



**ORD. N° 123/17**  
**(Ciento Veintitrés / Diecisiete)**

**VISTO:** El Dictamen de las Comisiones de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial y de Legislación, con relación al Mensaje N° 1.520/16 S.G., que responde a la Nota CP/N° 5/16, referente a la Minuta ME/N° 55/16, del Concejal Federico Franco Troche, a través de la cual presentó un Proyecto de Ordenanza por la que se define un Régimen Especial y de Estímulos para las Edificaciones sometidas al Régimen de Copropiedad y;

**CONSIDERANDO:**

Que, la Minuta ME/ N° 55/16 del Concejal Federico Franco Troche, expresa cuanto sigue:  
*"Presento al plenario para su consideración el siguiente: Proyecto de Ordenanza por la que se define un régimen especial y de estímulos para las edificaciones sometidas al régimen de copropiedad e igualmente se establece un procedimiento especial para el pago de tributos municipales a ser construidas bajo este régimen.*

*VISTO: La necesidad de reglamentar el procedimiento para la liquidación y emisión de las facturas correspondientes a los tributos municipales que gravan los inmuebles sometidos y registrados bajo el régimen de copropiedad.*

*Que actualmente la municipalidad, al momento de aprobar y registrar el reglamento de copropiedad de estas edificaciones, procede de oficio a cargar en la base de datos del sistema municipal para la facturación, las unidades catastrales resultantes y en consecuencia, emite las facturas por estas unidades, al año siguiente de registrarse el reglamento de copropiedad en la municipalidad, en la mayoría de los casos, antes aún que las mismas se encuentren concluidas.*

*Que este procedimiento debe ser revisado a la luz de una correcta aplicación de los principios que rigen el derecho tributario, de la legislación tributaria vigente, así como de los precedentes existentes en la municipalidad en los que ante el reclamo de los contribuyentes, se ha dado lugar a la modificación de la liquidación practicada por la municipalidad.*

*Que, de igual manera, el criterio aplicado por la municipalidad, sin una debida reglamentación, genera un costo financiero adicional muy elevado para las referidas inversiones en atención que deben pagarse por unidades que no se encuentran físicamente construida y por ende deben soportar una carga tributaria que hace inviable determinados emprendimientos, necesarios para el desarrollo de la ciudad.*

*Que la ciudad experimenta actualmente un proceso de fuertes inversiones en el sector inmobiliario y que dichas inversiones deben ser estimuladas a los efectos de promover el desarrollo nacional y mejorar la calidad de vida en la ciudad.*

*Que numerosas de estas construcciones se realizan bajo el régimen de copropiedad y se tratan de conjuntos habitacionales, edificios de departamentos, edificios corporativos de oficinas, shopping centers, entre otros, los cuales requieren para su terminación adecuada, de un periodo de tiempo mayor al de obras convencionales.*

*Que ante esta situación resulta necesaria una adecuada aplicación de la normativa vigente atendiendo principios constitucionales, las leyes tributarias vigentes, la ley orgánica municipal así como las disposiciones emanadas del Servicio Nacional de Catastro.*



*CONSIDERANDO: Que la Constitución Nacional consagra entre sus principios sobre la tributación, el de la legalidad (Arts. 44 y 179 CN), el de la igualdad (Arts. 46, 47 y 48 CN), el de supremacía del interés general (Art. 128 CN), el de la supremacía constitucional (Art. 137 CN). Todos estos principios deben ser atendidos al momento de aplicar la legislación tributaria.*

*Que igualmente la CN en su Artículo 168 al establecer las atribuciones de las municipalidades, en su Inciso 5° establece "la regulación de las tasas retributivas de servicios efectivamente prestados, no pudiendo sobrepasar el costo de los mismos.*

*Que la Ley N° 5.513/2015 sobre el régimen tributario vigente, y en referencia al Impuesto Inmobiliario en su Art. 62° define el procedimiento para la liquidación y el pago del referido tributo:*

*Que la Ley N° 881/81 del Régimen Tributario vigente para la Municipalidad de Asunción, en su Art. 60° sobre terrenos baldíos y construcciones inconclusas, menciona textualmente: "El impuesto se aplicará igualmente a terrenos baldíos, semibaldíos, y construcciones inconclusas de la zona urbana primera, situados sobre calles y avenidas pavimentadas con asfalto, hormigón de cemento o con adoquines de granito o de cemento.*

