- *Régimen Tributario y relación con Catastro-Valores Fiscales 2012 – Decreto 8101*
- *Servicio Nacional de Catastro-Ley 109-91 Funciones y estructura del Ministerio de Hacienda.*

INTRODUCCION Y CONTENIDOS DEL PRESENTE MANUAL

La República del Paraguay ha recibido un financiamiento del BID, mediante la Carta Convenio de Cooperación Técnica No Reembolsable ATN/SF – 12572 – PR “PROGRAMA D E APOYO AL PROCESO DE DESCENTRALIZACIÓN Y FORTALECIMIENTO DE LA CAPACIDAD DE LOS GOBIERNOS DEPARTAMENTALES Y MUNICIPALES”. Conforme a la Cláusula Segunda de la Carta Convenio, la ejecución del Programa y la utilización de los recursos de la Contribución del Banco, serán llevadas a cabo por el Ministerio de Hacienda, a través de la Unidad de Departamentos y Municipios. El objetivo general del Programa es:

“El objetivo general del Programa es elaborar un marco de políticas que permita al país implementar de manera ordenada y efectiva el proceso de descentralización. Específicamente se busca: (i) el diseño de políticas de descentralización y un plan de mediano y largo plazo para guiar dicho proceso; (ii) mejorar la capacidad de la Unidad de Departamentos y Municipios (UDM) del Ministerio de Hacienda para ejecutar, monitorear y evaluar las políticas y procesos de descentralización mediante la provisión de herramientas de análisis; y (iii) mejorar la capacidad de gestión de los funcionarios de los gobiernos departamentales y municipales en materia de recaudo de ingresos, planificación, presupuesto, administración financiera, diseño, implementación y evaluación de programas y proyectos mediante la implantación de un curso de capacitación permanente para los funcionarios subnacionales”

El Programa está estructurado en 3 (Tres) Componentes orientados a:

1. FORMULACIÓN Y DISEÑO DE POLÍTICAS DE DESCENTRALIZACIÓN
2. FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL DE LA UDM, Y
3. FORTALECIMIENTO DE LAS CAPACIDADES DE LOS GOBIERNOS LOCALES

Para tal efecto, dentro del componente 3 (Tres) Fortalecimiento de las Capacidades de los Gobiernos Locales, la Unidad de Departamentos y Municipios, coordino los trabajos para la elaboración de un Manual de Gestión Tributaria para Gobiernos Municipales.

El objetivo de dicho documento es fortalecer, potenciar y mejorar las capacidades de gestión de sus ingresos locales, brindando una Guía de asistencia técnica especializada en temas que atañen a los distintos conceptos de ingresos que perciben estos Gobiernos acorde a sus atribuciones y competencias.

Asimismo, la sistematización de procesos, la implementación de instrumentos, metodologías y conocimientos de la gestión

administrativa/operativa, contribuyen al fomento de la recaudación de recursos propios o genuinos, a fin de disminuir la dependencia excesiva de las transferencias de recursos financieros del nivel central de Gobierno provenientes de la Binacionales.

La presente Guía se elaboró teniendo claro que la única forma sana de fortalecer las finanzas municipales es incrementando los ingresos propios, mediante la recaudación de los impuestos a favor de las municipalidades; cobrando tasas justas y equitativas, que como mínimo cubran los costos de prestación del servicio, estableciendo, en forma conjunta con los vecinos, contribuciones por mejoras que faciliten el financiamiento de obras de infraestructura pública municipal; y definiendo políticas o reglamentos de recuperación de la mora.

Aquellas municipalidades que logren incrementar sus ingresos propios no solamente estarán en el camino correcto para lograr el financiamiento de sus operaciones, sino que reducirá la necesidad de recurrir al endeudamiento para financiar gastos de funcionamiento o inversión pública, o bien, que en este último caso, la utilización de dichos ingresos como garantía de obligaciones adquiridas.

Esta guía, que no es un manual que irrespete la autonomía de los gobiernos locales, busca ser un elemento práctico y concreto que permita:

- a) Contribuir en el ordenamiento del marco legal que regula los ingresos propios municipales;
- b) Establecer conceptos sencillos de impuestos, tasas y contribuciones por mejoras;
- c) Definir quién es el encargado de crearlos o modificarlos;
- d) Identificar cuáles son los principios o pasos que se deben tener presentes en la recaudación de ingresos propios municipales;
- e) Establecer quién o cuál es la unidad administrativa municipal encargada de dirigir el proceso de recaudación de los ingresos propios municipales; aunque en este punto la definición dependerá de la dimensión de los contribuyentes locales (ver punto 1. Conceptos Generales de Administración Tributaria)
- f) Sugerir algunas acciones de cómo concienciar a los vecinos de la importancia del cumplimiento de sus obligaciones tributarias hacia la municipalidad.

1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Desde el punto de vista organizativo, la Administración Tributaria es el conjunto de órganos de la administración pública encargados de la planeación, recaudación, control de los ingresos fiscales y, en general, de la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las leyes fiscales.

En este sentido, la Administración Tributaria, es la parte de la administración pública que se encarga de la planeación, recaudación y control de los ingresos públicos por concepto de contribuciones, del cuidado de la aplicación de las leyes tributarias y de vigilar su cumplimiento.

En síntesis, es quien ejerce la competencia tributaria del Estado, de conformidad con la legislación que rige a esta materia.

Las reformas y programas realizados para aplicarse en la administración pública miran hacia la procuración de un servicio público eficiente. Asimismo, la Administración Tributaria obedece a las necesidades de modernización administrativa y a la necesidad de erradicar prácticas y vicios en el funcionamiento de la administración, que entorpecen la operación y dificulta alcanzar los objetivos propuestos.

1.2. DETERMINACIÓN DE LOS TRIBUTOS

1.2.1. PRINCIPIOS TRIBUTARIOS

Los tributos corresponden a las contribuciones que establecidas por Ley, deben pagar las personas físicas, que se encuentran en situación jurídica. Dichas contribuciones deben observar algunos principios que garanticen que no se haga un cobro indebido de los mismos. Tales principios forman parte del sistema de valores humanos y tienden a armonizar todas las actividades del hombre. Los principios a los que se refiere son:

➤ *Principio de Constitucionalidad*

Uno de los pilares del Derecho Fiscal está constituido por el llamado principio de constitucionalidad, en cual en términos generales, implica que la relación jurídica tributaria debe encontrarse fundada en los correspondientes preceptos constitucionales, o al menos debe evitar contradecirlos.

➤ *Principio de Legalidad*

Los impuestos se fijan y se regulan a través de leyes. El principio de la legalidad se refiere a que no se podrá cobrar ningún impuesto o contribución que no se encuentre establecido en una ley, con anterioridad al hecho o circunstancia que fue la causa del pago de un impuesto.

➤ *Principio de obligatoriedad*

El principio de obligatoriedad en materia fiscal tienen que entenderse en función no solo de la existencia de un simple deber a cargo de los contribuyentes, sino como una autentica obligación pública, de cuyo incumplimiento pueden derivarse severas consecuencias para el beneficio social y económico del país.

➤ *Principio de Proporcionalidad*

El Principio de Proporcionalidad considera que los contribuyentes deben contribuir a los gastos públicos en virtud de sus capacidades económicas, aportando a la hacienda pública una parte justa y adecuada de sus ingresos, utilidades o rendimientos, pero nunca una cantidad tal, que su contribución represente prácticamente el total de los ingresos netos que haya percibido, pues en este último caso se estaría utilizando a los tributos como un medio para que el Estado confisque los bienes de sus ciudadanos.

En otras palabras, el principio de proporcionalidad implica, por una parte, que los gravámenes se fijen en las leyes de acuerdo con la capacidad económica de cada sujeto pasivo, de manera que las personas que obtengan ingresos elevados tributen en forma cualitativamente superior a los de medianos y reducidos recursos, y por la otra, que a cada contribuyente, considerado individualmente, la ley lo obligue exclusivamente a aportar al fisco una parte razonable de sus ingresos.

➤ *Principio de Equidad*

El principio de equidad significa la igualdad, ante la misma ley tributaria, de todos los contribuyentes sujetos a un mismo tributo, quienes en tales condiciones, deben recibir un tratamiento idéntico, debiendo únicamente variar las tarifas tributarias aplicables de acuerdo con la capacidad económica de cada contribuyente.

La equidad se puede definir como el principio en virtud del cual, por mandato constitucional, las leyes tributarias deben otorgar un tratamiento igualitario a todos los contribuyentes de un mismo tributo en todos los aspectos, objeto gravable, fechas de pago, gastos deducibles, sanciones, etc.), con excepción del relativo a las tasas.

1.2.2. TIPOS DE TRIBUTOS MUNICIPALES

Los ingresos tributarios derivan de las aportaciones económicas efectuadas por los ciudadanos en proporción a sus ingresos o utilidades. Estos ingresos tributarios están integrados por toda la gama de impuestos que gravan las diversas actividades económicas de los contribuyentes, la compra-venta, el consumo, las transferencias, el arrendamiento, los salarios, etc.

Las contribuciones tienen como fin costear los servicios públicos que el Estado brinda, y el contribuyente paga con los impuestos los servicios que recibe. Corresponde a toda vez que el contribuyente proporciona una parte de sus recursos a cambio de la satisfacción de ciertas necesidades de carácter colectivo, como el drenaje, el alcantarillado, el transporte público, los hospitales, el servicio de bomberos, ambulancias, construcción y mantenimiento de vías públicas, entre otros.

➤ **Impuestos**

Impuesto es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador una situación independiente de toda actividad municipal relativa al contribuyente.

Las principales características son:

- a) No tienen una contraprestación directa del estado municipal.
- b) Están establecidos en una ley.
- c) Sólo los puede crear el Congreso de la República.
- d) Algunos tienen un destino especificado por la ley que los crea.
- e) Se pagan en forma periódica, generalmente anual o mensual.

➤ **Tasas**

Una tasa es una cantidad de dinero que la municipalidad cobra por la prestación de un servicio. Se clasifican en:

- a. Administrativas: Aquellas cobradas por la prestación de un servicio administrativo, por ejemplo: Emisión de licencias y certificaciones; inscripciones en libros municipales o de registro civil; entre otras.
- b. Por Servicios: Las cobradas por la prestación de un servicio público municipal, por ejemplo: Agua potable; recolección de basura y servicios de limpieza; etc.

- c. Por Uso Privativo (rentas y alquileres): Son todas aquellas que cobra la municipalidad por el uso de un bien de dominio o propiedad municipal, por ejemplo: uso del local, alquiler del salón municipal; usufructos para la colocación de antenas de telecomunicaciones; etc.

Los ingresos provenientes de tasas deberán destinarse exclusivamente a la cobertura de los costos y gastos del respectivo servicio público municipal y a su mejoramiento. Las principales características de las tasas son:

- a) Tienen una contraprestación por parte de la Municipalidad.
- b) Están establecidos en un acuerdo u ordenanza municipal.
- c) Son creadas o establecidas por la Junta Municipal.
- d) Lo recaudado debe destinarse a mantener, ampliar o mejorar el servicio prestado.
- e) Suelen pagarse cada vez que se utiliza o requiere un servicio municipal.

➤ ***Contribuciones especiales y/o por mejoras***

Las Contribuciones por mejoras son los montos en dinero que deben pagar los vecinos, que sean propietarios de un inmueble, por la realización de obras de infraestructura pública municipal que les beneficie. Son establecidas mediante reglamento emitido por la Junta Municipal.

Al producto de las contribuciones por mejoras, no podrá dársele ningún otro uso o destino distinto al financiamiento o resarcimiento de los costos de la obra contemplada en el reglamento correspondiente.

Las principales características de las contribuciones son:

- a) Existe un beneficio para el propietario de un inmueble.
- b) Están establecidas y reguladas en un reglamento específico.
- c) Son creadas o establecidas por la Junta Municipal.
- d) Deben destinarse a cubrir o resarcir los gastos de la obra de infraestructura municipal.
- e) Son temporales, se pagan una sola vez, aun cuando el pago se haya fraccionado.

1.3. ORGANIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Dos son los elementos que determinan la organización de una Administración Tributaria: sus *funciones* y su *estructura*.

Las funciones corresponden a la forma en que opera sus actividades una organización y la estructura, la manera en que se distribuyen y vinculan las diversas unidades administrativas encargadas de ejecutar esas funciones.

Cuando hablamos de funciones, nos referimos a la manifestación externa de una determinada organización o persona. En el caso de una Administración Tributaria, se dirigen, como es lógico, al cumplimiento de su tarea principal, que es el de recaudar las contribuciones a que el Estado tiene derecho.

1.3.1. CLASIFICACIÓN DE LAS FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.

Respecto de las funciones que realiza la Administración Tributaria, se clasifican en principales y auxiliares

Las primeras, establecen los criterios de actuación en cada materia. Las auxiliares o de apoyo se refieren, principalmente, a aquellas en las que existe una relación con los contribuyentes e implican una aplicación directa de las normas tributarias.

Son funciones principales de la Administración Tributaria las de **recaudación**, de **control de obligaciones** y la de **comprobación del cumplimiento tributario** (auditorías) que, en su conjunto, pueden reunirse bajo una denominación común de "función de fiscalización o control".

Como funciones auxiliares o de apoyo, se ubican aquellas que constituyen la base para el desarrollo de las labores principales. **Registro de contribuyentes, jurídica, informática y asistencia al contribuyente.**

a) Funciones principales de la Administración Tributaria:

- **Función de recaudación:** tiene por objeto percibir pago de la deuda tributaria, así como elaboración de los formularios de declaraciones y vigilar el cumplimiento de obligaciones, recepción del pago, la concentración de los recursos, los medios

de apremio, la información del ingreso, la notificación de créditos y el registro contable respectivo, etc

- ***Función de control de obligaciones:*** normalmente realizado también por las áreas de recaudación, consiste en las acciones que realiza la Administración Tributaria para lograr el cumplimiento forzoso por parte de los contribuyentes, de sus obligaciones periódicas omitidas, así como para identificar a los incumplidos detectando qué obligaciones omitió y determinando qué se va a hacer para que cumplan.

El control de obligaciones, implica llevar el seguimiento del adecuado y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones tributarias de cada uno de los contribuyentes.

Abarca también la realización de labores de avisos o mensajes al contribuyente, desde aquellas con carácter amigable (llamadas telefónicas o cartas invitación), hasta la emisión de requerimientos de cumplimiento de obligación o de pago, en los que habrá sanción si el contribuyente no ha cubierto dichas obligaciones o no contesta a la autoridad.

- ***Función de comprobación del cumplimiento:*** Los "actos de fiscalización" o "auditorías", se centran en revisar el correcto cumplimiento de las obligaciones tributarias, no sólo el cumplimiento, sino el grado de cumplimiento del contribuyente, el cual generalmente se realiza mediante la revisión de su contabilidad, la expedición de comprobantes fiscales y, además, el cumplimiento de las obligaciones como la presentación de avisos y declaraciones, comprobando en su caso, el pago correcto de las contribuciones.

Este último aspecto (cumplimiento de obligaciones) se realiza con mayor profundidad que en el control obligaciones, puesto que en la fiscalización se verifica además, el correcto cumplimiento de acuerdo a lo establecido en las Leyes tributarias.

b) Funciones auxiliares o de apoyo de la Administración Tributaria:

- ***Registro de contribuyentes*** Esta labor involucra el manejo del archivo que contiene la identificación del contribuyente y a través del cual se pueden ejecutar todas las actividades vinculadas a su control o la fiscalización.

Tiene como objetivo proporcionar los medios para que la administración tributaria pueda identificar, clasificar y obtener información respecto de las personas físicas y morales que

tienen la obligación de presentar declaraciones o efectuar pagos periódicos al fisco. Incluye, además, inscribir y emitir las cédulas correspondientes a los contribuyentes, capturar los movimientos del padrón y realiza acciones de verificación.

- **Jurídica:** La función legal constituye un soporte sustancial de toda la administración tributaria, principalmente en cuanto a asegurar la correcta aplicación de las normas tributarias tanto por parte de la administración como por el contribuyente. Esta labor se realiza mediante una asesoría jurídica a las demás áreas de la administración tributaria, así como la resolución de consultas, recursos administrativos y la defensa del fisco en los juicios interpuestos por los contribuyentes.

Esta labor que se manifiesta en la emisión de normatividad interna, genera uniformidad en los criterios de aplicación y, por ende, en las acciones del fisco.

Además, induce a la Administración Tributaria en su conjunto a actuar con pleno apego al marco jurídico que le rige, lo que redundará, en última instancia, en una motivación al cumplimiento.

- **Informática, Procesamiento automático de datos:** La eficacia de esta función radica en la instrumentación de la tecnología con que cuentan las administraciones. El procesamiento automático de datos consiste principalmente en poner al servicio de la Administración Tributaria las técnicas necesarias, con la ayuda de los avances tecnológicos, para el apoyo de la función de fiscalización, esencialmente en la selección de contribuyentes y la revisión de éstos.
- **Asistencia al contribuyente:** Vinculado a la necesidad de asegurar el cumplimiento voluntario, oportuno y correcto de las obligaciones fiscales, la administración tributaria, debe disponer de los instrumentos necesarios para no sólo divulgar las normas jurídicas, sino asesorar de manera eficiente al contribuyente.

Desde la publicación y difusión de disposiciones fiscales, hasta proporcionar asistencia gratuita y adecuada a los contribuyentes, utilizando en lo posible un lenguaje llano y alejado de tecnicismos, así como la elaboración de formularios de declaraciones y avisos, difundir los medios de defensa, publicar las resoluciones generales y establecer programas de prevención y resolución de problemas, entre otras.

Abarca también, campañas específicas sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales, seguimiento de trámites y quejas, enlace con grupos de contribuyentes, etc.

Para realizar todas estas actividades, se auxilia de oficinas y módulos distribuidos en diversos puntos del país.

1.3.2. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

La Administración Tributaria puede adoptar una estructura básica por impuestos o funcional.

a) *La organización por tipo de Impuestos*

Originariamente, las administraciones tributarias se organizaban en función de los *tipos de impuestos* que se recaudaban. Existía una administración, por separado, por cada tipo de impuesto, a cargo de una unidad distinta. La idea era administrar integralmente cada gravamen a efecto de lograr la especialización de funciones.

Este tipo de organización presenta desventajas evidentes: como las mismas funciones se realizan por todos los órganos administradores de los gravámenes, se propicia la duplicidad de funciones, generando molestias innecesarias a los contribuyentes, además de gastos innecesarios a la administración.

b) *La organización por funciones*

Se toma como referencia a las diferentes áreas funcionales que intervienen en el proceso tributario. Así, hay una unidad o departamento que se ocupa de la recaudación, otra de cobranza, hay un departamento para la fiscalización o inspección tributaria. Asimismo, se configuran unidades de apoyo horizontales: informática, política de personal, planificación, recursos y reclamaciones, etc.

En este tipo de organización, resulta fundamental la coordinación de las áreas funcionales, de manera que sus resultados y la información que generen sean aprovechados por todos para un mejor control del contribuyente y, por tanto, una mejor imagen del fisco.

También implica que las áreas de apoyo o auxiliares estén en estrecho contacto con las operativas, para asegurar la eficiente aplicación de la norma tributaria y el adecuado servicio al contribuyente.

c) *La organización por tipo de contribuyentes*

Por lo que toca a la división por segmentos, se trata de que existan oficinas especializadas en la atención de cada grupo o tipo de contribuyentes (empresas, personas físicas, grande contribuyentes,

etc.) lo que permite que, con el conocimiento pleno de su posible comportamiento y necesidades, no sólo se les pueda "controlar" mejor, sino prestarles un servicio rápido y óptimo.

Este tipo de organización representa una evolución favorable del sistema funcional, ya que permite la especialización por función, pero la atención y el trato es a través de unidades especializadas en el tipo de contribuyente, lo que permite, por el mejor conocimiento de ellos, una mayor penetración en sus necesidades particulares.

d) Organización mixta

Las organizaciones mixtas combinan la organización por funciones con una cierta inclinación por tipos de contribuyentes; es decir, se organizan por funciones, y algunas unidades de la administración gestionan sobre uno o algunos grupos de contribuyentes específicos.

No obstante las diversas formas de organización que asumen las administraciones tributarias, tanto a nivel nacional como municipal, se aprecian líneas de convergencia tendientes a establecer criterios que orientan la actuación de las mismas en un marco de modernidad.

Estos criterios o líneas convergentes son los siguientes:

- ✓ Generalización de las **estrategias de cumplimiento**.
- ✓ Utilización de las **nuevas tecnologías de la información y de la comunicación**.
- ✓ Nueva visión de la Administración Tributaria **prestadora de servicios** al ciudadano contribuyente.
- ✓ Creciente **autonomía de las administraciones tributarias** para realizar sus funciones.

2. CONSIDERACIONES PARA UNA RECAUDACION MAS EFICIENTE CUMPLIR CON EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD

El Principio de Legalidad consiste en que todo tributo y las sanciones por su incumplimiento deben estar establecido en una ley; que toda tasa y contribuciones especiales, así como las sanciones correspondientes deben estar fundamentadas en una ordenanza o un acuerdo municipal.

Se encuentra establecido en los artículos 44 y 179 de la Constitución Nacional de Paraguay, así como en el artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal N° 3.966/2010.

Cualquier impuesto, tasa, contribución o multa que se cobre y no esté fundamentada en una ley o acuerdo municipal, es ilegal. En dicho caso cualquier vecino puede denunciar la ilegalidad del cobro y exigir al municipio su devolución.

Para evitar incurrir en dichas ilegalidades, es necesario que únicamente se cobren los impuestos decretados por el Congreso de la República; que las tasas por servicios y sus respectivas sanciones se encuentren establecidas en el reglamento que regula el servicio prestado; así como que las tasas administrativas y rentas se encuentren establecidas en el plan de tasas y rentas de la municipalidad, así como las sanciones que se aplicarán por su pago fuera de tiempo.

2.2. CONTAR CON UN REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES

Esta labor involucra el manejo del archivo que contiene la identificación del contribuyente y a través del cual se pueden ejecutar todas las actividades vinculadas a su control o la fiscalización.

Tiene como objetivo proporcionar los medios para que la administración tributaria pueda identificar, clasificar y obtener información respecto de las personas físicas y morales que tienen la obligación de efectuar pagos periódicos. Incluye, además, inscribir y emitir las cédulas correspondientes a los contribuyentes, capturar los movimientos del padrón y realiza acciones de verificación.

La experiencia ha demostrado que las administraciones que cuenta con registros de contribuyentes actualizados, logran alcanzar de una forma eficiente una mayor recaudación. Más aún si poseen sistemas que le permitan llevar la cuenta corriente del contribuyente o bien, el registro del mismo en forma unificada.

En este sentido, cabe preguntarse se debe llevarse un registro de contribuyentes para cada tributo, tasa o contribución. La respuesta es NO. Es recomendable llevar registros de contribuyentes de aquellos impuestos, tasas o contribuciones que se pagan en forma periódica, es decir, mensual, trimestral o anual.

El objeto de los registros es facilitar la identificación de cada contribuyente, para poder determinar qué obligaciones tributarias municipales tiene pendientes al momento que se presenta a la municipalidad.

Deben permitir la elaboración o impresión de estados de cuenta de los contribuyentes, con los que se pueden iniciar las gestiones de cobro para recuperar cualquier obligación tributaria pendiente de pago.

Como principales ventajas de contar con un Registro de Contribuyentes podemos citar:

- a) Da orden y certeza al proceso de recaudación;
- b) Permite prestar un mejor servicio;
- c) Facilita la recaudación;
- d) Permite ampliar la base de contribuyentes;
- e) Facilita la elaboración de propuestas de actualización o modificación de tasas y rentas municipales y del propio registro;
- f) Permite hacer estimaciones de los ingresos que se van a recaudar de un arbitrio, tasa o contribución por mejoras;
- g) Permite reducir la mora de los contribuyentes y usuarios.

2.3. ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE

Vinculado a la necesidad de asegurar el cumplimiento voluntario, oportuno y correcto de las obligaciones fiscales, la administración tributaria, debe disponer de los instrumentos necesarios para no sólo ***divulgar las normas jurídicas***, sino ***asesorar de manera eficiente*** al contribuyente.

Desde la ***publicación y difusión de disposiciones fiscales, hasta proporcionar asistencia gratuita y adecuada a los contribuyentes***, utilizando en lo posible un lenguaje llano y alejado de tecnicismos, así como la elaboración de formularios de declaraciones y avisos, difundir los

medios de defensa, publicar las resoluciones generales y establecer programas de prevención y resolución de problemas, ente otras.

Abarca también, campañas específicas sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales, seguimiento de trámites y quejas, enlace con grupos de contribuyentes, etc.

Para realizar todas estas actividades, ***se auxilia de oficinas y módulos distribuidos en diversos puntos del país.***

2.4. ESTABLECER MEDIOS Y CANALES DE PAGO ACCESIBLES Y MODERNOS.

A partir de los Medios y Canales de Pago, se busca otorgar todas las facilidades que fueran posibles a los contribuyentes para que efectúen sus pagos de manera oportuna. De este modo, ***se evita que los ciudadanos justifiquen el no pago en el hecho de no contar con diversas alternativas para pagar.***

Los *canales de pago* son el conjunto de mecanismos, procedimientos o relaciones mediante los cuales se realiza un pago. A medida que la tecnología ha evolucionado se han desarrollado canales alternativos a la presencia física de ambas partes de una transacción.

Los *medios de pago* son todos los activos con los que se podría cancelar una deuda.

A través de las Agencias Municipales y/o las Entidades Financieras, se establecen los distintos medios y canales de pago, ya sea en forma presencial, virtual o internet, telefónicamente.

En las Agencias Municipales debería poder pagarse en efectivo, cheque y tarjetas de crédito o débito. Adicionalmente utilizar intermediarios, o sistemas privados de recaudación como por ejemplo “Pago Fácil”.

2.5. EVITAR EL CRECIMIENTO DE LA MORA EN LA RECAUDACIÓN

La mora es el retraso en el pago de un impuesto, tasa o contribución especial.

Tomando en cuenta que suelen existir muchas personas que se atrasan en el pago de impuestos y tasas, se recomienda que los funcionarios responsables de la recaudación estén pendientes del vencimiento de las obligaciones tributarias municipales, así como la identificación de los

contribuyentes que hayan cancelado sus obligaciones, a fin de poder iniciar el cobro a los vecinos que no hayan efectuado sus pagos a tiempo.

Aquellas municipalidades que cuentan con un Registro de Contribuyentes actualizado, suelen tener un acceso fácil para la verificación del pago de las obligaciones tributarias municipales. Esta medida ayuda a que la deuda del contribuyente no crezca de tal forma que pueda llegar a ser imposible su cobro.

Se recomienda también, en la medida que el sistema utilizado lo permita, la emisión y entrega de pre-liquidaciones a los efectos de que el contribuyente tome conocimiento del tributo, previo al vencimiento de pago del mismo.

Cuando un contribuyente no compareció a efectuar el pago al que estaba obligado, cae en mora y, por ende, tiene la obligación de efectuar un pago compensatorio al Municipio por haberle privado de los fondos que le correspondían.

La mora se determina según lo establecido en la **Ley N° 3.966/2010** Orgánica Municipal Art. 172, por Ordenanza Municipal, conforme los criterios establecidos en el Régimen Tributario Nacional.

En este sentido, la Ley N° 125 Nuevo Régimen Tributario Nacional, establece en su Capítulo III – **Art. 171** la definición y aplicación de la mora:

“se configura por la no extinción de la deuda por tributos en el momento y lugar que corresponda, operándose por el solo vencimiento del término establecido.

Será sancionada con una multa, a calcularse sobre el importe del tributo no pagado en término, que será del 4% (cuatro por ciento) si el atraso no supera un mes; del 6% (seis por ciento) si el atraso no supera dos meses; del 8% (ocho por ciento) si el atraso no supera tres meses; del 10% (diez por ciento) si el atraso no supera cuatro meses; del 12% (doce por ciento) si el atraso no supera cinco meses y del 14% (catorce por ciento) si el atraso es de cinco o más meses.

Todos los plazos se computarán a partir del día siguiente al del vencimiento de la obligación tributaria incumplida.”

