



CONGRESO NACIONAL
HONORABLE CÁMARA DE SENADORES

Asunción, 8 de mayo del 2014

Señor

Julio César Velázquez Tillería

Presidente de la Honorable Cámara de Senadores

Congreso Nacional

E. S. D.

Nos dirigimos a Usted, y por su digno intermedio a los colegas Senadores y Senadoras de la Nación, a los efectos de presentar el proyecto de Ley "**QUE MODIFICA Y AMPLÍA LOS ARTÍCULOS 57, 60, 61 Y QUE DEROGA LOS ARTÍCULOS 59, Y LOS ARTÍCULOS 68 AL 74 SOBRE LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO INMOBILIARIO DE LA LEY 125/91 QUE ESTABLECE EL NUEVO REGIMEN TRIBUTARIO**" teniendo en cuenta la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Señor Presidente y estimados/as colegas, la problemática del impuesto a la tierra y la propiedad se ha vuelto cada vez más importante en estos últimos años, desde las consecuencias de situaciones estructurales de desigualdad existentes en fundamentalmente dos aspectos:

- La concentración de la tierra en pocas manos en nuestro país: seguimos siendo el país de América con mayor desigualdad en la tenencia de la tierra (según el último censo agropecuario del 2008, 85,5 % de las tierras están ocupadas por 2,06 de la población), además de un nivel alto de impunidad e ilegalidad sobre la tenencia de grandes superficies de tierra. Paraguay posee una superficie total de 40.625.200 hectáreas, las tierras en cuestión -consideradas mal habidas- representan aproximadamente el 19, 3% del territorio nacional. Según los estudios realizados por la Comisión Verdad y Justicia, desde 1954 hasta el año 2003, de todas las tierras adjudicadas en dicho periodo, el 64,1% presentan irregularidades, totalizando 7.851.295 hectáreas, con uso cada vez más dominado por los negocios de la agro exportación, los cuales son los más dinámicos en términos de crecimiento financiero.
- El nivel preocupantemente bajo e injusto del nivel de redistribución de riquezas a través de la herramienta impositiva: además de un nivel de presión tributaria bajo (entre 11 y 12 % del PIB según las cifras de los últimos años del BCP), en el último Presupuesto General de Gastos de la Nación, 80% de los Ingresos tributarios realizados corresponde al impuesto al consumo (IVA), que son preferentemente indirectos y tan sólo el 20 por ciento corresponde a los impuestos a la renta, a la ganancia y a los ingresos, es decir los impuestos directos. Esta estructura tributaria hace recaer el 80% de los ingresos en las personas de más bajo ingresos.



CONGRESO NACIONAL
HONORABLE CÁMARA DE SENADORES

El impuesto inmobiliario entonces debería ser una herramienta de tributo directo que considere estos dos aspectos fundamentales: la concentración de la tierra y la necesidad de aumentar el nivel de redistribución de riquezas.

Señor Presidente y estimados/as colegas, se han presentado en la Cámara de Diputados varias iniciativas de modificación de las leyes tributarias respecto al Impuesto Inmobiliario, identificándose al menos 8 diferentes iniciativas en los últimos tres años. Sin embargo, estas iniciativas legislativas no se han consultado con la ciudadanía, especialmente con los sectores mayoritarios (organizaciones campesinas, indígenas y barriales), por lo cual hemos realizado durante los últimos 4 meses, reuniones con referentes de más de 10 organizaciones campesinas, sociales, indígenas y urbanas, así como expertos en la materia para llegar a este proyecto de ley que consideramos representa también la genuina expresión de estos actores sociales sobre este tema.

En su mayoría, las iniciativas proponen mecanismos para que la base imponible sea equivalente al valor real de la tierra, sin variar las alícuotas. En este sentido, las organizaciones sociales y campesinas han manifestado su preocupación por los criterios uniformes que proponen estas modificaciones, sin considerar las asimetrías entre grandes y pequeños propietarios, así como el uso de estas propiedades.