*PARÁGRAFO ÚNICO: Considerase terreno baldío el que no cuenta con edificaciones, semibaldío el que cuenta con mejoras cuyo valor no llega al 30% (treinta por ciento) del valor del inmueble, y construcciones inconclusas aquellas que se hallan paralizadas en los últimos 24 meses posteriores al plazo estimado de terminación".*

*Que por su parte el DECRETO DE LA LEY N° 51/52 "SOBRE EL IMPUESTO INMOBILIARIO Y OTROS GRAVÁMENES SOBRE BIENES RAÍCES" en su Art. 25 textualmente menciona en su Inc. a) "Para comunicar las edificaciones, construcciones o mejoras incorporadas a los inmuebles. La comunicación deberá hacerse dentro del término de un mes desde la finiquitación de obra, o en el caso de obras inconclusas, a más tardar dentro del término de un año desde la iniciación, sin perjuicio de cumplir con la comunicación definitiva en oportunidad posterior.*

*Considerase que la obra se halla concluida, cuando la edificación, ampliación o refacción estén en condiciones de ser habilitadas o utilizadas, aunque no se hubiese otorgado el certificado municipal de la inspección final".*

*Que, asimismo el Art. 86° del señalado Decreto-Ley, señala "El avalúo de los inmuebles comprendidos en zonas incorporadas al régimen de catastro se hará determinando el valor del suelo y por separado el de las construcciones y demás mejoras...".*

*Que siguiendo con lo dispuesto por el referido decreto ley, en su Art. 88° respecto del valor de las construcciones y demás mejoras, establece, "El justiprecio de las construcciones se obtendrá mediante la aplicación de valores unitarios "tipo", para cuya determinación se tendrán en cuenta los valores reales del costo de la edificación, según su uso o destino; la clase y características de la construcción, y el estado de conservación. Sobre los valores resultantes se aplicarán coeficientes de desvalorización, por el desgaste natural en razón del tiempo.*

*Las instalaciones y mejoras complementarias del inmueble, no comprendidas en la tabla general de valores, serán avaluadas cuando lo solicite el propietario".*



*Que la Resolución 77/2005 del SNC Por la cual se establece el método para clasificar en categorías las edificaciones situadas en los inmuebles ubicados en la capital y municipios del interior de la república, su Artículo 8° señala textualmente: "Son consideradas edificaciones paralizadas o inconclusas, todas aquellas que no han sido terminadas, se encuentran deshabitadas, e imposibilita la utilización de la ficha de levantamiento en cuanto a los tipos de materiales de construcción utilizados en varios de los ítems identificados. Por su parte el Art. 9°, de la referida resolución señala "Para la categorización de las edificaciones paralizadas o inconclusas se tendrá en cuenta el uso de la construcción. Así se tienen, las construcciones con fines de: .... Edificios (residenciales u oficinas): Se puntúan todos los ítems posibles en la ficha y se aplica la categoría que resultare. Para los casos en que el puntaje sea igual o inferior a 35 puntos se analizará la cantidad de niveles: 2 niveles se considera como categoría D mayor a 2 niveles como categoría "C". Se deberán puntuar los ítems de estructura de techo como mínimo, en caso contrario se considerará como baldío".*

*Que, en coherencia con estas disposiciones citadas precedentemente el Dictamen 5.546/2014 de la Asesoría Legal de la Municipalidad de Asunción, firmado por la Abog. Celeste Fretes y el Abog. Benito Alejandro Torres Aceval, director de la Dirección de Asuntos Jurídicos, con relación a los Expedientes N° 3.158/13, 6.578/13 y 6.130/13 a través de los cuales los recurrentes solicitan la verificación de sus inmuebles a los efectos de la reducción de los impuestos inmobiliarios y las tasas especiales por no estar construidos.*

*Que en consecuencia, la Asesoría Legal, luego de los informes de verificación correspondientes ha determinado que "...corresponde la modificación de la base de datos municipales en cuanto a los inmuebles con Ctas. Ctes. Ctrales. Nros. 10-0490-14/00-02, 10-0490-14/00-05, como baldíos y sin construcción. Por otro lado, la modificación en lo que se refiere a tasas especiales de los inmuebles con Ctas. Ctes. Ctrales. Nros. 10-0490-14/00-01/00-02/00-03/00-04/00-05, entendiendo que son considerados grandes generadores de basura y tal situación no se presenta en la actualidad por los motivos esgrimidos".*

