



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.

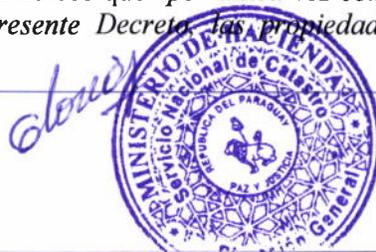
Que, el Decreto 14.956/92 en su Art. 12° establece que: “La nomenclatura catastral será única e invariable a los efectos de la individualización de las parcelas. Dicha nomenclatura será obligatoriamente consignada y observada por las autoridades administrativas y judiciales, y en las gestiones ante ellas. 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





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

- 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





TETĀ VIRU
MOHENDAPY
Motenondcha
Ministerio de
HACIENDA



TETĀ REKUĀI
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

encuentra cada unidad. Se deberá identificar de acuerdo a la documentación presentada a qué tipo de Conjunto Inmobiliario pertenece, pudiendo ser los siguientes:

1. Edificio de Departamentos/oficinas/estacionamientos
2. Viviendas tipo Dúplex
3. Conjuntos habitacionales de tipo Barrio Cerrado o Club de Campo
4. Cementerios
5. Parques Industriales
6. Centros Comerciales

Esta lista no es limitativa pudiendo incorporarse a futuro nuevos Conjuntos inmobiliarios a este Régimen.

Art. 12°. A los efectos de la carga de las unidades que forman parte del Régimen de la Propiedad por Pisos y Departamentos en el Sistema Informático habilitado para el efecto, en el Servicio Nacional de Catastro se establece el procedimiento a seguir en el anexo que forma parte de la presente resolución.

Art. 13°. Para el procesamiento de solicitudes de certificación catastral de inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal cada unidad deberá contar necesariamente con su propia Finca y/o Matricula correspondiente a dicha Unidad Inmobiliaria debidamente inscrita en la Sección de Propiedad Horizontal de la Dirección General de los Registros Públicos, y en ningún caso se procederá a la Certificación Catastral si no estuviere inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos.

Art. 14°. Para los casos de rectificación de títulos de inmuebles sometidos a este Régimen por discordancia o falta de datos de las unidades se requerirá la presentación de la Planilla de Copropiedad aprobada de incorporación al Régimen, Resolución de incorporación al Régimen emitido por el SNC y los planos arquitectónicos aprobados en dicha incorporación en donde consten las nomenclaturas catastrales asignadas en dicho procedimiento. La copia autenticada de la Cédula Catastral de la unidad de Propiedad Horizontal obrante en archivos del SNC constituye también documento con el cual se puede rectificar el título de propiedad para los casos en que no se cuente con la Planilla de Copropiedad y Resolución de aprobación del SNC.

Art. 15°. Para los casos de Usucapión de Propiedad Horizontal se solicitará la siguiente documentación:

- Oficio dirigido al SNC (1 original o copia autenticada por el Poder Judicial)





TETĀ VIRU
MOHENDAPY
Motocordcha
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

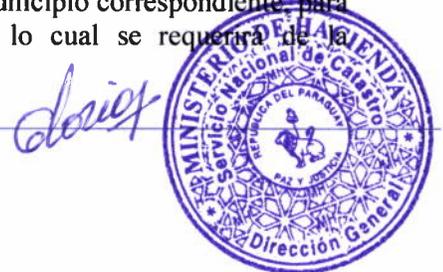
Asunción, 30 DIC. 2019

- Sentencia Definitiva (1 original o copia autenticada por el poder judicial)
- Plano arquitectónico aprobado de incorporación al Régimen en donde consten las nomenclaturas catastrales asignadas a fin de individualizar la unidad objeto de la usucapión.
- Planilla de copropiedad aprobada de incorporación al Régimen,
- Resolución SNC por la cual se aprobó su incorporación al Régimen o en su defecto Resolución Municipal de aprobación del Reglamento de Copropiedad.
- Pago de los aranceles correspondientes.

Art. 16°. Para la determinación del valor inmobiliario de cada unidad inmobiliaria en este Régimen, a ser aplicado al año siguiente de su incorporación, se procederá a establecer el valor de la tierra y de las mejoras, adjudicando a cada unidad inmobiliaria el valor del área propia y la parte proporcional del área común, tanto de terreno como de la edificación, según los datos consignados en la Planilla de Copropiedad que forma parte del Reglamento de Copropiedad que fuera aprobado en la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal en el Servicio Nacional de Catastro.

