



ORD. N° 59/22
(Cincuenta y Nueve/Veintidós)

QUE UNIFICA LOS VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS (G/M²) PARA LOS INMUEBLES UBICADOS EN LAS ZONAS URBANAS DE LA CAPITAL (ZONAS DEL 5 AL 15).

VISTO: El Dictamen de las Comisiones de Hacienda y Presupuesto y de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a los siguientes expedientes: 1) Mensaje N° 1.537/2022 S.G., a través del cual la Intendencia Municipal remite, para estudio y consideración, el Proyecto de Ordenanza que ajusta el valor de la construcción de los inmuebles de la Zona Impositiva U-11; y 2) Mensaje N° 1.565/2022 S.G., por el cual la Intendencia Municipal remite una ampliación al Proyecto de Ordenanza mencionado, incluyendo en la modificación a la Zona U-5; y,

CONSIDERANDO:

Que, la propuesta se motiva en la búsqueda de otorgar incentivos a los contribuyentes como una de las medidas para la reactivación del Centro Histórico, proponiéndose concretamente en el Proyecto de Ordenanza mencionado, unificar los valores constructivos de las Zonas Urbanas Impositivas U 11 a las zonas Urbanas 6 al 10 y 12 al 15, indicadas en la Tabla I.A.2 del Valor Fiscal de las Construcciones y Mejoras, establecido en el Decreto Reglamentario por el cual se fijan los valores fiscales inmobiliarios establecidos por el Servicio Nacional de Catastro del Ministerio de Hacienda, que servirán como base imponible para la determinación del Impuesto Inmobiliario y sus adicionales.

Que, el citado Proyecto de Ordenanza fue estudiado y elaborado por el Equipo de Trabajo Ad Hoc conformado por la Dirección General de Gabinete, Dirección Ejecutiva del Centro Histórico de Asunción, Dirección de Recaudaciones, Dirección de Estudios Económicos, Dirección de Asuntos Jurídicos, Dirección de Catastro Municipal/SIG Municipal, Dirección General de Desarrollo Urbano/Dirección de Planeamiento Urbano, el cual remitió la propuesta a la Dirección de Asuntos Jurídicos para su parecer.

Que, la Dirección de Asuntos Jurídicos, a través del Dictamen N° 7.137, de fecha 11 de octubre de 2022, expresa cuanto sigue: "...a los efectos de emitir parecer jurídico, con relación al Memorándum de referencia, por el que el Equipo de Trabajo Ad Hoc en el marco de los trabajos que viene realizando para la implementación de Medidas Administrativas tendientes a la mejora de la recaudación, el ordenamiento territorial y la redistribución equitativa de la carga tributaria, remite a esta Dirección de Asuntos Jurídicos el Proyecto de Ordenanza por la cual se ajusta el valor de la construcción de los inmuebles de la Zona Impositiva 11.

La propuesta se motiva en que, "en los últimos años Asunción ha obtenido un desarrollo inmobiliario notable en un corto tiempo, que ha dado lugar a modelo de ciudad de crecimiento horizontal y expansivo, y en la medida que fue creciendo, el centro se fue despoblando en periodo intercensal, que ha dado lugar a la reducción sostenida de la población habitante del territorio debido a la falta de opciones de viviendas accesibles y el alto valor del impuesto inmobiliario, la deficiencia de un sistema de transporte público que dificulta el acceso al Centro Histórico, entre otros (...) Esta situación se vio favorecida, además, por el alto valor de la tierra de la zona urbana impositiva que corresponde al área del Centro Histórico, la zona 11 es una de las más caras de la ciudad (G. 468.361 por m²) mientras que el valor fiscal de las construcciones de esta zona es un 40% más alto que el resto de las zonas urbanas lo que genera un impuesto muy alto para los propietarios, conforme se desprende del Decreto N° 6.544/21





Cont. Ord. N° 59/22.