Tomando estas consideraciones, para elaborar la modificación, además de la debida participación de los actores afectados, consideramos fundamental cumplir lo que establece la Constitución:

"Artículo 115 - DE LAS BASES DE LA REFORMA AGRARIA Y DEL DESARROLLO RURAL

La reforma agraria y el desarrollo rural se efectuarán de acuerdo con las siguientes bases:

1. La adopción de un sistema tributario y de otras medidas que estimulen la producción, desalienten el latifundio y garanticen el desarrollo de la pequeña y la mediana propiedad rural, según las peculiaridades de cada zona; (...)"

Las metas principales de este proyecto de ley son:

- Desalentar el latifundio improductivo, la especulación inmobiliaria y proteger la pequeña propiedad familiar, como establece nuestra Constitución Nacional.
- Otorgar incentivos a quienes generan más empleos y protegen el medio ambiente. Resolver el vacío legal con la exoneración de impuesto inmobiliario para tierras indígenas a ser adquiridas por el INDI.
- Proteger la finca familiar campesina única, con exoneración de impuestos para fincas de hasta 50 ha en la Región Oriental (según establece la Resolución del GMC N° 25/07 del MERCOSUR), 100 ha en el Bajo Chaco y 300 ha en el Alto Chaco.
- Proteger la propiedad urbana familiar única, con exoneración de impuestos para propiedades de hasta 200 m² de terreno (en correspondencia con la Ley 815/95 Art. 21°) y 50 m² de construcción.



CONGRESO NACIONAL
HONORABLE CÁMARA DE SENADORES

- Proteger las propiedades colectivas para campesinos, indígenas y asentamientos urbanos que luchan y se auto gestionan para vivienda, producción, salud y educación.
- Establecer alícuotas progresivas para desalentar el latifundio improductivo y la propiedad urbana especulativa.
- Establecer incentivos que reduzcan las alícuotas para:
 - Las propiedades rurales que generen más empleo formal y permanente
 - Las propiedades que protejan o reestablezcan el ecosistema nativo
 - Las huertas urbanas
- Se propone igualmente desalentar el abandono de construcciones y baldíos
- En cuanto al valor imponible, se propone:
 - Que este valor sea igual al valor de mercado de la tierra
 - Que el valor sea propuesto por la Dirección Nacional de Catastro
 - Que el valor sea aprobado anualmente por el Congreso como parte del Presupuesto General de Gastos de la Nación.

Señor Presidente y estimados/as colegas, todos estos aspectos están contemplados en el proyecto que hoy presenta la Bancada del Frente Guasu, y solicitamos el acompañamiento de los y las colegas parlamentarios, así como a la sociedad en general a apoyar estas modificaciones que permitirán avanzar hacia la justicia social.



CONGRESO NACIONAL
HONORABLE CÁMARA DE SENADORES

PROYECTO DE LEY
"QUE MODIFICA Y AMPLÍA LOS ARTÍCULOS 57, 60, 61 Y QUE DEROGA LOS
ARTÍCULOS 59, Y LOS ARTÍCULOS 68 AL 74 SOBRE LA BASE IMPONIBLE DEL
IMPUESTO INMOBILIARIO DE LA LEY 125/91 QUE ESTABLECE EL NUEVO
RÉGIMEN TRIBUTARIO"

EL CONGRESO DE LA NACIÓN PARAGUAYA SANCIONA CON FUERZA DE
LEY:

Artículo 1°.- Modifíquese el artículo 57 de la Ley 125/91 en el siguiente inciso:

j) Los parques nacionales y las reservas de preservación ecológicas declaradas como tales por la ley. Cualquier cambio de destino de los inmuebles beneficiados en las exenciones previstas por esta ley, que los haga susceptible de tributación, deberá ser comunicados a la administración en los plazos y condiciones que ésta lo establezca.

Artículo 2°.- Ampliése el artículo 57 de la Ley 125/91 agregándose los siguientes incisos:

Inciso nuevo: k) Los inmuebles adquiridos y titulados de las comunidades y/o pueblos indígenas. Igualmente, los inmuebles titulados a nombre del Instituto Paraguayo del Indígena (INDI) en trámite de transferencia a las comunidades y/o pueblos indígenas; como también los inmuebles adquiridos por el INDI, mientras no se realice la transferencia de parte del cedente de los mismos.