*Que la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal" en su Artículo 51 establece los deberes y atribuciones del Intendente y en su Inciso b) textualmente dispone: "promulgar las ordenanzas y resoluciones, cumplirlas y reglamentarlas, o en su caso, vetarlas".*

*Que asimismo en su Inciso t) dispone "efectuar las demás actividades administrativas previstas en la legislación vigente, como asimismo, aquellas que emerjan de las funciones municipales".*

*Que el Art. 154° de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal" sobre base imponible del Impuesto Inmobiliario, dispone que "La base imponible la constituye la valuación fiscal de cada inmueble, que será determinada por la Municipalidad sobre la base de la reglamentación general que dicte anualmente el Servicio Nacional de Catastro.*

*En el caso de los inmuebles urbanos, la reglamentación general que dicte el Servicio Nacional de Catastro determinará los valores fiscales por metro cuadrado de superficie de terreno y de construcciones," para finalmente señalar el referido artículo "La valuación fiscal de cada inmueble será aprobada por resolución de la Intendencia Municipal"*



*Que en base a los argumentos legales previamente expuestos, la liquidación y consiguiente determinación impositiva, no emergen de los meros contratos o inscripción de los planos de la obra en sí, conforme las disposiciones legales citadas precedentemente.*

**Por tanto, LA JUNTA MUNICIPAL REUNIDA EN CONCEJO, ORDENA:  
PROYECTO DE ORDENANZA POR LA QUE SE DEFINE UN RÉGIMEN ESPECIAL  
Y DE ESTÍMULOS PARA LAS EDIFICACIONES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE  
COPROPIEDAD E IGUALMENTE SE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO  
ESPECIAL PARA EL PAGO DE TRIBUTOS MUNICIPALES PARA LAS OBRAS A  
SER CONSTRUIDAS BAJO ESTE RÉGIMEN:**

*Art. 1° Los propietarios y/o profesionales responsables de proyectos de obra a ser catastrados bajo el régimen de propiedad horizontal, podrán iniciar los trámites de aprobación del reglamento de copropiedad, una vez obtenida la aprobación del proyecto a través de la resolución municipal correspondiente.*

*Art. 2° Aprobado el reglamento de copropiedad y registrado el inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal, en la base de datos municipales, se cargarán los datos de las unidades catastrales resultantes a los efectos de preparar la base de la liquidación de los tributos, con los datos obrantes en los planos y planillas del reglamento aprobado.*

*Art. 3° A los efectos de la determinación de la obligación y la efectiva imposición de los tributos municipales debidos por cada una de las unidades catastrales registradas en la base de datos municipales, la municipalidad, a solicitud de los obligados, procederá a la inspección del avance de las obras y verificar la situación real del inmueble para modificar, conforme esta inspección, la base de datos municipales.*

*Art. 4° De no mediar esta solicitud por parte de los obligados, la municipalidad, a los efectos de la imposición de los tributos, considerará como concluidos aquellos proyectos de obras aprobados y registrados en la base de datos municipales bajo el régimen de propiedad horizontal, a partir del año de haber obtenido la aprobación y el registro en la municipalidad del reglamento general de co-propiedad*

*Para los proyectos de obra cuya superficie construida sea igual o superior a 8.000 m<sup>2</sup>. (ocho mil metros cuadrados), la municipalidad, a los efectos de la determinación de la obligación y la efectiva imposición de los tributos municipales debidos por cada una de las unidades catastrales registradas en la base de datos municipales, los considerará como concluidos, luego de transcurridos 3 años de la aprobación y el registro en la municipalidad del reglamento general de co-propiedad.*

*Art. 5° Luego de presentada la solicitud de inspección de obra y realizada la verificación por parte de los inspectores municipales, de conformidad a la reglamentación vigente en materia catastral, la municipalidad procederá a liquidar los tributos e imponer las obligaciones correspondientes según el estado de avance de las obras.*

*Art. 6° Serán consideradas como baldíos, y tributarán como tal, aquellas unidades que no se encuentren construidas, se encuentren paralizadas y el estado de avance de las mismas no representen un porcentaje mayor al 30% del total de obras proyectadas.*

*Art. 7° En los casos de obras que se ejecuten por etapas, por bloques o torres independientes, las inspecciones a ser realizadas por la municipalidad, deberán identificar el avance de cada una de ellas y se cargarán los datos de la etapa, el bloque o la torre, que se*



halle en construcción, y de conformidad a la reglamentación vigente en materia catastral, la municipalidad procederá a liquidar los tributos e imponer las obligaciones a las unidades catastrales que correspondan según el estado de avance de las obras.

