

# Informe Especial N° 5 sobre IMPUESTO INMOBILIARIO y Recomendaciones Sobre Fortalecimiento de las Recaudaciones

Encarnación, 7 de Noviembre de 2016.

**Señor Intendente de la  
Municipalidad de Encarnación  
Sr. Alfredo Luis Yd**

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos ante esa Municipalidad con el objeto de poner a su consideración este Informe del Examen Especial sobre Ingresos.

Esta carta es de carácter confidencial y la Municipalidad podrá hacer el uso que considere más conveniente para la Institución. Este informe es solo para información de la Municipalidad. Sin embargo esta limitación no intenta restringir la distribución del informe, que es un asunto de interés público.

## **1. OBJETIVO DEL EXAMEN**

Nuestro objetivo está dirigido a la obtención de evidencias suficientes que sirven de base para emitir una opinión sobre la razonabilidad de los saldos expuestos en los Estados Contables y las Ejecuciones Presupuestarias al 31 de diciembre de 2013 a 2015, y sobre la base de las Normas Legales vigentes en Paraguay, especialmente en cuanto al Impuesto Inmobiliario y colaterales.

## **2. ALCANCE DEL EXAMEN**

Es un informe parcial que iremos ampliando, se basa en las informaciones obtenidas de la base de datos del catastro de la Municipalidad de Encarnación, que es desactualizada e incompleta, pero que sirve para orientar las decisiones de urgencia. Se han tomado algunas muestras sobre el impacto que tendría un Plan de Coyuntura sobre el fortalecimiento de los ingresos en el área.

## **3. ENFOQUE Y ANALISIS DE LA DOCUMENTACION**

A continuación se exponen los temas y las observaciones detectadas, y que comprenden:

### **I. Marco legal**

Ley 3.966/10 Orgánica Municipal

Ley 125/91 Nuevo Régimen Tributario y modificaciones

Leyes 1.535/99 y 4.394/08

## II. Problemática general

Se ha podido percibir que a pesar del esfuerzo por mejorar la gestión en la cobranza del Impuesto Inmobiliario, se nota un déficit en la generación y actualización de información confiable que produzca la retroalimentación de la base de datos, que tienda a la sostenibilidad de los procedimientos catastrales.

Las informaciones del Servicio Nacional de Catastro (SNC) y otros organismos no son racionalmente utilizadas, y en consecuencia, se ignoran sus potencialidades. Estos aspectos condicionaban la percepción del Impuesto Inmobiliario, dado que no se contaban con los datos potenciales, siendo el sistema catastral también la causante de esta circunstancia, por ser muy deficiente y desactualizado.

El Catastro Urbano es incompleto, desactualizado e impreciso (carencia de planos, mapas índices, delimitaciones de las compañías y del propio distrito), a pesar de la importancia económica, demográfica y territorial.

## III. Antecedentes de la situación

En el Informe de MIDAMOS de agosto pasado se informaba en cuanto a las cobranzas del Impuesto Inmobiliario de que hay un bajo nivel de cobro de este impuesto alcanzando sólo 17% de los lotes existentes. No se han hecho notificaciones masivas en años anteriores para interrumpir la prescripción, tanto en este impuesto como en los otros padronizables (Patente, Recolección Residuos, etc.), lo que configuran pérdidas potenciales de cientos de millones de guaraníes por esa omisión.

Tampoco en los últimos años la Municipalidad ha realizado demandas para el cobro de impuestos a pesar del grave déficit. Las recaudaciones no están acordes con las potencialidades del tributo, visto el gran crecimiento urbanístico, turístico y de las obras públicas (la incorporación de mejoras directas e indirectas impacta significativamente en los valores fiscales).

## IV. Relevamiento del potencial y caso testigo.

Hemos obtenido la siguiente información de la Base de Datos del Catastro, proveídas por la Dirección de Informática en cuanto al Impuesto Inmobiliario:

- Pendiente de cobro 2011: 5.381 millones, sobre los que hay que estimar los recargos que se estiman en más del 100%, sin incluir otros tributos padronizables pendiente de análisis.
- Pendiente de cobro 2016 sin recargos: 25.495 millones
- Pendiente de cobro 2015 y 2016 sin recargos: 43.317 millones
- Monto total acumulado desde 1983 sin recargos: 116.120 millones

Esta información es parcial e incompleta, teniendo en cuenta los actuales valores fiscales que están en su mayoría desactualizados, lo que impacta de sobremanera en los valores del impuesto. Como ejemplo presentamos el caso de 25 padrones o

cuentas catastrales que pagaron el impuesto en el 2016 sobre las mejoras, habiéndose recaudado 12 millones y de acuerdo a las edificaciones reales debieran haber pagado 38,5 millones, es decir, que por la omisión de introducir las construcciones, se dejaron de percibir más del 220%. (Anexo 1)

La Evolución de los Ingresos se pueden observar en el cuadro comparativo que hemos elaborado resumiendo los principales ingresos en los últimos años (Anexo 2). Destacamos la evolución del Impuesto Inmobiliario, cuyo potencial a cobrar es muy importante:

	2.012	2.013	2.014	2.015	31/08/16
<b>INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>39.410.374.395</b>	<b>41.199.914.755</b>	<b>45.281.783.717</b>	<b>51.458.219.981</b>	<b>46.241.344.987</b>
IMPUESTO INMOBILIARIO	8.097.138.643	9.415.402.917	9.920.306.690	11.781.034.375	12.919.241.787
IMP DE PATENTES RODADOS	1.735.520.507	1.943.167.444	2.202.756.127	2.441.502.115	2.551.771.170
IMp A LA CONSTRUCCION	1.878.775.140	1.022.323.394	1.404.577.748	1.455.907.926	1.238.904.165
IMPTO. DE PAT. A LA PROF., COMER. E IND.	5.105.449.877	6.737.310.038	7.260.623.537	7.892.706.825	8.745.704.957
TASAS P/REC. DE BAS., LIMP. VIA PUB.	4.743.619.680	4.748.620.419	4.786.715.412	5.069.731.636	5.859.188.578

## V. La interrupción de la prescripción.

El más grave problema de la Municipalidad es su déficit crónico. Si bien pueden racionalizarse los gastos con una política de austeridad y otras medidas de ahorro, los gastos fijos y duros, como Gastos en Personal y otros indispensables para la vivencia institucional, operativa y de servicios, no pueden reducirse sustancialmente. De hecho esta circunstancia no permiten inversiones, y debe recurrirse a créditos para su financiamiento.

La solución de esta problemática debería ser replanteada, merced al fortalecimiento de las recaudaciones, mediante medidas de coyuntura, entre ellas el de la interrupción de la prescripción. Notamos que el impacto de la prescripción es considerable, como lo hemos observado, y que correspondería a los saldos pendientes del 2010, último periodo no prescripto.

Para que se interrumpa la prescripción liberatoria es preciso que exista un acontecimiento que demuestre en forma indubitable el interés por parte del acreedor de cobrar las deudas tributarias, asimismo como otro del deudor, que exprese la intención de abonar su deuda con la Administración Tributaria. El artículo 165 de la ley 125/91 es bastante claro al respecto de la interrupción del plazo de prescripción, al decir:

"El curso de la prescripción se interrumpe:

1. Por acta final de inspección suscrita por el deudor o en su defecto ante su negativa suscrita por dos testigos, en su caso.
2. **Por la determinación del tributo efectuada por la Administración Tributaria, seguida luego de la notificación, o en su caso, la de presentación de la declaración respectiva.**
3. Por el reconocimiento expreso o tácito de la obligación por parte del deudor.
4. Por el pago parcial de la deuda.
5. Por el pedido de prórroga y otras facilidades de pago.
6. Por la realización de actuaciones jurisdiccionales tendientes al cobro de la deuda determinada y notificada debidamente al deudor."

El año aun no prescripto es el 2011, basado en el artículo 164 de la Ley 125/91, y el artículo 173 de la Ley Orgánica Municipal.

#### 4. RECOMENDACIONES

- Realizar notificaciones masivas antes de fin de año para interrumpir la prescripción. Organizar un equipo de trabajo con Asesoría Jurídica, Catastro, Recaudaciones e Informática.
- Se deben establecer mecanismo de mejora en la gestión de cobro del impuesto estableciendo políticas de pago y realizar notificaciones correspondientes, así como demandas en caso que amerite.
- Reorganizar el área de Catastro teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:
  - i. Que, la Municipalidad destine los recursos necesarios y realicen los trámites de rigor para regularizar la información catastral contenida en su base de datos conforme la normativa vigente que se cita a continuación.
    - i. Ley 51/52
    - ii. Ley 3.996/09
    - iii. Ley 125/91
    - iv. Ley 109/92
    - v. Decreto 14.956/
    - vi. Resolución 59/04 del SNC
    - vii. Resolución 60/04 del SNC
  - ii. Que, ante las complejas y costosas tareas que ello representa en esfuerzo, tiempo y dinero, esta regularización se realice por etapas abarcando un sector del distrito por periodo fiscal, con el objetivo de que la información que se logra actualizar por el municipio se transfiera al SNC en ese mismo periodo, aumentando el universo de información regularizada cada año, hasta alcanzar la equiparación entre ambas bases de datos y la situación de hecho.
- Asimismo la zonificación impositiva urbana no está actualizada de acuerdo al valor de los inmuebles.

- Continuación de la Carga de datos en el nuevo sistema informático para actualizar la BD del Impuesto Inmobiliario y tributos colaterales de:
  - Propietarios Individuales
  - Loteadoras
  - Asentamientos a regularizar
  
- Comparación y cuadro de las diferentes BD como:
  - SNC actualizado (solicitarlo con las actualizaciones a la fecha)
  - Resoluciones Inmobiliario de la JM
  - Informes de transferencias de la OPACI
  
- Uso de las fotografías satelitales (actualizadas) especialmente en los aspectos tributarios y del ordenamiento del servicio de recolección de residuos sólidos.
  
- Para detectar contribuyentes o zonas no actualizadas para el cobro del Impuesto Inmobiliario, continuar con el cruce de datos de las fotografías satelitales con:
  - los planos manzaneros físicos,
  - la información alfanumérica, y
  - otros datos del sector de recaudaciones.

Atentamente,

**Cont. Públic. y MAP Dimas R. Piris Da Motta**