Además de la mora, pueden y deben cobrarse intereses resarcitorios, estos son equivalentes a la suma que resulte de aplicar a la obligación tributaria municipal incumplida. La Ley N° 125 Nuevo Régimen Tributario Nacional, establece en su Capítulo III – **Art. 171** establece:

“Será sancionada, además, con un recargo de interés mensual a calcularse día por día, que será fijado por el Poder Ejecutivo, el cual no podrá superar el interés corriente de plaza para el descuento bancario de los documentos comerciales vigente al momento de su fijación, incrementado hasta en un 50% (cincuenta por ciento) el que se liquidará hasta la extinción de la obligación. Cuatrimestralmente el Poder Ejecutivo fijará la tasa de recargos o intereses aplicable para los siguientes

cuatro meses calendario. Mientras no fije nueva tasa continuará vigente la tasa de recargos fijada en último término.”

Conforme a lo antedicho, es importante que el responsable de la administración tributaria municipal, o bien en su caso el Director de AFIM, o el Tesorero Municipal, (dependiendo de la estructura organizativa del Municipio) solicite mensualmente, dentro de los 2 días siguientes a aquel en que finaliza el mes, prepare y presente un informe de deudores.

Dentro de los cinco días siguientes al de recepción del informe, deberán enviarse requerimientos de pago a los vecinos morosos, indicando el origen de la deuda, los meses de atraso en el pago y el monto total de la deuda, incluyendo los cobros por mora e intereses.

Los requerimientos de pago pueden enviarse de la siguiente manera:

- a. Primer requerimiento de pago, con 15 días para que efectúe el pago.
- b. Segundo requerimiento de pago, con 10 días para que efectúe el pago.
- c. Tercer requerimiento de pago, con 5 días para que efectúe el pago.

2.6. FACILITAR AL CONTRIBUYENTE O USUARIO METODOS ALTERNATIVOS DE CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES VENCIDAS.

Es muy común que los vecinos afectos al pago de obligaciones tributarias municipales pasen por problemas financieros que no les permitan cumplir con éstas.

Por lo que, cuando un contribuyente manifiesta al personal responsable de recaudación que no puede efectuar el pago del tributo a que está obligado, el empleado municipal debe sugerirle la suscripción de un convenio de pago, pues de esta forma puede evitarse que la mora y otras sanciones se incrementen en perjuicio del vecino.

Los convenios de pago pueden hacerse hasta por doce meses, dependiendo del monto del adeudo y de la condición económica del deudor. Debe ser suscrito por el contribuyente y el Intendente Municipal, en representación de la municipalidad. Debe detallarse la obligación incumplida y la forma en que se pagará.

En caso que el contribuyente incumpla el convenio, se debe proceder al cobro judicial de lo adeudado. Si el adeudo fuere en concepto de prestación de servicios o arrendamiento, se procederá de acuerdo a lo establecido en el respectivo reglamento.

2.7. IMPLEMENTAR PROCESOS DE FISCALIZACION

El proceso de fiscalización tributaria consiste en inspeccionar y verificar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los contribuyentes, por ejemplo, revisando las declaraciones juradas presentadas o hechos gravados que no hayan sido declarados. Como consecuencia de la fiscalización se emite nueva determinación donde se revelan subvaluaciones u omisiones.

En el ámbito Municipal, la fiscalización se vincula a identificar la generación de hechos gravados que den lugar al nacimiento de tributos, como por ejemplo es el impuesto inmobiliario, y de calcular la obligación tributaria

Los **principales objetivos** de los procesos de fiscalización tributaria, son los siguientes:

- Ampliación de la base tributaria

Uno de los resultados más notorios de la labor fiscalizadora de una administración tributaria es la ampliación de la base tributaria, la misma que permite a la municipalidad mejorar su nivel de recaudación luego de concluido el proceso de fiscalización. Por ejemplo, como producto de la fiscalización del Impuesto inmobiliario durante un año, se incrementará la recaudación en los ejercicios fiscales siguientes.

- Incremento de los niveles de recaudación

Es evidente que la implementación del Área de Fiscalización dentro de una administración tributaria obedece a la necesidad de mejorar y de hacer sostenible el nivel de ingresos de las municipalidades a través de la generación de una deuda derivada de la detección de omisos y subvaluadores.

- Maximización del cumplimiento voluntario de las obligaciones tributarias

Otro objetivo fundamental de la fiscalización tributaria es promover el conocimiento de las obligaciones que tienen los contribuyentes fiscalizados con la Administración Tributaria, a fin de evitar que se apliquen las sanciones correspondientes. La fiscalización tributaria busca demostrarle al contribuyente que lo detectado en el proceso de fiscalización es justamente aquello que no declaró.

Con ello propiciaremos que en adelante el contribuyente cumpla oportunamente con sus obligaciones tributarias de acuerdo a lo que establece la ley.

- **Generación de conciencia tributaria**

Conjuntamente con la generación de riesgo deben desplegarse esfuerzos orientados a la formación de una conciencia tributaria, a través de campañas en los colegios, institutos y universidades. Del mismo modo, se recomienda la difusión en medios masivos como la radio y/o televisión sobre la importancia del cumplimiento de las obligaciones tributarias con los municipios.

- **Percepción de riesgo**

Como parte de su estrategia, la Administración Tributaria debe generar en los contribuyentes la percepción que al incumplir con sus obligaciones tributarias se exponen al riesgo de ser sancionados.

Esta percepción se producirá en la medida que los programas de fiscalización que se implementen y ejecuten, estén acompañados de una adecuada campaña de información. Esto ayudará a elevar la percepción del contribuyente de la necesidad de cumplir con su obligación tributaria para no poner en riesgo su patrimonio.

Normalmente, una **fiscalización incluye los siguientes pasos**: se notifica al contribuyente con un Requerimiento, se realiza la inspección, se presenta al contribuyente los resultados de la inspección, se determina la obligación tributaria y se emite un valor.

Las Facultades de Fiscalización están establecidas en la Ley N°125/91 de Régimen Tributario, modificado por Artículo 1 de la Ley 170/93.

2.8. DEFINIR UNA ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA MODERNA Y EFICIENTE.

La organización de la Administración Tributaria puede adoptar una estructura básica funcional, ¹ por tipo de contribuyente o ambas combinadas.

No obstante las diversas formas de organización que asuman, se aprecian líneas de convergencia tendientes a establecer criterios que orientan la actuación de las mismas en un marco de modernidad.

Estos criterios o líneas convergentes son los siguientes:

- ✓ Generalización de las estrategias de cumplimiento.

¹ Ver en el presente Manual el punto **1.3.2. Estructura de la Administración Tributaria**

- ✓ Utilización de las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación.
- ✓ Nueva visión de la Administración Tributaria prestadora de servicios al ciudadano contribuyente.
- ✓ Creciente autonomía de las administraciones tributarias para realizar sus funciones.

3. COMPETENCIAS, OBLIGACIONES Y RESPONSABLES TRIBUTARIOS.

3.1. COMPETENCIA MUNICIPAL.

Los Ingresos Municipales, son las prestaciones en dinero que la Municipalidad exige con el objeto de obtener Recursos para el cumplimiento de sus fines. Los tributos municipales son los impuestos, tasas y contribuciones previstos y creados por Ley.

3.1.1. IMPUESTOS

Impuesto es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador de una situación independiente de toda actividad municipal relativa al contribuyente.

Las principales características son:

- a) No tienen una contraprestación directa del estado municipal.
- b) Están establecidos en una ley.
- c) Sólo los puede crear el Congreso de la República.
- d) Algunos tienen un destino especificado por la ley que los crea.
- e) Se pagan en forma periódica, generalmente anual o mensual.

3.1.2. TASAS

Una tasa es una cantidad de dinero que la municipalidad cobra por la prestación de un servicio. Se clasifican en:

- a. Administrativas: Aquellas cobradas por la prestación de un servicio administrativo, por ejemplo: Emisión de licencias y certificaciones; inscripciones en libros municipales o de registro civil; entre otras.
- b. Por Servicios: Las cobradas por la prestación de un servicio público municipal, por ejemplo: Agua potable; recolección de basura y servicios de limpieza; etc.
- c. Por Uso Privativo (rentas y alquileres): Son todas aquellas que cobra la municipalidad por el uso de un bien de dominio o

propiedad municipal, por ejemplo: uso del local, alquiler del salón municipal; usufructos para la colocación de antenas de telecomunicaciones; etc.

Los ingresos provenientes de tasas deberán destinarse exclusivamente a la cobertura de los costos y gastos del respectivo servicio público municipal y a su mejoramiento. Las principales características de las tasas son:

- a) Tienen una contraprestación por parte de la Municipalidad.
- b) Están establecidos en un acuerdo u ordenanza municipal.
- c) Son creadas o establecidas por la Junta Municipal.
- d) Lo recaudado debe destinarse a mantener, ampliar o mejorar el servicio prestado.
- e) Suelen pagarse cada vez que se utiliza o requiere un servicio municipal.

3.1.3. CONTRIBUCIONES ESPECIALES Y/O POR MEJORAS

Las Contribuciones por mejoras son los montos en dinero que deben pagar los vecinos, que sean propietarios de un inmueble, por la realización de obras de infraestructura pública municipal que les beneficie. Son establecidas mediante reglamento emitido por la Junta Municipal.

Al producto de las contribuciones por mejoras, no podrá dársele ningún otro uso o destino distinto al financiamiento o resarcimiento de los costos de la obra contemplada en el reglamento correspondiente.

Las principales características de las contribuciones son:

- a) Existe un beneficio para el propietario de un inmueble.
- b) Están establecidas y reguladas en un reglamento específico.
- c) Son creadas o establecidas por la Junta Municipal.
- d) Deben destinarse a cubrir o resarcir los gastos de la obra de infraestructura municipal.
- e) Son temporales, se pagan una sola vez, aun cuando el pago se haya fraccionado.

3.2. BASE LEGAL TRIBUTARIA MUNICIPAL Y COMPLEMENTARIA.

A continuación se detalla la normativa vigente en materia de **Tributos Municipales**, por la cual se definen las atribuciones que le competen a los Gobiernos Municipales, la determinación de cada tipo de tributo, los procedimientos, excepciones y sanciones para cada caso:

- Constitución Nacional de la Republica de Paraguay
- Ley Orgánica Municipal N° 3.966/2010 y Leyes que modifican y/o amplían algunos de sus artículos.
- Régimen Tributario para las Municipalidades del Interior del País (Ley N° 620/76 actualizada por la Ley N° 135/92)
- Régimen Tributario y de otros recursos para la Municipalidad de Asunción. (Ley N° 881/81)
- Nuevo Régimen Tributario de la República del Paraguay (Ley N° 125/91 y Ley N° 2.421/04 que la modifica).
- Valores Fiscales para la aplicación del impuesto Inmobiliario.(Decretos Anuales conforme Ley N° 125/91)
- Beneficios Fiscales para Ex - Combatientes de la Guerra del Chaco (Ley N° 431/73 y su ampliación mediante Ley N° 217/93)
- Ley N° 4.890/13 “Derecho Real de Superficies Forestales” (Art. 11 – Deducción de impuesto Inmobiliario)

La legislación mencionada precedentemente y que se describe a continuación, se adjunta al Manual, a modo de **ANEXO I – Legislación de Gestión Tributaria Municipal.**

Por otro lado, se agrega la normativa complementaria a la Gestión Tributaria Municipal, tales como:

- Creación del Sistema de Matriculación y la Cédula del Automotor (Ley N° 608/95 y Leyes modificatorias)
- Registro de Motociclistas y normas de circulación (Ley N° 4.980/13)
- Regulación para la concesión y explotación de los Juegos de Azar (Ley N° 1.016/96 y Leyes modificatorias)
- Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 3.966/2010 Orgánica Municipal – Capítulo V del Título Decimo. Código Civil - Ley N° 1.183/85 Artículos 2128 al 2162. Complementado por Ley N° 677/60 y su Decreto Reglamentario N° 2.216/68)
- Ley N° 838/26 Que establece la Inspección y el Control de Sustancias Alimenticias, Bebidas y Otros Productos y Objetos.

La legislación mencionada precedentemente y que se describe a continuación, se adjunta al Manual, a modo de **ANEXO II – Legislación Complementaria para la Gestión Tributaria Municipal.**

En el **Capítulo 5** del Presente Manual, se describe con mayor detalle, el marco regulatorio en materia de **Catastro Municipal vinculado con la Gestión Tributaria**.

3.2.1. LEGISLACIÓN TRIBUTARIA MUNICIPAL

3.2.1.1. Constitución Nacional de la Republica de Paraguay

En materia tributaria en general, la Constitución Nacional de Paraguay establece² el pago de tributos y de prestación de servicios es obligatorio solo si está establecido por Ley.

Los tributos establecidos en Ley deben responder a principios económicos y sociales justos, así como a políticas favorables al desarrollo nacional. Del mismo modo la ley debe determinar la materia imponible, los sujetos obligados y el carácter del sistema Tributario³

La igualdad es la base del tributo. Su creación y su vigencia deben atender a la capacidad contributiva de los habitantes y a las condiciones generales de la económica del país. ⁴

En materia de tributaria municipal, se establece la autarquía en la recaudación e inversión de los recursos⁵. Siendo asimismo, atribución de las municipalidades, la regulación del monto de las tasas retributivas de servicios efectivamente presentados, no pudiendo sobrepasar el costo de los mismos.⁶

Respecto al impuesto Inmobiliario⁷, le corresponde a las municipalidades y a los departamentos la totalidad de los tributos que graven la propiedad inmueble en forma directa.

Su recaudación es competencia de las municipalidades. El setenta (70%) por ciento de lo recaudado por cada municipalidad queda en propiedad de la misma, el quince (15%) por ciento en la del departamento respectivo y el quince (15%) por ciento restantes es distribuido entre las municipalidades de menores recursos, de acuerdo con la ley.

² Constitución Nacional. Artículo 44 – De los Tributos

³ Constitución Nacional Sección II – De la Organización financiera, Artículo 179 - De la creación de tributos

⁴ Constitución Nacional. Artículo 181

⁵ Constitución Nacional. Sección III – De los Municipios. Artículo 166

⁶ Constitución Nacional. Sección III - De los Municipios. Artículo 168 – Inc. 5

⁷ Constitución Nacional. Sección III - De los Municipios. Artículo 169

3.2.1.2. De los Ingresos - Ley Orgánica Municipal N° 3.966/2010 - Título Sexto.

En materia de Gestión de Tributaria, la presente Ley define los Ingresos Municipales en su **Título Sexto – De los Ingresos**, entre los que se encuentran los Ingresos Tributarios Municipales, que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales.⁸

El Capítulo II - Ingresos Tributarios Municipales, defiende los distintos tipos de Impuestos⁹, el Impuesto Inmobiliario y su distribución¹⁰, la base imponible del mismo, conforme el valor fiscal establecido anualmente por el Servicio Nacional de Catastro¹¹, así como revaluó inmobiliario¹², revisión de las valuaciones fiscales¹³, reducción de impuesto¹⁴.

Del mismo modo, se regulan los distintos tipos de Tasas, los montos de conformidad al Artículo 168 de la Constitución Nacional¹⁵, y establece la determinación de las mismas por Ordenanza Municipal.

Por otro lado, se establece la opción del descuento por pago puntual de impuestos y tasas.¹⁶

Con relación a las Contribuciones especiales, la Ley Orgánica Municipal dispone la misma en función al beneficio que produzca al/los propietarios de inmuebles o bien contribuya a aumentar el valor de dichos inmuebles. Se definen los porcentajes según corresponda.¹⁷

En las Disposiciones de Aplicación General del presente Título, se establece que serán aplicables las disposiciones del régimen tributario nacional¹⁸ en todo lo que no contradiga lo dispuesto en esta Ley. Por su

⁸ **Ley Orgánica Municipal 3966/10** Título Sexto de los Ingresos Municipales. Artículo 146

⁹ **Ley Orgánica Municipal 3966/10** Artículo 151 / 152

¹⁰ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Título Sexto de los Ingresos Municipales – Capítulo II – Sección 1 De los Impuestos. Artículo 153. Siendo el 70% para la Municipalidad que lo recauda, el 15% para el Departamento y el 15% restante, para los Municipios de menores recursos A excepción de la Municipalidad de Asunción que siendo la Capital de la Republica, se quedará con el 85% de lo recaudado.

¹¹ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. “Artículo 154. **Inmuebles urbanos**, el SNC determinará los valores fiscales por metro cuadrado de superficie de terreno y de construcciones, por los servicios y demás mejoras. **Inmuebles rurales**, el SNC determinará los valores fiscales por hectárea de superficie....”

¹² **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 155.

¹³ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 156.

¹⁴ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 157.

¹⁵ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Sección 2. De las Tasas. Artículo 158 al 162.

¹⁶ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Título Sexto de los Ingresos Municipales – Capítulo II – Sección 1 De los Impuestos. Artículo 151

¹⁷ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Sección 3. De las Contribuciones Especiales. Artículo 163 al 165

¹⁸ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 172 “Serán aplicables las disposiciones legales de aplicación general del régimen tributario nacional en todo lo que no contradigan las disposiciones de esta Ley...” “Por Ordenanza, se podrán establecer recargos e intereses en caso

parte, se establece la prescripción¹⁹ del cobro de tributos y la Exoneración Tributaria²⁰ para Inmuebles con Edificaciones Catalogadas como Patrimonio Histórico.

El **Artículo 283** de la presente Ley Orgánica Municipal, establecen las leyes que la misma **deroga**²¹, entre ellas:

- **Ley N° 1.294/87** "Orgánica Municipal"; y Leyes que han modificado la misma, como ser: **Ley N° 1.733/01** "que ha modificado el artículo 27, inciso g)"; **Ley N° 2.454/04** "que ha modificado el artículo 26; y. **Ley N° 3.325/07** "que ha modificado los artículos 38, 62, 163, 164 y 165".
- Así como las demás disposiciones legales que sean contrarias a la presente Ley Orgánica Municipal.

3.2.1.3. Régimen de Faltas Municipales - Ley Orgánica Municipal N° 3.966/2010 – Título Cuarto

En el **Título Cuarto** de la Ley Orgánica Municipal, se establece el nuevo **Régimen de Faltas Municipales**, quedando derogada la **Ley N° 1.276/98** "Régimen de Faltas Municipales y el Procedimiento en Materia de Faltas Municipales"²².

El presente régimen establece disposiciones generales²³, donde se define que es una Falta o Contravención, así como el Derecho Procesal, Opciones de Pago de Multa Promedio, Atribución del Intendente en las Faltas Leves, Reparación del Daño.

Seguidamente se determinan los tipos de Faltas²⁴ y las sanciones aplicables a cada una, de la Concurrencia y Reincidencia²⁵. Se definen los procedimientos en materia de Faltas Municipales²⁶, como ser el Procedimientos Administrativos previo, Medidas de Urgencia, vía Judicial a partir del Juzgado de Faltas Municipales, Recursos de Apelación y nulidad, Plazos para resolver, Recurso de Queja, Plazo para resolver la

de mora en el pago de tributos y otros recursos, conforme a los criterios establecidos en el régimen tributario nacional".

¹⁹ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 173

²⁰ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 174

²¹ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 283 - **Deroga** Ley N° 1.276/98 "Que establece el régimen de faltas municipales y el procedimiento en materia de faltas municipales"; Ley N° 1.909/02 "de Loteamientos".

²² **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 283.

²³ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 73 al 78.

²⁴ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 79 al 88.

²⁵ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 89 al 91.

²⁶ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 94 al 121.

queja. En la última sección, se reglamenta lo concerniente a La Ejecución de Sentencias y Resoluciones²⁷.

El **Artículo 283** de la presente Ley Orgánica Municipal, establecen las leyes que la misma **deroga**²⁸, entre ellas:

- **Ley N° 1.276/98** "Que establece el régimen de faltas municipales y el procedimiento en materia de faltas municipales";
- Así como las demás disposiciones legales que sean contrarias a la presente Ley Orgánica Municipal.

3.2.1.4. Planificación y Ordenamiento Territorial - Ley Orgánica Municipal N° 3.966/2010 – Título Décimo.

La Ley Orgánica Municipal define en su **Título Décimo - Planificación y Ordenamiento Territorial Municipal**²⁹. En el Articulado del presente Título, se definen en el *Capítulo I - Generalidades*, Dimensiones de los Lotes, Área Edificada, Dimensión de Calles y Avenidas, Sistema de Información Catastral. El *Capítulo II - De La Superficie y Límites de las Áreas Urbanas*: Límites, Procedimientos. El *Capítulo III - Normas Generales sobre Construcciones e Instalaciones*, Régimen General de Construcciones, Seguridad en Edificios, Construcción o Instalación de Monumentos y Otros, Instalaciones Publicitarias.

El *Capítulo IV – De los Loteamiento*³⁰, correspondiente el Título Décimo de la Ley Orgánica Municipal, ha sido modificado y/o ampliado por:

- **Ley N° 4.198/10** en los Artículos 239 – Definición de Loteamiento; 240 – Alcance Normativo; y 247 - Contribución Inmobiliaria Obligatoria.
- **Ley N° 4.066/10** en el Artículo 249 - Responsabilidad por los Gastos que demanden la transferencia e inscripción de las fracciones que deben transferirse a favor de la Municipalidad en concepto de contribución inmobiliaria.
- **Ley N° 4.715/12** en el Artículo 245 – amplía el Procedimiento de Aprobación de los loteamientos, específicamente en el empadronamiento catastral de las fracciones resultante del mismo.

²⁷ Ley Orgánica Municipal 3966/10. Artículos 122 al 126.

²⁸ Ley Orgánica Municipal 3966/10. Artículos 283 - **Deroga** Ley N°1.294/87 "Orgánica Municipal"; y Leyes que han modificado la misma, como ser: Ley N° 1.733/01 "que ha modificado el artículo 27, inciso g); Ley N° 2.454/04 "que ha modificado el artículo 26; y. Ley N° 3.325/07 "que ha modificado los artículos 38, 62, 163, 164 y 165".

Ley N° 1.909/02 "de Loteamientos"

²⁹ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Décimo: Artículos 224 al 267

³⁰ Ver CAPITULO 5. CATASTRO MUNICIPAL

- **Ley N° 5.346/14** modifica los artículos 245 - Procedimiento de Aprobación de los loteamientos, 246, 247, 248, 250, 255 Y 258 de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal", modificada por la Ley N° 4.715/12.

En el **Título Undécimo**³¹ de la Ley Orgánica Municipal, se establecen las **Acciones y Recursos contra las Resoluciones y demás Actos Municipales**, a partir del *Capítulo I – Procedimientos y recursos Administrativos*, y el *Capítulo II – Acciones Judiciales*.

El *Capítulo I – Procedimientos y recursos Administrativos*,³² establece las Sanciones Tributarias, las cuales se rigen por las disposiciones pertinentes de la legislación tributaria, municipal y nacional.

Las Sanciones Disciplinarias, al personal municipal y el régimen de recursos se rigen se rigen por las disposiciones pertinentes de la Ley N° 1.626/00 "DE LA FUNCIÓN PÚBLICA".

Establece asimismo, Recursos de Reconsideración o Reposición (plazos de 10 días), Recurso de Apelación o Jerárquico (plazos de 5 días).

El *Capítulo II – Acciones Judiciales*.³³ Establece como Acción Contencioso-Administrativa: en contra de las resoluciones que pongan fin a la vía administrativa, se podrá ejercer la acción contencioso-administrativa ante el Tribunal de Cuentas dentro de los 18 (dieciocho) días hábiles de resuelto el recurso.

Asimismo, se regulan temas tales como: No Suspensión de Resoluciones Municipales, Conflictos de Competencia, Bienes Municipales Inembargables, Responsabilidades de las Autoridades Municipales.

El **Artículo 283** de la presente Ley Orgánica Municipal, establecen las leyes que la misma **deroga**³⁴, entre ellas:

- **Ley N° 1.909/02** "de Loteamientos":
- Así como las demás disposiciones legales que sean contrarias a la presente Ley Orgánica Municipal.

³¹ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 268 al 276.

³² **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 268 al 271

³³ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 271 al 276.

³⁴ **Ley Orgánica Municipal 3966/10**. Artículos 283 - **Deroga** Ley N°1.294/87 "Orgánica Municipal"; y Leyes que han modificado la misma, como ser: Ley N° 1.733/01 "que ha modificado el artículo 27, inciso g); Ley N° 2.454/04 "que ha modificado el artículo 26; y. Ley N° 3.325/07 "que ha modificado los artículos 38, 62, 163, 164 y 165".

Ley N°1.276/98 "Que establece el régimen de faltas municipales y el procedimiento en materia de faltas municipales";

3.2.1.5. Legislación en materia de Loteamientos, que modifican y/o amplían Ley N° 3.966/10 “Orgánica Municipal”

- a. *Ley N° 4.198/10 - Modifica los Artículos 239 – Definición de Loteamiento, 240 – Alcance y 247 – Contribución Inmobiliaria, de la Ley 3.966/10 “Orgánica Municipal”*

La presente normativa modifica tres artículos de la Ley Orgánica Municipal, en cuanto a la Definición de Loteamiento³⁵, Alcance Normativo³⁶ en relación a los Loteamiento, definición y determinación de la Contribución Inmobiliaria Obligatoria³⁷.

- b. *Ley N° 4.066/10 - Modifica el Artículo 249 - Responsabilidad por los Gastos, de la Ley N° 3.966/10 “Orgánica Municipal”.*

La presente disposición modifica el Artículo 249 ³⁸de la Ley Orgánica Municipal, correspondiente al Título Decimo - Capítulo IV – De los Loteamiento, en lo que se refiere a la Responsabilidad por los Gastos que requieran la transferencia e inscripción de las fracciones que deben transferirse a favor de la Municipalidad en concepto de contribución inmobiliaria.

- c. *Ley N° 4.715/12. Modifica y amplía la Ley N° 3.966/10 – Orgánica Municipal” Art. 245 - Procedimiento de Aprobación de los Loteamientos.*

La presente normativa modifica el Artículo 2, inciso c)³⁹ “El informe pericial y el plano de referencia (georreferenciado) del territorio que abarcará el futuro municipio, deben contener los rumbos, distancias y linderos de cada línea, con sus respectivas coordenadas geográficas,

³⁵ **Ley 4198/10: Art. 239.-** Se entenderá por loteamiento toda división o parcelamiento de inmueble en dos o más fracciones destinadas a la venta en zona urbana, suburbana o rural, con fines de urbanización.

³⁶ **Ley 4198/10: Art. 240** - Las disposiciones de la presente Ley se aplicarán a los loteamientos realizados tanto por personas físicas como jurídicas; públicas o privadas, sin excepción alguna.

³⁷ **Ley 4198/10: Art.247** - Se entenderá por contribución inmobiliaria obligatoria la superficie de terreno que el propietario de un inmueble deberá transferir gratuitamente a favor de la Municipalidad, en concepto de vías de circulación, plazas o edificios públicos. En los inmuebles que alcancen o superen las dos hectáreas de superficie, la contribución será equivalente al 5% (cinco por ciento) de la misma, que será destinada para plaza y/o edificios públicos en la ubicación que la Municipalidad decida según los planes y necesidades urbanísticas. Si el inmueble fuere igual o superior a tres hectáreas, la contribución será del 7% (siete por ciento). **La contribución que establece este artículo será obligatoria únicamente en los loteamientos o fraccionamientos destinados a la venta en zona urbana, suburbana o rural, con fines de urbanización, conforme al Artículo 239.**

³⁸ **Ley 4066/10 – Art. 1:** Modificase el Artículo 249 de la Ley N° 3.966/10 "ORGANZA MUNICIPAL", que queda redactado de la siguiente manera: "Art. 249.- Responsabilidad por los Gastos. Los gastos que demanden la transferencia e inscripción de las fracciones que deben transferirse a favor de la Municipalidad en concepto de contribución inmobiliaria correrán por cuenta del loteador. Por otro lado, los gastos de transferencia de los lotes ya sean al contado o a plazo serán cubiertos por el vendedor y comprador en partes iguales salvo pacto en contrario"

³⁹ **Ley 4715/12 – Art. 1°:** “Art.2. inciso c): c)”

conforme al Sistema Universal Transversal de Mercator (UTM) de cada vértice del polígono que la conforma, la cintra y extrapoligonal, elaborados y firmados por un ingeniero en Ciencias Geográficas o licenciado en Ciencias Geográficas o topógrafo o agrimensor, debidamente acreditado para el ejercicio de la profesión en el territorio nacional”;

Amplía el *Artículo 245 - Procedimiento de Aprobación de los Loteamientos* de la dicha Ley, correspondiente al Título Decimo - Capítulo IV – De los Loteamiento, en relación al empadronamiento catastral de las fracciones resultantes del loteamiento aprobado por el Municipio.

d. *Ley N° 5.346/14. Modifica los artículos 245 - Procedimiento de Aprobación, 246 - Obligaciones del Propietario, 247 - Contribución Inmobiliaria Obligatoria, 248 - Ubicación de las Fracciones Públicas, y Art. 250, 255 y 258, de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal", modificada por la Ley N° 4.715/12.*

La presente normativa modifica los artículos 245, 246, 247, 248, 250, 255 y 258 de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal", modificada por la Ley N° 4.715/12., correspondientes al Capítulo IV - De los Loteamientos, correspondiente al Título Décimo - De la Planificación y Ordenamiento Territorial del Municipio.