El Centro Histórico de Asunción representa nuestra historia, y requiere un plan de reactivación que no puede lograrse a corto plazo, ni puede actuarse de manera aislada, sino de esfuerzos institucionales de los sectores públicos y privados que se materialicen en planes integrales que apunten a dar un tratamiento al espacio público, la diversidad urbana y la recuperación y puesta en valor del patrimonio cultural de la capital de la República del Paraguay. Para revertir dicha situación, en la búsqueda de otorgar incentivos a los contribuyentes como una de las medidas para la reactivación del Centro Histórico se propone concretamente en el Proyecto de Ordenanza mencionado, unificar los valores constructivos de la Zona Urbana Impositiva U11 a las Zonas Urbanas 6 al 10 y 12 al 15, indicadas en la Tabla I.A.2 de Valor Fiscal de las Construcciones y Mejoras, establecido en el Decreto Reglamentario por el cual se fijan los valores fiscales inmobiliarios establecidos por el Servicio Nacional de Catastro del Ministerio de Hacienda, que servirán como base imponible para la determinación del impuesto inmobiliario y sus adicionales.

Respecto de la propuesta de unificación de valores constructivos de la Zona U11 a las demás zonas impositivas, la Ley N° 125/91 "QUE ESTABLECE EL NUEVO RÉGIMEN TRIBUTARIO" en su Art. 60, modificado por la Ley N° 5.513 reza: Base imponible. La base imponible constituirá la valuación fiscal de los inmuebles establecida por el Servicio Nacional de Catastro, la cual estará dividida en inmuebles urbanos y rurales. El Poder Ejecutivo aprobará por Decreto anualmente el sistema de valoración fiscal de los inmuebles urbanos y rurales, determinado por el Servicio Nacional de Catastro. Se considerarán "inmuebles" urbanos aquellos que están comprendidos dentro de la zona urbana de los municipios; e inmuebles rurales aquellos que se encuentren fuera de dicha zona, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal".

Con relación a los inmuebles urbanos, que fuesen incorporados como tales al Registro Catastral, el Servicio Nacional de Catastro deberá determinar por separado el valor de la tierra y de las construcciones. La suma de ambos valores constituirá el valor fiscal de los inmuebles. En el régimen de propiedad horizontal, barrios cerrados u otros sistemas de propiedad que tengan áreas propias y comunes, el valor inmobiliario se determinará de la manera precedente, estableciendo el valor de la tierra y de las mejoras y adjudicando a cada unidad inmobiliaria el valor del área propia y la parte proporcional del área común, según el Reglamento de Copropiedad inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos. La unidad mínima de cálculo para los inmuebles urbanos será el metro cuadrado, teniendo en cuenta su ubicación y la zonificación geoeconómica definida por los municipios. El valor de las construcciones se determinará por metro cuadrado y se establecerán categorías de conformidad a su antigüedad y las características de las construcciones.

Vale decir que, son las municipalidades quienes están facultadas para definir estos valores, de acuerdo con la zonificación que realicen los municipios, por lo que encontramos que la propuesta se enmarca dentro de las competencias de la Municipalidad y puede ser aprobada por Ordenanza Municipal, para luego ser comunicada al Servicio Nacional de Catastro a los efectos de su incorporación en el Decreto Reglamentario por el cual se fijan los valores fiscales inmobiliarios establecidos por el Servicio Nacional de Catastro del Ministerio de Hacienda, que servirán como base imponible para la determinación del impuesto inmobiliario y sus adicionales.

Con relación a la iniciativa de la Intendencia, vale recordar que la Ley N° 3.966 "Orgánica Municipal" en su Art. 38, dispone que: "La iniciativa de proyectos de Ordenanzas corresponde a los miembros de la Junta Municipal, al Intendente Municipal y a los ciudadanos por iniciativa popular, en la forma establecida en esta Ley. Por lo que no encontramos reparo de orden legal para que el PROYECTO DE ORDENANZA POR LA

*Asunción*



Cont. Ord. N° 59/22.

CUAL SE AJUSTA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS INMUEBLES DE LA ZONA IMPOSITIVA 11, sea remitido a la Junta Municipal a los efectos de estudio".

