



29 OCT 2025

B. G. O. N. S.

ORD. N° 199/25
(Ciento Noventa y Nueve / Veinticinco)

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Hacienda y Presupuesto, con relación a la Minuta ME/N° 5.849/25, de los Concejales Augusto Wagner y Humberto Blasco, a través de la cual solicitan la modificación de las Ordenanzas N° 185/2025 y N° 186/2025, respectivamente, que modifican la Ordenanza N° 148/24 "General de Tributos Municipales para el año 2025", en sus Arts. 8.4.2 Precios Unitarios y 8.3.1 Clasificación de la Obras - Del Impuesto a la Construcción, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Minuta ME/N° 5.849/25, de fecha 6 de octubre de 2025, expresa cuanto sigue:
"...La presente minuta tiene por objeto poner a consideración del Pleno que la Intendencia Municipal ha remitido a la Corporación Legislativa, las siguientes documentaciones: Mensaje N° 640/2025 S.G., por el cual se solicita la modificación de la Ordenanza N° 186/25, por la cual se modifica el Art. 8° - Del Impuesto a la Construcción, Apartado 8.3.1. - Clasificación de las Obras y los subsiguientes 8.3.1.1 al 8.3.1.10 de la Ordenanza N° 148/24 "General de Tributos Municipales", para el año 2025, y;

Mensaje N° 641/2025 S.G., referente al pedido de modificación de la Ordenanza N° 185/25, por la cual se modifica el Inc. 8.4.2. - Precios Unitarios, del Art. 8.4. - Impuesto a la Construcción de la Ordenanza N° 148/24 "General de Tributos Municipales", para el año 2025, los cuales han sido derivados a la Comisión de Legislación, para su estudio y consideración; en ese contexto, es dable señalar que los expedientes de referencia guardan relación a temas tributarios, los cuales corresponden a la Comisión de Hacienda y Presupuesto entender sobre las modificaciones solicitadas en los mismos.

En tal sentido, en la reunión de la Comisión de Hacienda y Presupuesto, de fecha 02 de octubre de 2025, han sido recibidos el Director y Técnicos de la Dirección de Obras Particulares de la Intendencia Municipal, en virtud a las modificaciones propuestas a las Ordenanzas N° 186/25 y N° 185/25, respectivamente, y tras las consultas realizadas por los señores miembros de la Comisión Asesora, los Técnicos han manifestado las siguientes justificaciones: "...Este año aprobamos la reducción en la puntuación mínima para clasificar una obra como de lujo, lo que permitió que más proyectos pasen a la categoría buena. Como siguiente paso, se planteó una actualización del precio unitario de la construcción que estaba muy desfasado de la realidad y la creación de una escala diferenciada por altura, porque un edificio más alto tiene mayores exigencias técnicas. Las torres requieren ascensores adicionales, bombas de agua de alta capacidad, estructuras reforzadas y sistemas de seguridad más complejos.

Por eso, presentamos una nueva propuesta, que plantea una reducción en los impuestos para edificios de hasta 10 pisos con el fin de incentivar la densificación en altura media y estimular el desarrollo inmobiliario en esta franja, más adecuada para el tejido urbano de Asunción. Al mismo tiempo, se establece un aumento moderado únicamente para los edificios de más de 10 pisos, reconociendo su mayor impacto y su capacidad de absorber ese costo.

De esta manera, se corrige el error inicial y se construye un sistema impositivo más justo y equilibrado: se alivia la carga de los proyectos pequeños y medianos, y se pide un aporte adicional solo a los de mayor escala, que son los que generan más presión sobre la ciudad...

En atención a lo expuesto, solicitamos al Pleno que la presente minuta sea derivada a la Comisión de Hacienda y Presupuesto, a fin de elevar el dictamen correspondiente, a fin de que la Intendencia Municipal proceda a la implementación de las modificaciones propuestas, en los meses de octubre, noviembre y diciembre del presente año...". Se adjunta a la minuta de referencia, las redacciones y cuadros a ser modificados.

