



TETÁ VIRU
MOHENDAPY
Motenondcha
Ministerio de
HACIENDA



TETÁ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay
de la gente

Catastro, Herramienta para el Desarrollo Nacional

RESOLUCION SNC N° 785

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES PARA LOS INMUEBLES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS LLAMADO TAMBIÉN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICA LA RESOLUCIÓN SNC N° 437/2012 REFERENTE A PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS

Asunción, 30 DIC. 2019

VISTO:

La Ley N° 109/91 “Que aprueba con modificaciones las funciones y estructura Orgánica del Ministerio de Hacienda”, el Código Civil Paraguayo, la Ley N° 3966/10 “Orgánica Municipal”, el Decreto Ley 51/52, el Decreto N° 14.956/92 “Por el cual se definen las reglas técnicas para la formación y actualización del Catastro Territorial” y el Decreto N° 3180/2019 por el cual se fijan los valores fiscales inmobiliarios.

CONSIDERANDO:

Que, el Régimen de Propiedad por Pisos y Departamentos se encuentra reglamentado en el Código Civil Paraguayo en sus capítulos I y II, Título VI del Libro IV, Art. 2128° al 2162°.

Que la Ley Orgánica Municipal N° 3966/10, reglamenta los Conjuntos Habitacionales en su Capítulo V “De los Conjuntos Habitacionales y de la Propiedad Horizontal”, Arts. 260 al 266.

Que, el Servicio Nacional de Catastro, creada como repartición Técnica del Ministerio de Hacienda por Ley N° 109/91, es el organismo responsable del cumplimiento de las normas de carácter catastral contenidas en el Decreto Ley N° 51/52; y su modificatoria y ampliatoria Ley N° 4394/2011.

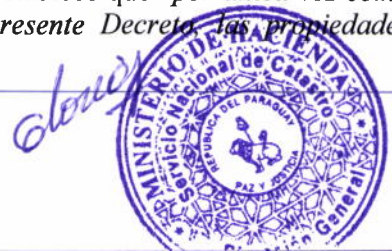
Que, el Decreto 14.956/92 en su Art. 12° establece que: *“La nomenclatura catastral será única e invariable a los efectos de la individualización de las parcelas. Dicha nomenclatura será obligatoriamente consignada y observada por las autoridades administrativas y judiciales, y en las gestiones ante ellas. Corresponderá al Servicio Nacional de Catastro la adopción del sistema que más convenga a los fines del Catastro.”*

Que, el Decreto 14.956/92 en su Art. 28° establece que: *“Cada unidad de propiedad horizontal se individualizará con un dato codificado complementario que se agregará a la nomenclatura catastral de la parcela donde están emplazadas las edificaciones.”*

Que, el Decreto N° 3180/2019, por el cual se fijan los valores fiscales, en su Art. 7°, 1° y 2do párrafos, establece que los inmuebles comprendidos dentro del Régimen de Propiedad Horizontal que *“hayan sido incorporadas al régimen especial que corresponda, será postergada la avaluación fiscal de conformidad a lo establecido en la Ley N° 5513/2015 (valor del inmueble más mejoras), hasta tanto la unidad termine de construirse”*. Asimismo, en su Art. 8° establece que *“por única vez como excepción a lo dispuesto en el primer párrafo del Art. 7 del presente Decreto, las propiedades*



Chile 1053 e/ Jeju y Manduvirá
Tel.: +595 21 4198840
www.catastro.gov.py





TETĀ VIRU
MOHENDĀPY
Motenondcha
Ministerio de
HACIENDA



TETĀ REKUĀÍ
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay
de la gente

Catastro, Herramienta para el Desarrollo Nacional

RESOLUCION SNC N° 785

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES PARA LOS INMUEBLES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS LLAMADO TAMBIÉN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICA LA RESOLUCIÓN SNC N° 437/2012 REFERENTE A PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS

Asunción, 30 DIC. 2019

horizontales incorporadas antes de la vigencia del presente Decreto, y que constituyan proyectos, a petición de parte, podrán solicitar ante el Servicio Nacional de Catastro del Ministerio de Hacienda la redeterminación de la avaluación fiscal.”

Que, la Resolución Ministerial N° 94 del 2 de mayo de 2012, por la cual se deja sin efecto la Resolución Ministerial N° 5 del 12 de enero de 2012 “Por la cual se organiza la estructura Orgánica General y Funcional del Ministerio de Hacienda y se establecen sus áreas estratégicas en el marco de Ley N° 4394/2011” y se aprueba la nueva estructura Orgánica General y Funcional del Ministerio de Hacienda.