Inciso nuevo: 1) Las propiedades rurales de hasta 50 ha en la Región Oriental, hasta 100 ha en el Bajo Chaco y hasta 300 ha en el Alto Chaco, propietarios o propietarias que posean esta única propiedad inmobiliaria, sin más requisitos que el certificado del registro público donde conste que el propietario, su cónyuge, la sociedad conyugal que conforma y los hijos que se hallen bajo patria potestad, si los tuviere, no poseen otro inmueble más que éste.

Están excluidas de este inciso las propiedades inscriptas a nombre de personas jurídicas con fines de lucro.

Inciso nuevo m) Las propiedades rurales, indígenas e urbanas tituladas en forma comunitaria y/o colectiva, así como las propiedades de cooperativas de usuarios que tienen como objetivos derechos o servicios sociales (vivienda, agua, etc.).-

Inciso nuevo n) las propiedades urbanas únicas de hasta 200 m² de terreno y 50 m² de construcción, sin más requisitos que el certificado del registro público donde conste que el propietario, su cónyuge, la sociedad conyugal que conforma y los hijos que se hallen bajo patria potestad, si los tuviere, no poseen otro inmueble más que éste. Están excluidas de este inciso las propiedades inscriptas a nombre de personas jurídicas con fines de lucro.

Inciso nuevo o) las propiedades que sean definidas de Interés Social o que formen parte de una Zona de Interés Social, a ser definida como tal por la Municipalidad, en acuerdo con la Secretaria de Acción Social, la SENAVITAT, el INDERT y el Ministerio de Hacienda, según nivel de ingresos, cantidad de hijos/as por familia, acceso a servicios públicos, regularidad de la tenencia de la tierra (ausencia de título o tierras públicas usufructuadas)



CONGRESO NACIONAL
HONORABLE CÁMARA DE SENADORES

inversión familiar y comunitaria en el territorio, historia cultural. En particular, serán exoneradas las propiedades en caso de que el pago del impuesto obligue la precariedad de la familia (venta de vivienda única, hacinamiento...).

Artículo 2°.- Deróguese el Art. 59°.

Artículo 3°.- Modificase el artículo 60 de la Ley 125/91 que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 60°.- Base Imponible: La base imponible la constituirá la valuación fiscal de los inmuebles establecida por el Servicio Nacional de Catastro. El valor mencionado será el resultado de una Valuación que proporcionará el valor real de mercado que será ajustado mediante valores porcentuales de aquel para definir la base imponible. El Congreso fijará en el Presupuesto General de la Nación, en función a las sugerencias del Servicio Nacional de Catastro, el porcentaje de afectación del valor de mercado para determinar la base imponible.

Artículo 4°.- Modificase el artículo 61 de la Ley 125/91 que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 61°: Tasas Impositivas.

Parágrafo 1: Tasas Impositivas para propiedades rurales: La tasa impositiva del impuesto (inmobiliario), expresada como alícuota en tanto por ciento, se cobrará a cada propietario o propietaria rural sea persona física o jurídica, sumando el total de inmuebles en cada región, que posee el mismo y su cónyuge, la sociedad conyugal que conforma y los hijos que se hallen bajo patria potestad, si los tuviere, y queda establecida como sigue:

	Extensión total de Tierras (ha)			
	Región Oriental	Bajo Chaco	Alto Chaco	Alí-cuota
a.	Hasta 50 (Sólo para personas físicas)	Hasta 100 (sólo para personas físicas)	Hasta 300 (sólo para personas físicas)	0%
b.	Hasta 50 (sólo para personas jurídicas)	Hasta 100 (sólo para personas jurídicas)	Hasta 300 (sólo para personas jurídicas)	1,00%
c.	Entre 50 y 200	Entre 100 y 500	Entre 300 y 1.500	1,00 %
d.	Entre 200 y 1.000	Entre 500 y 1.000	Entre 1.500 y 2.000	1,50%
e.	Entre 1.000 y 5.000	Entre 1.000 y 5.000	Entre 2.000 y 5.000	10,00%
f.	Entre 5.000 y 20.000	Entre 5.000 y 20.000	Entre 5.000 y 20.000	11,00%
g.	Entre 20.000 y 100.000	Entre 20.000 y 100.000	Entre 20.000 y 100.000	12,00%
	Más de 100.000	Más de 100.000	Más de 100.000	13,00%



CONGRESO NACIONAL
HONORABLE CÁMARA DE SENADORES

La tasa de 0% rige para todas las personas físicas, excepto para personas jurídicas con fines de lucro, que tributarán también un 1% del valor fiscal, en este rango.