Junta Municipal*Asunción*



Que, en ese sentido, la minuta de referencia ha sido puesta a consideración en la reunión de la Comisión de Hacienda y Presupuesto, de fecha 27 de octubre del corriente año, y atendiendo que las Ordenanzas N° 185/2025 y N° 186/2025 han sido analizadas durante el estudio en particular de la Ordenanza General de Tributos Municipales para el año 2026, con la presencia del Director y Técnicos de la Dirección de Obras Particulares de la Intendencia Municipal, por lo tanto, es parecer de la Comisión Asesora modificar el Inc. 8.4.2 - Precios Unitarios, del Art. 8.4. - Del Impuesto a la Construcción de la Ordenanza N° 185/2025; y el Art. 8° - Del Impuesto a la Construcción, Apartado 8.3.1. - Clasificación de las Obras, y los subsiguientes 8.3.1.1 al 8.3.1.10 de la Ordenanza N° 186/25, de conformidad a la redacción y a los cuadros que se detallan en la Minuta ME/N° 5.849/25, de fecha 6 de octubre de 2025.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1° MODIFICAR los Numerales 1 y 2, del Inc. 8.4.2 - Precios Unitarios, del Art. 8.4. - Del Impuesto a la Construcción de la Ordenanza N° 185/2025, debiendo quedar redactado de la siguiente manera:

“...8.4.2. Precios Unitarios:

1- Edificios con desarrollo vertical mayor a 100,00 m.

Gs./m² = 39,804289.

2- Edificios con desarrollo vertical mayor a 30,00 m. hasta 100,00 m.

Gs./m² = 33,170241”.

Art. 2° MODIFICAR el Apartado 8.3.1. - Clasificación de las Obras y los subsiguientes 8.3.1.1 al 8.3.1.10, del Art. 8° - Del Impuesto a la Construcción de la Ordenanza N° 186/25, debiendo quedar redactado de la siguiente forma:

“...8.3.1. Clasificación de las Obras.

Para la determinación del impuesto, la Administración Tributaria tendrá en cuenta los datos declarados por el solicitante, los cuales serán ajustados de acuerdo a los datos resultantes de los planos presentados, debiendo:

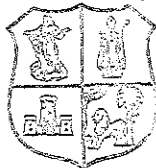
Identificar el uso: según su destino final, es decir, para qué será utilizada la obra y los metros cuadrados correspondientes. Ej. Vivienda Unifamiliar.

Clasificar la obra: A los efectos de determinar la clasificación de la obra, una vez identificado su uso, se utilizarán los parámetros y puntuaciones de acuerdo al tipo de construcción, calidad y tipo de materiales a ser utilizados y se asignará la puntuación verificando la planilla de cómputo métrico y presupuesto presentado.

A los efectos de determinar la clasificación de las obras, se utilizarán los parámetros y puntuaciones siguientes:

8.3.1.1. ESTRUCTURA	
PARÁMETROS	PUNTUACIÓN
a) Madera	8
b) Ladrillo	2
c) Metálico	5
d) H°A° (menos de 60 m)	6
e) H°A° (más de 60 m)	10

Junta Municipal



Asunción



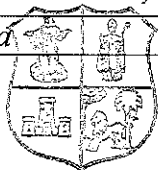
8.3.1.2. PARED O MAMPOSTERÍA	
PARÁMETROS	PUNTUACIÓN
a) Madera	1
b) Cerramiento metálico y contenedores	5
c) Ladrillo	4
d) Piedra colocada	7
e) Hormigón Armado	8
f) Mamparas de yeso/cartón prensado con aislante	6
g) Bloques prefabricados metálicos	6
h) Vidrio templado/laminado	10

8.3.1.3. TECHO O CUBIERTA	
PARÁMETROS	PUNTUACIÓN
a) Paja/ Fibrocemento/ Zinc	2
b) Teja común	3
c) Teja de cemento	7
d) Teja Cerámica Prensada	5
e) Losa de H°A° y bovedilla	8
f) Chapa zinc con aislante incorporado –Sándwich- Símil tejas	5
g) Traslúcida y vidrio	10
h) Techo verde	5

8.3.1.4. PISO	
PARÁMETROS	PUNTUACIÓN
a) Alisado Cemento	1
b) Machimbre en entrepiso	2
c) Piedra común/Cerámica común/Baldosas calcáreas/ Layota/Baldosón	3
d) Alfombra /Vinílico	6
e) Piso Flotante	10
f) Cerámica Esmaltada/Porcelanato	7
g) Mármol/ Granito natural o pulido/Parquet	10
h) Hormigón armado	8

