



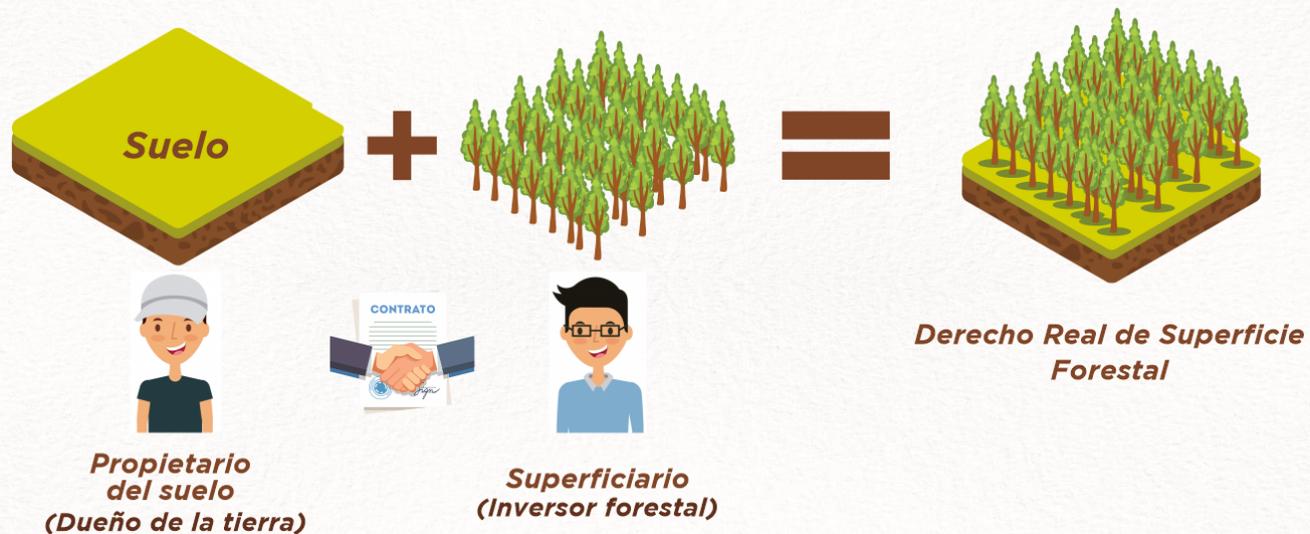
KA'AGUY
ÑANGAREKORĀ
Tetã remimoi
Instituto
FORESTAL NACIONAL

TETĀ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay
de la gente

Ley 4890/2013

“Derecho Real de superficie Forestal”



DE LOS ARBOLES Y ARBUSTOS

Art. 2001.- El propietario de una heredad no puede tener en ella árboles sino a distancia de tres metros de la línea divisoria con el vecino, sea la propiedad de éste predio rústico o urbano, esté o no cerrado, o aunque sean ambas heredades de bosques. No podrán tenerse arbustos sino a distancia de un metro.

Art. 2002.- El propietario podrá cortar en su finca y guardarse las raíces de los árboles o arbustos que procedan del predio vecino. Lo mismo sucederá con las ramas que caigan sobre su finca, cuando el propietario haya fijado al poseedor del predio vecino un plazo conveniente para hacerlas cortar y éste no lo haya hecho durante dicho plazo.

DERECHO REAL, QUE ES?

- Código Civil del Paraguay
- **Art. 1953.-** Todo derecho real sólo puede ser creado por la Ley. Los contratos o disposiciones de última voluntad que tuviesen por fin constituir otros derechos reales o modificar lo que este Código reconoce, valdrán como actos jurídicos constitutivos de derechos personales, si como tales pudiesen valer.
- Son derechos reales: el dominio y el condominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres prediales, la prenda y la hipoteca.

- Conciben los citados autores que se llama derecho real al “un poder jurídico, de una persona, sobre una cosa, reglado por ley, en virtud del cual se puede obtener directamente de ella, todas, o algunas, o alguna de sus utilidades, con exclusión de injerencias extrañas, y que con suficiente publicidad, se adhiere y sigue a la cosa, pudiendo oponerse a cualquier interesado”.

Edmundo Gatti y Jorge Horacio Alterini

DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

- **Artículo 1°.-** El "Derecho Real de Superficie Forestal", en adelante DRSF, es aquel por el cual el titular del dominio de un inmueble susceptible de contener plantaciones forestales o bosques naturales, constituye a favor de terceros o superficiarios, un derecho de aprovechamiento o disposición sobre los bienes forestales plantados sobre la superficie de su propiedad o sobre los bienes que se encuentren en el inmueble en forma de bosque natural; todo lo cual deberá ejercerse en concordancia con la legislación ambiental que regula la materia.
- El área de conservación obligatoria establecida como reserva legal de bosques naturales por el Artículo 42 de la Ley N° 422/73 "FORESTAL", no será objeto de constitución de Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF), debiendo respetarse lo dispuesto por dicha Ley al respecto.