El Artículo 245 - Procedimiento de Aprobación de los Loteamientos⁴⁰, el Artículo 246 - Obligaciones del Propietario⁴¹; el Artículo 247 - Contribución Inmobiliaria Obligatoria;⁴² 248 - Ubicación de las

⁴⁰ a) Aprobación provisoria del Intendente: "...aprobandando provisoriamente el loteamiento en cuestión, dentro del plazo máximo **de sesenta días**, contados desde el cumplimiento de la totalidad de los requisitos por parte del propietario." ... **"Si la Intendencia Municipal no se expide dentro del plazo estipulado, se considerará aprobado en forma automática. En caso de aprobación automática, la Intendencia Municipal deberá, a pedido del interesado, emitir una constancia en la que se certifique dicha aprobación"**

⁴¹ Se agrega al Art. 246 Obligaciones del Propietario: "...f)) **tramitar ante el Servicio Nacional de Catastro la asignación de la nomenclatura catastral a las parcelas destinadas a calles, plazas, edificios públicos y lotes, una vez asignadas presentar a la Dirección General de los Registros Públicos con la aprobación definitiva para la inscripción de las fracciones destinadas para uso público, debiendo indicarse expresamente la naturaleza pública de las mismas, así como el destino que se les asigna. La Dirección General de los Registros Públicos automáticamente y sin más trámite inscribirá dichas fracciones a favor de la Municipalidad respectiva. El loteador tendrá un año de plazo para realizar esta inscripción a favor de la Municipalidad y si así no lo hiciera se le aplicará una multa de veinte jornales mínimos por cada hectárea loteada, sirviendo para su ejecución el certificado de deuda expedida por el mismo municipio. No se podrán vender los lotes si no se procede a la inscripción de la resolución definitiva...**"

⁴² Art. 247.- Contribución Inmobiliaria Obligatoria. Se entenderá por contribución inmobiliaria obligatoria la superficie de terreno que el propietario de un inmueble deberá transferir gratuitamente a favor de la Municipalidad, en concepto de vías de circulación, plazas o edificios públicos. En los inmuebles que alcancen o superen las dos hectáreas de superficie, la contribución será equivalente al 5% (cinco por ciento) de la misma, que será destinada para plaza y/o edificios públicos en la ubicación que la Municipalidad decida según los planes y necesidades urbanísticas. Si el inmueble fuere igual o superior a tres hectáreas, la contribución será del 7% (siete por ciento). La contribución que establece este artículo será obligatoria únicamente en los

Fracciones Públicas; el Artículo 250 - Venta de lotes a Plazo - Obligación de Inscripción; el Artículo 255 - Cláusulas Contractuales Implícitas; y el Artículo 258. Concurso de Acreedores y Quiebra del Vendedor.

3.2.1.6. Régimen Tributario para las Municipalidades del Interior del País (Ley N° 620/76 actualizada por la Ley N° 135/92)

Se establece el régimen tributario de aplicación a todas las Municipalidades del Interior, sin distinción de categoría⁴³.

En este sentido se establecen los siguientes tributos con su respectiva descripción, ámbito de aplicación, cálculo de montos y/o base imponible, excepciones y sanciones:

El *impuesto anual de patentes* industrial, comercial y profesional, para las personas y entidades que ejerzan dentro del municipio. Se establecen sanciones por omisión o falsedad de información⁴⁴, falta de pago⁴⁵.

El *impuesto de patente de rodados*, se aplica a los propietarios de cada vehículo, motorizado o no, registrado en la Municipalidad, según corresponda a lo establecido en misma ley. Se establece valor imponible⁴⁶ excepciones y sanciones por incumplimiento⁴⁷.

loteamientos o fraccionamientos destinados a la venta en zona urbana, suburbana o rural, con fines de urbanización, conforme al Artículo 239.

⁴³ **Ley 135/92 (modifica Ley 620/76) - Art. 1º.**- Establece el presente régimen tributario para las Municipalidades del interior del país.

⁴⁴ **Ley 620/76 - Artículo 18º:** Cualquier omisión o falsedad en el balance o declaración jurada del contribuyente, que no obedezca a evidente error material de disminuir su activo imponible, será penada de acuerdo con la gravedad de la infracción con multa comprendida entre el treinta y el ciento por ciento del impuesto que se intentó evadir o evadido sin perjuicio del pago del impuesto. La sanción será aplicada previo sumario administrativo en el que el contribuyente tendrá derecho a la defensa

⁴⁵ **Ley 620/76 - Artículo 19º:** Por falta de pago del impuesto de patente en el término legal, se aplicará una multa del cuatro por ciento sobre el monto del mismo por el primer mes o fracción en mora, el ocho por ciento en el segundo mes, el doce por ciento en el tercer mes el veinte por ciento en el cuarto mes, el treinta por ciento en el quinto mes. Estos porcentajes no son acumulativos y la multa no excederá del treinta por ciento del impuesto que corresponde al semestre en que se produjo la mora.

⁴⁶ **Ley 620/76 - Art. 22.** (Nueva redacción dada por el artículo 3 de la Ley N° 135/91)- El propietario mencionado en el Artículo 20 de la Ley N° 620/76, pagará el impuesto de patente anual a los rodados en base al valor imponible que para la liquidación de tributos de importación de autovehículos en general establece el Ministerio de Hacienda. El impuesto de patente establecido en este artículo, será del medio por ciento (0,50%) anual tomando como base el valor imponible. Este monto de impuesto de patente irá decreciendo anualmente en una proporción igual al cinco por ciento (5%) hasta los diez (10) años de antigüedad del autovehículo. A partir de los diez (10) años se abonará la mitad del impuesto inicialmente liquidado.

⁴⁷ **Artículo 23º:** Quedan exentos del pago del impuesto establecido en este capítulo los vehículos de uso personal. a) De Senadores y Diputados en ejercicio; de miembros del Consejo de Estado; de miembros de la Junta Municipal; Jueces, Agentes Fiscales y demás Magistrados Judiciales.

El *impuesto a la construcción* se establece para las obras dentro del municipio, efectivo antes del otorgamiento del permiso correspondiente. La Ley 135/92⁴⁸ actualiza la clasificación y el porcentaje a ser aplicado para el cálculo del impuesto. Se establecen exenciones y sanciones por falta de solicitud de permiso y pago del respectivo impuesto.

El *Impuesto al Fraccionamiento de tierras*,⁴⁹ corresponde a toda subdivisión de tierra, urbana o sub - urbana con fines de urbanización; parcialmente edificada o sin edificar, en dos o más partes bajo cualquier título que se realice. Requiere autorización previa de la Municipalidad, al igual que si se tratare de zonas rurales urbanizadas. El interesado⁵⁰ debe presentar anteproyecto con los datos que exigen las ordenanzas. Las ventas⁵¹ correspondientes a los fraccionamientos, se realizarán con sujeción estricta a los planos aprobados por la Municipalidad.

El fraccionamiento de tierra abonará⁵² un impuesto del dos por ciento sobre la avaluación fiscal de la tierra a ser racionada en las zonas urbanas y sub-urbanas del municipio y del cinco por ciento en las zonas rurales.

El *impuesto a inmuebles baldíos o semi baldíos* ⁵³corresponde a pago anual del mismo, del cinco por mil y tres por mil respectivamente, sobre la avaluación fiscal de dichos inmuebles. Se establecen sanciones por falta de pago.

El *impuesto a la publicidad o propaganda* (nueva redacción dada por el artículo 3 de la Ley N° 135/91) se aplica antes de su realización, a los anuncios comerciales, industriales y profesionales, por la radio, revistas, diarios, periódicos y televisión; a los letreros en general; carteles y afiches hechos en cualquier material y exhibidos ocasionalmente; volantes y

b) De los miembros del Cuerpo Consular. c) De los miembros de organismos internacionales, conforme a convenios. d) De miembros de misiones oficiales extranjeras. e) De los exonerados por Leyes especiales.

Artículo 24°: El impuesto de patente de rodados será pagado por anualidad dentro del primer semestre de cada año. La falta de pago del impuesto de patente en el término legal, dará lugar a multa de cuatro por ciento sobre el monto del mismo por el primer mes o fracción en mora, el ocho por ciento en el segundo mes, el doce por ciento en el tercer mes, el veinte por ciento en el cuarto mes y el treinta por ciento en el quinto mes. Estos porcentajes no son acumulativos y la multa no excederá del treinta por ciento del impuesto que corresponde al semestre en que se produjo la mora.

⁴⁸ **Artículo 30 - Ley 620/76** - Nueva redacción dada por el artículo 3 de la Ley N° 135/91. Parágrafo Primero: La refacción y ampliación de las construcciones pagará el impuesto correspondiente a la clasificación y calificación de la obra de que se trata, conforme a la escala establecida en este artículo. Parágrafo Segundo: Las construcciones no previstas pagarán el impuesto correspondiente a construcciones similares especificadas en este artículo.

⁴⁹ **Ley 620/76. CAPÍTULO IV - DEL IMPUESTO AL FRACCIONAMIENTO DE TIERRA.**

⁵⁰ **Ley 620/76** Art. 36

⁵¹ **Ley 620/76** Art. 37

⁵² **Ley 620/76** Art. 39

⁵³ **Ley 620/76** Art. 40 al Art. 43

folletos distribuidos en cualquier forma; anuncios varios tales como, en boletos de pasajeros, en calcomanías, pintados en el exterior o interior de vehículos afectados al servicio urbano. Se establecen los montos ⁵⁴para cada uno, así como exenciones y sanciones.⁵⁵

El *impuestos a los espectáculos públicos y a los juegos de entretenimiento y de azar*, corresponde al pago antes de su realización, de las representaciones teatrales, cinematográficas, circenses y números artísticos vivos, actividades deportivas, corridas de toros, bailes, parques de diversiones, kermeses y ferias. Se establece el impuesto ⁵⁶en base al valor del espectáculo, si es permanente o no, aplicando un porcentaje según el caso. Los juegos de azar ⁵⁷en general pagarán por cada mes o fracción y por cada unidad. Los juegos de entretenimientos en general, sean permanentes o transitorios, pagarán un impuesto mensual⁵⁸. Se definen sanciones por incumplimiento. ⁵⁹

El *impuesto a las operaciones de créditos*, ⁶⁰corresponde al pago a la Municipalidad, del dos por mil sobre el importe de cada operación, por parte de los prestamistas, habituales o no.

El *impuesto a las rifas, ventas por sorteos y sorteos publicitarios* corresponde el pago de un porcentaje sobre el valor del mismo, según establecido para cada caso, a las personas o entidad organizadora⁶¹. Las boletas, cupones u otros comprobantes que se otorguen a los participantes de la rifa, ventas por sorteos o sorteos publicitarios, serán sellados o perforados por la Municipalidad para su habilitación. Se establecen sanciones⁶².

El *impuesto al transporte colectivo de pasajeros* se aplica a los propietarios de los vehículos de transporte terrestre de pasajeros que prestan servicios de un lugar a otro del mismo municipio, de un municipio a otro, o al exterior. Se establece el monto del mismo y las sanciones por incumplimiento. ⁶³

El *impuesto al faenamiento* ⁶⁴se aplica por cada animal y tipo, que será ordenado sanitariamente para el sacrificio, con el objeto de obtener su carne en condiciones óptimas para el consumo humano. Se emite un

⁵⁴ **Ley 620/76** Art. 44 (modificado por Ley 135/91)

⁵⁵ **Ley 620/76** Art. 47 y 48 respectivamente.

⁵⁶ **Ley 620/76** Art.52 para espectáculos permanentes, Art 53, modificado por Ley 135/91 para los espectáculos que no son permanentes en el Municipio.

⁵⁷ **Ley 620/76** Art.55 modificado por Ley 135/91.

⁵⁸ **Ley 620/76** Art.55 modificado por Ley 135/91.

⁵⁹ **Ley 620/76** Art.57.

⁶⁰ **Ley 620/76** Art.58 al 60.

⁶¹ **Ley 620/76** Art 61 al 65.

⁶² **Ley 620/76** Art 66.

⁶³ **Ley 620/76** Art 67 al 68.

⁶⁴ **Ley 620/76** Art 69. Nueva redacción dada por el artículo 3 de la Ley N° 135/91.

permiso de faenamiento de vacunos y equinos contra presentación de los documentos de propiedad de los animales y el pago del impuesto correspondiente.⁶⁵ Se establecen exenciones y sanciones.

El *impuesto al registro de marcas y señales de hacienda y legalización de documentos*, corresponde al cobro por la expedición de constancias y verificación de documentos de ganado vacuno y equino. Se establece los montos⁶⁶ según cada caso. Asimismo, la tramitación para la legalización de certificados de transferencia y guías de traslado de ganado vacuno y equino dará lugar al pago de impuestos, según cada caso.⁶⁷ Dicho impuestos deben ser abonados en las Municipalidades en cuyo distrito se hallen asentados los establecimientos de dichos ganados.

El *impuesto de cementerios*,⁶⁸ corresponde al cobro del mismo por permiso de inhumación, permiso de traslado de cadáveres, por transferencia de titular de panteón por herencia o traspaso a título oneroso o gratuito.

El *impuesto a las transferencias de bienes raíces*,⁶⁹ se aplica a la las ventas, permutas, donaciones y en general por toda transferencia de dominio de bienes raíces situados dentro del Distrito municipal. Corresponde pagar el dos por mil sobre el monto de la operación.

El *impuesto en papel sellado y estampillas municipales*, se establecen monto por cada tipo.⁷⁰

Las *tasas por servicios de salubridad*,⁷¹ corresponden al cobro anual equivalente del dos al cinco por ciento sobre el monto de patentes de los establecimientos comerciales, industriales y en general todos los negocios sometidos a la inspección y control, por estar comprendidas sus mercaderías o manufacturas en los términos de la Ley N° 838 del 23 de Agosto de 1926, y su reglamentación. Por ordenanza se establecerá la escala correspondiente atendiendo la clase de los negocios. Los montos se establecen por Ordenanza Municipal conforme el Artículo N°4 de la Ley N°135/91.

Las *tasas por contrastación e inspección de pesas y medidas*⁷² Los comerciantes, industriales, profesionales y entidades en general pagarán

⁶⁵ **Ley 620/76** Art 70 al 72.

⁶⁶ **Ley 620/76** Art 73. Nueva redacción dada por el artículo 3 de la Ley N° 135/91

⁶⁷ **Ley 620/76** Art 74. Nueva redacción dada por el artículo 3 de la Ley N° 135/91

⁶⁸ **Ley 620/76** Art 76. Nueva redacción dada por el artículo 3 de la Ley N° 135/91

⁶⁹ **Ley 620/76** Art 77 al 78.

⁷⁰ **Ley 620/76** Art.83 Nueva redacción dada por el artículo 3 de la Ley N° 135/91

⁷¹ **Ley 620/76** Art.84. Art.85 y 86 nueva redacción dada por el artículo 3 de la Ley N° 135/91.

Art. 87 / 89.

⁷² **Ley 620/76** Art.90 al 101.

tasas anuales por contrastación e inspección de pesas y medidas o de cualquier instrumento de medición cuyos montos se establecen en este capítulo. Los montos de las tasas entre los límites mínimos y máximos fijados, así como los procedimientos y técnicas para la realización del servicio y la forma y plazo de su percepción serán establecidos anualmente por ordenanza. Los montos se establecen por Ordenanza Municipal conforme el Artículo N°4 de la Ley N°135/91. La ley prevé sanciones por incumplimiento, según cada caso.

Las *tasas por inspección de instalaciones*⁷³ se fijan los montos por inspección, se establecen por Ordenanza Municipal conforme el Artículo N°4 de la Ley N°135/91. La ley prevé sanciones por incumplimiento, según cada caso.

Las *tasas por servicio de inspección de auto-vehículos*⁷⁴ corresponden a la inspección municipal de las condiciones mecánicas y reglamentarias, de los auto-vehículos, tanto para los que prestan servicio público como los de uso personal, dentro del municipio. Para los auto-vehículos de servicios públicos, la inspección se realiza cada tres meses, en el caso de los particulares, es anual. En ambos casos se debe pagar la tasa de inspección. La escala correspondiente será establecida por ordenanza municipal, conforme lo establecido en el Artículo N°4 de la Ley N°135/91. La ley prevé sanciones por incumplimiento, según cada caso.

Las *tasas por servicio de desinfección*⁷⁵ corresponden al monto que deben abonar por dicho servicio municipal, los comerciantes, industriales y profesionales; los propietarios de auto-vehículos del servicio público y los propietarios o responsables de locales de espectáculos públicos. La periodicidad de la desinfección será establecida por ordenanza municipal, al igual que el monto, conforme lo establecido en el Artículo N°4 de la Ley N°135/91. La ley prevé sanciones por incumplimiento, según cada caso.

Las *tasas por recolección de basuras, limpieza de vías públicas y de cementerios*,⁷⁶ se cobran en la medida que sean efectivamente realizados y sus montos no podrán rebasar el costo real del servicio más los gastos de administración.

Las *contribución especial para conservación de pavimento*,⁷⁷ corresponden al pago anual de dicha contribución, por parte de los propietarios de los inmuebles, baldíos y edificios hasta dos plantas, situados sobre vías pavimentadas. La correspondiente calificación y escala se establecen en la Ley 135/91. Las recaudaciones de esta contribución especial, serán

⁷³ Ley 620/76 Art.102 al 104.

⁷⁴ Ley 620/76 Art.105 al 108.

⁷⁵ Ley 620/76 Art.109

⁷⁶ Ley 620/76 Art.110 y 111.

⁷⁷ Ley 620/76 Art.112 (modificado por Ley 135/91 en su art. 3) Art. 113 al 117.

destinadas exclusivamente a la conservación y reparación de las vías pavimentadas, así como a la adquisición de máquinas, herramientas y demás elementos necesarios a dicho fin.

Otros recursos. Arrendamiento anual de terrenos municipales. Cesión de usufructo de parcelas de tierra en los cementerios. Servicio municipal de remolque con grúa para vehículos en infracción en la vía pública. Canon por la ocupación temporal del corralón municipal por el depósito de objetos recogidos de vías públicas por infracción a la Ley. Las copias de planos y otros documentos referentes a construcciones. Los ocupantes de mercados municipales pagarán por día un canon

3.2.1.7. Régimen Tributario y de otros recursos para la Municipalidad de Asunción - Ley N° 881/81

La presente Ley, establece el régimen tributario de la Municipalidad de Asunción, dicho régimen se compone de los impuestos, tasas y contribuciones especiales.

El **Titulo Primero** de la presente Ley, regula los **IMPUESTOS**.

En su Capítulo I, la ley regula el *Impuesto de Patente a Comercios, Industrias, Profesiones y Oficios* para actividades con fines lucrativos dentro del municipio de Asunción, se establece por Ordenanza la determinación del activo, liquidación, casos de apertura de negocios, escala de patente al comercio y entidades financieras, para actividades industriales, radiales, televisivas, de imprentas y de publicaciones diarias o periódicas, para vendedores ambulantes. Escala de impuesto de patentes para personas y entidades que explotan salas y lugares de espectáculos cinematográficos y teatrales, para personas o entidades que exploten playas de estacionamiento de auto-vehículos con fines de lucro. Entre otros.⁷⁸ Definición del *Impuesto de Patente para los profesionales*⁷⁹ Escala de impuesto de patentes para personas y entidades que explotan salas y lugares de espectáculos cinematográficos y teatrales. Así como las Excepciones⁸⁰ del pago del presente impuesto, y sanciones.⁸¹

El Capítulo II de la Ley, reglamenta el *Impuesto de Patente a los Rodados*⁸², para el propietario de cada vehículo motorizado o no, registrados en la Municipalidad de Asunción. Establece escala de impuesto en base al valor aforo aduanero, así como los casos de

⁷⁸ Ley N° 881/81 Art. N° 1 al 18

⁷⁹ Ley N° 881/81 Art. N° 19

⁸⁰ Ley N° 881/81 Art. N° 20

⁸¹ Ley N° 881/81 Art. N° 21 al 23.

⁸² Ley N° 881/81 Art. N° 24 al 26.

reducciones anuales. Las excepciones ⁸³al pago del presente, y sanciones⁸⁴.

El Capítulo III de la Ley, reglamenta el *Impuesto a la Construcción*⁸⁵. Las obras que se ejecuten dentro del municipio están sujetas a la autorización de la Municipalidad y sus propietarios pagarán el impuesto a la construcción antes del otorgamiento de la autorización correspondiente, tanto para construcción como para ampliación de obra. Establece el procedimiento para dicha solicitud de autorización, clasificación de obra, liquidación del impuesto, forma de pago, escala del impuesto, fiscalización de obras. Excepciones⁸⁶ y Sanciones⁸⁷.

El Capítulo IV de la Ley, reglamenta el *Impuesto al Fraccionamiento de la propiedad inmobiliaria*⁸⁸, entendiéndose por división o fraccionamiento de la propiedad inmobiliaria a la sub división de tierra urbana o sub-urbanas sin edificar o parcialmente edificada; la división en pisos o departamentos de un edificio de una o más plantas; división en conjuntos habitacionales donde la propiedad de la tierra se encuentra en condominio y las áreas cubiertas correspondientes a cada propietario de vivienda. Procedimiento de presentación de proyecto a ser aprobados por ordenanza Municipal, trazado emitido por la Municipalidad para cada caso, venta de tales divisiones, planos y anuncios de venta, especificaciones para lotes fraccionados, escalas. Forma de pago.

El Capítulo V de la Ley, reglamenta el *Impuesto Edilicio*⁸⁹, pagado sobre los inmuebles situados sobre calles y avenidas pavimentadas de la zona urbana primera, y sobre las avenidas con pavimento asfáltico de la zona urbana segunda, cuyo tipo y clase de construcción, estado de conservación, antigüedad, comodidad, higiene y seguridad no condicen con el progreso urbano de la zona. Determinación del Impuesto⁹⁰. Escala del impuesto⁹¹ conforme al valor fiscal del inmueble establecido por la Dirección de Impuesto Inmobiliario. El impuesto se aplica también a terrenos baldíos, semi baldíos y las construcciones inconclusas. Excepciones y sanciones.⁹²

El Capítulo VI de la Ley, reglamenta el *Impuesto a la Publicidad*⁹³. Ámbito de aplicación: anuncios y letreros de carácter comercial, industrial o

⁸³ Ley N° 881/81 Art. N°29.

⁸⁴ Ley N° 881/81 Art. N° 30 y 31

⁸⁵ Ley N° 881/81 Art. N° 32 al 41.

⁸⁶ Ley N° 881/81 Art. N°42.

⁸⁷ Ley N° 881/81 Art. N° 43.

⁸⁸ Ley N° 881/81 Art. N° 44 al 57

⁸⁹ Ley N° 881/81 Art. N° 58

⁹⁰ Ley N° 881/81 Art. N° 59

⁹¹ Ley N° 881/81 Art. N° 61

⁹² Ley N° 881/81 Art. N° 64 y 65

⁹³ Ley N° 881/81 Art. N° 66 al 70.

profesional, cualquiera sea el medio empleado están sujetos al pago del presente impuesto, antes de su realización. Formas de pago. Incremento de impuesto en casos de publicidad se refiere a bebidas alcohólicas, juegos de azar, tabacos, clubes nocturnos en general. Excepciones y Sanciones⁹⁴.

El Capítulo VII de la Ley, reglamenta *el Impuesto a los Espectáculos públicos*,⁹⁵ *juegos de entretenimiento y de Azar*. Se aplica a representaciones teatrales, cinematográficas, circenses, números artísticos vivos, corridas de toros, bailes, parques de diversiones, kermesses, ferias, lotería, bingos y otros, (impuesto mensual). Escala se establece por Ordenanza. Reducciones del impuesto y Sanciones⁹⁶.

El Capítulo VIII de la Ley, reglamenta *el Impuesto a las operaciones de crédito*⁹⁷. Se aplica a los prestamistas y las casas de empeño o montepío, quienes pagaran un impuesto del cuatro por mil sobre el importe de cada operación. Exenciones.

El Capítulo IX de la Ley, reglamenta *el Impuesto a las Rifas*⁹⁸, *ventas por Sorteos, y a los Sorteos Publicitarios y Remates*. Se aplica a las personas o entidades organizadoras de rifas (5% valor boleta) y a personas o entidades organizadoras de sorteos para estimular venta o adjudicación por sorteos, en sociedad o por contrato; y de sorteos para promociones publicitarias, (3% sobre el importe total de los artículos vendidos o adjudicados) Procedimientos, agentes de retención, escala de bienes rematados. Excepciones y Sanciones.⁹⁹

El Capítulo X de la Ley, reglamenta *el Impuesto al Transporte Colectivo Terrestre de Pasajeros*¹⁰⁰. Se establece un impuesto del 3% sobre el valor de cada pasaje extendido, a ser aplicado a los propietarios de vehículos de transporte colectivo terrestre de pasajeros que presten servicios urbanos en líneas regulares; y del 5% a servicios regulares al exterior, partiendo del municipio de Asunción. Sanciones.

El Capítulo XI de la Ley, reglamenta *el Impuesto al Faenamiento*¹⁰¹, establece escala y procedimiento de pago. Excepciones y Sanciones.

⁹⁴ Ley N° 881/81 Art. N° 71 y 72 respectivamente.

⁹⁵ Ley N° 881/81 Art. N° 73 al 80.

⁹⁶ Ley N° 881/81 Art. N° 81 al 83

⁹⁷ Ley N° 881/81 Art. N° 84 al 86

⁹⁸ Ley N° 881/81 Art. N° 87 al 90.

⁹⁹ Ley N° 881/81 Art. N° 91 al 93

¹⁰⁰ Ley N° 881/81 Art. N° 94 al 96

¹⁰¹ Ley N° 881/81 Art. N° 97 al 100

El Capítulo XII de la Ley, reglamenta el *Impuesto de Cementerios*¹⁰², establece pago por tipo de servicio.

El Capítulo XIII de la Ley, reglamenta el *Impuesto a la transferencia de Bienes Raíces*¹⁰³, corresponde al pago de 3 por mil sobre la base de las operaciones de las ventas, permutas, donaciones y en general por toda transferencia de dominio de bienes raíces situados dentro del municipio de Asunción.

El Capítulo XIV de la Ley, reglamenta el *Impuesto a los propietarios de animales*¹⁰⁴, a pagarse en forma anual, por los propietarios dueños de perros previa presentación de certificado de vacunación antirrábica. Prohibición de tenencia de animales vacunos, equinos, porcinos, ovinos y caprinos en las zonas urbanas. Sanciones.

El Capítulo XV de la Ley, reglamenta el *Impuesto del Papel Sellado y Estampillas Municipales*¹⁰⁵, para las gestiones administrativas ante la Municipalidad, y gestiones especiales respectivamente. Establece escalas por tipo de gestión.

El **Titulo Segundo** de la presente Ley, regula las **TASAS**.

El Capítulo I de la Ley, reglamenta las *Tasas por Servicio de Salubridad*¹⁰⁶, corresponde al pago por parte de los propietarios de establecimientos comerciales, industriales o en general negocios, que han sido inspeccionados por la Municipalidad, de un 5% sobre el monto de su respectiva patente. Por Ordenanza se establece la periodicidad del servicio y la escala de tasas, atendiendo la clase de negocio. Escalas por petición del servicio. Escala por inspección sanitaria de carne. Pago por parte de vendedores ambulantes. Productos importados. Sanciones.

El Capítulo II de la Ley, reglamenta las *Tasas por limpieza de la Vía Pública y por Recolección y Tratamiento de Basura*¹⁰⁷, corresponde al pago anual por parte de los propietarios de inmuebles y los arrendatarios de bienes inmobiliarios municipales situados sobre vías pavimentadas con asfalto, hormigón de cemento, adoquines o piedras. Escalas. Tasas diferenciadas por tipo de establecimiento. Servicios Especiales de la Municipalidad. Sanciones.