8.3.1.5. ABERTURAS	
PARÁMETROS	PUNTUACIÓN
a) Madera enchapada/Persianas/Vidriera	2
b) Metálica	4
c) Madera placa	4
d) Madera Tablero o con molduras especial	6
e) Aluminio/Vidrio/PVC	6
f) Vidrios especiales/templados/y laminados	10

8.3.1.6. REVESTIMIENTO Y TERMINACIÓN INTERIOR	
PARÁMETROS	PUNTUACIÓN
a) Ladrillo hueco o común sin terminación	0
b) Pintura a la cal	2
c) Pintura al látex y sintético	4
d) Empapelado/Cerámica/Piedra/Marmolina	8





e) Ladrillo Visto y prensado/ azulejos/ ladrillejo/Yeso/ Siliconado	6
f) Mármol/Granito (natural o pulido)/Vidrios Especiales (Templado, laminado, ladrillo de vidrio)	10
g) Texturado	5

8.3.1.7. REVESTIMIENTO EXTERNO

PARÁMETROS	PUNTUACIÓN
a) Ladrillo hueco o común sin terminación	0
b) Pintura a la cal	2
c) Pintura al látex y sintético	3
d) Ladrillo Visto y prensado/azulejos/ladrillejo/siliconado	6
e) Cerámica/Piedra/Marmolina	8
f) Mármol/Granito (natural o pulido)/Vidrios Especiales (Templado, laminado, ladrillo de vidrio)	10

8.3.1.8. ACCESORIOS SANITARIOS

PARÁMETROS	PUNTUACIÓN
a) Ducha eléctrica	2
b) Bidet	3
c) Termo calefón	3
d) Mesada	7
e) Bañera	8
f) Mampara divisoria	5

8.3.1.9. CIELO RASO

PARÁMETROS	PUNTUACIÓN
a) PVC	3
b) DURLOCK	5

8.3.1.10. EQUIPOS ADICIONALES (SUMAN)

PARÁMETROS	PUNTUACIÓN
a) Chimenea/Estufa	15
b) Piscina	
b.1) Hasta 36 m ²	5
b.2) De 36 m ² a 50 m ²	10
b.3) Superior a 50 m ²	20
c) Gimnasio	
c.1) Hasta 25 m ²	5
c.2) Superior a 25 m ²	15
d) Aire acondicionado centralizado	7
e) Ascensores	
e.1.) Ascensor de uso colectivo (edificio de departamentos)	0
e.2) Ascensores comercial público	5
e.3) Ascensor de servicio (edificio de departamentos)	20
e.4) Ascensor en pallier privado (edificio de departamentos)	20
f) Cancha de Deportes	20
g) Parrilla/Quincho	2
h) Sauna	20
i) Escalera mecánica/Cinta	20
j) Monta carga	10

Junta Municipal



Asunción



k) Más de un baño hasta dos (Edif. Dptos.)	0
l) Más de dos baños	8
m) Balcones más de 2 m ²	0
n) Hidromasaje	20
o) Salón multiuso	
o.1) Hasta 35 m ²	3
o.2) Superior a 35 m ²	5
p) Bauleras	5
q) Tanque enterrado (Estaciones de servicio)	25

Observación: Para definir la clasificación de las construcciones establecidas en la Ley N° 881/81, se calculará en base a los parámetros que anteceden, verificando la planilla de cómputo métrico y presupuesto presentado en cada proceso de aprobación de planos, que se realizará de la siguiente forma:

a) Se hará el promedio de los parámetros de cada uno de los Ítems del 8.3.1.1 al 8.3.1.9 los resultados de cada promedio serán sumados.

b) Al resultado de la suma del Inc. a) se adicionará en forma individual cada uno de los parámetros del Ítem 8.3.1.10, para obtener la suma total, a fin de definir la clasificación de las construcciones...”.

Art. 3° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

JOSÉ MARÍA OVIEDO V.

Secretario General

pv.

Junta Municipal



Asunción

MARIANO ARIEL CÁCERES

Presidente

Asunción, 5 4 NOV 2025

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

ALICE DELGADILLO SERVÍN

Secretaria General

LUIS ADOLFO BELLO LÓPEZ

Intendente Municipal