KA'AGUY
ÑANGAREKORÃ
Tetã remimoi
Instituto
FORESTAL NACIONAL

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

*Paraguay
de la gente*

COSAS MUEBLES

- **Art. 1878.-** Son cosas muebles las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose o por sí mismas, sea que sólo se muevan por una fuerza externa, con excepción de las que sean accesorias a los inmuebles.

DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

- **Artículo 3°.-** Los beneficios o incentivos ambientales que otorguen las leyes para las plantaciones forestales o bosques naturales serán consignados en la escritura de constitución del derecho real de superficie.
- **Artículo 4°.-** El propietario del inmueble sujeto al Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF) creado por la presente Ley, conserva el derecho de enajenarlo, pero el traspaso de dominio se hará con la restricción correspondiente y el adquirente quedará obligado a respetar el derecho real constituido sobre el mismo, hasta su extinción.
- **Artículo 5°.-** El propietario del inmueble sobre el que se haya constituido el Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF), no podrá constituir sobre el terreno afectado, total o parcialmente, ningún derecho real de disfrute durante la vigencia del contrato, ni perturbar los derechos del superficiario. Si lo hiciere, el superficiario podrá exigir el cese de la turbación.
- Si el Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF) afectare solamente a una parte del inmueble, el propietario podrá ejercer plenamente su derecho de dominio sobre el resto del mismo, en la medida que ello no signifique una perturbación al superficiario.

DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

- **Artículo 6°.-** El Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF) se adquiere por contrato, que puede ser oneroso o gratuito y por disposición de última voluntad. En todos los casos, será instrumentado por escritura pública y este deberá ser inscripción en la Sección correspondiente de la Dirección General de los Registros Públicos. En la escritura pública de constitución, se deberá transcribir el informe pericial realizado por un agrimensor matriculado, el cual describirá la parte del inmueble sometido al Derecho Real de Superficie (DRSF). Si el derecho real de superficie forestal se constituye sobre bosques naturales, se deberá acompañar el plan de manejo forestal en el que conste la autorización para su explotación comercial por parte de la autoridad competente.
- En la escritura pública de constitución del Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF), se deberá consignar:
- **a)** El precio a ser pagado al propietario por el otorgamiento del Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF), el que tendrá privilegio sobre los derechos del acreedor prendario.
- **b)** El plazo de duración, que no podrá exceder 50 (cincuenta) años y solo será renovable por mutuo acuerdo.
- **c)** Otras condiciones impuestas por el propietario respecto del uso del inmueble sobre el que se constituye el Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF).
- **d)** La aceptación y conformidad con los términos y condiciones impuestas por el propietario del inmueble por parte del beneficiario del Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF).
- La transferencia del Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF) y la extinción del mismo, cuando no fuera por vencimiento del plazo, también deberán ser realizadas por escritura pública y deberán ser inscriptas en el Registro respectivo. Todos estos actos estarán exentos del pago de tasas judiciales.



KA'AGUY
ÑANGAREKORÃ
Tetã remimoi
Instituto
FORESTAL NACIONAL

■ TETÃ REKUÁI
■ GOBIERNO NACIONAL

*Paraguay
de la gente*

TRÁMITE DE CATASTRO



DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

- **Artículo 7°.-** El titular del Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF) tendrá derecho de darlo en garantía de prenda con registro. La constitución de la garantía de prenda con registro quedará sujeta a las siguientes condiciones:
 - **a)** Deberá otorgarse por escritura pública y tendrá efectos contra terceros desde su inscripción en el Registro, donde se anotará en la inscripción correspondiente del inmueble respectivo.
 - **b)** El propietario del inmueble sobre el que se haya constituido el Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF) tendrá derecho a transferir la propiedad del inmueble o darlo en garantía hipotecaria, en forma parcial o total, sin necesidad del consentimiento del superficiario forestal. El adquirente o el acreedor hipotecario, así como otros terceros con derechos sobre el inmueble estarán obligados a respetar los derechos del superficiario forestal contemplados en la constitución del Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF). Los derechos de terceros resultantes de las obligaciones asumidas por el superficiario forestal con los mismos, solo podrán ser ejercidos contra los derechos del superficiario forestal y en ningún caso contra los derechos de propiedad del inmueble.
 - **c)** El superficiario forestal y su acreedor prendario tendrán el libre acceso al inmueble sobre el que se ha constituido el Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF), sin otras restricciones que las establecidas en la escritura de constitución del Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF).
 - **d)** El acreedor prendario de un Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF) tendrá acceso al inmueble respectivo para su inspección y para proceder al corte y extracción de los bienes forestales en caso de ejecución judicial de sus derechos crediticios, en la medida necesaria para satisfacer su crédito y sus accesorios.



DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

- **Artículo 8°.-** El Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF) no se extingue por la destrucción total o parcial de la masa boscosa, natural o implantada, cualquiera fuere su causa, siempre que el superficiario realice nuevas plantaciones dentro del plazo de 2 (dos) años, contados a partir de la destrucción total o parcial, salvo convención en contrario.
- **Artículo 9°.-** El Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF) se extingue por las siguientes causas: **a)** renuncia expresa por parte del superficiario; **b)** vencimiento del plazo contractual; **c)** cumplimiento de una condición resolutoria pactada; **d)** por mutuo consolidación en una misma persona de las calidades de propietario y superficiario; **e)** por mutuo consentimiento, toda vez que no afecte derecho de terceros.
- En estos supuestos, se aplicarán a la propiedad superficiaria las normas del Código Civil relativas al dominio revocable sobre inmuebles, en tanto no sean contrarias a las disposiciones de la presente Ley.
- **Artículo 10.-** La renuncia voluntaria de los derechos adquiridos por el superficiario desde el nacimiento del derecho real de superficie forestal, no lo libera de las obligaciones asumidas con relación al titular del dominio del inmueble.

DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

- **Artículo 11.-** El inmueble sobre el que se haya otorgado un Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF) tendrá una reducción del 50% (cincuenta por ciento) del impuesto inmobiliario.
- Los beneficios cesarán desde el momento en que se haya extinguido totalmente el Derecho Real de Superficie Forestal (DRSF).



KA'AGUY
ÑANGAREKORĀ
Tetã remimoi
Instituto
FORESTAL NACIONAL

■ TETĀ REKUÁI
■ GOBIERNO NACIONAL

*Paraguay
de la gente*

DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

- La Res. **N° 1 Acta N° 61** de fecha 12 de noviembre de 2020, cuyo art. 1° resuelve, incorporar al Derecho Real de Superficie Forestal (Vuelo Forestal) establecido en la Ley N° 4890/13, como garantía real computable, hasta el ochenta por ciento (80%) de su valor de cotización comprobable, para la determinación de las provisiones mínimas requeridas en la reglamentación vigente, referida a la Clasificación de Activos, Riesgos Crediticios, Provisiones y Devengamiento de Intereses.

DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

- Modificación de la **RESOLUCIÓN SB. SG N° 00288/2020** – CAPITULO VIII
Tasación de bienes muebles

Criterios básicos a considerar en la tasación de bienes considerando vuelo forestal:

- ✓ Identificación del objeto de valuación: Es obtenido a partir del registro de plantaciones, título de propiedad o contrato de “Derecho Real de Superficie Forestal”, Plan de Manejo de Reforestación aprobado por el INFONA
- ✓ Inspección, revisión y reconocimiento de las características del bien valuado: Es obtenido por medio del inventario de la plantación, el mismo se realizará de forma anual a fin de constatar el incremento de la plantación (IMA).



DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

- Pesquisa de valores de referencia: según la disponibilidad de datos, se deben de relevar: valuaciones o estimaciones anteriores, transacciones de productos forestales equivalentes, datos de referencia generados en el sector forestal, costos históricos, precios de referencia y otras informaciones adicionales que puedan ser de utilidad en la determinación del valor del bien
- Selección y justificación de los métodos y criterios de valuación:
 - Son permitidos 2 métodos, según la edad de la plantación:
 - ✓ Los costos incurridos históricos (año 0 al primer raleo comercial), considerando las variables técnicas forestales establecidas en el Plan de Manejo de Reforestación aprobado por el INFONA, y
 - ✓ El flujo de caja con descuento (primer raleo comercial hasta el final del ciclo productivo)

DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

- Cálculo de los valores
- Por lo tanto el enfoque adoptado combina los dos métodos, aplicados a bloques de plantaciones individuales en función de su edad:
- Las plantaciones que no han experimentado un raleo comercial se evalúan de acuerdo al método de costo histórico. Esto se hace sumando todos los costos asociados a la plantación desde el inicio de las operaciones forestales. Los costos se obtienen de la información contable proporcionada por el cliente y se verifica su pertinencia.
- Las plantaciones posteriores al primer raleo comercial se valoran según el **método de flujo de caja** con descuento.
- El valor actual neto de la plantación se calcula con base en los flujos de efectivo previstos hasta el final del ciclo de producción, teniendo en cuenta una tasa de descuento. La fuente de datos de entrada será:

DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

- Las entradas de datos de costos se obtienen de información contable y planes de negocios, comprobado su pertinencia
- Los precios de la madera se actualizan de acuerdo con los datos de mercado más recientes disponibles.
- Los resultados del último inventario deberán ser utilizados para pronósticos de producción

REGISTRO DE PERITOS VALUADORES INDEPENDIENTES - FORESTAL

- **Requisitos para profesionales paraguayos:**
- Formación académica: Ing. Forestal o afines (existe la carrera de Ing. Agrónomo con énfasis o especialización forestal) de al menos 5 años, capacitación en valuación y certificación obtenida por parte del Instituto Forestal Nacional
- **Requisitos para profesionales extranjeros:**
- Experiencia no menor de dos años en la actividad valuatoria, adjuntando por lo menos 10 tasaciones efectuadas en ese lapso en cada una de las especialidades en que desee inscribirse.
- Los antecedentes deberán estar refrendados por los solicitantes



**KA'AGUY
ÑANGAREKORÃ**
Tetã remimoĩ

Instituto
FORESTAL NACIONAL