Las unidades que constituyen: la etapa, bloque o torre, que no se encuentren en construcción, serán liquidadas como baldíos.

*Fuentes Consultadas*

- I. Constitución Nacional de la República del Paraguay.
- II. Decreto Ley N° 51/52 Del Impuesto Inmobiliario y otros gravámenes sobre bienes raíces
- III. Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal".
- IV. Ley N° 5.513/2015 que modifica varios artículos de la Ley N° 125/91 sobre el Régimen Tributario vigente.
- V. Ley N° 881/81 que establece el "Régimen Tributario y de otros recursos para la Municipalidad de Asunción".
- VI. Ley N° 125/91 que establece el "Nuevo Régimen Tributario".
- VII. Decreto del Poder Ejecutivo por el cual se fijan los valores fiscales básicos inmobiliarios establecidos por el Servicio Nacional de Catastro, conforme a la Ley N° 125/91 y modificatoria en concepto de Impuesto Inmobiliario para el año 2016.
- VIII. Decreto N° 14.955/92 "Por el cual se definen las reglas técnicas para la formación y actualización del Catastro Territorial".
- IX. Ley N° 1.053/83 de "Catastro de la Ciudad de Asunción".
- X. Ordenanza N° 20.240/86 que Reglamenta la Ley de Catastro Municipal para el Municipio de la Ciudad de Asunción".
- XI. Ley N° 677/60 "Sobre propiedad por pisos y departamentos".
- XII. Resolución N° 77/2005 del SNC "Por el cual se establece el método para clasificar en categorías las edificaciones situadas en los inmuebles ubicados en la capital y municipios del interior de la República".
- XIII. Dictamen N° 5.546/2014 Municipalidad de Asunción: Expedientes Nos. 31.358/13 6.578/13 y 6.130/13, Cipolla-Boggino sobre verificación de inmueble.
- XIV. Ordenanza N° 26.104/90 "Que establece el Reglamento General de Construcción...".

Que, el informe de la Dirección General de Desarrollo Urbano - Dirección de Catastro Municipal (Departamento Técnico Catastral) Unidad de Mantenimiento Catastral, por Nota N° 5/2016 U.M.C del Ing. Ángel Macchi, Jefe Departamento. Dpto. Técnico Catastro, expresa cuanto sigue: "Tengo a bien dirigirme a Ud, y por su intermedio a la Dirección del Catastro Municipal, en respuesta a la Nota N° 103/16 S.G. Aclarar que los Artículos 1 y 2 se refieren a aquellos inmuebles donde existe el hecho generador o sea está construido.

En cuanto a los proyectos, deberían ser incluidas las unidades catastrales como baldíos por el plazo de un año y para el siguiente año fiscal ser verificadas el avance de la obra para su posterior actualización en cuanto a la superficie edificada conforme establece la Resolución N° 77/05 SNC en su Art. 8.

La verificación se realizará a pedido del contribuyente, en caso de incumplimiento se dará por concluida la obra e incluida en la base de datos para la imposición de los tributos. Para aquellas obras que se ejecutan por etapas, el procedimiento será la misma mencionada en el párrafo anterior y el pedido de verificación deben ser realizada por cada año fiscal...".

Que, el Memo N° 82/16 D.T. de la Ing. María Justina Borja de Resquín, de fecha 12 de mayo de 2016, señala cuanto sigue: "Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y por su intermedio a quien corresponde, en relación a la Minuta ME/N° 55/16, del Concejal Federico Franco Troche.