Las propiedades con alícuotas desde 10,0%, para tierras desde 1.000 ha en la Región Oriental y Bajo Chaco, y desde 2.000 ha en el Alto Chaco o más, podrán reducirse hasta 8% menos, si presentan adecuados parámetros productivos, sociales y ambientales, como se detalla a continuación:

Inciso a. Parámetro productivo y social. Los propietarios 1.000 ha o más en la Región Oriental y en Bajo Chaco, y 2.000 ha o más en el Alto Chaco, podrán reducir su alícuota de impuesto inmobiliario en función a la cantidad de empleo formal y permanente que posean en su propiedad, registrados a nombre de la misma persona física o jurídica propietaria de la tierra. Para ello, deberán presentar la lista de empleados inscriptos en el Instituto Previsión Social (IPS) según registro oficial de esta entidad. Los puntos porcentuales que deberán restarse a la alícuota del impuesto inmobiliario, según la cantidad de empleo formal y permanente, debidamente registrado y certificado por el IPS, por cada 1000 (mil) hectáreas, serán los siguientes:

1. Más de 200 personas por cada 1000 ha: 4%
2. Entre 100 Y 200 personas por 1.000 ha: 3,5%
3. Entre 50 y 100 personas por 1.000 ha: 3,0%
4. Entre 20 y 50 personas por 1.000 ha: 2,5%
5. Entre 10 y 20 personas por 1.000 ha: 2,0%
6. Entre 5 y 10 personas por 1.000 ha: 1,5%
7. Entre 2 y 5 personas por 1.000 ha: 1%
8. Entre 1 y 2 personas por 1.000 ha: 0,5%
9. 1 persona ó menos por 1.000 ha: 0%

Inciso b. Los propietarios 1.000 ha o más en la Región Oriental y en Bajo Chaco, y 2.000 ha o más en el Alto Chaco, tendrán una reducción la alícuota del impuesto inmobiliario, por la conservación o restitución del bosque o ecosistema nativo en su propiedad. Para ello deberán presentar la foto satelital o aérea del año 1963 de su propiedad, de acuerdo a los registros del Instituto Geográfico Militar, y la foto satelital o aérea correspondiente al año del impuesto inmobiliario que abonará, en una escala no menor a 1:500. Los puntos porcentuales que deberán restarse a la alícuota del impuesto inmobiliario, considerará la superficie boscosa total actual y la superficie boscosa o del ecosistema nativo del terreno en el año 1963 aplicándose los siguientes descuentos:

1. Si la superficie boscosa o con un ecosistema nativo total actual no se ha reducido más del 10% respecto al año 1963, Y además, es igual o mayor al 25% de la superficie total de la propiedad, el impuesto inmobiliario tendrá un descuento del 4%;
2. Si la superficie boscosa o con un ecosistema nativo total actual se ha reducido entre el 10% y el 15% respecto al año 1963, y, además, es igual o mayor al 24% de la superficie total de la propiedad, tendrá un descuento del 3,5%;