Art. 17°. Para aquellas unidades de Propiedad Horizontal aún sin construir, es decir, en etapa de proyecto de construcción, se establecerá como excepción un régimen especial para la determinación del valor inmobiliario en el cual se procederá a diferir dicha determinación de la avaluación fiscal hasta tanto la unidad termine de construirse. La solicitud será a petición de parte del interesado e implicará el bloqueo de todas las unidades (Sub Cuentas Corrientes Catastrales) incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal. En estos casos se procederá a la determinación del valor fiscal solo de la Cuenta Corriente Catastral matriz teniendo en cuenta el terreno sin las edificaciones ya que las mismas se encuentran en proceso de proyecto de construcción.

Art. 18°. Los propietarios de las propiedades horizontales incorporadas antes de la vigencia del Decreto N° 3180/2019 por el cual se establecen los valores fiscales inmobiliarios, y cuya construcción del edificio siga aún sin finalizar, a petición de parte, podrán solicitar ante el Servicio Nacional de Catastro, por única vez, la redeterminación de la avaluación fiscal, en los términos del Art. 216 de la Ley 125/91 y por un plazo de 5 (cinco) años conforme al Art. N° 173 de la Ley N° 3966/10, debiendo el Servicio Nacional de Catastro, entregar al recurrente que lo solicite, la nueva avaluación con copia al Municipio correspondiente, para la liquidación del impuesto inmobiliario pertinente, para lo cual se requerirá de la presentación de los siguientes requisitos:





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

- Solicitud dirigida a la Dirección del Servicio Nacional de Catastro firmado por Escribano Público, Propietario o representante legal de la firma (personas físicas acompañar copia autenticada de cédula de identidad, personas jurídicas copia del RUC, con aclaración de firma de los firmantes, copia autenticada de Cédula de identidad y documento que avale su representatividad).
- Informe de todas las unidades expedido por la Dirección General de los Registros Públicos del año en curso en donde consten los datos de propietario, superficies y nomenclatura catastral.
- Acta de Asamblea de copropietarios de las unidades por la cual se autorice la solicitud al Servicio Nacional de Catastro de incorporarse al Régimen especial de diferir la determinación de la valuación fiscal con la expresa mención de que todos los copropietarios se encuentran en total conocimiento del correspondiente bloqueo de todas las unidades (Sub Cuentas Corrientes Catastrales) incorporadas a la Propiedad Horizontal.
- Copia de la Resolución SNC de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal y de todos los antecedentes de su incorporación
- Resolución o Constancia Municipal en donde se informe que la edificación no se encuentra concluida (1 original + 2 copias autenticadas).
- Inspección de funcionarios del SNC del inmueble a fin de constatar el estado de la construcción cuyo servicio deberá ser abonado conforme al Anexo B del Decreto Reglamentario por el cual se reglamenta la Ley anual de Presupuesto de Ingresos y Gastos de la Nación en el apartado correspondiente a viáticos, y por cada día que dure el comisionamiento.
- Pago de aranceles (se abona el arancel por cada unidad a ser diferida según Planilla de Copropiedad presentada)



El Departamento de Informática del Servicio Nacional de Catastro procederá al bloqueo de las unidades de propiedad horizontal acogidos al beneficio establecido en los artículos precedentes dejando activa solo la Cuenta Corriente Catastral matriz únicamente a los efectos de la valuación fiscal, que se realizará teniendo en cuenta solo la superficie tierra, procediéndose al bloqueo de la misma para cualquier otro tipo de gestión con excepción de un tipo de Informe de Provisión de datos en el cual se procederá a informar que el inmueble se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal especial.





TETÁ VIRU
MOHENDAPY
Motenonscha
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. 20°. Una vez incorporadas estas unidades a este Régimen Especial de diferir la determinación del valor fiscal, el recurrente podrá solicitar posteriormente, por única vez, el desbloqueo total de las mismas hasta el 31 de octubre de cada año. Para dicho menester deberá presentar los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida a la Dirección del Servicio Nacional de Catastro firmado por Escribano Público, Propietario o representante legal de la firma (personas físicas acompañar copia autenticada de cédula de identidad, personas jurídicas copia del RUC, con aclaración de firma de los firmantes, copia autenticada de Cédula de identidad y documento que avale su representatividad).
- Copia de la Resolución del SNC de incorporación al Régimen
- Pago de aranceles (por cada unidad de acuerdo a la Planilla de Copropiedad aprobada)

Art. 21°. Una vez procedido al desbloqueo de las unidades conforme a lo establecido en el Artículo N° 20 de la presente Resolución, dicho Conjunto Inmobiliario no podrá acogerse nuevamente a la excepción de diferir la determinación del valor fiscal de las unidades no construidas.

Art. 22°. Derogar todas las disposiciones contrarias a lo establecido en esta Resolución.