El Capítulo III de la Ley, reglamenta las *Tasas por contrastación e inspección de pesas y medias*¹⁰⁸. Los negocios en general, pagarán tasas

¹⁰² Ley N° 881/81 Art. N° 101 al 103.

¹⁰³ Ley N° 881/81 Art. N° 104

¹⁰⁴ Ley N° 881/81 Art. N° 105 al 110.

¹⁰⁵ Ley N° 881/81 Art. N° 110 al 112.

¹⁰⁶ Ley N° 881/81 Art. N° 113 al 122.

¹⁰⁷ Ley N° 881/81 Art. N° 123 al 129.

¹⁰⁸ Ley N° 881/81 Art. N° 130 al 142.

anuales por contrastación e inspección de pesas y medidas o de cualquier instrumento de medición utilizados en el establecimiento. Procedimiento. Escala. Sanciones.

El Capítulo IV de la Ley, reglamenta las *Tasas por inspección de instalaciones*¹⁰⁹, corresponde al pago anual de dicha tasa, a propietarios de inmuebles, comercios e industrias, que posean instalaciones mecánicas o electrónicas.

El Capítulo V de la Ley, reglamenta las *Tasas por servicios de identificación e inspección de automotores*¹¹⁰. Establece la obligatoriedad de la identificación e inspección de las condiciones mecánicas y reglamentarias de los automotores en general que circulan dentro del municipio de Asunción. Pago de la tasa e Inspecciones anuales y trimestrales. Escala.

El Capítulo VI de la Ley, reglamenta las *Tasas por limpieza de Cementerios*¹¹¹, propietarios de panteones y usufructuarios de columbarios y lotes en los cementerios, pagarán anualmente la presente tasa. Escala.

El Capítulo VII de la Ley, reglamenta las *Tasas por servicios de desinfección*¹¹², correspondiente al pago de la misma, por el servicio prestado, por parte de comerciantes, industriales y profesionales, los propietarios de autovehículos del servicio público y propietarios o responsables de locales de espectáculos públicos. Escalas.

El **Titulo Tercero** de la presente Ley, regula la **CONTRIBUCION ESPECIAL PARA CONSERVACION DEL PAVIMENTO**¹¹³.

Los propietarios de los inmuebles situados sobre vías pavimentadas, pagarán anualmente a la Municipalidad una contribución especial para conservación de pavimento. Escala y cálculo.

El **Titulo Cuarto** de la presente Ley, regula la **OTROS RECURSOS**¹¹⁴

Establece pagos por arrendamiento de terrenos municipales, canon por la ocupación temporal del depósito municipal, permiso de ocupación precaria de bienes de dominio público, canon a ocupantes de mercados municipales y su respectiva escala, entre otros.

¹⁰⁹ Ley N° 881/81 Art. N° 143 y 144.

¹¹⁰ Ley N° 881/81 Art. N° 145 al 147.

¹¹¹ Ley N° 881/81 Art. N° 148.

¹¹² Ley N° 881/81 Art. N° 149 y 150.

¹¹³ Ley N° 881/81 Art. N° 151 al 153.

¹¹⁴ Ley N° 881/81 Art. N° 154 al 163.

El **Titulo Quinto** de la presente Ley, regula a los **AGENTES DE RETENCION**¹¹⁵

En este sentido, dispone que los agentes de retención de los ingresos previstos en esta Ley deberán depositar en la Municipalidad, la suma cobrada dentro de los quince días del mes siguiente al mes de ingreso, juntamente con una declaración jurada que contendrá los datos establecidos por Ordenanza. Sanciones.

3.2.1.8. Nuevo Régimen Tributario de la República del Paraguay (Ley N° 125/91, y la Ley N°2421/04 que la modifica).

La presente Ley establece el régimen nacional tributario. La Ley se divide en 5 (cinco) Libros.

El Libro I referente a *Impuestos a los Ingresos*, estableciendo un Impuesto que gravará las rentas de fuente paraguaya provenientes de las actividades comerciales, industriales, de servicios y agropecuarias, que se denominará “Impuesto a la Renta”

El Libro II regula el *Impuesto al Capital*. En este capítulo define el **Impuesto Inmobiliario** anual, que incide sobre los bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional. Establece el nacimiento de la Obligación Tributaria, Exenciones, Exenciones Parciales y Temporales.

116

*Base Imponible del Impuesto Inmobiliario*¹¹⁷: La base imponible la constituirá la valuación fiscal de los inmuebles establecida por el Servicio Nacional de Catastro. El valor mencionado será ajustado nuevamente en forma gradual hasta alcanzar el valor real de mercado, en un periodo no menor de cinco años. Dicho ajuste anual no podrá ser superior al porcentaje de variación que se produzca en el IPC en el periodo de los 12 meses anteriores al primero de noviembre de cada año civil que transcurre de acuerdo con la información que en tal sentido comunique el BCP o el organismo oficial competente. El valor así determinado será incrementado anualmente en un porcentaje que no podrá superar el 15% de dicho valor. En los inmuebles rurales, las mejoras o edificaciones, construcciones no formaran parte de la base imponible.

*Tasas Impositivas*¹¹⁸: La tasa impositiva del impuesto será del 1%.- Para los inmuebles rurales menores a 5 hectáreas, la tasa impositiva será del

¹¹⁵ Ley N° 881/81 Art. N° 164 al 167.

¹¹⁶ Ley 125/91 Artículo N° 54 al 59.

¹¹⁷ Ley 125/91 Artículo N° 60.

¹¹⁸ Ley 125/91 Artículo N° 61

0,50% siempre que sea única propiedad destinada a la actividad agropecuaria.-

*Padrón Inmobiliario:*¹¹⁹ 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 aun no incorporadas al régimen de catastro.

En la Ley N° 125/91 se establece el **Impuesto adicional a los Baldíos**¹²⁰, 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. *Se consideran baldíos todos los inmuebles que carecen de edificaciones y mejoras en los cuales el valor de las mismas representa menos del 10% (diez por ciento) del valor de la tierra.* 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. Las *Tasas Impositivas* para el Impuesto adicional a los Baldíos, corresponde a Capital 4 0/00, (cuatro por mil), Municipios del interior: 1 0/00 (uno por mil).-

Se establece un segundo impuesto adicional, gravado a la propiedad o posesión de los inmuebles rurales, denominado **Impuesto Adicional al Inmueble de Gran Extensión y a los Latifundios**¹²¹.

Inmuebles Afectados: los inmuebles que se encuentran identificados en un determinado *patrón inmobiliario*, y también aquellos que *teniendo diferente empadronamiento son adyacentes y pertenecen a un mismo propietario o poseedor*. Se considerara 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. El propietario o poseedor de tales inmuebles, deberá hacer la declaración jurada del año antes del pago del impuesto inmobiliario, a los efectos de la aplicación del adicional que según la escala le corresponda. Para aplicar la escala impositiva, se deberá sumar las respectivas superficies a los efectos de consideraras como un solo inmueble.

*Base Imponible*¹²²: La base imponible la constituye la valuación fiscal del inmueble.

¹¹⁹ Ley 125/91 Artículo N° 63

¹²⁰ Ley 125/91 Artículo N° 68

¹²¹ Ley 125/91 Artículo N° 71.

¹²² Ley 125/91 Art. 73

*Tasas Impositivas*¹²³: El impuesto se determinara sobre: **a)** Inmuebles de gran extensión. El tramo de la escala que corresponda a la superficie total gravada, indicara la tasa a aplicar sobre la base imponible correspondiente a dicha extensión. **b)** Los latifundios tendrán un recargo adicional de un 50% (cincuenta por ciento), sobre la escala precedente.

*Participación a La Recaudación*¹²⁴: A cada municipalidad le corresponderá el 50% (cincuenta por ciento) de la recaudación que perciba el Estado 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.

El *Libro III* regula el Impuesto al Consumo, crea el impuesto que se denominara *Impuesto al Valor Agregado*. El mismo grava los actos relacionados con la enajenación de bienes, prestación de servicios excluidos los de carácter personal que se presten en relación de dependencia, y la importación de bienes. Crea asimismo, un impuesto que se denominará *Impuesto Selectivo al Consumo*, que grava la importación de los bienes (descritos en Art. 106) y la primera enajenación a cualquier título cuando sean de producción nacional.

El *Libro IV* establece el *Impuesto a los Actos y Documentos*¹²⁵, que grava las obligaciones, actos y contratos, cuya existencia conste en algún documento.

El *Libro V* establece disposiciones de aplicación general.

3.2.1.9. Valores Fiscales establecidos por el Servicio Nacional de Catastro conforme a la Ley N° 125/91 en concepto de Impuesto Inmobiliario (Decretos anuales)

Anualmente, el Servicio Nacional de Catastro define la base imponible del Impuesto Inmobiliario constituida por la valuación fiscal de los inmuebles, conforme el Artículo 60 de la Ley 125/91 del Nuevo Régimen Tributario Nacional. En este sentido, el SNC elabora una estimación fiscal anual, ajustada a los porcentajes de variación correspondiente al Índice de Precios al Consumo, en un periodo de 12 meses anterior al 1 de noviembre de año civil que transcurre, de acuerdo al Informe estadístico brindado por el Banco Central del Paraguay.

¹²³ Ley 125/91 Art. 74

¹²⁴ Ley 125/91 Art. 75

¹²⁵ Ley 125/91. Art. 131: Exoneraciones: Están exonerados los siguientes actos y entidades: I. Actos.. "4) Las donaciones a favor del Estado, **Municipalidades**, Universidades y entidades benéficas." ... II. Entidades: 15) El Estado y las oficinas dependientes de los tres poderes del mismo, las **Municipalidad** y las Universidades.

Dicha valuación fiscal se definen para la Capital del país, en **metros cuadrados de tierra**, expresado en guaraníes, conforme las distintas zonas urbanas preestablecidas. Así como también, los valores fiscales en **metros cuadrado de edificados, tinglados y galpones, estacionamientos** expresado en guaraníes, para los inmuebles según tipo de construcción y antigüedad.

En el caso de las ciudades del interior, la valuación fiscal en su mayoría se define en **metros cuadrados para tierras en Zonas Urbanas**, expresado en guaraníes, de acuerdo al tipo de pavimento donde se encuentre.

Se define los valores fiscales expresado en guaraníes, para los inmuebles por **metro cuadrado de la tierra en Zonas Urbanas**, en **razón al tipo de explotación o destino económico** del mismo con superficies mayores a 10.000 mtr². (Superficies mayores a 20.000 mtr².¹²⁶), destinado a pequeñas explotaciones agropecuarias o forestales, actividades de servicios básicos (energía eléctrica, agua), actividades de servicios públicos esenciales (aeropuertos estatales), y áreas protegidas por Leyes y Ordenanzas.

Del mismo modo, se fijan los valores fiscales de los inmuebles ubicados en Zonas Urbanas de los Municipios del Interior del País, expresados en guaraníes, de **por metro cuadrado edificado, estacionamientos, galpones y tinglados**, conforme a tipo de construcción y antigüedad.

Finalmente, el Decreto fija los Valores Fiscales expresado en guaraníes, **por Hectárea para los inmuebles rurales** de todo el país.

3.2.1.10. Régimen de Beneficios Fiscales para los Ex Combatientes de la Guerra del Chaco (Ley N° 431/73 ampliada por la Ley N° 217/93)

La Ley 431/73 instituye Honores y establece los Privilegios y Pensiones a favor de los Veteranos de la Guerra del Chaco. Dicha Ley se ha ampliado por la Ley 217/93 en virtud de los beneficios que se les otorga a los veteranos, mutilados y lisiados de dicha Guerra y en conformidad con lo establecido en los Artículos 14 y 57 de la Ley 125/91 del Nuevo Régimen Tributario de la República del Paraguay.

En este sentido, se establece la exoneración del pago de impuestos y tasas fiscales y municipales y de otros gravámenes, aplicados a los actos o conceptos de:

¹²⁶ En el Caso de Ciudad del Este.

- Patentes fiscales y municipales, para quienes realicen actividades profesionales, comerciales, industriales, artesanías y cualquier otra actividad lícita, hasta la suma de Gs. 20.000.000 (veinte millones de guaraníes) del Activo tomando del Balance del último ejercicio. Si el Activo es superior a esta suma, las patentes serán abonadas sobre el excedente de su monto.
- Impuesto a la Renta sobre su renta neta imponible hasta la suma Gs. 20.000.000 (veinte millones de guaraníes). Si la renta neta fuere mayor, el impuesto se abonará sobre el excedente.
- Todo tributo fiscal o municipal, inclusive los servicios públicos que prestan los entes descentralizados sobre inmuebles de propiedad del Veterano, del Mutilado y Lisiado de la Guerra del Chaco y de su esposa o viuda, cuando sea habitado por ellos, bajo las siguientes condiciones: Que el valor fiscal del inmueble cuando está situado en la Capital de la República o en las Capitales de los Departamentos no exceda de la suma de Gs. 20.000.000 (veinte millones de guaraníes) y de Gs. 10.000.000 (diez millones de guaraníes) en los pueblos del interior.¹²⁷

3.2.1.11. Deducción del Impuesto Inmobiliario – Derecho Real de Superficies Forestales (Ley N° 4.890/13)

La Ley N° 4.890/13 regula el Derecho Real de Superficie forestal, por el cual el titular del dominio de un inmueble susceptible de contener plantaciones forestales o bosques naturales, constituye a favor de terceros o superficiarios, un derecho de aprovechamiento o disposición sobre los bienes forestales plantados sobre la superficie de su propiedad o sobre los bienes que se encuentran en el inmueble en forma de bosque natural.

El **Artículo 11** de la presente Ley, establece una deducción del 50% del impuesto inmobiliario del inmueble sobre el que se haya otorgado dicho derecho Real de Superficie Forestal.¹²⁸

¹²⁷ Conforme el Artículo 57 de la **Ley N° 125/91**: “Exenciones: están exentos del pago del impuesto inmobiliario y sus adicionales:... h) Los inmuebles de propiedad del veterano, mutilado y lisiado de la guerra del chaco y de su esposa viuda, cuando sea habitado por ellos y cumplan con las condiciones determinadas por las leyes especiales que les otorgan tales beneficios.....”

¹²⁸ **Ley N° 4.890/13** - Artículo 11: “el inmueble sobre el cual se haya otorgado un Derecho Real de Superficie Forestal tendrá una deducción del 50% del impuesto inmobiliario. Los beneficios cesarán desde el momento en que se haya extinguido totalmente el Derecho Real de Superficie Forestal.

3.2.2. LEGISLACION COMPLEMENTARIAS PARA LA GESTIÓN TRIBUTARIA MUNICIPAL.

3.2.2.1. Sistema de Matriculación y Cedulación de Automotores. Ley N° 608/95, modificada por Ley N° 1.685/2001, Ley N° 1.794/01, Ley N° 2.185/03, Ley N° 2.904/06 y Ley N° 5236/2014.

El presente ordenamiento legal, permite un registro formal que favorece al régimen tributario Municipal a partir de lo establecido en el “Artículo 10¹²⁹. - De la expedición de las chapas. El Registro de Automotores se encargará de la expedición de las chapas a las que se alude en el artículo anterior. Las mismas serán expedidas al ingreso de testimonio de la escritura pública para su matriculación. *Finalizado el período de matriculación inicial, ninguna Municipalidad percibirá el importe de la patente de automotor sin tener a la vista la cédula respectiva. La reglamentación de esta ley deberá prever un procedimiento de identificación visible que justifique el pago de la patente municipal.*”

La Ley N° 608/95 y sus modificatorias, establece la creación del Sistema de Matriculación y la Cédula del Automotor, de cumplimiento y uso obligatorios respectivamente, en la forma, plazo y condiciones que la misma establece.

La Ley N° 1.685/01 modifica los siguientes Artículos: Art. 4 – De la Cedula del Automotor, Art. 7 – Organismo de Aplicación, Art. 8 – Facultad Administrativa, Art. 13°.- De la obligatoriedad de la matriculación, Art. 16°.- De la retención de los vehículos, Art. 19°.- Del plazo del Registro Especial y Transitorio, Art. 20°.- De la verificación previa, Art. 35°.- De la infraestructura necesaria, Art. 36°.- De la Reglamentación por la Corte Suprema de Justicia,

La Ley N° 1.794/01 modifica el Artículo 21 (ya modificado por la Ley N° 1.685/01) – De la Obligación del Propietario. La presente Ley modificatoria, agrega y amplía los siguientes Disposiciones Transitorias: Art. 37, Art. 38.- El Registro Especial, Art. 39.- Exención, Art. 40 - Exoneración, Art. 41.- Importados, Art. 42.- Excepciones, Art. 43.- *Las placas de automotores otorgadas por las municipalidades, quedarán caducas a partir del 1 de Junio de 2002. Ningún vehículo podrá transitar sin las placas correspondientes*, "Art. 44.- Exonerados.

La Ley N° 2.185/03 modifica el Artículo 23 – Nacionalización de vehículos.

¹²⁹ Conforme lo establecido en la Ley 1.685/01 que modifica varios Artículos de la Ley 608/95.

La Ley N° 2.904/06 modifica el Artículo 14 – Cambio de titularidad.

La Ley N° 5.236/14 modifica la Ley 608/95 en los siguientes Artículos: Art. 9 – Trámites, Art. 10 – Expedición de las Chapas, Artículo 12.- De la intercomunicación informática,

3.2.2.2. Registro de motocicletas y vehículos similares y establece normas para su circulación. Ley N° 4.980/13.

La presente legislación establece las pautas para el registro de los propietarios de motocicletas y vehículos similares, conforme lo establecido en la Ley N° 608/95 que crea “el sistema de Matriculación y Cedulación de Automotores”.

En referencia a la gestión tributaria Municipal, el Artículo 4° establece: “Una vez deducidos los costos administrativos, se destinará el 10 % (diez por ciento) de lo producido de la matriculación de motocicletas y afines; en lo relacionado con la emisión de chapa, cédula, verificación y gravado de la matrícula, con los Municipios en donde el titular del dominio declare como su domicilio; en los términos del artículo 6° de la Ley N° 608/95, el cual será consignado en la respectiva solicitud de matriculación. *La suma correspondiente a cada Municipio será depositada en una cuenta especialmente habilitada para el efecto en el Banco Nacional de Fomento por cada Municipio. Los recursos percibidos en este concepto serán destinados a financiar gastos inherentes a la conservación y mejoramiento de la infraestructura vial de los Municipios.*”

3.2.2.3. Régimen jurídico para la concesión y explotación de los juegos de Azar. Ley N° 1.016/96, modificada por Ley N° 4.392/11 y Ley N° 4.716/12.

La presente Ley regula a que deben ajustarse las personas físicas o jurídicas que deseen instalar y operar los juegos de azar, oportunamente permitidos conforme la misma.

Con respecto al ámbito municipal, la ley autoriza¹³⁰ la explotación de juegos de azar conforme el siguiente detalle:

- a) un local para bingo;
- b) locales para juegos electrónicos de azar;
- c) rifas de entidades sociales, deportivas, educacionales y religiosas del ámbito de su jurisdicción;
- d) un bingo radial;

¹³⁰ Ley 1016/96 Artículo 23.

- e) rifas comerciales de carácter local; y
- f) canchas de carreras de caballos.

Asimismo, establece que los Municipios deben conformar las respectivas estructuras administrativas que permitan llevar a cabo el control y supervisión de tales juegos y entretenimientos permitidos, así como que les permita llevar a cabo la recaudación de cánones a su cargo y su redistribución¹³¹.

La Ley establece la distribución de los cánones¹³² percibidos por la Administración Central, por las gobernaciones o las municipalidades.

3.2.2.4. Régimen de Propiedad por Pisos y Departamentos. – Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal – Capítulo V del Título Décimo. Código Civil Paraguayo (Ley N° 1.183/85), Ley 677/60 y Decreto N° 2.216/68.

La **Ley N° 677/60**, establece el régimen de la propiedad horizontal. En termino tributarios, el Artículo 12°, establece: “Los impuestos y tasas municipales se cobrarán a cada propietario independientemente, debiendo efectuarse las evaluaciones en forma individual, computándose a la vez parte proporcional indivisa de los bienes comunes.”

¹³¹ **Ley 1016/96:** Artículo 27.....establecerán sus respectivas estructuras administrativas a los fines del control y supervisión pertinentes, así como para la recaudación de cánones a su cargo y su redistribución.

¹³² **Ley 1016/96:** Artículo 30.- “... serán distribuidos conforme se especifica seguidamente: .b) Juegos de azar de nivel departamental. El ingreso del canon producido por los juegos de nivel departamental será distribuido por el porcentaje establecido en el Artículo 40 de la Ley N° 426/94, de la siguiente manera:30% (treinta por ciento) a los gobiernos municipales afectados por los juegos. Para el cálculo respectivo se sumarán los ingresos totales que correspondan a los juegos de ese departamento, debiendo dividirse esta suma global por el total de habitantes del departamento, obteniéndose así el cociente por cada habitante del departamento. Los municipios recibirán el 30% (treinta por ciento) de la siguiente forma: el 50% (cincuenta por ciento) de este porcentaje se distribuirá en partes iguales entre todos los municipios del departamento y el otro 50% (cincuenta por ciento) lo recibirán multiplicando el número de habitantes de cada municipio por el cociente obtenido.....

.....c) Juegos de azar explotados por el Municipio de Asunción. El ingreso del canon producido por los juegos de azar en el Municipio de Asunción se distribuirá conforme al porcentaje establecido en el Artículo 41 de la Ley N° 426/94, de la siguiente manera:20% (veinte por ciento) a los gobiernos municipales de menores recursos. Los municipios de menores recursos serán previamente establecidos de acuerdo al Artículo 38 de la Ley N° 426/94.....

.....d) Juegos de azar de nivel municipal. El ingreso del canon producido por los juegos de nivel municipal será distribuido conforme al porcentaje establecido en el Artículo 40 de la Ley N° 426/94 de la siguiente manera: 30% (treinta por ciento) a los gobiernos municipales afectados por los juegos. Para el cálculo respectivo se sumarán los ingresos totales que corresponden a los juegos de los que se retiene el 30% (treinta por ciento) para ese municipio. 30% (treinta por ciento) a los gobiernos departamentales donde se implementaron los juegos. 30% (treinta por ciento) a la DIBEN y 10% (diez por ciento) al Tesoro Nacional. Para el respectivo cálculo se toma en cuenta el total recaudado dividido por el porcentaje asignado.”

El **Decreto N° 2.216/68**, que reglamenta la Ley N° 677/60 en su articulado, establece algunos requisitos como la presentación de planos y el procedimiento de asignación de nomenclatura catastral.

El **Código Civil Paraguayo** (Ley N° 1.183/85), en su Capítulo I y II, Título VI del Libro IV¹³³, establece el Régimen de la Propiedad por Pisos y Departamentos, los requisitos y la institución del reglamento de copropiedad.

La **Ley N° 3.966/10** Orgánica Municipal, establece en su **Título Décimo** de la Planificación y Ordenamiento Territorial del Municipio, en el Capítulo V - “De los Conjuntos Habitacionales y de la Propiedad Horizontal”¹³⁴

3.2.2.5. Inspección y Control de Sustancias Alimenticias, Bebidas y Otros Productos y Objetos. Ley N° 838/26.

La presente Ley data del año 1926, y establece las pautas para la inspección y control de las sustancias alimenticias, bebidas y otros productos de consumo masivo.

E término generales, establece los sujetos a ser inspeccionados (Art. 1), prohibiciones en cuanto a la fabricación, origen, peso, almacenamiento y producción de los alimentos y bebidas (Art.2), adulteraciones, excepciones, así como define los tipos de Inspecciones a realizarse¹³⁵.

A partir de los Artículos 8 al 31, se describen las normas para la **Inspección Municipal**. Estableciendo la creación de oficinas químicas para realizar de inspecciones, análisis químicos, físicos, microscópicos y bacteriológicos de sustancias, productos alimenticios. Creación de Oficinas Veterinarias, para la inspección de todo establecimiento que contenga carnes, aves, caza y pescados¹³⁶. Procedimientos de inspección en general, toma de muestras, resultados de muestras, solicitud de inspección, etc.¹³⁷

El Artículo 31 establece: “*Las inspecciones y los análisis solicitados se cobrarán de acuerdo a la tarifa que se establecerá en la Ley de Impuestos Municipales.*”

¹³³ Artículos 2128 al 2162.

¹³⁴ Se describe en mayor detalle en el Capítulo 5. Catastro Municipal, del presente Manual.

¹³⁵ **Ley N° 838/26:** Artículos 3 al 7.

¹³⁶ **Ley N° 838/26:** Art. 13 al 15

¹³⁷ **Ley N° 838/26:** Art. 16 al 30.

3.3. RESPONSABLES TRIBUTARIOS.

3.3.1 ENCARGADO DE LA RECAUDACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES

El sujeto activo de las obligaciones tributarias es la Municipalidad por medio de la Intendencia Municipal que actúa a través de su Administración Tributaria.

Dicha Administración Tributaria podrá poseer una *estructura tributaria específica*, considerando las condiciones socioeconómicas del Municipio.

En este sentido, tomado como referencia a las diferentes áreas funcionales que intervienen en el proceso tributario, *se establece una unidad o departamento que se ocupa de la recaudación*, otra de cobranza, un departamento para la fiscalización o inspección tributaria; con unidades de apoyo horizontales: informática, política de personal, planificación, recursos y reclamaciones, etc.

En este tipo de estructuras de funcionamiento, es fundamental la coordinación de tales áreas funcionales, de manera que sus resultados y la información que generen sean aprovechados por todos para un mejor control del contribuyente y, por tanto, una mejor imagen del fisco. (ver Capítulo 1. de la presente guía)

Por otro lado, para los grupos de Municipalidades cuyas condiciones socioeconómicas son más reducidas, o bien de escasos recursos, las funciones de recaudación recaen sobre el área de Tesorería, siendo responsable de:

- Dirigir y administrar todo el proceso de liquidación y recaudación de impuestos, tasas y contribuciones establecidos en las leyes;
- Elaborar y mantener actualizado el registro de contribuyentes en coordinación con el catastro municipal;
- Participar de la planificación sobre los cambios de los objetos y sujetos de la tributación.

La Ley Orgánica Municipal N° 3.966/2010 establece el régimen de Administración Financiera Municipal, en el cual si bien no especifica una estructura administrativa, si se definen las funciones de tales sistemas.

Por tanto, dentro del sistema de Tesorería, se establecen las disposiciones relacionadas con la recaudación, depósitos, contabilización y custodia de fondos.

3.3.2. DE LOS CONTRIBUYENTES

Se denomina “contribuyentes”, a las personas en las que se verifica el hecho generador de la obligación tributaria. Dicha condición puede recaer:

- a) En las personas físicas.
- b) En las personas jurídicas.
- c) En las entidades colectivas o asociaciones que constituyan una unidad económica, dispongan de patrimonio y tengan autonomía funcional así carezcan de personalidad jurídica.

Los contribuyentes están obligados al pago de los tributos y al cumplimiento de los deberes formales establecidos en las normas tributarias dictadas por la Municipalidad o por otras normas especiales dictadas por autoridad competente. Dicho deberes de los contribuyentes corresponden a:

- a) Facilitar en forma oportuna y cuando así se requiera, los datos necesarios integrar el en el Registro Municipal de Contribuyentes al que aportara.
- b) Presentar la declaración de tributos en las fechas que determine la norma legal.
- c) Conservar las declaraciones de tributos y los documentos relacionados con estos por el lapso de cinco (5) años.
- d) Facilitar la información requerida por los funcionarios municipales autorizados durante las labores de inspección, control y fiscalización.
- e) Concurrir a las dependencias municipales cuando su presencia sea requerida
- f) Exhibir ante el funcionario responsable las declaraciones, formularios y otros documentos que le sean solicitados.

g) Comunicar toda modificación de los datos declarados en el Registro Municipal de Contribuyentes y en especial:

- Cambios de domicilio.
- Compra, venta o transferencia a cualquier título de los bienes inmuebles y vehículos automotores.
- Construcción o demolición de inmuebles que afecten la información consignada en el registro inicial.
- Traslado de vehículos a otra jurisdicción municipal o baja por inutilización.
- Apertura o cierre de actividades económicas.
- Otra información que afecte el importe a pagar.

4. COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES VENCIDOS

4.1. FASE ADMINISTRATIVA

La fase administrativa es la que realiza la Administración Tributaria sin necesidad de contar con el respaldo del Juzgado.