Que, el Proyecto de Ordenanza establece cuanto sigue: "Art. 1°- Aprobar la propuesta remitida por el Intendente Municipal mediante la cual se unifican los valores constructivos de la Zona Impositiva U11 a las Zonas Urbanas 6 al 10 y 12 al 15, indicadas en la Tabla I.A.2 del Valor Fiscal de las Construcciones y Mejoras, establecidas en el Decreto Reglamentario por el cual se fijan los valores fiscales inmobiliarios establecidos por el Servicio Nacional de Catastro del Ministerio de Hacienda, que servirán como base imponible para la determinación del impuesto inmobiliario y sus adicionales. Art. 2°- Comunicar al Servicio Nacional de Catastro a los efectos de ser tenido en cuenta para su incorporación en el Decreto Reglamentario, por el cual se fijan los valores fiscales que servirán como base imponible para la determinación del impuesto inmobiliario y sus adicionales, para el ejercicio fiscal 2023..."

Que, por Mensaje N° 1.565/22 S.G., la Intendencia Municipal remite el pedido de ampliación al referido proyecto, incluyendo en la modificación de los valores constructivos, a la Zona U-5, de tal forma que la tabla I.A.2 de valor fiscal de las construcciones y mejoras, contenga en un solo cuadro los valores constructivos de las zonas del U-5 al U-15, por lo cual, en reunión de la Comisión de Hacienda y Presupuesto, se han presentado los Directores de la Intendencia Municipal, la Abog. Emilia Yugovich, por la Dirección de Asuntos Jurídicos; la Abog. Liz Del Padre, Asesora de la Dirección de Gabinete y el Arq. Fernando Duarte de la Dirección del Centro Histórico, a fin de aclarar la solicitud de ampliación referida, tras reuniones mantenidas con técnicos de la Dirección del Servicio de Catastro Nacional, donde se ha sugerido introducir ajustes a la redacción del proyecto previamente presentado.

Que, conforme al Dictamen Jurídico N° 7.137, de fecha 11 de octubre de 2022, de la Dirección de Asuntos Jurídicos, los informes emitidos por las diferentes áreas técnicas de la Intendencia Municipal y los argumentos expuestos por los representantes del Ejecutivo Municipal, las Comisiones Asesoras son del parecer aprobar el "Proyecto de Ordenanza mediante la cual se unifican los valores de las construcciones y mejoras (G/m2) para los inmuebles ubicados en las Zonas Urbanas de la Capital (zonas del 5 al 15)".

Por tanto;

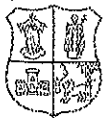
LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO

ORDENA:

Art. 1°- Aprobar la unificación de los valores de las construcciones y mejoras (G/m²) para los inmuebles ubicados en las Zonas Urbanas de la Capital (Zonas del 5 al 15), según el siguiente cuadro:

Tipos de Construcción	ANTIGÜEDAD (Gs./m2)	
	NUEVA	ANTIGUA
R	1.377.612	693.386
A	635.821	319.219
B	484.061	270.812
C	410.799	202.783
D	327.068	166.151
E	244.647	126.903
F	164.437	261.655





Cont. Ord. N° 59/22.

<i>G</i>	392.483	194.934
<i>H</i>	196.241	98.120

Art. 2°.- COMUNICAR al Servicio Nacional de Catastro, a los efectos de ser tenido en cuenta para su incorporación en el Decreto Reglamentario, por el cual se fijan los valores fiscales inmobiliarios establecidos por el Servicio Nacional de Catastro del Ministerio de Hacienda, que servirán como base imponible para la determinación del impuesto inmobiliario y sus adicionales, los que deberán ser actualizados por el IPC, de conformidad al Art. 1° de la Ley N° 5.513/15, para el Ejercicio Fiscal 2023.

Art. 3°.- ENCOMENDAR a la Intendencia Municipal comunicar a la Cámara de Diputados y, por su intermedio, a los Diputados de la Capital, el contenido de la presente ordenanza.

Art. 4°.- Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los veintiséis días del mes de octubre del año dos mil veintidós.

Junta Municipal



Asunción

Abog. **JOSÉ MARÍA OVIEDO V.**
Secretario General

SG/ed

Abog. **LUIS FERNANDO BERNAL MAZÓ**
Presidente

Asunción,

TÉNGASE POR ORDENANZA, COMUNÍQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL Y CUMPLIDO, ARCHIVAR.-

MARÍA CRISTINA SIGNORINO
Secretaria General

OSCAR RODRÍGUEZ QUINÓNEZ
Intendente Municipal