Art. 23°. Comuníquese, publíquese y cumplido archívese





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

ANEXO

1º. A los efectos de la identificación de las distintas unidades que conforman el Régimen se procederá como en los siguientes casos:

Ejemplos:

12-0316-10/B-06 Segundo Subsuelo, cochera 06.
12-0316-10/02-04 Segundo Piso, Departamento 004
12-0316-10 Cta. Cte. Catastral (Matriz General), etc.

2º. El modelo de "Planilla de Copropiedad" a ser utilizado es el siguiente:

**PLANILLA DE COPROPIEDAD
(NOMBRE DE
FANTASIA)**

PROPIETARIO:

UBICACIÓN:

PROFESIONAL:

SUP. EDIF. APROBADA:

SUP. TERRENO:

CTA. CTE. CTRAL:

FINCA:

UNIDAD	AREA PROPIA EDIFICADA	AREA COMUN EDIFICADA	AREA TOTAL EDIFICADA	AREA PROPIA TERRENO	AREA COMUN TERRENO	AREA TOTAL TERRENO	% CO-PROP.
PLANTA BAJA							
VIV. N° 1							50%
							50%
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100%



FUNCIONARIO
MUNICIPAL



PROFESIONAL



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

3° Para la carga de las unidades que forman parte del Régimen de la Propiedad por Pisos y Departamentos en el Sistema Informático el funcionario procederá de la siguiente manera:

1. Ingresar al sistema informático con el usuario y clave
2. Ingresar por el número y año de expediente SNC en la pestaña habilitada para el efecto en el sistema informático
3. Informatizar la Cuenta Corriente Catastral matriz los siguientes datos:
 - a. Departamento y distrito al cual pertenece el inmueble
 - b. Número del identificador catastral (Cuenta Corriente Catastral: zona, manzana, lote)
 - c. Nombre del propietario como figura en el Título de propiedad
 - d. Número de Cédula de Identidad del propietario y/o RUC para personas jurídicas
 - e. Número de Matrícula y/o Finca del inmueble como figura en el Título de Propiedad.
 - f. Número de manzana y N° de lote si los tuviera.
 - g. Identificación del tipo de Conjunto Inmobiliario al cual pertenece el inmueble.
 - h. Nombre de fantasía del Conjunto Inmobiliario
 - i. Número y fecha de la Resolución o Constancia municipal por el que se aprueba el Reglamento de Copropiedad.
 - j. Zona Urbana Impositiva a la que corresponde
 - k. Superficie edificada Total, la Categoría y antigüedad de la edificación con la fecha de su incorporación por bloques de unidades
 - l. Medidas y orientación de los frentes y fondo de la parcela matriz

4. Informatizar cada una de las unidades con la Sub Cuenta Corriente Catastral los siguientes datos:

- a. Departamento y distrito al cual pertenece la unidad
- b. Número del identificador catastral (Sub Cuenta Corriente Catastral: zona, manzana, lote, piso, departamento)
- c. Nombre del propietario como figura en el Título de propiedad
- d. Número de Cédula de Identidad del propietario y/o RUC para personas jurídicas
- e. Identificación de la unidad y piso o nivel en que se encuentra
- f. Identificación del tipo de Conjunto Inmobiliario al cual pertenece el inmueble.
- g. Zona Urbana Impositiva a la que corresponde
- h. Se consignan las Áreas propias y comunes tanto de la edificación como del terreno de la unidad
- i. Se consigna la categoría y antigüedad de la unidad





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

4°. Para la validación del registro de las unidades en el Sistema Informático de la Institución se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. El departamento de Informática deberá proceder al bloqueo de la Cuenta Corriente Catastral matriz una vez que se proceda a la asignación de las Sub Cuentas Corrientes Catastrales, con excepción de las unidades que se acojan al beneficio de diferir la determinación del valor fiscal por no encontrarse construidas las unidades.
2. Este bloqueo será de tipo "Cta. Cte matriz" que implica que la misma no podrá ser sujeta a ningún tipo de transacciones con excepción de un tipo de Informe de Provisión de datos en el cual se procederá a informar que el inmueble se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
3. El sistema informático debe verificar que la sumatoria de las superficies propias de terreno de las unidades más sus superficies comunes si las hubiera no puede ser superior a la superficie de terreno de la parcela matriz.
4. En el proceso de informatización de las Sub Cuentas no se podrá cargar otra Cuenta Corriente Catastral diferente a la Cuenta Corriente Catastral matriz, que deberá ser llenado automáticamente por el sistema informático dejando para carga manual solo los datos de nivel/piso de las unidades e identificación de las mismas.