Que, la Resolución Ministerial N° 245/2018, por la cual se dejan sin efecto las Resoluciones Ministeriales N° 870/2000 y N° 285/2016, “Aprueba la reestructuración organizacional y la modificación del manual de organización y funciones del Servicio Nacional de Catastro de este Ministerio”.

Que, la Resolución Ministerial N° 164/92, faculta al Director del Servicio Nacional de Catastro a dictar Resoluciones conforme a las leyes vigentes.

POR TANTO, en ejercicio de sus atribuciones legales,

LA DIRECTORA DEL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO

RESUELVE:

Art. 1°. El Régimen de la Propiedad por Pisos y departamentos llamado también Régimen de Propiedad Horizontal es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la forma de división en que se divida o subdivida un inmueble y que atribuye al titular de dichas unidades un derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de copropiedad forzada respecto a los bienes de dominio común.

Art. 2°. Para el procesamiento e incorporación de unidades a este Régimen ante el Servicio Nacional de Catastro, la parte interesada deberá presentar los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida a la Dirección del Servicio Nacional de Catastro, firmado por Escribano Público, Autoridad Municipal del Distrito, Propietario o representante legal de la firma en donde se solicite la incorporación al Régimen del inmueble. En dicha solicitud también se deberá indicar si se desea diferir la determinación de la avaluación fiscal para los casos de proyectos de construcción de unidades que aún no se



Chlle 1053 e/ Jeju y Manduvirá
Tel.: +595 21 4198840
www.catastro.gov.py





TETÁ VIRU
MOHENDAPY
Motenondicha
Ministerio de
HACIENDA



TETÁ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay
de la gente

Catastro, Herramienta para el Desarrollo Nacional

RESOLUCION SNC N° 785

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES PARA LOS INMUEBLES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS LLAMADO TAMBIÉN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICA LA RESOLUCIÓN SNC N° 437/2012 REFERENTE A PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS

Asunción, 30 DIC. 2019

encuentren finalizadas. Para personas físicas acompañar copia autenticada de cédula de identidad, personas jurídicas copia del RUC (para casos de personas jurídicas, aclaración de firma de los firmantes, copia autenticada de Cédula de identidad y documento que avale su representatividad).

- Copia autenticada del Título de propiedad (donde conste el clissé o sello de la Dirección General de los Registros Públicos).
- Informe expedido por la Dirección General de los Registros Públicos del año en curso en donde consten los datos del inmueble (propietario, superficie y nomenclatura catastral).
- Reglamento de Copropiedad aprobado por la Municipalidad correspondiente, con firma y aclaración de firma del funcionario municipal responsable y sello municipal, con firma y aclaración de firma del profesional habilitado (para los casos en que la Planilla de Copropiedad se encuentre inserta en el cuerpo del Reglamento), y el propietario o representante legal con aclaración de firma en todas las hojas (3 originales o 1 original + 2 copias autenticadas). Para casos de personas jurídicas, los firmantes deberán contar con aclaración de firma, copia autenticada de Cédula de identidad y documento que avale su representatividad.
- Planilla de Copropiedad aprobado por la Municipalidad correspondiente con firma y aclaración de firma del funcionario municipal responsable y sello municipal, firmado por el profesional habilitado y el propietario o representante legal con aclaración de firma (3 originales ó 1 original + 2 copias autenticadas). Para casos de personas jurídicas, los firmantes deberán contar con aclaración de firma, copia autenticada de Cédula de identidad y documento que avale su representatividad.
- Presentación de la Planilla de Copropiedad en medios digitales en formato Excel para su verificación (CD) (con números enteros, no con fórmulas, sin decimales ocultos y hasta con 4 decimales como máximo).
- Resolución de la Intendencia Municipal de aprobación del Conjunto Inmobiliario (1 original + 2 copias autenticadas)
- Planos arquitectónicos a Esc. 1:50, 1:100 ó 1:200 (plantas, cortes y fachadas), tamaño de hoja de tipo A0, con firma y aclaración de firma del funcionario municipal responsable y sello municipal (3 originales ó 1 original + 2 copias autenticadas). Todas las unidades a someter al régimen deben constar en un único plano arquitectónico aprobado por la Municipalidad, con la identificación del nivel o piso y con la individualización de las unidades en todos los planos arquitectónicos.
- Resolución, Constancia Municipal, Certificado de Inspección Final u otro documento municipal en donde conste la aprobación de los Planos de edificación de acuerdo a las