Para iniciar el cobro administrativo es necesario contar con el informe emitido por el responsable de la Recaudación¹³⁸ (Tesorería/Caja), que debe indicar los nombres, dirección y obligaciones que los contribuyentes tengan pendientes de cumplimiento con la municipalidad, así como los recargos que dicho incumplimiento ha generado.

Con base en dicho informe, el encargado de la Administración Tributaria o la persona que se designe, elabora el primer requerimiento de pago.

Dicho requerimiento debe indicar:

- a) El nombre del contribuyente;
- b) La dirección donde se le notifica;
- c) La fecha de la notificación;
- d) La obligación incumplida, es decir, falta de pago de impuesto, tasa o contribución;
- e) El monto adeudado;
- f) La fecha de vencimiento de la obligación, según la ley, Ordenanza Tributaria, Ordenanza Municipal o reglamento que lo establece;
- g) Los intereses generados, la mora o multas en su caso;
- h) El plazo concedido al contribuyente para que acuda a cumplir su obligación, ofreciendo que si cumple en dicho plazo, no se le cargarán las sanciones que le corresponden por su incumplimiento. Se sugiere que dicho plazo no sea mayor a 8 días hábiles.
- i) La indicación que si no cuenta con los fondos necesarios para hacer el pago de forma inmediata, que se acerque a la Municipalidad –

¹³⁸ En algunos casos, conforme la estructura Municipal, hay áreas definidas para el manejo de la deuda de los contribuyentes.

Responsable de Recaudación (o Tesorería) para buscar una solución alternativa de cumplimiento (convenio de pago).

Si transcurrido dicho plazo el contribuyente no ha hecho el pago de lo adeudado, deberá enviársele el segundo requerimiento de pago, el cual tendrá como únicas diferencias respecto del primero, que se cobrará al vecino la sanción que corresponda y se le reducirá el plazo para efectuar el pago.

Transcurrido el plazo fijado, si el contribuyente no hizo el pago requerido, deberá trasladarse el expediente al Juzgado que corresponda, para el cobro por la vía judicial, sin perjuicio de imponer las sanciones que se encuentren establecidas por el incumplimiento del pago de impuestos, tasas y/o contribuciones.

La **Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal** establece el presente procedimiento en su **Título Undécimo - De Las Acciones y Recursos Contra las Resoluciones y demás Actos Municipales** – Capítulo I - Procedimientos y Recursos Administrativos. El **Artículo 268.- Sanciones Tributarias**, establece que los procedimientos para sancionar administrativamente las infracciones tributarias municipales y el régimen de recursos, se rigen por las disposiciones pertinentes de la legislación tributaria, municipal y nacional.

4.2. FASE JUDICIAL

La fase judicial es aquella en la que el Juez de Faltas Municipales¹³⁹ es el encargado de exigir a los vecinos morosos el cumplimiento de los impuestos, tasas y/o contribuciones vencidas.

De acuerdo con el *Artículo 177*, Capítulo V - Del Cobro de las Deudas por Vía Judicial, del Título Sexto – De los Ingresos Municipales de la **Ley N° 3.966 Orgánica Municipal**, las deudas por impuestos, tasas y contribuciones municipales que no hayan sido pagadas en los plazos establecidos en las leyes y ordenanzas, y una vez declaradas en mora, serán exigibles judicialmente por la vía de la ejecución de sentencia, previa notificación al deudor.

La liquidación, la constancia escrita de su previa notificación fehaciente al deudor, y el certificado suscripto por el Intendente y el secretario municipal serán suficientes títulos para promover la ejecución.

Para poder iniciar el cobro por la vía judicial es necesario que la Municipalidad cuente con un **Reglamento para la Recaudación de Impuestos, Tasas y Contribuciones**, el que deberá contener un capítulo que regule el procedimiento para el cobro de impuestos, tasas y contribuciones vencidas, **dado a conocer a los contribuyentes**.

El procedimiento ante el Juzgado debe ser sencillo, público, oral y sin mayores formalismos.

En este sentido, se inicia con la recepción en el Juzgado de la certificación del saldo deudor del contribuyente a favor de la Municipalidad, y deben seguir paso dinámico y simple, que permitan una resolución rápida y efectiva, como ser:

¹³⁹ Ver **Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal** CAPÍTULO V - Del Procedimiento en Materia de Falta Municipales - Sección 1

De la Jurisdicción, Competencia y Organización

Artículo 94.- Jurisdicción. La Jurisdicción en materia de faltas municipales será ejercida por los Juzgados de Faltas Municipales, cuya organización y procedimiento se establecen en la Ley.

Artículo 95.- Acción. Toda falta de lugar a una acción que deberá ser promovida de oficio por el Intendente Municipal o por la jefatura de la dependencia interviniente, ante el Juzgado de Faltas Municipales.

Artículo 96.- Designación de Juez y Secretario. Cada Juzgado de Faltas Municipales estará a cargo de un Juez, que será designado por la Junta Municipal, la cual designará también al secretario del juzgado.

A partir de la vigencia de esta Ley, el Juez será designado para un periodo de cinco años, al término del cual se evaluará su gestión, para confirmarlo en forma definitiva o llamar de nuevo a concurso.

Si los recursos lo permiten, dispondrá de una oficina de notificaciones, de ujieres y del personal necesario para las demás labores. Si no hubiere oficina de notificaciones, el secretario podría actuar como notificador o comisionar a un funcionario municipal para el diligenciamiento de las cédulas, con las facultades y responsabilidades inherentes a la función.

- a) El Juzgado revisa la certificación trasladada por la Municipalidad - Administración Tributaria, para determinar si cumple con los requisitos establecidos en el reglamento de cobro de tributos.
- b) Si cumple con los requisitos, da trámite al proceso y requiere el pago al vecino deudor, dándole un plazo sugerido de 5 días para escuchar su declaración al respecto y conocer las pruebas que tenga en su defensa

Con las pruebas aportadas y con base en lo establecido en la ley, reglamento o acuerdo municipal que crea el impuesto, tasa o contribución por mejoras adeudada, en el Reglamento para la Recaudación, emite la resolución final sobre el asunto, condenando o absolviendo del pago al vecino.

5. CATASTRO MUNICIPAL

El presente Manual de Gestión Tributaria para Gobiernos Municipales, tiene por objetivo el de fortalecer, potenciar y mejorar las capacidades de gestión de los ingresos locales, brindando una Guía de asistencia técnica especializada en temas que atañen a los distintos conceptos de ingresos que perciben Gobiernos Municipales acorde a sus atribuciones y competencias.

Conforme a lo antedicho, resulta necesario incorporar al presente Manual, un capítulo referido al Catastro Municipal, considerando que el mismo posee entre sus funciones, la determinación del valor real de los inmuebles comprendidos en el territorio del Municipio, como base del impuesto inmobiliario, permitiendo equidad en los cobros tributarios.

En este sentido, se presenta en el punto **5.1 Conceptos Generales**, la Definición del Catastro; Finalidad, Funciones y Utilidades del Catastro; y los Tipos de Catastro: Urbano y Rural.

En el punto **5.2. Marco Normativo**, se presenta y describe el marco regulatorio general relacionado al Catastro Municipal y su relación con la Gestión Tributaria, así como la legislación más relevante en materia de Catastro.

El presente Manual busca ser un elemento práctico y concreto que permita contribuir en el ordenamiento del marco legal que regula los ingresos, y en particular en el presente capítulo, lo referido al Catastro Municipal.

En el punto **5.3. Procedimientos de Catastro Municipal** orientados a contribuir con los registros de las propiedades y la determinación del valor real de las mismas, para efectos tributario, permitiendo de este modo la equidad en los cobros tributarios.

5.1. CONCEPTOS GENERALES

5.1.1. DEFINICIÓN DEL CATASTRO

El *Catastro* se define como: “El asiento que se hace de los bienes de una persona o de una comunidad”, y como sinónimo se mencionan: “Empadronamiento, Lista”.

Técnicamente se puede decir que: “El Catastro es el registro público sistematizado de los bienes inmuebles de una jurisdicción, contemplados en sus tres aspectos fundamentales: *el jurídico* (datos de la propiedad), *el físico* (superficie, situación, linderos, representación gráfica, año de construcción, uso entre otros aspectos) *y el económico* (valor del suelo, valor de la construcción, uso).”

Las distintas definiciones del catastro, convienen en que consiste fundamentalmente en: *"la delimitación exacta de la propiedad inmueble, privada o pública"*.

En este sentido, el Catastro tiene un objeto material, que es el bien inmueble, una realidad física. El Catastro por lo tanto, **define el objeto**, es decir fija los límites de la cosa de tal manera que no pueda ser confundida con otra. Esta definición consta de los siguientes elementos:

- ✓ **Identificación** unívoca e inequívoca del inmueble mediante la asignación de una única referencia catastral para cada uno.
- ✓ **Localización**, mediante la confección y el mantenimiento de la cartografía catastral. El Catastro dispone de cartografía parcelaria de todos los municipios del país, lo que permite la identificación y localización de todas las parcelas catastrales
- ✓ **Dimensiones**. El Catastro dispone de información de superficies de cada bien inmueble, desagregadas a nivel de local, en inmuebles urbanos y rurales.
- ✓ **Características:**
 - **Físicas:** calidad constructiva, año de construcción, estado de conservación, clase de cultivo, intensidad de aprovechamiento, edificios agrícolas, etc.
 - **Jurídicas:** titular de la propiedad.
 - **Económicas:** valores catastrales, de mercado, usos, otros.

Aunque el origen histórico del Catastro se encuentra en la necesidad recaudadora de las estructuras de gobierno, desde finales del siglo pasado se fue significando cada vez más como un instrumento de modernización de los países. Primero relacionado con el desarrollo de los derechos de propiedad y posteriormente, en los últimos treinta años,

como parte esencial del desarrollo de los sistemas de información del territorio.

En la actualidad, independientemente a la situación real en cada país, el catastro forma parte de los **registros territoriales**, que bajo diferentes nombres y estructuras existen en la mayoría de los países desarrollados, y se encuentran en fase de creación en los países en transición a economías de mercado.

En este sentido, como **Registro** ha de cumplir un requisito fundamental: el de la **exclusividad o centralidad de los datos**. Un Catastro disperso no podrá ser un catastro útil.

Aun así, las tecnologías de la información y comunicación actuales permiten teorizar sobre un catastro-red, disperso físicamente pero unificado virtualmente a los efectos necesarios.

Como **Sistema de información**, su finalidad sobrepasa la registral, porque no sólo **da a conocer**, sino que **contiene saber**, en el sentido de *actitud dinámica*, dado que además de *acumular datos se interrelaciona con otros sistemas*, utiliza el saber de varias disciplinas y les proporciona una base de conocimientos.

En este sentido, el Catastro conoce la realidad, la analiza, la sistematiza, la explota y grafía el conjunto de elementos en él depositados, facilitando su proyección a otras áreas de conocimiento territorial.

Es por esta razón que las funcionalidades del catastro se han de contemplar desde una perspectiva globalizadora e institucional, atendiendo a múltiples agentes y organizaciones que se encuentran involucrados no sólo en la gestión básica de su mantenimiento sino también en su utilización.

5.1.2. FINALIDAD, FUNCIONES Y UTILIDADES DEL CATASTRO

En la propia definición de Catastro está implícita su **finalidad primaria**, que no es otra que disponer de un inventario y registro de los bienes inmuebles de un territorio o país. Como **finalidad secundaria**, cabe considerar cualquier uso del mismo que pueda derivarse precisamente de la disponibilidad de dicha información, constituyendo un Servicio Público que cubre necesidades básicas para cualquier país desarrollado.

En cualquier caso, ambos usos del Catastro son compatibles, puesto que su finalidad es la de proporcionar información, ya sea a los poderes públicos o a la sociedad en general, sobre el territorio y los inmuebles que sobre el mismo existen.

Teniendo en cuenta lo antedicho y en términos generales, son **funciones básicas del Catastro**:

- a. Emitir los productos catastrales. Autorizar las Impresiones de Planos, Documentos catastrales y copias o duplicados de documentos de su competencia.
- b. Mantener actualizada la información catastral y desarrollar actividades que permitan el incremento de la base informativa del municipio, debiendo reportar sus incorporaciones de nueva información al sistema de información Catastral Municipal.
- c. Administrar la información catastral proporcionando información de las características físicas de los predios, el uso actual del suelo y las edificaciones e instalaciones, información que apoya el logro de objetivos de diversas áreas, contenidas en el Plan de Desarrollo Municipal y en los programas a ejecutarse.
- d. Promocionar el potencial del Catastro Urbano como instrumento generador de recursos financieros, mediante el sinceramiento catastral con la base de datos prediales y como herramienta de apoyo en el Planeamiento Urbano del Municipio para el desarrollo de la comunidad

Conforme a lo antedicho, los distintos **usos y utilidades del Catastro** de bienes inmuebles, se puede resumir en los siguientes puntos:

- ✓ *Uso fiscal.* Determina el valor real para efectos tributario por lo que permite equidad en los cobros tributario.
- ✓ *Uso para simplificación Administrativa.* Permite atención rápida y oportuna de la información que puede solicitar el ciudadano referente a los inmuebles.
- ✓ *Uso Como herramienta de gestión.* Son los mecanismos que la base de datos del catastro proporciona a la administración municipal, información de los bienes inmuebles, sus usos y características, y de

la infraestructura urbana básica de la ciudad, a fin de apoyarle eficazmente en la planificación del desarrollo y reordenamiento urbano.

- ✓ *Protección del mercado inmobiliario.* El mercado inmobiliario precisa de unos mínimos elementos que aporten seguridad impidiendo la compra o la venta de inmuebles inexistentes o de características distintas a las reales. Por lo que el catastro proporciona información gráfica y alfanumérica. A estos efectos, la referencia catastral (código catastral permite su identificación sobre la cartografía catastral) por lo que debe ser incluida obligatoriamente en los documentos de propiedad.
- ✓ *Diseño de infraestructuras.* En la planificación de grandes obras de infraestructura pública como la construcción de nuevas autovías o el trazado de las vías se utiliza tanto la cartografía como la información alfanumérica catastral.
- ✓ *Planificación urbanística.* El Catastro puede considerarse como un instrumento para la ordenación del territorio y el urbanismo, especialmente para planes urbanos Medio ambiente. Para el desarrollo de políticas de medio ambiente se utilizan multitud de datos catastrales.
- ✓ *Identificación de espacios protegidos.* Los parques, zonas monumentales se gestionan utilizando la información catastral gráfica y alfanumérica, gracias a la que se define con precisión el territorio a proteger y otros elementos significativos.
- ✓ *Investigación y desarrollo.* Son numerosos los proyectos de investigación, que precisan información sobre el territorio, por lo que acuden a las fuentes catastrales para apoyar o desarrollar sus trabajos. Estas investigaciones pueden incluir gran variedad de áreas tales como diseños de modelos de crecimiento urbano, análisis sociológicos, calidad de materiales constructivos, etc.
- ✓ *Actividades docentes* Las Universidades, especialmente las que forman profesionales cuya actividad está vinculada con el territorio, utilizan información catastral con fines de docencia o de desarrollo de proyectos específicos de investigación.

5.1.3. TIPOS DE CATASTRO

De la actividad catastral municipal se desprenden dos tipos de registros catastrales, el urbano y el rural.

➤ ***Catastro Urbano***

El catastro urbano se orienta a la tasación y valuación de los predios y construcciones dentro del Municipio, así como el apoyo en la formulación de planes de desarrollo urbano, de zonas conurbanas o bien de zonas que son susceptibles de urbanización.

Tiene como propósito principal la ubicación y registro de bienes inmuebles de uso productivo múltiple. La planeación del crecimiento de la mancha (área) urbana se apoya en este tipo de catastro. Del mismo modo, se ocupa del desenvolvimiento de la propiedad inmueble, ya que en territorios de esta índole las modificaciones patrimoniales suelen ser de mayor frecuencia y con movilizaciones de valor mucho más elevadas.

Asimismo, el catastro urbano resulta más complejo debido a que el uso de los predios y construcciones son mucho más productivo, lo que origina que la propiedad inmobiliaria se destine a fines industriales, comerciales y sociales.

➤ ***Catastro Rural***

El catastro rural se orienta a la captación y sistematización de información sobre los predios rurales de los municipios, con dos propósitos:

- Detectar los usos productivos del suelo rural
- Ubicar a los propietarios de los predios rurales

En el catastro rural lo importante es detectar la utilidad del suelo en materia agropecuaria. En este sentido, este tipo de catastro ve más bien el aspecto socio-económico sin descuidar el lado impositivo, pues la problemática de los territorios municipales rurales es distinta a los urbanos.

5.2. MARCO NORMATIVO

En el presente punto, se presenta y describe el marco normativo general en materia de **Catastro Municipal**, y la legislación complementaria a las funciones propias del catastro, incluyendo la reglamentación más específica del Servicio Nacional de Catastro.

En relación al **CATEGORIZACIÓN Y ORGANIZACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL**, la **Ley N° 3.966/10** Orgánica Municipal, constituye el marco normativo, en su **Título Décimo - Planificación y Ordenamiento Territorial del Municipio**.¹⁴⁰

La **DELIMITACION DE ZONA URBANA**, esta regulado mediante **Resolucion SNC N° 49/12**, conforme lo establecido en la **Ley N° 3.966/10** Orgánica Municipal, Título Decimo, en el Capítulo II - De La Superficie y Límites de las Áreas Urbanas.

En relación a las **CONSTRUCCIONES**, la **Ley N° 3.966/10** Orgánica Municipal, regula las mismas en sus Artículos 239 al 259. La **Ley N° 135/91** que modifica Art. 30 de la Ley N° 620/76 – respecto a la Clasificación de las construcciones a los efectos de fijar el Porcentaje del impuesto a la construcción. Se complementan la presente legislación, la **Resolución SNC N° 77/05** por la cual se clasifican en categorías las edificaciones situadas en los inmuebles de la Capital y Municipios del Interior.

En materia de **LOTEAMIENTOS**, siendo un Capítulo de la **Ley N° 3.966/10** Orgánica Municipal, la misma ha sido modificada por las siguientes leyes:

- **Ley N° 4.198/10** en los Artículos 239 – Definición de Loteamiento; 240 – Alcance Normativo; y 247 - Contribución Inmobiliaria Obligatoria.
- **Ley N° 4.066/10** en el Artículo 249 - *Responsabilidad por los Gastos* que demanden la transferencia e inscripción de las fracciones que deben transferirse a favor de la Municipalidad en concepto de contribución inmobiliaria.
- **Ley N° 4.715/12** en el Artículo 245 – *amplía el Procedimiento de Aprobación de los loteamientos*, específicamente en el empadronamiento catastral de las fracciones resultante del mismo.
- **Ley N° 5.346/14** que modifica los Artículos relacionados a Loteamiento: 245, 246, 248, 250, 255 y 258 de la Ley N° 3.966/10, modificada por la Ley N° 4.715/12.

La presente legislación en materia de Loteamiento, es complementada por la **Resolución SNC N° 220/11** -Por la cual se establecen las normas y procedimientos para la asignación de la nomenclatura catastral a las parcelas resultantes de un loteo o fraccionamiento o unificación o como

¹⁴⁰ **Ley N° 3.966/10** Orgánica Municipal, Artículo 224 al 267.

resultado de una sentencia definitiva de una mensura judicial de una parcela sin dueño, tanto para las parcelas del área urbana como rural.

En relación al **RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** (Código Civil ¹⁴¹- **Ley N° 1.183/85**. Complementado por **Ley N° 677/60** y su **Decreto N° 2.216/68**) **Ley N° 3.966/10** Orgánica Municipal - “De los Conjuntos Habitacionales y Propiedad Horizontal.¹⁴². La **Resolución SNC N° 437/12** en cuanto a que la misma establece los requisitos para el procesamiento de la propiedad en el SNC, vinculado a la asignación de cuentas catastrales.

Con respecto a la **MENSURA ADMINISTRATIVA**, el concepto se incorpora a partir de la **Ley N° 4.947/13** que modifica el Artículo 137¹⁴³ de la **Ley N° 3.966/10** Orgánica Municipal, relacionado a los Bienes de Dominio Privado. Dicha Ley se complementa con la **Resolución SNC N° 217/13** que establece los requisitos para la realización de la “Mensura administrativa georreferenciada”.

En relación a la **FORMACIÓN Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL – REGLAS TECNICAS**, el **Decreto – Ley N° 51/52** ¹⁴⁴denominado “Del Impuesto inmobiliario y otros gravámenes sobre los bienes raíces” ha sido modificado por la **Ley N° 125/91**¹⁴⁵ que deroga disposiciones tributarias del mismo, dejando vigentes los artículos relacionados con disposiciones de carácter catastral. Asimismo, el Decreto N° 51/52, ha sido modificado por el **Decreto Ley N° 239/60** (art. 91). Las Reglas Técnicas para la Formación y Actualización del Catastro Territorial, se definen en el **Decreto N° 14.956/92**, así como de la metodología para el avalúo inmobiliaria.

Respecto a los **CERTIFICADOS CATASTRALES**, se reglamente mediante el **Decreto N° 14.956/92** - Reglas Técnicas para la Formación y

¹⁴¹ **Código Civil**. Título VI del Libro IV. Artículos 2128 al 2162.

¹⁴² **Ley N° 3.966/10** Orgánica Municipal. Título Décimo – De la Planificación y Ordenamiento Territorial del Municipio – Capítulo V “De los Conjuntos Habitacionales y de la Propiedad Horizontal.

¹⁴³ Ley N° 4.947 modifica Art. 137. Bienes del dominio privado de la Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal.

Son bienes del dominio privado: b) Los inmuebles situados en las zonas urbanas que carezcan de dueño según ordenanza respectiva;

..Para la inscripción en la Dirección General de los Registros Públicos de un inmueble del dominio municipal que carecen de número de finca o matrícula correspondiente, la Municipalidad deberá previamente gestionar una mensura administrativa georreferenciada de los mismos ante el Servicio Nacional de Catastro, para la asignación de la respectiva Cuenta Corriente Catastral o Padrón.

¹⁴⁴ **Decreto Ley N° 51/52**. Vigente el Título IV: Régimen Administrativo y Financiero. CAPÍTULO 1º: Catastro y Evaluación.

¹⁴⁵ **Ley N° 125/91 Artículo 254** Derogaciones expresas: Con la puesta en vigencia de la presente ley, en los términos del artículo anterior quedarán derogados los tributos previstos en las siguientes disposiciones legales: inc. 7) Las de carácter tributario previsto en el Decreto-Ley N° 51 del 24 de diciembre de 1952 y sus adicionales, **con excepción de las disposiciones de carácter catastral**.

Actualización del Catastro Territorial. Dicha legislación se complementa con la normativa específica del Servicio Nacional de Catastro establece el régimen de expedición de los mismos mediante su **Resolución SNC N° 147/02**, así como la **Resolución SNC N° 437/12** por la cual se define la Guía de Requisitos y Normas para documentos técnicos, y presentación de toda solicitud de expedición de certificación catastral.

En materia de **EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**, la legislación respectiva es la **Ley N° 294/93** de Impacto Ambiental y **Ley N° 345/94** que modifica el Artículo 5 - evaluación de impacto ambiental. El **Decreto N° 453/13** Nuevo reglamento de la Ley N° 294/1993 "de evaluación de impacto ambiental" y su modificatoria, la Ley N° 345/1994, y se deroga el decreto N° 14.281/1996 (reglamentario). El **Decreto N° 954/13** por el cual se modifican y amplían los artículos 2°, 3°, 5°, 6° inciso e), 9°, 10, 14 del Decreto 453/13.

El **LEVANTAMIENTO CATASTRAL URBANO** se reglamenta mediante **Resolución SNC N° 60/04**, la cual establece también las especificaciones técnicas para su ejecución e incorporación al régimen de catastro.

En materia de **REGISTRO DE PLANOS**, la **Resolución SNC N° 6/14** establece el procedimiento para el cotejo y registro de planos para todos los trámites en el Servicio Nacional de Catastro.

En relación a los **AGRIMENSORES**, la **Resolución SNC N° 88/11** dispone la matriculación de Agrimensores en el Servicio Nacional de Catastro.

Por otro lado, se agrega la normativa complementaria al **CATASTRO MUNICIPAL - GESTIÓN TRIBUTARIA**, tales como:

- Nuevo Régimen Tributario de la República del Paraguay a través de la **Ley N° 125/91**.
- Los Decretos Anuales del SNC que establecen los valores Fiscales para cada ejercicio.

Finalmente se agrega un punto con la descripción de la normativa que aprueba las funciones del Servicio Nacional de Catastro como repartición técnica a cargo del Catastro de los bienes inmuebles del país. **Ley N° 109/91** modificada por **Ley N° 4.394/11**

La legislación mencionada precedentemente y que se describe a continuación, se adjunta al Manual, a modo de **ANEXO III – Legislación de Catastro Municipal general y relacionada a la Gestión Tributaria Municipal**.

5.2.1. ORGANIZACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal – Título Décimo.

El **Título Décimo - Planificación y Ordenamiento Territorial Municipal**¹⁴⁶, de la presente Ley Orgánica Municipal, constituye parte del marco normativo del Catastro Municipal.

En el Articulado del presente Título Décimo de la Ley Orgánica Municipal, se establecen a modo de **Capítulo I - Generalidades**, un sistema de planificación del Municipio a partir de dos instrumentos:

- *Plan del desarrollo sustentable del municipio*:¹⁴⁷ cuya finalidad es el desarrollo urbano y rural armónico con sus recursos naturales, con miras al bienestar colectivo. es un instrumento técnico y de gestión municipal en el que se define los objetivos, líneas estratégicas, programas y proyectos en los ámbitos sociales económicos, ambientales, institucionales y de infraestructura orientados a lograr la equidad social, el crecimiento económico y la sustentabilidad ecológica en el municipio.
- *Plan del ordenamiento urbano y territorial*:¹⁴⁸ cuya finalidad es orientar el uso y ocupación del territorio en el área urbana y rural del municipio para conciliarlos con su soporte natural. Es un instrumento técnico y de gestión municipal donde se definen los objetivos y estrategias territoriales en concordancia con el Plan de Desarrollo Sustentable.

Contiene:

- la delimitación de las áreas urbana y rural;
- la zonificación del territorio: establecimiento de zonas con asignaciones y limitaciones de usos específicos en función a criterios de compatibilización de actividades, optimización de sus interacciones funcionales y de concordancia con la aptitud y significancia ecológica del régimen natural;
- el régimen de fraccionamiento y de Loteamiento inmobiliario para cada zona;
- el régimen de construcciones;
- el sistema vial; y,
- el sistema de infraestructura y servicios básicos.

¹⁴⁶ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Décimo: Artículos 224 al 267

¹⁴⁷ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Décimo: Artículo 225.

¹⁴⁸ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Décimo: Artículo 226.

El presente ordenamiento y planificación territorial, es el marco regulatorio que permite llevar a cabo la elaboración, actualización y aprobación del Catastro Municipal.

Asimismo, define Dimensiones de los Lotes¹⁴⁹, Área Edificada¹⁵⁰, Dimensión de Calles y Avenidas¹⁵¹, Elaboración Parcial del Catastro.¹⁵²

Sistema de Información Catastral¹⁵³, “La elaboración, actualización continua y a probador del catastro es atribución de la Intendencia.

El catastro deberá **ajustarse a las normas técnicas que elabore el Servicio Nacional de Catastro**. A tales efectos, la Intendencia deberá remitir la información catastral generada al Servicio Nacional de Catastro, a fin de que este organismo verifique el cumplimiento de los reglamentos técnicos previamente establecidos y dicte la resolución pertinente.

Sólo en caso de desajuste con las normas técnicas vigentes, el Servicio Nacional de Catastro podrá emitir observaciones y formular el requerimiento pertinente a la Intendencia para que introduzca las modificaciones correspondientes y se ajuste a las normas técnicas.

La resolución del Servicio Nacional de Catastro deberá ser expedida dentro del plazo de ciento ochenta días, a partir de la fecha de la presentación realizada por la Intendencia. En caso contrario, se considerará que la información catastral no tiene reparos.

La Intendencia aprobará el catastro por Resolución. Copia de la misma será remitida al Servicio Nacional de Catastro para la incorporación de la información catastral al régimen de catastro nacional.”