CONGRESO NACIONAL
HONORABLE CÁMARA DE SENADORES

3. Si la superficie boscosa o con un ecosistema nativo total actual se ha reducido entre el 15% y el 20% respecto al año 1963 y, además, es igual o mayor al 23% de la superficie total de la propiedad,; tendrá un descuento del 3,0%;
4. Si la superficie boscosa o con un ecosistema nativo total actual se ha reducido entre el 20% y el 25% respecto al año 1963 y, además, es igual o mayor al 22% de la superficie total de la propiedad,; 2,5%;
5. Si la superficie boscosa o con un ecosistema nativo total actual se ha reducido entre el 25% y el 30% respecto al año 1963 y, además, es igual o mayor al 21 % de la superficie total de la propiedad,; 2,0%;
6. Si la superficie boscosa o con un ecosistema nativo total actual se ha reducido entre el 30% y el 35% respecto al año 1963 y, además, es igual o mayor al 25% de la superficie total de la propiedad,; 1,5%;
7. Si la superficie boscosa o con un eco sistema nativo total actual se ha reducido entre el 35% y el 40% respecto al año 1963 y, además, es igual o mayor al 20% de la superficie total de la propiedad,; 1,0%;
8. Si la superficie boscosa o con un ecosistema nativo total actual se ha reducido entre el 40% y el 45% respecto al año 1963 y, además, es igual o mayor al 19% de la superficie total de la propiedad: 0,5%;
9. Si la superficie boscosa o con un ecosistema nativo total actual se ha reducido más del 45% respecto al año 1963 y/o es inferior al 19% de la superficie total de la propiedad,; no tendrá descuento alguno.

Los descuentos regirán igualmente para ecosistemas nativos que hayan sido reconstituidos por el propietario, siempre que cuenten con la certificación de una correcta reconstitución del eco sistema nativo por parte de la SEAM. El descuento será efectivo para el ejercicio siguiente en que la SEAM certificó la correcta reconstitución, la que deberá certificarse al menos cada 2 años.-

Parágrafo 1: Tasas Impositivas para propiedades urbanas: La tasa impositiva del impuesto, expresada como alícuota en tanto por ciento, para propiedades urbanas considerará la cantidad de propiedades, la extensión del terreno y la superficie construida, aplicándose de la siguiente forma:

	Característica	Alícuota
a.	Terreno único menor a 200 m2 y construcción inferior a 50 m2, tanto para vivienda, industria o comercio.	0%
b.	Propiedades para vivienda o comercio de 200 a 360 m2 de terreno y/o de 50 a 75 m2 de superficie construida, tanto para vivienda, industria o comercio. Propiedades horizontales de hasta 40 m2.	0,5%
c.	Propiedades para vivienda o comercio de 361 hasta 500 m2 de terreno y/o de 76 a 250 m2 de construcción o propiedades horizontales de 41 a 150 m2 de construcción; propiedades con industrias de cualquier tamaño en funcionamiento. Propiedades para comercio o servicio de 76 a 150 m2; Y terrenos baldíos, sin edificación ni uso alguno, superior a 361 m2 hasta 500 m2.	1%
d.	Propiedades para viviendas de 501 a 1.000 m2 de terreno y/o de 251 a 400 m2 de construcción o propiedades horizontales de 151 m2 hasta 250 m2 de construcción. Propiedades para comercio o servicio de 150 m2 a 1.000 m2 de superficie construida. Y terrenos baldíos, sin edificación ni uso alguno, superior a 500 m2 e inferiores a 1.000 m2.	2%



CONGRESO NACIONAL
HONORABLE CÁMARA DE SENADORES

e.	Propiedades para viviendas de 1.001 a 2.000 m2 de terreno y/o de 401 a 600 m2 de construcción o propiedades horizontales de 251 a 400 m2 de construcción. Propiedades para comercio o servicio de 1.001 a 5.000 m2 de superficie construida, y terrenos baldíos, sin edificación ni uso alguno, superior a 1.001 m2 e inferiores a 5.000 m2.	3%
f.	Propiedades para viviendas de 2.001 hasta 5.000 m2 de terreno y/o 601 a 1.200 m2 de superficie construida, o propiedades horizontales de 401 a 800 m2 de construcción, Propiedades para comercio o servicio de 5.001 a 20.000 m2 de superficie construida. Y terrenos baldíos, sin edificación ni uso alguno, superior a 5.001 m2 e inferiores a 20.000 m2.	4%
g.	Propiedades para viviendas de 5.001 hasta 10.000 m2 de terreno y/o 1.201 a 2.400 m2 de superficie construida, o propiedades horizontales de 801 hasta 1.600 m2 de construcción. Propiedades para comercio o servicio de 20.001 a 50.000 m2 de superficie construida. Y terrenos baldíos, sin edificación ni uso alguno, superior a 20.000 m2 e inferiores a 50.000 m2	5%
h.	Propiedades para viviendas mayores a 10.000 m2 de terreno y/o superiores a 2.400 m2 de superficie construida, o propiedades horizontales superiores a 1.600 m2 de construcción, propiedades para comercio o servicios superiores a 50.000 m2 de superficie construida, terrenos baldíos, sin edificación, superior a 50.000 m2 y edificios y construcciones abandonadas, en terrenos mayores a 360 m2.	6%