TETĀ VIRU
MOHENDAPY
Motenondcha
Ministerio de
HACIENDA



TETĀ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay
de la gente

Catastro, Herramienta para el Desarrollo Nacional

RESOLUCION SNC N° 785

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES PARA LOS INMUEBLES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS LLAMADO TAMBIÉN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICA LA RESOLUCIÓN SNC N° 437/2012 REFERENTE A PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS

Asunción, 30 DIC. 2019

normativas municipales vigentes de aprobación de la construcción y la superficie edificada total aprobada por la Municipalidad, con su correspondiente categorización de la construcción. Para casos de unidades que aún no fueron construidas y estén en calidad de proyectos de construcción se deberá contar además con el Informe Municipal correspondiente que indique que el inmueble está en etapa de proyecto de construcción (aún sin construirse) de tal manera a acogerse a la excepción de diferir la determinación de la avaluación fiscal hasta tanto las unidades terminen de construirse (1 original + 2 copias autenticadas).

- Planilla de computo métrico y presupuesto firmado y sellado por la Municipalidad, con firma del profesional habilitado (original + 2 copias autenticadas)
- Comprobante de pago del Impuesto Inmobiliario del año en curso o Certificado de No Adeudar Impuesto Inmobiliario del Municipio en donde se dio el nacimiento de la obligación tributaria (original o copia autenticada del mismo)
- Identificar con un nombre de fantasía al Conjunto Inmobiliario sometido a Propiedad Horizontal (este nombre de fantasía puede constar en la nota de solicitud y/o en el Reglamento de Copropiedad o en algún otro documento en donde se consigne el nombre del Conjunto Inmobiliario).
- Pago de aranceles (se abona por cada unidad asignada con nomenclatura catastral de acuerdo a la Planilla de Copropiedad presentada)

Art. 3º. Se deberán identificar las unidades en los planos de edificación. Las unidades deberán estar identificadas con la misma denominación en los planos arquitectónicos, en la Planilla de Copropiedad correspondiente y en los demás documentos. Los planos deberán ser presentados de acuerdo a las normas establecidas en la Guía de requisitos aprobada por la Institución. Las copias de los planos arquitectónicos deben ser en la misma escala y tamaño que los originales. No corresponde la presentación de planos georeferenciados de la subdivisión, ni su informe pericial correspondiente para cada sub parcela.

Art. 4º. Para realizar una modificación o rectificación de una Resolución del SNC referente a este Régimen se requerirá la presentación de todos los recaudos establecidos en esta Resolución más los antecedentes de su incorporación al Régimen (planos, planillas y resoluciones anteriores aprobados) a fin de constatar en qué consiste la modificación y/o rectificación.





TETÁ VIRU
MOHENDAPY
Motenondecha
Ministerio de
HACIENDA



TETÁ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay
de la gente

Catastro, Herramienta para el Desarrollo Nacional

RESOLUCION SNC N° 785

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES PARA LOS INMUEBLES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS LLAMADO TAMBIÉN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICA LA RESOLUCIÓN SNC N° 437/2012 REFERENTE A PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS

Asunción, 30 DIC. 2019

solicitada, así como al pago de los aranceles correspondientes por cada unidad modificada o rectificada en cualquiera de sus datos.