El **Capítulo II - De La Superficie y Límites de las Áreas Urbanas**: Límites de las Áreas Urbanas los cuales debes establecerse por Ordenanza, considerando densidad de población, servicios disponibles, expansión proyectada, entre otros¹⁵⁴. El Procedimientos de Delimitación¹⁵⁵ deberá ajustarse a las normas técnicas que dicte por resolución el Servicio Nacional de Catastro. (**Resolución SNC N° 49/12**)

El **Capítulo III - Normas Generales sobre Construcciones e Instalaciones**. Régimen General de Construcciones¹⁵⁶.

¹⁴⁹ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo: Artículo 227.

¹⁵⁰ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo: Artículo 228.

¹⁵¹ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo: Artículo 229.

¹⁵² Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo: Artículo 231.

¹⁵³ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo: “Artículo 230: Las municipalidades establecerán un sistema de información catastral de inmuebles.”

¹⁵⁴ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo: Artículo 232.

¹⁵⁵ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo: Artículo 233.

¹⁵⁶ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo: Artículo 235.

El **Capítulo IV – De los Loteamiento**, ha sido modificado por varias leyes: **Ley N° 4.198/10** en los Artículos 239 – Definición de Loteamiento; 240 – Alcance Normativo; y 247 - Contribución Inmobiliaria Obligatoria. **Ley N° 4.066/10** en el Artículo 249 - Responsabilidad por los Gastos que demanden la transferencia e inscripción de las fracciones que deben transferirse a favor de la Municipalidad en concepto de contribución inmobiliaria. **Ley N° 4.715/12** en el Artículo 245 – amplía el Procedimiento de Aprobación de los loteamientos, específicamente en el empadronamiento catastral de las fracciones resultante del mismo. **Ley N° 5.346/14** que modifica los Artículos relacionados a Loteamiento: 245, 246, 248, 250, 255 y 258 de la Ley N°3.966/10, modificada por la Ley N° 4.715/12.

(VER PUNTO 5.2.4 del presente Manual)

El **Capítulo V – De los Conjuntos Habitacionales y de la Propiedad Horizontal**, reglamenta lo referido a su denominación.

El **Capítulo VI - De la Expropiación**, define en único Artículo 267.- Expropiación por Causa de interés Social¹⁵⁷.

5.2.2. DELIMITACION DE LAS ZONAS URBANAS. Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal y Resolución SNC N° 49/12.

La **Ley N° 3.9.66/10** Orgánica Municipal en su **Título Decimo - Capítulo II - De La Superficie y Límites de las Áreas Urbanas**, establece los límites de dichas áreas, los cuales deben establecerse por Ordenanza, considerando densidad de población, servicios disponibles, expansión proyectada, entre otros¹⁵⁸.

El Procedimientos de Delimitación¹⁵⁹ deberá ajustarse a las normas técnicas que dicte por resolución el Servicio Nacional de Catastro.

¹⁵⁷ “ Artículo 267: Para la ejecución de los planes de desarrollo urbano, se podrá gestionar la expropiación por causa de interés social de los inmuebles a ser afectados. A dichos efectos, el Intendente Municipal solicitará a la Junta Municipal la autorización, que debe indicar: a) los fundamentos de la medida solicitada; b) la situación jurídica del inmueble; c) el destino que tendrá el mismo; d) el informe pericial georreferenciado y los planos del inmueble; e) evaluación fiscal del bien a expropiar; y, f) la fuente de recursos para sufragar los costos.

Una vez promulgada la ley de expropiación, la Municipalidad y los propietarios acordarán en un plazo no mayor a noventa días, el precio del inmueble expropiado. Si no llegaren a un acuerdo se acudirá inmediatamente al Juez de Primera Instancia en lo Civil para la determinación judicial del precio.

Si la expropiación correspondiera a la mayor parte del inmueble, y la porción restante no pudiere tener un destino útil para el propietario, deberá ella abarcar la totalidad del terreno.

¹⁵⁸ **Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo:** Artículo 232.

¹⁵⁹ **Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo:** Artículo 233.

En este sentido, la **RESOLUCIÓN SNC N° 49/12** establece las normas técnicas para la delimitación de las zonas Urbanas Municipales y las formalidades para su aprobación por parte del Servicio Nacional de Catastro.

En su articulado define que se considera una zona Urbana (*Artículo 2°*), la cual corresponde a una parte del territorio municipal que reúne ciertas condiciones: a. Se encuentra dividida en manzanas y cuenta con una red vial, b. extensión no menor a 6 hectáreas, c. posee densidad mínima de ocupación de 4 o más parcelas edificadas en cada manzana, o una superficie construida igual o mayor a 500 metros cuadrado en cada hectárea.

Asimismo establece los casos especiales a fin de reconocer algunas zonas como urbanas. Se desarrolla el procedimiento de delimitación propiamente dicha, en el Artículo 5°. Exposición pública, publicación de exposición, elaboración del Proyectos de ordenanza, recaudos, cambio de zonas, son otros de los temas desarrollados en la presente legislación.

5.2.3. NORMAS GENERALES SOBRE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES. Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal – Ley N° 135/91 - Resolución SNC N° 77/05.

La **Ley N° 3.966/10** Orgánica Municipal, establece en su **Título Decimo - Capítulo III - Normas Generales sobre Construcciones e Instalaciones**. Artículo 235 al 238.

En este sentido, toda persona interesada en construir, ampliar, reformar o demoler una obra deberá obtener previamente un permiso de la Municipalidad y ajustarse a las normas establecidas en las leyes y en las ordenanzas.

Se establece la Seguridad en Edificios¹⁶⁰, Construcción o Instalación de Monumentos y Otros¹⁶¹, Instalaciones Publicitarias¹⁶² correspondiente a la instalación de carteles, letreros u otros anuncios publicitarios en la vía pública o perceptible desde la vía pública.

Por su parte, la **Ley N° 135/91**¹⁶³, modifica el Artículo 30 de la Ley N° 620/76, actualizando las clasificaciones de los distintos tipos de

¹⁶⁰ **Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo:** Artículo 236.

¹⁶¹ **Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo:** Artículo 237.

¹⁶² **Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo:** Artículo 238

¹⁶³ **Ley N° 135/91** – Artículo 3 (modifica artículo 30 de la Ley 620/76.)

construcciones/obras, a fin de establecer el porcentaje correspondiente al impuesto a la construcción pertinente.

En complementación a la legislación mencionada, la **RESOLUCIÓN SNC N° 77/05** establece el método para clasificar en categorías, las edificaciones situadas en los inmuebles ubicados en la Capital y Municipios del interior del país.

Dicha clasificación se realiza sobre la base de un sistema de puntuación en función a los diferentes tipos de materiales empleados en la edificación, antigüedad, estado de conservación, y demás mejoras existentes dentro de la misma.

5.2.4. LOTEAMIENTOS. Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal, y leyes que la modifican en la materia: Ley N° 4.198/10 - Ley N° 4.066/10 - Ley N° 4715/12 - Ley N° 5.346/14. Complementada por la Resolución SNC N° 220/11.

La **Ley N° 3.966/10** Orgánica Municipal establece el régimen de Loteamientos, en el **Título Décimo – Capítulo IV – Loteamientos**. Si bien su articulado ha sido modificado o ampliado por una serie de leyes que se describen a continuación, los siguientes Artículos continúan vigentes.

El Artículo 241 correspondiente a los Requisitos para la Aprobación de Loteamientos; el Artículo 242 relacionado a los Requisitos para casos Especiales, para los cuales se agrega el pedido de Impacto ambiental conforme la Ley 294/93 – Impacto Ambiental. El Artículo 243 - Requisitos Urbanísticos y el Artículo 244 - Aprobación Municipal.

La **Ley N° 4.198/10** modifica tres artículos de la Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal, del Título Décimo – De la Planificación y Ordenamiento Territorial del Municipio, el Capítulo IV – de los Loteamientos.

El *Artículo 239* – Definición de Loteamiento: Se entenderá por loteamiento toda división o parcelamiento de inmueble en dos o más fracciones destinadas a la venta en zona urbana, suburbana o rural, con fines de urbanización.

El *Artículo 240* – Alcance Normativo: Las disposiciones de la presente Ley se aplicarán a los loteamientos realizados tanto por personas físicas como jurídicas; públicas o privadas, sin excepción alguna.

El *Artículo 247* – Contribución Inmobiliaria Obligatoria: Se entenderá por contribución inmobiliaria obligatoria la superficie de terreno que el

propietario de un inmueble deberá transferir gratuitamente a favor de la Municipalidad, en concepto de vías de circulación, plazas o edificios públicos.

En los inmuebles que alcancen o superen las dos hectáreas de superficie, la contribución será equivalente al 5% (cinco por ciento) de la misma, que será destinada para plaza y/o edificios públicos en la ubicación que la Municipalidad decida según los planes y necesidades urbanísticas. Si el inmueble fuere igual o superior a tres hectáreas, la contribución será del 7% (siete por ciento).

La contribución que establece este artículo será obligatoria únicamente en los loteamientos o fraccionamientos destinados a la venta en zona urbana, suburbana o rural, con fines de urbanización, conforme al Artículo 239.

La **Ley N° 4.066/10** modifica la Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal, en el Artículo 249 - *Responsabilidad por los Gastos*, quedando redactado de la siguiente manera:

El *Artículo 249 - Responsabilidad por los Gastos*: Los gastos que demanden la transferencia e inscripción de las fracciones que deben transferirse a favor de la Municipalidad en concepto de contribución inmobiliaria correrán por cuenta del loteador.

Por otro lado, los gastos de transferencia de los lotes ya sean al contado o a plazo serán cubiertos por el vendedor y comprador en partes iguales salvo pacto en contrario.

La **Ley N° 4.715/12** modifica la Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal, ampliando el Artículo 245 - *Procedimiento de Aprobación de los loteamientos*, específicamente en el empadronamiento catastral de las fracciones resultante del mismo.

La **Ley N° 5.346/14** que modifica la Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal, en los Artículos relacionados a Loteamiento: 245, 246, 248, 250, 255 y 258. Quedando redactados de la siguiente manera:

El *Artículo 245. Procedimiento de Aprobación*. El loteamiento requiere la aprobación provisoria de la Intendencia Municipal y la aprobación definitiva de la Junta Municipal, conforme al procedimiento que se detalla más abajo:

a) Aprobación provisoria de la Intendencia: Una vez cumplidos los requisitos establecidos en la legislación, la Intendencia Municipal dictará una resolución fundada, aprobando provisoriamente el loteamiento en cuestión, dentro del plazo máximo de sesenta días, contados desde el cumplimiento de la totalidad de los requisitos por parte del propietario.

Si la Intendencia Municipal no se expide dentro del plazo estipulado, se considerará aprobado en forma automática.

En caso de aprobación automática, la Intendencia Municipal deberá, a pedido del interesado, emitir una constancia en la que se certifique dicha aprobación.

De existir objeciones, la Intendencia Municipal deberá rechazar el proyecto mediante resolución fundada

b) Aprobación definitiva o ratificación de la Junta: Una vez aprobado provisoriamente el loteamiento por parte de la Intendencia Municipal el Expediente, será puesto a consideración de la Junta Municipal, la que deberá expedirse en el plazo máximo de sesenta días, contados desde su recepción en mesa de entrada de la Junta Municipal.

Si no existieren objeciones, se aprobará en forma definitiva el proyecto de loteamiento, ratificando la resolución de la Intendencia Municipal, En caso contrario, el proyecto será rechazado mediante resolución fundada.

c) Aprobación automática: Si la Junta Municipal no se pronunciara dentro del plazo previsto en el inciso anterior, el proyecto de fraccionamiento se considerará aprobado en forma automática, siempre y cuando se hayan cumplido las obligaciones impuestas al propietario en los artículos referidos 246 "Obligaciones del Propietario" y 247 "Contribución Inmobiliaria Obligatoria".

En ese caso, la Intendencia Municipal deberá, a pedido de interesado, emitir una constancia en la que se certifique dicha aprobación definitiva ante el silencio de la Junta Municipal, previa verificación del cumplimiento de las obligaciones impuestas al propietario mencionadas en el párrafo anterior."

El *Artículo 246. Obligaciones del Propietario*: Una vez obtenida la aprobación definitiva de la Junta Municipal o la constancia de la Intendencia Municipal, certificando dicha aprobación definitiva ante el silencio de la Junta Municipal, el propietario tendrá treinta días para realizar los siguientes trabajos:

- a) delimitación y amojonamiento de cada una de las fracciones resultantes;
- b) realización de las obras de drenaje y otras que se hubieren exigido;
- c) apertura y limpieza de las fracciones destinadas para calles y avenidas;
- d) apertura y limpieza de las fracciones destinadas para plazas y edificios públicos;
- e) ajuste de las rasantes de las vías públicas;
- f) tramitar ante el Servicio Nacional de Catastro la asignación de la nomenclatura catastral a las parcelas destinadas a calles, plazas, edificios públicos y lotes, una vez asignadas presentar a la Dirección General de los Registros Públicos con la aprobación definitiva para la inscripción de las fracciones destinadas para uso público, debiendo indicarse expresamente la naturaleza pública de las mismas, así como el destino que se les asigna. La Dirección General de los Registros Públicos automáticamente y sin más trámite inscribirá dichas fracciones a favor de la Municipalidad respectiva. El loteador tendrá un año de plazo para realizar esta inscripción a favor de la Municipalidad y si así no lo hiciera

se le aplicará una multa de veinte jornales mínimos por cada hectárea loteada, sirviendo para su ejecución el certificado de deuda expedida por el mismo municipio. No se podrán vender los lotes si no se procede a la inscripción de la resolución definitiva; y

g) Pago del impuesto al fraccionamiento del inmueble

El Artículo 247.- Contribución Inmobiliaria Obligatoria: Se entenderá por contribución inmobiliaria obligatoria la superficie de terreno que el propietario de un inmueble deberá transferir gratuitamente a favor de la Municipalidad, en concepto de vías de circulación, plazas o edificios públicos.

En los inmuebles que alcancen o superen las dos hectáreas de superficie, la contribución será equivalente al 5% (cinco por ciento) de la misma, que será destinada para plaza y/o edificios públicos en la ubicación que la Municipalidad decida según los planes y necesidades urbanísticas.

Si el inmueble fuere igual o superior a tres hectáreas, la contribución será del 7% (siete por ciento).

La contribución que establece este artículo será obligatoria únicamente en los loteamientos o fraccionamientos destinados a la venta en zona urbana, suburbana o rural, con fines de urbanización, conforme al Artículo 239.

El Artículo 248. Ubicación de las Fracciones Públicas. Tanto el trazado de las vías de circulación (calles y avenidas) como la ubicación de las fracciones destinadas para plazas y/o edificios públicos serán determinadas por la Municipalidad, para lo cual el profesional encargado de la confección del proyecto deberá realizar las consultas técnicas previas que correspondan.

De acuerdo con criterios urbanísticos debidamente fundados, se podrá dividir la fracción destinada para plazas y/o edificios públicos ubicándolas en dos o más sitios destinados dentro del proyecto de fraccionamiento.

Las plazas y/o edificios públicos se ubicarán en lo posible en un lugar equidistante de los extremos del loteamiento.

El Artículo 250. Venta de lotes a Plazo - Obligación de Inscripción. El propietario que obtenga la aprobación de un proyecto de fraccionamiento de un inmueble, cuyos lotes serán ofertados para compra-ventas a plazo, deberá inscribir en la Dirección General de los Registros Públicos, lo siguiente:

a) la Resolución Municipal de aprobación definitiva del proyecto en cuestión, como una nota marginal puesta en el Registro de la Finca correspondiente; y,

b) el contrato de compra-venta tipo a ser utilizado en la operación.

La formalización de cada uno los contratos de compra-venta a plazo, y sus modificaciones, deberán ser inscriptas en la Dirección General de los

Registros Públicos previa inscripción en la Dirección de Catastro de la Municipalidad o en la repartición que la Intendencia Municipal indique. Dichas inscripciones permanecerán vigentes hasta la formalización de la escritura pública traslativa de dominio o hasta su cancelación a solicitud directa del loteador a la Dirección General de los Registros Públicos en el caso previsto en el artículo 255, inciso c).

El *Artículo 255. Cláusulas Contractuales Implícitas*. Aunque en los contratos de compra-venta a plazo no se encuentren literalmente expresadas, se considerarán que forman parte del mismo las siguientes cláusulas:

- a) la obligación del vendedor de otorgar la posesión libre del lote al efectuarse el pago de la primera cuota;
 - b) la facultad del comprador de exigir la Escritura Pública de Transferencia del lote en cuestión, una vez que el comprador haya efectuado el pago del 25% (veinticinco por ciento) cuando menos del precio total convenido. En este caso, el lote de referencia podrá quedar gravado con hipoteca a favor del vendedor hasta la cancelación total del saldo de la deuda;
 - c) que, la rescisión unilateral del contrato imputable al comprador por falta de pago a su vencimiento solo podrá tener lugar cuando exista un atraso superior a las seis cuotas si el comprador ha abonado hasta el 25% (veinticinco por ciento) de las cuotas o diez cuotas si ha abonado más del 25% (veinticinco por ciento) de las cuotas.
- En los casos en que proceda la rescisión del contrato por el incumplimiento en el pago de las mensualidades, el vendedor, bajo su responsabilidad y caución juratoria de que no se dan los supuestos previstos en el artículo 782 del Código Civil, solicitará sin más trámites la cancelación de la inscripción directamente a la Dirección General de los Registros Públicos;
- d) que, en el caso que el contrato se rescinda por cualquier causa, el comprador podrá retirar, a su costa, las mejoras que ha introducido en el inmueble;
 - e) que, en el caso que materialmente sea imposible el retiro de dichas mejoras, o de darse el supuesto previsto en el artículo 782 del Código Civil, se deberá iniciar juicio ejecutivo para el cobro del saldo adeudado;
- y,
- f) que tanto la limpieza como el mantenimiento en buen estado del lote son responsabilidades del comprador, así como el pago de los impuestos, tasas y contribuciones.

El *Artículo 258. Concurso de Acreedores y Quiebra del Vendedor*. Los contratos de compra-venta de lotes a plazo serán oponibles contra terceros acreedores del vendedor, tanto en el Concurso de Acreedores como en la Quiebra.

Si el comprador ha abonado más del 25% (veinticinco por ciento) el Síndico podrá otorgar la correspondiente Escritura Pública de

Transferencia a favor del comprador, constituyendo una garantía real de hipoteca sobre el saldo adeudado.

La presente legislación en materia de Loteamiento, es complementada por la **RESOLUCIÓN SNC N° 220/11** – la cual establece las normas y procedimientos para la asignación de la nomenclatura catastral a las parcelas resultantes de un loteo o fraccionamiento o unificación, o como resultado de una sentencia definitiva de una mensura judicial de una parcela sin dueño, tanto para las parcelas del área urbana como rural.

En su articulado define Parcela Catastral (Art.1°), establece que el nacimiento de la misma se da por un loteo o fracción o por la unificación de parcelas por Sentencia Judicial (Art.2)

Se instruye a que la parcela matriz de un loteo o fraccionamiento **será inactiva**, y su nomenclatura no podrá ser utilizada en ninguna de las parcelas resultantes del proceso ni en otras a futuro. (Art.5) Los registros de las **parcelas inactivas** quedaran en el archivo, con todos sus datos, consignando en ellas que fue anulada por el proceso correspondiente (Artículo 9)

5.2.5. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal. Código Civil. Complementado por la Ley N° 677/60 y su Decreto N° 2.216/68. Resolución SNC N° 437/12.

La **Ley N° 3.966/10** Orgánica Municipal, en su **Título Décimo - Capítulo V – De los Conjuntos Habitacionales y de la Propiedad Horizontal**, del reglamenta lo referido a su denominación.

En este sentido, se define al "conjunto habitacional o residencial" al grupo de unidades habitacionales reunidas o aisladas en un mismo edificio cuya propiedad pueda ser individual o colectiva¹⁶⁴. Establece las áreas Libres en Conjuntos Habitacionales.

En el Artículo 262, establece como requisitos de Aprobación de los proyectos de conjuntos habitacionales o residenciales, la provisión previa de como mínimo, los servicios de agua potable, energía eléctrica, desagües cloacales y pluviales, red de alumbrado público. Las redes viales internas deberán permitir el acceso de vehículos de emergencia.

Con respecto al Reglamentación de Conjuntos Habitacionales¹⁶⁵, el Artículo 263 dispone que la localización, construcción y habilitación, así

¹⁶⁴ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Décimo- Capítulo V: Artículo 260.

¹⁶⁵ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Décimo- Capítulo V: Artículos 261 al 263.

como el tipo de diseño de las unidades de los conjuntos habitacionales o residenciales y otros aspectos, serán reglamentados por ordenanzas, según sus planes urbanos.

Por su parte, se establece que los edificios construidos por pisos o departamentos¹⁶⁶ conforme al régimen establecido por el Código Civil, serán objeto de regulación por Ordenanza, en la cual se determinará la superficie mínima de las unidades, las facilidades de acceso y de circulación y las medidas de prevención contra incendio y otras medidas de seguridad que considere el municipio. Procedimiento¹⁶⁷. Inscripción de Contratos de Compra-Venta.¹⁶⁸

El **Código Civil (Ley N° 1.183/85)** en **sus Artículos 2128 al 2162**, del Capítulo I y II del Título VI, establece el Régimen de la Propiedad por Pisos y Departamentos, los Requisitos y la institución del Reglamento de Copropietario.

La **Ley N° 677/60**, establece el régimen de la propiedad horizontal. En término tributarios¹⁶⁹. El **Decreto N° 2.216/68**, que reglamenta la Ley N° 677/60 en su articulado, establece algunos requisitos como la presentación de planos y el procedimiento de asignación de nomenclatura catastral.

La **RESOLUCIÓN SNC N° 437/12** establece la Guía de Requisitos a ser presentados en el Servicio Nacional de Catastro.

Dicha Guía establece la documentación requerida para la Asignación de Sub-cuentas en los casos de Régimen de Propiedad por piso y departamentos, conforme el detalle del punto 16. de la misma.

5.2.6. MENSURA ADMINISTRATIVA. Ley N°4.947/13, modifica Artículo 137 de la Ley N° 3.966/10 “Orgánica Municipal”. Resolución SNC N° 217/13.

La **Ley N°4.947/13** modifica un artículos de la Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal, del Título Quinto – De los Bienes Municipales, el Capítulo III – de los Bienes del Dominio Privado, e incorpora el concepto de **Mensura Administrativa georreferenciar**.

El *Artículo 137 - Bienes de dominio privado*: Son bienes de dominio privado:

¹⁶⁶ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo- Capítulo V: Artículo 264.

¹⁶⁷ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo- Capítulo V: Artículo 265

¹⁶⁸ Ley Orgánica Municipal 3966/10 Título Decimo- Capítulo V: Artículos 266.

¹⁶⁹ Ley N° 677/60. Artículo 12º, establece: “Los impuestos y tasas municipales se cobrarán a cada propietario independientemente, debiendo efectuarse las evaluaciones en forma individual, computándose a la vez parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

- a) los bienes municipales que no sean del dominio público;
- b) los inmuebles situados en las zonas urbanas que carezcan de dueño según ordenanza respectiva;
- c) los bienes municipales destinados a rentas;
- d) las inversiones financieras; y,
- e) todos los otros bienes que integran el activo contable municipal.

Los bienes del dominio privado tendrán una estimación monetaria, y formarán parte del activo contable municipal, debiendo ser apropiadamente inventariados por la Municipalidad e inscriptos en el registro correspondiente.

Para la inscripción en la Dirección General de los Registros Públicos de un inmueble del dominio municipal que carecen de número de finca o matrícula correspondiente, la Municipalidad deberá previamente gestionar, una ***mensura administrativa georreferenciada*** de los mismos ante el Servicio Nacional de Catastro, para la asignación de la respectiva Cuenta Corriente Catastral o Padrón.

Cuando de la mensura administrativa surgiera que las dimensiones del inmueble mensurado afecta derechos de terceros, el resultado de la misma deberá ser sometido a una mensura judicial, de conformidad con lo establecido en el Código Civil y Procesal Civil sobre la materia.

Siempre y cuando sea para destinarlo a instituciones públicas de salud o educación, las Municipalidades podrán solicitar al Congreso Nacional, la autorización correspondiente para transferir a título gratuito sus bienes de dominio privado municipal.

La **RESOLUCIÓN SNC N°217/13** amplía lo establecido en Resolución SNC N° 437/12, a fin de establecer los requisitos para la inscripción de la ***Mensura Administrativa georreferenciada*** a propiedades de origen presumiblemente municipales, ante el Servicio Nacional de Catastro.

Requisitos para la realización de la «Mensura administrativa georreferenciada a propiedades de origen presumiblemente fiscal:

- Nota de la Autoridad Municipal (Intendente o Secretario General) dirigida a la Dirección del Servicio Nacional de Catastro en la que solicita la inscripción de la mensura administrativa georreferenciada.
- Resolución de la Junta Municipal aprobando las diligencias de las mensura administrativa georreferenciada (3 originales o 1 original + 2 copias autenticadas).
- Acta del Inicio y Cierre del acto de la mensura administrativa georreferenciada (3 originales o 1 original + 2 copias autenticadas).
- Notificaciones realizadas a los linderos firmadas por los mismos del acto de la mensura administrativa georreferenciada (3 originales o 1 original + 2 copias autenticadas).

- Plano georreferenciado que ilustra la ubicación precisa del inmueble con su correspondiente Informe Pericial de acuerdo a las normas establecidas en el apartado Normas para documentos técnicos (3 originales o 1 original + 2 copias autenticadas).
- Planilla de Cálculos (3 originales o 1 original + 2 copias autenticadas).
- **NOTA 40:** Los planos, tanto en formato papel y en digital e Informes Periciales deberán ser presentados de acuerdo a las normas establecidas en el anexo NORMAS PARA DOCUMENTOS TECNICOS de la Guía de Requisitos establecida por la Institución (Resol. N° 437/12). Los planos deben contener la firma del profesional y de las autoridades municipales así como el sello de los mismos. El profesional deberá estar registrado en el SNC (Resol. N° 88/12).
- **NOTA 41:** Previa presentación de las mensuras administrativas, las Municipalidades deberán cumplir con lo establecido en la Ley Orgánica Municipal en lo referente a la **delimitación del Área Urbana y al levantamiento catastral de la misma (total o parcial)**.¹⁷⁰ Los mismos deberán contar con la aprobación del SNC.

5.2.7. FORMACION Y ACTUALIZACION CATASTRAL – REGLAS TECNICAS. Decreto – Ley N° 51/52 (modificada por Ley N° 125/91). Decreto - Ley N° 239/60 (modifica Ley 51/52 art. 91) Decreto N° 14.956/92. Resolución SNC N° 437/12.

El **Decreto – Ley 51/52**, ha sido **modificado por la Ley N° 125/91**. En este sentido, dicha Ley N° 125/91, en su *Artículo 254 - Derogaciones expresas: inc. 7) Las de carácter tributario previsto en el Decreto-Ley N° 51 del 24 de diciembre de 1952 y sus adicionales, con **excepción de las disposiciones de carácter catastral.***

Conforme a lo antedicho, el presente Decreto – Ley sigue vigente en cuanto a la reglamentación establecida en su *Título IV - Régimen Administrativo y Financiero.*

En su *Capítulo 1º: Catastro y Evaluación - Sección A: Catastro*¹⁷¹, se establece Reglas generales para la formación del catastro, Nomenclatura catastral, Inscripción inmobiliaria, Incorporaciones al catastro. En la *Sección B: Avaluaciones*¹⁷². Avaluación catastral, Valor del suelo, Valor de

¹⁷⁰ El Municipio debe contar con la delimitación del Área Urbana y el levantamiento catastral de la misma (total o parcial). Los mismos deberán contar con la aprobación del SNC.

Se entenderá por levantamiento catastral parcial (manzana/barrio/zona) la presentación de los datos catastrales de la parcela y su ubicación dentro de la manzana, identificando los linderos con su nomenclatura catastral (si lo tuviere) así como las vías de comunicación adyacentes.

¹⁷¹ **Decreto Ley 51/52.** Art. 82 al 85

¹⁷² **Decreto Ley 51/52.** Art. 86 al 90

las construcciones y demás mejoras, Ajuste de la avaluación catastral, Avaluación de zonas rurales. En la *Sección C: Revalúo*.¹⁷³ Revalúos especiales, Revalúo extraordinario de construcciones, Rectificación del avalúo.