*El Proyecto de Ordenanza por la que se define un régimen especial y de estímulos para edificaciones sometidas al Régimen de Copropiedad, no incide prácticamente en ningún cuestionamiento técnico que es verificado y aprobado en esta oficina, pero con los cuestionamientos que genera este tipo de situaciones es razonable y favorece dicho proyecto de ordenanza... ”.*

**Por tanto;**

**LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO**

**ORDENA:**

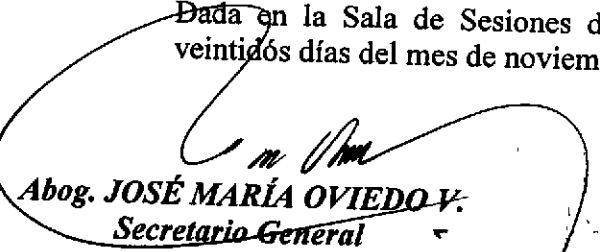
- Art. 1°-** Los propietarios y/o profesionales responsables de proyectos de obra a ser catastrados bajo el régimen de propiedad horizontal, podrán iniciar los trámites de aprobación del reglamento de copropiedad, una vez obtenida la aprobación del proyecto a través de la resolución municipal correspondiente.
- Art. 2°-** Aprobado el reglamento de copropiedad y registrado el inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal, en la base de datos municipales, se cargarán los datos de las unidades catastrales resultantes a los efectos de preparar la base de la liquidación de los tributos, con los datos obrantes en los planos y planillas del reglamento aprobado.
- Art. 3°-** A los efectos de la determinación de la obligación y la efectiva imposición de los tributos municipales debidos por cada una de las unidades catastrales registradas en la base de datos municipales, la Municipalidad, a solicitud de los obligados, procederá a la inspección del avance de las obras y verificar la situación real del inmueble para modificar, conforme a esta inspección, la base de datos municipales.
- Art. 4°-** De no mediar esta solicitud por parte de los obligados, la Municipalidad, a los efectos de la imposición de los tributos, considerará como concluidos aquellos proyectos de obras aprobados y registrados en la base de datos municipales bajo el régimen de propiedad horizontal, a partir del año de haber obtenido la aprobación y el registro en la Municipalidad del reglamento general de co-propiedad.
- Para los proyectos de obra cuya superficie construida sea igual o superior a 8.000 m<sup>2</sup>. (ocho mil metros cuadrados), la Municipalidad, a los efectos de la determinación de la obligación y la efectiva imposición de los tributos municipales debidos por cada una de las unidades catastrales registradas en la base de datos municipales, los considerará como concluidos, luego de transcurridos 3 años de la aprobación y el registro en la Municipalidad del reglamento general de co-propiedad.
- Art. 5°-** Luego de presentada la solicitud de inspección de obra y realizada la verificación por parte de los inspectores municipales, de conformidad a la reglamentación vigente en materia catastral, la Municipalidad procederá a liquidar los tributos e imponer las obligaciones correspondientes según el estado de avance de las obras.
- Art. 6°-** Serán consideradas como baldíos, y tributarán como tal, aquellas unidades que no se encuentren construidas, se encuentren paralizadas y el estado de avance de las mismas no representen un porcentaje mayor al 30% del total de obras proyectadas.

**Art. 7º-** En los casos de obras que se ejecuten por etapas, por bloques o torres independientes, las inspecciones a ser realizadas por la Municipalidad, deberán identificar el avance de cada una de ellas y se cargarán los datos de la etapa, el bloque o la torre, que se halle en construcción, y de conformidad a la reglamentación vigente en materia catastral, la Municipalidad procederá a liquidar los tributos e imponer las obligaciones a las unidades catastrales que correspondan según el estado de avance de las obras.

Las unidades que constituyen: la etapa, bloque o torre, que no se encuentren en construcción, serán liquidadas como baldíos.

**Art. 8º-** Comuníquese a la Intendencia Municipal

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los veintidós días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete.

  
**Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.**  
*Secretario General*

  
**Ing. Agr. HUGO RAMÍREZ IBARRA**  
*Presidente*

SG/ed

Asunción, 18 DIC. 2017

TÉNGASE POR ORDENANZA, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, DÉSE AL REGISTRO MUNICIPAL, Y CUMPLIDO, ARCHIVAR.

  
**JAVIER CANDIA FERNÁNDEZ**  
*Secretario General*



  
**MARIO ANÍBAL FERREIRO SANABRIA**  
*Intendente Municipal*