- Art. 5°.** Como requisito previo se deberá realizar el registro y cotejo de plano de la parcela matriz (sin las sub divisiones) aprobada por el SNC y que el inmueble cuente con una sola Cuenta Corriente Catastral matriz. Servirán también planos de fraccionamiento y/o unificación aprobados por el SNC y que se encuentren impactados en la cartografía del SNC. Para casos de modificación y/o rectificación del Régimen no corresponde esta exigencia. Si el inmueble está identificado con N° de Padrón, deberá asignársele previamente la Cuenta Corriente Catastral Matriz, antes de someterlo a este Régimen. Si el edificio está asentado sobre varias parcelas con Cuentas Corrientes Catastrales diferentes, deberán unificarse en una sola Cuenta Corriente Catastral Matriz para someterla a este Régimen. Si se quiere dejar una fracción que no se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal se deberá realizar el fraccionamiento previo. Todas estas operaciones deberán contar necesariamente con su correspondiente inscripción en la Dirección General de los Registros Públicos, antes de someterlo al Régimen de Propiedad Horizontal.
- Art. 6°.** La presentación de la documentación en formato papel deberá ser realizada con las hojas foliadas y en bibliorato. Todas las copias deben estar autenticadas por escribanía.
- Art. 7°.** Las superficies de las áreas de terreno y edificadas consignadas deberán ser las mismas en todas las documentaciones presentadas: planos, planilla de copropiedad, resoluciones y título de propiedad. Las superficies de áreas edificadas propias y comunes, por cada nivel o piso, consignadas en la Planilla de Copropiedad deberán ser verificadas con los planos arquitectónicos de construcción aprobados por la Municipalidad, no debiendo encontrarse diferencias entre lo consignado en la Planilla de Copropiedad y los planos arquitectónicos. Se verificarán los datos de la Planilla de Copropiedad en cuanto a lo aprobado por la Municipalidad para el caso del Área Total Edificada y lo consignado en el título de propiedad para el Área Total de terreno, con la cantidad de decimales establecidos en dichos documentos, sin redondeos. Si las unidades no tienen edificaciones (construcciones) se debe consignar en la columna de Área Edificada como 0,00.



Cloruj





TETÁ VIRU
MOHENDAPY
Motenondcha
Ministerio de
HACIENDA



TETÁ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay
de la gente

Catastro, Herramienta para el Desarrollo Nacional

RESOLUCION SNC N° 785

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES PARA LOS INMUEBLES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS LLAMADO TAMBIÉN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICA LA RESOLUCIÓN SNC N° 437/2012 REFERENTE A PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS

Asunción, 30 DIC. 2019

- Art. 8°.** Corresponderá a cada Municipalidad el establecimiento por ordenanza de las normas de procedimientos para la aprobación de los Conjuntos Inmobiliarios a incorporarse a este Régimen, debiendo contar, en la documentación referente al Reglamento de Copropiedad y la Planilla de Copropiedad que forma parte del mismo, con la aprobación municipal correspondiente, a fin de que los departamentos técnicos municipales constaten la concordancia de los datos técnicos catastrales que en dichos documentos se consignen, como ser: la nomenclatura catastral y datos de las áreas propias y comunes de las unidades consignadas en la Planilla de Copropiedad, que deben estar en concordancia con los planos arquitectónicos aprobados; en donde se deberá verificar además que cada unidad de Propiedad Horizontal deberá ser independiente y tener salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, entre otros requerimientos técnicos que se determinen por ordenanza.
- Art. 9°.** A los efectos de su identificación, cada unidad tendrá una Subcuenta que estará constituida por un código alfanumérico compuesto por la Cuenta Corriente Catastral Matriz, que quedará bloqueada (bloqueo de tipo Cta. Cte matriz de PH), a la que se agregará una barra seguida de dos dígitos que identificarán el piso o nivel del edificio, y otros dos o más dígitos separados de los anteriores por un guión que identificará el Departamento o la Unidad. El nivel de los subsuelos se identificará con letras mayúsculas del abecedario castellano en lugar de guarismos, iniciando con la letra A para el Subsuelo 1 y así sucesivamente.
- Art. 10°.** La asignación de la nomenclatura catastral de Sub Cuenta Corriente Catastral procederá sólo en los casos de incorporación de las unidades al Régimen de Propiedad Horizontal. Para la asignación de las Sub Cuentas Corrientes Catastrales se hará a través de una Resolución de la Dirección del Servicio Nacional de Catastro. La asignación de la nomenclatura catastral se realizará a cada unidad de dominio exclusivo definida en la Planilla de Copropiedad y en el plano arquitectónico. La determinación de las áreas comunes será proporcional a cada una de estas unidades de dominio exclusivo por acuerdo entre partes y no procederá la asignación de una Sub Cuenta Corriente Catastral individual a dichas áreas en ningún caso.
- Art. 11°.** A los efectos de la registración de las áreas de las distintas unidades que conforman el Régimen de Propiedad por Pisos y Departamentos se establece el modelo de "Planilla de Copropiedad" conforme al anexo que se adjunta y forma parte de la presente Resolución. Si las unidades constan en diferentes niveles o pisos se deberá indicar el nivel o piso en que se



Olivero