En su *Capítulo 2º: Régimen Administrativo - Sección A: Atribuciones del Poder Ejecutivo*,¹⁷⁴ se establecen las Facultades generales del PE, Resoluciones del Ministerio de Hacienda, Decretos del P. E., entre otros, en materia de catastro. En la *Sección B: Consejo de Tasaciones*¹⁷⁵, se establece el Carácter del Organismo, Integración del mismo, Funciones del Consejo, Disposiciones Administrativas. En la *Sección C: Dirección y Personal*,¹⁷⁶ se establecen las Funciones del Director y Vice, Personal de la Repartición. La *Sección D: Disposiciones varias*¹⁷⁷, se establecen Privilegio del fisco, Orden Judicial. Auxilio de la fuerza pública, Prescripción, Interrupción de la prescripción, Tasaciones y Peritajes, entre otros.

El **Decreto-Ley N° 239/60** modifica el Decreto - Ley N° 51/52, sustituyendo el Artículo 91 - Revaluado general de Inmuebles.

El texto de dicho Artículo, queda de la siguiente manera: La revaluación general de inmuebles se hará cada cinco años o en períodos más cortos, cuando las variaciones de los valores inmobiliarios determinen dicha medida, a juicio del Poder Ejecutivo.

Si las operaciones de revalúo no pudiesen finiquitarse en el curso del año, las operaciones podrán prolongarse al año siguiente. En tales casos, la Oficina podrá percibir provisionalmente los tributos sobre la base anterior y contraliquidar la diferencia a cargo del contribuyente, si la hubiere, en el curso del año o durante el año siguiente.

El **Decreto N° 14.956/92** definen las reglas técnicas para la formación y actualización del Catastro Territorial de la República de Paraguay, así como de la metodología para el avalúo inmobiliario, establece las funciones y competencias del Servicio Nacional de Catastro y de la Unidad Técnica de Apoyo al Proyecto, dependientes del Ministerio de Hacienda.

En su *Sección A*, presenta la Definición del Catastro en su *Artículo 1*: Es el registro público de datos obtenidos por medio de operaciones técnicas legales, que proporcionan la descripción física, económica y jurídica integral de los inmuebles comprendidos en el territorio nacional.

¹⁷³ **Decreto Ley 51/52.** Art. 92 al 94. El Artículo 91 ha sido sustituido por el Decreto Ley 239/60

¹⁷⁴ **Decreto Ley 51/52.** Art. 95 al 98

¹⁷⁵ **Decreto Ley 51/52.** Art. 99 al 102.

¹⁷⁶ **Decreto Ley 51/52.** Art. 103 y 104

¹⁷⁷ **Decreto Ley 51/52.** Art. 105 al 113.

La *descripción física* consiste en la representación del conjunto de operaciones técnico legales, que individualizan, representan y describen las parcelas de conformidad a los títulos de propiedad, así como a las que son objeto de posesión o tenencia.

La *descripción económica* es aquella que mediante el estudio físico valuatorio establece el valor de éste, como base del impuesto inmobiliario.

El *aspecto jurídico* es aquel que sirve para identificar y calificar conforme a derecho la relación entre las personas físicas o jurídicas y el inmueble respectivo.

Asimismo, establece el organismo competente en la materia, siendo el Servicio Nacional de Catastro, define sus Funciones y Competencias, establece una Unidad de Apoyo al Catastro.

Se regulan los siguientes temas:

- Sistema de Formación de Catastro,
- Proceso de relevamiento catastral,
- Confección de Planos,
- Reproducción de cartografía catastral,
- Conservación y actualización del Catastro,
- Nomenclatura Catastral,
- Formulario Especial,
- Exigencias del Certificado Catastral,
- Inscripción Inmobiliaria.-
- Libros de Empadronamiento,
- Declaraciones juradas de inmuebles.

En la **Sección "B" - Normas avaluatorias**, se reglamentan:

- Avaluación fiscal
- Registro de precios y valores inmobiliarios
- Avaluación Catastral
- Avaluación de inmuebles urbanos
- Unidad de Cálculo para la avaluación
- Avaluación de Inmuebles Rurales
- Valor de la tierra. Apoyo Técnico Cartográfico
- Publicidad del avalúo.

En la **Sección "C" - Unidades Catastrales**, se reglamentan:

- Unidad inmueble catastral: "Parcela". Definición y contenido.
- Identificación de la parcela
- Unidad Orgánica Catastral.- Zona Urbana/ Suburbana/Rural
- Sistema de Medida: "Unidad métrico decimal".
- Documentos catastrales. Cédula Catastral
- Banco de datos catastrales
- Del Registro Catastral. - Definición. Contenido. Efectos

La **RESOLUCIÓN SNC N° 437/12** establece la Guía de Requisitos y normas par Documentos Técnicos a ser presentados en el Servicio Nacional de Catastro, para la Expedición de Certificados Catastrales,

Asignación de Nomenclatura Catastral (Padrón o Cuenta Corriente), cambio de Distrito, Informes Varios, Oficios Judiciales, y Otros.

Dicha Guía, establece los Documentos requeridos para:

- Certificados Catastrales Urbano/Rural,
- Corrección del Certificados Catastrales Urbano/Rural,
- Anulación del Certificados Catastrales Urbano/Rural,
- Provisión de Ortofotocartas en Formato Digital,
- Sucesiones,
- Informes de Evaluación Fiscal,
- Provisión de Datos inmobiliarios,
- Cambio de Distrito
- Asignación de Cuenta Corriente Catastral o inmuebles privados o municipales,
- Asignación de Padrón
- Asignación de Padrón a Inmuebles del INDERT
- Copia de Planos Manzaneros, de Loteamiento, de Fraccionamientos e Índice,
- Copia de Certificado Catastral
- Sello del SNC por el Plano
- Sello del SNC por el Título de Propiedad por actualización de la nomenclatura catastral
- Asignación de Sub-cuenta Régimen de Propiedad por Piso y Departamento.
- Inspección de inmueble
- Cancelación y/o unificación de Cuenta Corriente o Padrón por Loteamiento o Fraccionamiento,
- Mensura Judicial
- Notas Generales

Asimismo, establece las Normas para Documentos Técnicos, lo cual corresponde a los requisitos que deben cumplir todos los documentos técnicos que serán presentados al SNC (Servicio Nacional de Catastro) para su Tramitación. Los documentos afectados son: Planos, Planillas de Datos e Informes Periciales. Los **Anexos** de la Guía que se aprueba por la presente RESOLUCION SNC N° 437, corresponden a ejemplo de Planos y ejemplo del Informe Pericial.

5.2.8. CERTIFICADOS CATASTRALES. Decreto N° 14.956/92. Resolución SNC N° 147/02. Resolución SNC N° 437/02.

El **Decreto N° 14.956/92** definen las reglas técnicas para la formación y actualización del Catastro Territorial de la República de Paraguay, así como los temas relacionados al Certificado Catastral.

En el Artículo 13, se define al Certificado Catastral, como el instrumento público apto para conocer la situación física, jurídica y económica del inmueble, expedido por el Servicio Nacional de Catastro, conforme a la nomenclatura catastral adoptada o Padrón de inscripción inmobiliaria. En caso de que el inmueble no estuviese inscripto en el Registro Catastral, el Servicio Nacional de Catastro observará dicha circunstancia.

El certificado Catastral se extenderá en formulario especial (Artículo 14) que contendrá la identificación de la unidad física y sus atributos jurídicos, datos económicos avaluatorios y toda otra información que pudiera ser registrada por el Servicio Nacional de Catastro.

Se establece la exigencia del Certificado Catastral, en el Artículo 15, de dicho Decreto. “Establéese la obligatoriedad de la obtención previa del Certificado Catastral inmobiliario para los Notarios y funcionarios que ejerzan facultades notariales, para autorizar cualquier título que transmitan, modifique o cree derechos reales sobre inmuebles, que deben ser presentados a la Dirección General de los Registros Públicos, conforme a la Cédula Catastral o libros de inscripción inmobiliaria, de cuyos datos deben hacer una breve relación en el original del documento notarial. La obligatoriedad mencionada precedentemente y otras exigencias y condicionamientos emergentes de esta Ley regirán desde el momento en que el Servicio Nacional de Catastro tenga real y efectiva capacidad operativa y técnica, para proveer las informaciones bases avaluatorias y/o certificaciones mencionadas en este artículo y sus concordantes.”

La **RESOLUCIÓN SNC N° 147/02**, correspondiente al Régimen de Expedición del Certificado Catastral de inmuebles, estableciendo que los Escribanos Públicos a quienes se les expida la correspondiente certificación sobre inmuebles, deberán regirse por las presente disposición procedimental. Establece el Formulario de Certificación Catastral, su contenido, redacción y consignación de datos, naturaleza jurídica de la operación inmobiliaria, expedición (control y verificación), entre otros temas relacionados.

La **RESOLUCIÓN SNC N° 437/12** establece la Guía de Requisitos a ser presentados en el Servicio Nacional de Catastro, en particular lo referido a los Documentos requeridos para los Certificados Catastrales Urbano/Rural (punto 1. de la Guía), Corrección del Certificados

Catastrales Urbano/Rural (punto 2. de la Guía) y Anulación del Certificados Catastrales Urbano/Rural (punto 3. de la Guía).

5.2.9. EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL. Ley N° 294/93, modificada por Ley N° 345/94. Decreto N° 453/13 reglamenta Ley N° 294/93. Decreto N° 954/13 modifica y amplía Decreto N° 453/13.

La **Ley N° 294/93** – de Evaluación de Impacto Ambiental, establece en su articulado la obligatoriedad de la Evaluación de Impacto Ambiental, entendiéndose por el mismo al estudio científico que permita identificar, prever y estimar impactos ambientales, en toda *obra o actividad proyectada o en ejecución*.¹⁷⁸

Establece el contenido de toda Evaluación de impacto ambiental; reglamenta quien debe realizar tales Evaluaciones; define para que proyectos es requerida la Evaluación de impacto ambiental tales como: los *asentamientos humanos, las colonizaciones y las urbanizaciones; la explotación agrícola, ganadera, forestal y granjera; los complejos y unidades industriales de cualquier tipo*; entre otros.¹⁷⁹

La **Ley N° 345/94** modifica el Artículo 5 de la *Ley N° 294/93* de Evaluación de Impacto ambiental.

Dicho *Artículo 5* establece: “Toda evaluación de Impacto ambiental y sus relatorías, serán presentados por su o sus responsables ante la Autoridad Administrativa junto con el proyecto de obra o actividad y los demás requisitos que ésta determine”.

El **Decreto N° 453/13** reglamenta La *Ley N° 294/93* De Evaluación e Impacto ambiental, y su modificatoria, la *Ley N° 345/94*, derogando el anterior *Decreto N° 14.281/96* reglamentario de dicha Ley.

El mismo ha sido modificado por el Decreto 954/13¹⁸⁰, el cual se detalla en el punto siguiente (5.2.14.)

El Decreto N° 453/13 establece, el procedimiento para obtener la declaración de impacto ambiental; publicación del relatorio de impacto

¹⁷⁸ Conforme lo establecido en la Ley N° 3966/10 Orgánica Municipal

¹⁷⁹ **LEY N° 294/93** - EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL Ver Artículo 7.

¹⁸⁰ Artículos 2°- obras y actividades que requieren de Evaluación de Impacto ambiental; Artículo 3°- De las obras y actividades que no requieren la obtención de una declaración de impacto ambiental; Artículo 5 – Estudio de Efluentes no observado; Artículo 6, inc. e) – relacionado a la publicación de las evaluaciones de impacto ambiental; Artículo 9 y 10 - de los consultores ambientales y de los responsables de la implementación del plan de gestión ambiental. Artículo 14 – Disposiciones transitorias.

ambiental; plazos de respuesta de la SEAM; la declaración de impacto ambiental y sus condiciones de vigencia y cumplimiento; recursos administrativos en el marco del procedimiento de evaluación de impacto ambiental; entre otros.

El **Decreto N° 954/13** modifica y amplía Artículos del Decreto N° 453/13 reglamentario de la Ley N° 294/1993 "De Evaluación de Impacto Ambiental".

En este sentido, los Artículos actualizados corresponden a: *Artículos 2°* - obras y actividades que requieren de Evaluación de Impacto ambiental; *Artículo 3°* - De las obras y actividades que no requieren la obtención de una declaración de impacto ambiental; *Artículo 5* - Estudio de Efluentes no observado; *Artículo 6, inc. e)* - relacionado a la publicación de las evaluaciones de impacto ambiental; *Artículo 9 y 10* - de los consultores ambientales y de los responsables de la implementación del plan de gestión ambiental. Artículo 14 - Disposiciones transitorias.

5.2.10. OTROS TEMAS CATASTRALES: LEVANTAMIENTO CATASTRAL URBANO (Resolución SNC N° 60/04) AGRIMENSORES (Resolución SNC N° 88/11) REGISTRO DE PLANOS (Resolución SNC N° 06/14)

La **Resolución SNC N° 60/04** reglamenta el levantamiento catastral urbano y establece las especificaciones técnicas para su ejecución e incorporación al régimen de catastro.

Establece que es el catastro urbano: descripción y jurídica de los inmuebles ubicados en las zonas urbanas de los municipios. La materialización de los mojones, Cartografía, Etapas del levantamiento Catastral, Notificación al Servicio Nacional de Catastro (SNC), Recopilación de Datos, Levantamiento de campo, Exposición pública de resultados, Fiscalización de los trabajos de campo, Aprobación de los trabajos de campo, Requisitos para la presentación de resultados, Aprobación e Incorporación al Régimen de Catastro.

La **Resolución SNC N° 88/11** se dispone la creación de un Registro de Agrimensores y/o Profesionales Técnicos que realizan presentaciones ante el Servicio Nacional de Catastro, a los fines previstos en el exordio de la presente resolución. Establece que los citados profesionales deberán llenar los requisitos de la presente resolución (Anexo a la misma). El registro deberá ser renovado y actualizado anualmente.

La **Resolución SNC N° 06/14** establece el procedimiento para el cotejo y registro de planos para todos los tramites en el Servicio Nacional de

Catastro. Establecer como requisito obligatorio de trámite previo a todo procedimiento o gestión ante el Servicio Nacional de Catastro, la registración del plano georreferenciado correspondiente a cada inmueble, a través del procedimiento "Planos georreferenciados para ubicación de propiedad" establecido en el decreto de aranceles correspondientes.

Las registraciones de los planos georreferenciados, se deberán presentar conforme a la Guía de Requisitos del Servicio Nacional de Catastro, prevista en la Resolución N° 437/2012.

5.2.11. REGIMEN TRIBUTARIO Y SU RELACION CON EL CATASTRO MUNICIPAL. Ley N° 125/91 Nuevo Régimen Tributario. Valores Fiscales establecidos por el Servicio Nacional de Catastro.

La **Ley N° 125/91** establece el régimen nacional tributario. La Ley se divide en 5 (cinco) Libros.

El *Libro II* regula el *Impuesto al Capital*. En este capítulo define el *Impuesto Inmobiliario* anual, que incide sobre los bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional. Establece el nacimiento de la Obligación Tributaria, Exenciones, Exenciones Parciales y Temporales.

181

*Base Imponible del Impuesto Inmobiliario*¹⁸²: La base imponible la constituirá la valuación fiscal de los inmuebles establecida por el servicio nacional de catastro. El valor mencionado será ajustado nuevamente en forma gradual hasta alcanzar el valor real de mercado, en un periodo no menor de cinco años. Dicho ajuste anual no podrá ser superior al porcentaje de variación que se produzca en el IPC en el periodo de los 12 meses anteriores al primero de noviembre de cada año civil que transcurre de acuerdo con la información que en tal sentido comunique el BCP o el organismo oficial competente. El valor así determinado será incrementado anualmente en un porcentaje que no podrá superar el 15% de dicho valor. En los inmuebles rurales, las mejoras o edificaciones, construcciones no formaran parte de la base imponible.

*Tasas Impositivas*¹⁸³: La tasa impositiva del impuesto será del 1%.- Para los inmuebles rurales menores a 5 hectáreas, la tasa impositiva será del 0,50% siempre que sea única propiedad destinada a la actividad agropecuaria.-

¹⁸¹ **Ley 125/91** Artículo N° 54 al 59.

¹⁸² **Ley 125/91** Artículo N° 60.

¹⁸³ **Ley 125/91** Artículo N° 61

Padrón Inmobiliario:¹⁸⁴ 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 aun no incorporadas al régimen de catastro.

En la Ley 125/91 se establece el *Impuesto adicional a los Baldíos*¹⁸⁵, 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. *Se consideran baldíos todos los inmuebles que carecen de edificaciones y mejoras en los cuales el valor de las mismas representa menos del 10% (diez por ciento) del valor de la tierra.* 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. Las *Tasas Impositivas* para el Impuesto adicional a los Baldíos, corresponde a Capital 4 0/00, (cuatro por mil), Municipios del interior: 1 0/00 (uno por mil).-

Se establece un segundo impuesto adicional, gravado a la propiedad o posesión de los inmuebles rurales, denominado *Impuesto Adicional al Inmueble de Gran Extensión y a los Latifundios*¹⁸⁶.

Inmuebles Afectados: los inmuebles que se encuentran identificados en un determinado *patrón inmobiliario*, y también aquellos que *teniendo diferente empadronamiento son adyacentes y pertenecen a un mismo propietario o poseedor.* Se considerara 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. El propietario o poseedor de tales inmuebles, deberá hacer la declaración jurada del año antes del pago del impuesto inmobiliario, a los efectos de la aplicación del adicional que según la escala le corresponda. Para aplicar la escala impositiva, se deberá sumar las respectivas superficies a los efectos de consideraras como un solo inmueble.

*Base Imponible*¹⁸⁷: La base imponible la constituye la valuación fiscal del inmueble.

*Tasas Impositivas*¹⁸⁸: El impuesto se determinara sobre: **a)** Inmuebles de gran extensión. El tramo de la escala que corresponda a la superficie total gravada, indicara la tasa a aplicar sobre la base imponible

¹⁸⁴ Ley 125/91 Artículo N° 63

¹⁸⁵ Ley 125/91 Artículo N° 68

¹⁸⁶ Ley 125/91 Artículo N° 71.

¹⁸⁷ Ley 125/91 Art. 73

¹⁸⁸ Ley 125/91 Art. 74

correspondiente a dicha extensión. **b)** Los latifundios tendrán un recargo adicional de un 50% (cincuenta por ciento), sobre la escala precedente.

*Participación a La Recaudación*¹⁸⁹: A cada municipalidad le corresponderá el 50% (cincuenta por ciento) de la recaudación que perciba el Estado 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.

Valores Fiscales Establecidos por el Servicio Nacional de Catastro.

Anualmente, el Servicio Nacional de Catastro define la base imponible del Impuesto Inmobiliario constituida por la avaluación fiscal de los inmuebles, conforme el **Artículo 60** de la **Ley 125/91** del Nuevo Régimen Tributario Nacional.

En este sentido, el SNC elabora una estimación fiscal anual, ajustada a los porcentajes de variación correspondiente al Índice de Precios al Consumo, en un periodo de 12 meses anterior al 1 de noviembre de año civil que transcurre, de acuerdo al Informe estadístico brindado por el Banco Central del Paraguay.

Dicha valuación fiscal se definen para la Capital del país, en **metros cuadrados de tierra**, expresado en guaraníes, conforme las distintas zonas urbanas preestablecidas. Así como también, los valores fiscales en **metros cuadrado de edificados, tinglados y galpones, estacionamientos** expresado en guaraníes, para los inmuebles según tipo de construcción y antigüedad.

En el caso de las ciudades del interior, la valuación fiscal en su mayoría se define en **metros cuadrados para tierras en Zonas Urbanas**, expresado en guaraníes, de acuerdo al tipo de pavimento donde se encuentre.

Se define los valores fiscales expresado en guaraníes, para los inmuebles por **metro cuadrado de la tierra en Zonas Urbanas**, en **razón al tipo de explotación o destino económico** del mismo con superficies mayores a 10.000 mtr². (Superficies mayores a 20.000 mtr².¹⁹⁰), destinado a pequeñas explotaciones agropecuarias o forestales, actividades de servicios básicos (energía eléctrica, agua), actividades de servicios públicos esenciales (aeropuertos estatales), y áreas protegidas por Leyes y Ordenanzas.

Del mismo modo, se fijan los valores fiscales de los inmuebles ubicados en Zonas Urbanas de los Municipios del Interior del País, expresados en

¹⁸⁹ Ley 125/91 Art. 75

¹⁹⁰ En el Caso de Ciudad del Este.

guaraníes, de **por metro cuadrado edificado, estacionamientos, galpones y tinglados**, conforme a tipo de construcción y antigüedad.

Finalmente, el Decreto fija los Valores Fiscales expresado en guaraníes, **por Hectárea para los inmuebles rurales** de todo el país.

5.2.12. DEL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO. Ley N° 109/91. Ley N° 3.966/10 (Artículo 230)

La **Ley N° 109/91**,¹⁹¹ que aprueba el Decreto-Ley N° 15/90, establece las funciones y estructura Orgánica del Ministerio de Hacienda.

El *Capítulo VIII – Servicio Nacional de Catastro*, en su *Artículo 30*, dispone:

“El servicio Nacional de Catastro será una repartición técnica, que tendrá a su cargo el Catastro de los bienes inmuebles del país.

Deberá desarrollar, entre otras, las siguientes funciones:

- *mantener un registro actualizado de todos los bienes inmuebles con el avalúo de los mismos,*
- *individualizando sus propietarios legales;*
- *suministrar a la Sub Secretaria de Estado de Tributación la información necesaria para los fines de la administración del impuesto inmobiliario y todo otro antecedente requerido para fines tributarios;*
- *proporcionar información técnica sobre Catastro a Ministerios y otras Instituciones Públicas o cualquier otro ente autorizado legalmente”.*

Por su parte, la **Ley N° 3.966/10** – Orgánica Municipal, en su **Artículo 230** – Sistema de Información Catastral, establece:

“Las municipalidades establecerán un sistema de información catastral de inmuebles.

La elaboración, actualización continua y a probador del catastro es atribución de la intendencia

El catastro deberá ajustarse a las normas técnicas que elabore el Servicio Nacional de Catastro. A tales efectos, la Intendencia deberá remitir la información catastral generada al Servicio Nacional de Catastro, a fin de que este organismo verifique el cumplimiento de los reglamentos técnicos previamente establecidos y dicte la resolución pertinente.

¹⁹¹ Modificada por Ley N° 4.394/11, la cual no modifica lo dispuesto en la Ley N° 109/91 en relación al SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO.

Sólo en caso de desajuste con las normas técnicas vigentes, el Servicio Nacional de Catastro podrá emitir observaciones y formular el requerimiento pertinente a la Intendencia para que introduzca las modificaciones correspondientes y se ajuste a las normas técnicas.

La resolución del Servicio Nacional de Catastro deberá ser expedida dentro del plazo de ciento ochenta días, a partir de la fecha de la presentación realizada por la Intendencia. En caso contrario, se considerará que la información catastral no tiene reparos.

La Intendencia aprobará el catastro por Resolución. Copia de la misma será remitida al Servicio Nacional de Catastro para la incorporación de la información catastral al régimen de catastro nacional.”

La normativa del Servicio Nacional de Catastro, dependiente del Ministerio de Hacienda, puede ser consultada en el sitio web del mismo: <http://www.catastro.gov.py/>

La legislación técnica del Servicio Nacional de Catastro, se puede obtener ingresando al sitio: <http://www.catastro.gov.py/rrelcatastro.php>

5.3. PROCEDIMIENTOS DE CATASTRO MUNICIPAL

En el presente capítulo del Manual de Gestión Tributaria para Gobiernos Municipales, se presenta procedimientos Básicos de la Gestión Municipal en Catastro, que contribuyen al ordenamiento de los registros de las propiedades y la determinación del valor real de las mismas, para efectos tributario, permitiendo de este modo la equidad en los cobros tributarios.

Dicho procedimientos se elaboraron con el objetivo de proporcionar los pasos necesarios en cada caso, conforme la normativa vigente, independientemente de la estructura administrativa con que se cuente, dado las diferentes características que presentan las distintas Municipalidades de la Republica de Paraguay.

Conforme a lo antedicho, se han seleccionado procedimientos que tienen un impacto directo con la gestión tributaria municipal. Los mismos son:

- Aprobación de Proyectos de Loteamiento
- Aprobación de Proyectos de Construcción
- Transferencia de Información Catastral a Instancias Tributaria

5.3.1. APROBACIÓN DE PROYECTOS DE LOTEAMIENTO

Marco Legal:	<p>Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal (Artículos 239 al 259)</p> <p>Ley N° 4.198/10 Modifica Ley N° 3.966/10 (Art. 239, 240, y 247¹⁹²)</p> <p>Ley N° 4.715/12 Modifica Ley N° 3.966/10 (Art. 245 – Procedimiento de Aprobación de Loteamiento)</p> <p>Ley N° 4.066/10 Modifica Ley N° 3.966/10 (Art. 249 – Responsabilidad por los Gastos.)</p> <p>Ley N° 5.346/14 Modifica Artículos 245, 246, 248, 250, 255 y 258 de la Ley 3.966/10 Orgánica Municipal y Ley N° 4.715/12.</p> <p>Ley N° 620/76 Que establece el régimen Tributario para las Municipalidades del Interior.</p> <p>Ley N° 881/81 Régimen Tributario de la Ciudad de Asunción.</p> <p>Ley N° 249/93 “De Evaluación de impacto Ambiental”</p> <p>Decreto Reglamentario N° 453/13 de la Ley N° 249/93 de Impacto ambiental.</p> <p>Resolución SNC 220/11 – Nomenclatura Catastral para parcelas que resultan de loteo o fraccionamiento.</p>
Dependencias Involucradas	Secretaría General – Mesa de Entradas Área de Catastro Municipal Área de Tributación Municipal Junta Municipal Intendente
Documentación	Solicitud de Loteamiento dirigida al Intendente (Formulario 1a) ¹⁹³ , con descripción del proyecto. Adjuntar al mismo los siguientes recaudos ¹⁹⁴ : a) Copia autenticada del título de propiedad. b) Certificado de Condiciones de Dominio, (expedido por la Dirección General de los Registros Públicos). c) Comprobante de pago del impuesto inmobiliario. d) Informe descriptivo del inmueble o Informe Pericial, elaborado y firmado por un profesional matriculado en el municipio, con la siguiente información: i. Individualización exacta y precisa del inmueble a ser loteado, con los siguientes

¹⁹² **Art. 239.-** Definición. Se entenderá por loteamiento toda división o parcelamiento de inmueble en dos o más fracciones destinadas a la venta en zona urbana, suburbana o rural, con fines de urbanización.

Art. 240.- Alcance Normativo.

Art. 247.- Contribución Inmobiliaria Obligatoria.

¹⁹³ Se sugiere diseñar un Formulario para el presente procedimiento.

¹⁹⁴ **Ley N° 3.966/10** – Art. 241 Requisitos para la Aprobación.