Inciso a. Pagarán una tasa no mayor a 1% las propiedades urbanas, tanto para comercio y servicio como para vivienda, e incluso baldíos, en el caso de los cascos urbanos de municipalidades con población urbana igualo inferior a 5.000 habitantes.-

Inciso b. Pagarán una tasa no mayor a 2% las propiedades urbanas, tanto para comercio y servicio como para vivienda, e incluso baldíos, en el caso de cascos urbanos de municipalidades con población urbana comprendida entre 5.001 y 20.000 habitantes.-

Inciso c. Pagarán una tasa no mayor a 3% las propiedades urbanas, tanto comercio y servicio como para vivienda, e incluso baldíos, en el caso de cascos urbanos de municipalidades con población urbana comprendida entre 20.001 y 50.000 habitantes.-



CONGRESO NACIONAL
HONORABLE CÁMARA DE SENADORES

Inciso d. La tabla del presente artículo rige plenamente para los cascos urbanos de ciudades con 50.001 habitantes urbanos, o más, y, también, para la totalidad de las áreas metropolitanas de Asunción, Ciudad del Este, Encarnación, Saltos del Guairá y PJ Caballero. El área metropolitana de Asunción, a los efectos de esta ley, está constituida por Asunción, Fernando de la Mora, San Lorenzo, Capiatá, M.R. Alonso, Limpio, Luque, Villa Elisa y Ñemby; el área metropolitana de Ciudad del Este está constituida por Ciudad del Este, Presidente Franco, Hernandarias y Minga Guasu. En Encarnación, Saltos del Guairá y Pedro Juan Caballero, se tomará su área metropolitana solamente con dichas ciudades. Las áreas metropolitanas y ciudades citadas podrán ampliarse posteriormente vía reglamentación del presente inciso.

Inciso e. Los propietarios de terrenos urbanos baldíos que estén siendo utilizados para huertas urbanas así como los terrenos urbanos que tengan un ecosistema nativo, deberán presentar una declaración jurada y fotos del terreno a fin de abonar solamente el 1% de impuesto inmobiliario. En caso de comprobarse la falsedad de los datos, se aplicará una multa al propietario equivalente al doble del impuesto inmobiliario que ha evitado pagar.-

Artículo 5°: Deróguese los artículos 68° al 74°.

Artículo 6°. Disposiciones Transitorias

EL Servicio Nacional de Catastro procederá la realización de la Valuación o Revalúo general dentro de los dos primeros años de la vigencia de la modificación del artículo 60 de la Ley 125/91. Hasta tanto se finalice la Valuación o Revalúo general acorde a la Ley, la base imponible de los inmuebles se determinará según las siguientes normas:

a) La base imponible en el área urbana será la misma que rige actualmente y que es establecida por el Servicio Nacional de Catastro hasta que finalice la Valuación o Revalúo general y será incrementado anualmente según el valor porcentual de variación del $\pm$ PC multiplicado por dos, hasta que finalice la nueva Valuación o Revalúo general que dispone la presente legislación.-

b) La base imponible en el área rural será cinco veces el valor fiscal actual vigente al momento de la promulgación de esta ley y será incrementado anualmente según el valor porcentual de variación del $\pm$ PC multiplicado por dos hasta que finalice la nueva Valuación o Revalúo general que dispone la presente legislación. ~

Artículo 9°. De forma.

Sixto Pereira
Senador de la Nación

Hugo Richer
Senador de la Nación

Carlos Filizzola
Senador de la Nación

Fernando Lugo
Senador de la Nación

Esperanza Martínez
Senadora de la Nación