-
- datos: a) Cta. Cte. Ctral.; y b) Finca, con expresión del Distrito, la Sección, la fecha, el tomo y el folio de su inscripción en la Dirección General de los Registros Públicos;
- ii. Superficie total del inmueble a ser loteado;
 - iii. Especificación de los linderos del inmueble a ser loteado y las referencias naturales y artificiales dentro del inmueble y fuera de él para su ubicación en el municipio;
 - iv. Superficie de cada una de las fracciones resultantes del loteamiento;
 - v. Especificación de los linderos de cada una de las fracciones resultantes del loteamiento;
 - vi. Indicación, en su caso, de las fracciones destinadas para calles y avenidas, con sus respectivas superficies y linderos;
 - vii. Especificación, en su caso, de las fracciones destinadas para plazas, con sus respectivas superficies y linderos;
 - viii. Indicación, en su caso, de las fracciones destinadas para edificios públicos, con sus respectivas superficies y linderos;
 - ix. Individualización del propietario del inmueble; y, 1
 - x. Mención y firma del profesional responsable del informe.
- e) Plano de fraccionamiento, ser elaborado y firmado por el mismo profesional matriculado que confeccionó el informe pericial
-

5.3.1.1. Descripción del Procedimiento de Aprobación de Proyectos de Loteamientos

N°	RESPONSABLE	ACTIVIDAD
1	Secretaría General – Mesa de Entrada	<p>Recibe Expediente de Solicitud de Loteamiento por el Interesado.</p> <p>Verifica que los campos del Formulario 1 (Solicitud de Loteamiento) estén correctamente llenados. Caso contrario devuelve al interesado, solicitando la corrección.</p>
2	Secretaría General – Mesa de Entrada	<p>Si el Formulario 1 está correctamente presentado, procede a controlar que se encuentre la totalidad de la documentación adjunta:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Copia autenticada del título de propiedad. b) Certificado de Condiciones de Dominio, (expedido por la Dirección General de los Registros Públicos). c) Comprobante de pago del impuesto inmobiliario. d) Informe descriptivo del inmueble o Informe Pericial, elaborado y firmado por un profesional matriculado en el municipio. e) Plano de fraccionamiento, ser elaborado y firmado por el mismo profesional matriculado que confeccionó el informe pericial. <p>Si todo está debidamente presentado, remite el Expediente al Área de Catastro de la Municipalidad.</p>
3	Área de Catastro Municipal.	<p>Recibe el expediente, analiza y verifica la información contenida en el Informe y Planos.</p> <p>Calcula el monto del Impuesto sobre el valor fiscal según corresponda a zona urbana o rural, donde este ubicado, deduciendo asimismo, las superficies que deben cederse a la Municipalidad.¹⁹⁵</p> <p>Comunica al interesado el monto a abonar, y le proporciona los criterios generales que deberá respetar, a fin de armonizar con los trazados de las calles previstas en los terrenos adyacentes o con los estudios relativos al Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial.¹⁹⁶</p> <p>Solicita incluya la Evaluación de Impacto Ambiental conforme lo establecido en la normativa vigente.¹⁹⁷</p> <p>Elabora una comunicación al Área de Tributación de la Municipalidad, exponiendo los antecedentes y el monto del impuesto a cobrar.</p>

¹⁹⁵ Ley N°4.198/10 que modifica la Orgánica Municipal, en su Art.247 Contribución Inmobiliaria Obligatoria.

¹⁹⁶ Ley N° 3.966/10 - Orgánica Municipal. Art. 243 – Requisitos Urbanísticos.

¹⁹⁷ Ley N° 249/93 “De Evaluación de impacto Ambiental” – Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal Art. 242 – Requisitos para casos especiales.

N°	RESPONSABLE	ACTIVIDAD
4	Área de Tributación – Caja	<p>Recibe y verifica. Registra en el sistema correspondiente.</p> <p>Una vez que el interesado se presenta, se emite la Liquidación/Recibo por el 5% del impuesto correspondiente al Loteamiento.¹⁹⁸</p> <p>Percibido el monto, se entrega al interesado el recibo por la cancelación de dicho impuesto.</p>
5	Área de Catastro Municipal	<p>Recibe del interesado el recibo de pago del impuesto por loteamiento del 5% y adjunta al Expediente.</p> <p>Verifica en detalle el proyecto de loteamiento en cuanto a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ No afecte áreas ambientales sensibles, nacientes o cursos de agua, bosques remanentes y humedales. ✓ No este ubicado en zonas de riesgo tales como zonas inundables, o áreas de mucha pendiente ✓ Se encuentra en zona urbana, contigua a ella o en zonas previstas como futura expansión urbana ✓ Este ubicado en áreas donde se pueda garantizar la provisión de servicios mínimos ✓ Se conecte con la trama (calles y manzanas) existente
6	Área de Catastro Municipal	<p>Controla datos técnicos del proyectos, y planos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Declaración de Impacto Ambiental del proyecto presentado, aprobada por las autoridades de aplicación, de conformidad con las normas legales vigentes.¹⁹⁹ ✓ Copia autenticada del título de propiedad. ✓ Certificado de Condiciones de Dominio ✓ Comprobante de pago del impuesto inmobiliario. ✓ Informe Pericial.²⁰⁰ ✓ Plano de fraccionamiento.

¹⁹⁸ Ley N°620/76.Art 39 – Párrafo tercero.

¹⁹⁹ Ley N° 249/93 “De Evaluación de impacto Ambiental” – Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal Art. 242 – Requisitos para casos especiales.

²⁰⁰ Elaborado y firmado por un profesional matriculado en el municipio. Dicho informe deberá contener: 1) la individualización exacta y precisa del inmueble a ser loteado, con indicación de los siguientes datos: a) Cta. Cte. Ctral.; y b) Finca, con expresión del Distrito, la Sección, la fecha, el tomo y el folio de su inscripción en la Dirección General de los Registros Públicos; 2) la indicación de la superficie total del inmueble a ser loteado; 3) la especificación de los linderos del inmueble a ser loteado y las referencias naturales y artificiales dentro del inmueble y fuera de él para su ubicación en el municipio; 4) la indicación de la superficie de cada una de las fracciones resultantes del loteamiento; 5) la especificación de los linderos de cada una de las fracciones resultantes del loteamiento; 6) la indicación, en su caso, de las fracciones destinadas para calles y avenidas, con sus respectivas superficies y linderos; 7) la especificación, en su caso, de las fracciones destinadas para plazas, con sus respectivas superficies y linderos; 8) la indicación, en su caso, de las fracciones destinadas para edificios públicos, con sus respectivas superficies y linderos; 9) la individualización del propietario del inmueble; y, 10) la mención y firma del profesional responsable del informe.

N°	RESPONSABLE	ACTIVIDAD
7	Área de Catastro Municipal	<p>Ubica la propiedad a ser fraccionada en el plano del municipio.</p> <p>Se traslada al sitio y verifica la correspondencia con los datos consignados en los planos.</p> <p>Controla que los planos de ubicación reflejen claramente la posición geográfica del inmueble con las dimensiones de lotes y tipo de superficie de construcción, tipo de calle que transcurre por el frente de los lotes.</p> <p>Si no existen aclaraciones o correcciones del expediente, elabora el Proyecto de Resolución de aprobación provisoria²⁰¹ de la Intendencia Municipal y remite a Secretaría General, conforme el detalle del paso 9.</p> <p>En caso de poseer alguna observación, se procede según lo descrito en paso 8.</p>
8	Área de Catastro Municipal	<p>Contacta con el interesado.</p> <p>Notifica la situación y solicita las correcciones o ampliaciones correspondientes.</p> <p>Una vez hechas las aclaraciones o ampliaciones elabora el Proyecto de Resolución de aprobación provisoria²⁰² de la Intendencia Municipal y remite a Secretaría General, conforme el detalle del paso 8.</p>
9	Secretaría General	<p>Recibe el Expediente y el Proyecto de Resolución de Aprobación Provisoria de Loteamiento. Registra la entrada.</p> <p>Verifica Proyecto de Resolución. Eleva al Intendente.</p>
10	Intendente	<p>Recibe el Expediente y el Proyecto de Resolución.</p> <p>Verifica que se hayan cumplido los requisitos establecidos en la legislación. En caso de estar correcto, aprueba y firma Resolución, aprobando provisoriamente el loteamiento en cuestión.</p> <p>Aprobación Automática: Si la Intendencia Municipal no se expide dentro del plazo máximo de sesenta días²⁰³, se considerará aprobado en forma automática, para lo cual el interesado deberá solicitar constancia que certifique dicha aprobación.</p> <p>De existir objeciones, la intendencia Municipal deberá rechazar el proyecto mediante resolución fundada.</p> <p>Remite a Secretaría General para su curso.</p>

²⁰¹ Ley N° 4.715/12 - Art. 1 (modifica Art. 245 – Procedimiento de Aprobación – de la Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal)

²⁰² Ley N° 4.715/12 - Art. 1 (modifica Art. 245 – Procedimiento de Aprobación – de la Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal)

²⁰³ Ley N° 5.346/14 - modifica plazo de aprobación y agrega la aprobación automática en caso que el Intendente no emita aprobación dentro de los sesenta días.

N°	RESPONSABLE	ACTIVIDAD
11	Secretaría General	<p>Recibe la Resolución del Intendente Municipal.</p> <p>En caso de haber sido rechazado el proyecto, entrega copia de Resolución fundada al interesado.</p> <p>Remite Expediente y Resolución.</p>
12	Secretaria de la Junta Municipal	<p>Recibe el Expediente y la Resolución de Aprobación provisoria del Loteamiento del Intendente Municipal.</p> <p>Registra la entrada.</p> <p>Incorpora la solicitud de Aprobación de Loteamiento, en el orden del día de la Junta Municipal.</p>
13	Junta Municipal	<p>Recibe para su consideración, el Expediente completo, con la Resolución del Intendente Municipal, de Aprobación provisoria del Loteamiento.</p> <p>En un plazo de 60 días debe expedirse contados desde su recepción en la Mesa de Entradas de la Junta Municipal²⁰⁴.</p> <p>Somete a consideración de la Comisión Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial²⁰⁵</p> <p>Si no existieren objeciones, se aprobará en forma definitiva el proyecto de loteamiento ratificando la Resolución de la Intendencia Municipal.</p> <p>En caso contrario, el proyecto será rechazado mediante resolución fundada.</p> <p>Aprobación Automática: Si la Junta Municipal no se pronunciara dentro del plazo previsto de 60 días, el proyecto de fraccionamiento se considerará aprobado en forma automática.</p> <p>Se remite Expediente al Ejecutivo a través de su Secretaría.</p>

²⁰⁴ **Ley N° 5346/14** – modifica Artículo 245 Procedimiento de Aprobación de Loteamiento - b) Aprobación definitiva o ratificación de la Junta.

²⁰⁵ **Ley N° 3.966/10** – Orgánica Municipal **Artículo 31.- Comisiones Asesoras.** Para el mejor tratamiento de sus atribuciones la Junta Municipal organizará las siguientes comisiones asesoras permanentes:

- a) Legislación;
- b) Hacienda y Presupuesto.
- c) infraestructura Pública y Servicios
- d) Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial;
- e) Salud, Higiene, Salubridad y Ambiente
- f) Educación, Cultura, Deporte, Turismo y Espectáculos Públicos.
- g) Transporta Público y Tránsito; y,
- h) Desarrollo Productivo, Humano y Social.

N°	RESPONSABLE	ACTIVIDAD
14	Secretaria General	<p>Recibe el Expediente y verifica que conste la ratificación de la Resolución del Intendente.</p> <p>En caso de silencio de la Junta Municipal prepara la constancia en la que se certifique dicha aprobación definitiva, a ser firmada por el Intendente.</p> <p>En caso de haber sido rechazado el proyecto, entrega copia de Resolución fundada al interesado.</p> <p>Remite Expediente y Resolución al Área de Catastro</p>
15	Intendente	<p>Recibe el Expediente y la Resolución definitiva de Aprobación de Loteamiento.</p> <p>Entrega copia de Resolución a Secretaria General para su registro y archivo.</p> <p>En caso que corresponda, debe firmar la constancia que certifique la aprobación del fraccionamiento ante el silencio de la Junta Municipal.</p> <p>Entrega Expediente completo al Área de Catastro, ordenando la actualización de los datos en los registros correspondiente.</p>
16	Área de Catastro Municipal	<p>Recibe Expediente con la ratificación de la Resolución de Aprobación del Loteamiento, o en su caso, la constancia de aprobación definitiva ante el silencio de la Junta Municipal, emitida por la Intendencia.</p> <p>Se contacta con el Interesado del Loteamiento y le comunica que en un plazo de treinta días debe realizar los siguientes trabajos :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ delimitación y amojonamiento de cada una de las fracciones resultantes: ✓ realización de las obras de drenaje y otras que se hubieren exigido: ✓ apertura y limpieza de las fracciones destinadas para calles y avenidas: ✓ apertura y limpieza de las fracciones destinadas para plazas y edificios públicos: ✓ ajuste de las rasantes de las vías públicas: ✓ tramitar ante el Servicio Nacional de Catastro la asignación de la nomenclatura catastral a las parcelas destinadas a calles, plazas, edificios públicos y lotes, una vez asignadas presentar a la Dirección General de los Registros Públicos con la aprobación definitiva para la inscripción de las fracciones destinadas para uso público, debiendo indicarse expresamente la naturaleza pública de las mismas, así como el destino que se les asigna. La Dirección General de los Registros Públicos automáticamente y sin más trámite inscribirá dichas fracciones a favor de la Municipalidad respectiva ✓ pago del impuesto al fraccionamiento del inmueble

N°	RESPONSABLE	ACTIVIDAD
17	Área de Catastro	<p>Elabora una comunicación al Área de Tributación de la Municipalidad, exponiendo los antecedentes y el monto a cobrar correspondiente al 95% restante del Impuesto de Fraccionamiento.</p> <p>Asimismo, se traslada al lugar a fin de verificar el cumplimiento de las Obligaciones del Propietario, expuestas en el paso anterior.</p>
18	Área de Tributación - Caja	<p>Recibe y verifica. Registra en el sistema correspondiente.</p> <p>Una vez que el interesado se presenta, se emite la Liquidación/Recibo por el 95% del impuesto correspondiente al Loteamiento.²⁰⁶</p> <p>Efectuado el pago, se le entrega al interesado el recibo por la cancelación de dicho impuesto.</p>
19	Área de Catastro Municipal	<p>Recibe del interesado en el Loteamiento, el recibo de pago del 95% del impuesto correspondiente al fraccionamiento proyectado. Adjunta al Expediente.</p> <p>Entrega el Expediente bajo recibo firmado por las personas autorizadas para el efecto a fin de que proceda a tramitar el expediente ante la SNC²⁰⁷ y solicita el retorno del mismo una vez asignadas las cuentas corrientes.</p> <p>El loteador tendrá un año de plazo para realizar esta inscripción a favor de la Municipalidad. Caso contrario, se aplicará una multa de veinte jornales mínimos por cada hectárea loteada. No se podrán vender los lotes si no se procede a la inscripción de la resolución definitiva.²⁰⁸</p>
20	Área de Catastro	<p>Recibe informe y planos técnicos tramitados en el SNC.</p> <p>Registra en archivo copia de expediente.</p> <p>Digitaliza plano aprobado.</p> <p>Efectúa las modificaciones agregando los números de cuentas corrientes catastrales que le fueran asignadas por el SNC.²⁰⁹</p>

²⁰⁶ Ley N°620/76 Art. 39 – Párrafo cuarto.

²⁰⁷ Ley N° 4.715/12 – Art. 1 (modifica Artículo 245 – Procedimiento de Aprobación de Loteamientos, inc. d) - de la Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal) Dicho Inciso establece: d) El empadronamiento catastral de las fracciones resultante del loteamiento aprobado por el Municipio, deberá tramitarse ante el Servicio Nacional de Catastro, que deberá asignar la nomenclatura catastral correspondiente a las mismas. Una vez asignados dichos datos, el loteador deberá remitir la mencionada documentación a la Municipalidad afectada, a fin de su registro en los archivos municipales.

²⁰⁸ Ley N° 5.346/14 Modifica Artículo 246 – Obligaciones del Propietaria (Loteamiento) de la Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal.

²⁰⁹ Resolución SNC N° 220/11 - Por la cual se establece las normas y procedimientos para la Asignación de la nomenclatura catastral a las parcelas resultantes de un loteo o fraccionamiento o unificación o como resultado de una Sentencia Definitiva de una Mensura Judicial de una parcela sin dueño, tanto para las parcelas del área urbana como rural.

5.3.2. APROBACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Marco Legal:	<p>Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal (Artículos 239 al 259)</p> <p>Ley N° 620/76 Que establece el régimen Tributario para las Municipalidades.</p> <p>Ley N° 135/91 Modifica Art. 30 de la Ley N° 620/76 – Clasificación y Porcentaje del impuesto a la construcción.</p> <p>Ley N° 881/81 Régimen Tributario de la Ciudad de Asunción.</p> <p>Ley N° 249/93 “De Evaluación de impacto Ambiental” – Decreto Reglamentario N° 453/13</p> <p>Decreto Reglamentario N° 453/13 de la Ley N° 249/93 de Impacto ambiental.</p> <p>Resolución N° 77/05 – Por la cual se establece el método para clasificar en categorías las edificaciones situadas en los inmuebles de la Capital y Municipios del Interior</p>
---------------------	--

Dependencias Involucradas	Secretaria General – Mesa de Entradas Área de Obras Particulares Área de Tributación Municipal Área de Catastro Municipal Junta Municipal Intendente
----------------------------------	---

Documentación	Solicitud de Proyecto de Construcción dirigida al Intendente (Formulario 1b) ²¹⁰ , con descripción Técnica de la Obra (Formulario 2.)
----------------------	--

²¹⁰ Se sugiere diseñar un Formulario para el presente procedimiento.

5.3.2.1. Descripción del Procedimiento de Aprobación de Proyectos de Construcción.

N°	RESPONSABLE	ACTIVIDAD
1	Secretaria General	<p>Recibe Solicitud Expediente de Solicitud de Aprobación de proyectos de Construcción por el Interesado.</p> <p>Verifica que los campos del Formulario 1b (Solicitud de Aprobación de Proyecto de Construcción) y Ficha Técnica o Formulario 2, estén correctamente llenados. Caso contrario devuelve al interesado, solicitando la corrección.</p> <p>Remite el Expediente al área de Obras de la Municipalidad.</p>
2	Área de Obras	<p>Recibe el Expediente.</p> <p>Verifica la información contenida en la Ficha Técnica, planillas de costos y planos: Superficie libre y edificada, superficie a construir, etc.</p> <p>Establece la clasificación y la categoría de la construcción según sus usos de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3 de la Ley 135 (modifica Artículo 30 de la Ley 620/76)</p> <p>Calcula el monto del impuesto.</p> <p>Elabora una comunicación al Área de Tributación de la Municipalidad, exponiendo los antecedentes y el monto a cobrar correspondiente al 20% del pago inicial del Impuesto a la Construcción.²¹¹</p> <p>Remite el expediente a Secretaria General – Mesa de entradas para el registro del ingreso del mismo.</p>
3	Área de Tributación – Caja	<p>Recibe y verifica. Registra en el sistema correspondiente.</p> <p>Una vez que el interesado se presenta, se emite la Liquidación/Recibo por el 20% de pago inicial del impuesto correspondiente a la construcción.</p> <p>Percibido el monto, se entrega al interesado el recibo por la cancelación de dicho impuesto.</p>
4	Secretaria General	<p>Recibe el Expediente y la copia del recibo de pago anticipado del 20% del impuesto a la construcción.</p> <p>Registra entrada.</p> <p>Remite al área que corresponda contra firma y fecha de recibido.</p>

²¹¹ **Ley N° 620/76** – Art. 29 El impuesto a la construcción será abonado del siguiente modo: a) el 20% en oportunidad de presentación de la solicitud del permiso. b) el saldo dentro de los cuarenta y cinco días de la notificación por cedula, carta certificada o telegrama colacionado, de la aprobación de la solicitud. Una vez pagado totalmente el impuesto, será otorgado el permiso correspondiente para iniciar la obra.

N°	RESPONSABLE	ACTIVIDAD
5	Área de Obras	<p>Recibe el Expediente.</p> <p>Verifica que el Proyecto de Obra presentado:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sea compatible con los usos predominantes en la zona de ubicación. ✓ Tenga una densidad constructiva acorde al entorno de implantación (superficie cubierta y altura) ✓ No tenga exigencias de infraestructura no previstos en el lugar de implantación del proyecto, como ser: ancho de calles, características de pavimentos, desagües, etc. ✓ No afecte áreas ambientales sensibles, como ser nacientes y cursos de agua, bosques remanentes y humedales. ✓ No este ubicado en zonas de riesgo como zonas inundables o áreas de mucha pendiente ✓ Tenga la Declaración de Impacto Ambiental aprobado por la Autoridad administrativa, toda vez que la misma resulte exigible, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 294/93 y sus modificaciones.
6	Área de Obras	<p>Realiza la verificación técnica y de campo del Proyecto, para lo cual:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Verifica adecuación del Proyecto a la Ordenanza de Construcción ✓ Determina envergadura de la obra y verifica los documentos exigidos en relación a esta. ✓ Controla en el registro de profesionales si el firmante del proyecto se encuentra habilitado de acuerdo a la envergadura del mismo. ✓ Realiza la verificación técnica de campo que implica: <ul style="list-style-type: none"> ○ El control de que el plano de ubicación refleje claramente la posición del inmueble, con las dimensiones del lote, superficie construida, arboles existentes, niveles y tipos de calles. <p>Redacta el Dictamen y eleva el Expediente a la Intendencia.</p>

N°	RESPONSABLE	ACTIVIDAD
7	Intendente	<p>Recibe el Expediente.</p> <p>Verifica que se realizaron todos los pasos preestablecidos.</p> <p>Si la Resolución es favorable:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ordena el ingreso de la información a la base de datos. ✓ Emite la orden de inicio de obra ✓ Ordena al Área de Obras se proceda al seguimiento de la Obra <p>Remite dos copias del Expediente aprobado a Mesa de Entradas y autoriza a esta unidad se proceda a notificar la Resolución, y a la remisión del Expediente al Interesado.</p>
8	Secretaria General – Mesa de Entradas	<p>Recibe el Expediente aprobado con la autorización de la Intendencia.</p> <p>Verifica que se realizaron todos los pasos preestablecidos.</p> <p>Procede a la notificación y remisión o entrega del Expediente.</p>
9	Área de Obras	<p>Recibe la Orden de Inicio de Obra del Intendente.</p> <p>Elabora una comunicación al Área de Tributación de la Municipalidad, por monto a cobrar correspondiente al 80% del pago final del Impuesto a la Construcción.²¹²</p>
10	Área de Tributación – Caja	<p>Recibe comunicación. Registra en el sistema correspondiente.</p> <p>Una vez que el interesado se presenta, se emite la Liquidación/Recibo por el 80% de pago final del impuesto correspondiente a la construcción.</p> <p>Percibido el monto, se entrega al interesado el recibo por la cancelación de dicho impuesto.</p>
11	Área de Obras	<p>Verifica la cancelación del saldo del impuesto a la construcción conforme a lo establecido en la legislación.</p> <p>Otorga el permiso para la iniciación de obra y remite al interesado vía Mesa de Entrada.</p>
12	Secretaria General – Mesa de Entradas	<p>Recibe el permiso para la iniciación de obra.</p> <p>Notifica al propietario.</p> <p>Procede a la notificación y remisión o entrega del expediente aprobado.</p>

²¹² **Ley N° 620/76** – Art. 29 El impuesto a la construcción será abonado del siguiente modo: a) el 20% en oportunidad de presentación de la solicitud del permiso. b) el saldo dentro de los cuarenta y cinco días de la notificación por cedula, carta certificada o telegrama colacionado, de la aprobación de la solicitud. Una vez pagado totalmente el impuesto, será otorgado el permiso correspondiente para iniciar la obra.

N°	RESPONSABLE	ACTIVIDAD
13	Área de Obras	<p>Inicia el proceso de seguimiento de la obra.</p> <p>Realiza como mínimo una verificación anual de obra, preferentemente en la primera quincena del mes de diciembre, a los efectos de establecer si corresponden la incorporación de la tipificación y la superficie construida en el padrón inmobiliario.</p> <p>Emite dictamen del Estado de la Obra el cual se eleva al Intendente.</p> <p>Una vez concluida la Obra, y a pedido del Interesado, se emite dictamen de Inspección Final de Obra, la cual se eleva al Intendente.</p>
14	Intendente	<p>Recibe el dictamen de evaluación del estado de construcción de la obra, emitido por el Area de Obras.</p> <p>Si la obra está en condiciones de ser habilitada, tipificada y verificada su dimensión, orden el ingreso de la información a la base de datos.</p> <p>Remite una copia del Expediente y autoriza al Área de Catastro a iniciar trámites de actualización de registro catastral ante la SNC.</p>
15	Área de Catastro	<p>Recibe el Dictamen de Evaluación del estado de construcción de la Obra, emitido por el Área de Obras.</p> <p>Ingresa la información nueva en la base de datos.</p> <p>Archiva copia de autorización para la modificación de la Base de Datos.</p>

5.3.3. TRANSFERENCIA DE INFORMACION CATASTRAL A INSTANCIAS TRIBUTARIAS

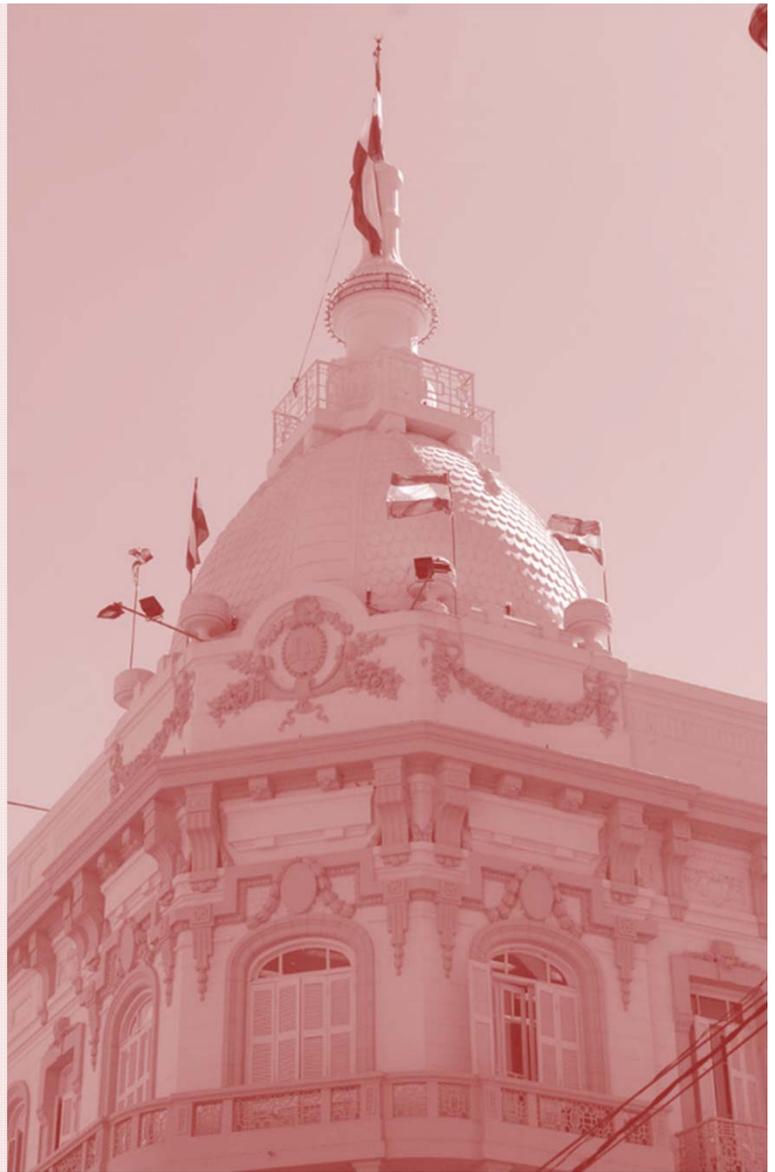
Marco Legal: *Decreto Ley N° 51/52* de Evaluación Catastral, modificado por el *Decreto Ley N° 239/60* (art. 91).
Decreto N° 14.956/92, que definen las reglas técnicas para la formación y actualización del Catastro Territorial de la República de Paraguay, así como de la metodología para el avalúo inmobiliario.
Ley N° 620/76 Que establece el régimen Tributario para las Municipalidades.
Ley N° 135/91 Modifica Art. 30 de la Ley N° 620/76 – Clasificación y Porcentaje del impuesto a la construcción.
Ley N° 881/81 Régimen Tributario de la Ciudad de Asunción.

Dependencias Área de Catastro Municipal
Involucradas Área de Tributación Municipal

Documentación Autorizaciones de modificación de Base de Datos emitida por el Intendente.

5.3.3.1. Descripción del Procedimiento de Transferencia de Información Catastral a Instancias Tributarias.

N°	RESPONSABLE	ACTIVIDAD
1	Área de Catastro	<p>Prepara la Base de Datos donde se introdujeron los cambios operados durante el año.</p> <p>Adjunta copia de las autorizaciones de modificación de la Base de Datos, de todos los casos generados durante el año.</p> <p>En la última semana del año, remite al Área de Tributación de la Municipalidad, los datos de las modificaciones realizadas y que fueron aprobadas por el SNC.</p>
2	Área de Tributación	<p>Recibe la documentación soporte de las modificaciones realizadas durante el año, y procede a actualizar su base de datos impositiva.</p>



UDM

**Unidad de
Departamentos y Municipios**

Pdte. Franco 173 c/ Ntra. Sra. de la Asunción
Edificio Ybaga Piso N° 4 – Asunción-Paraguay
Teléfono/Fax: 595 21 492 996 – 492 422 - 448 738 Int. 232
E-mail: descentralización@hacienda.gov.py
www.hacienda.gov.py/web-udm/
Asunción – Paraguay