

ORD. N° 185/25
(Ciento Ochenta y Cinco / Veinticinco)

VISTO: El dictamen de la Comisión de Hacienda y Presupuesto, con relación a la Minuta ME/N° 5.300/25, del Concejal Augusto Wagner, a través de la cual propone la modificación del Art. 8.4 – Impuesto a la Construcción, Inc. 8.4.2 – Precios Unitarios, de la Ordenanza N° 148/24 “General de Tributos Municipales para el año 2025”, y,

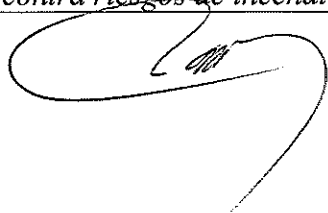
CONSIDERANDO:

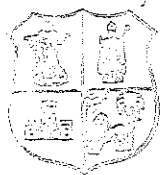
Que, a través de la Minuta ME/N° 5.300/25, el Concejal Augusto Wagner manifiesta cuanto sigue: “En atención a la necesidad de depuración y ajuste, a los efectos de la actualización de la base imponible del impuesto a la construcción, en consideración al notorio desajuste de los precios unitarios por metro cuadrado de los distintos tipos de construcciones, con relación a los precios reales de la construcción, para lograr una aplicación JUSTA del impuesto a la construcción y evitar la existencia de planillas constructivas disimiles (las impositivas y las utilizadas contablemente), nos vemos compelidos a comenzar un proceso lento de reajuste, gradual comenzando con un 20% sobre todos estos valores a fin de no resultar en una variación brusca en el costo del impuesto. Que, esta base imponible NO HA VARIADO en más de 15 años, lo que se traduce en un desajuste obvio con relación a los verdaderos costos de la construcción, y estos valores son de conocimiento público, y aún con este ajuste no se llegaría a los valores reales, pero servirán de indicadores para la depuración de la liquidación del impuesto. El espíritu de esta modificación es incidir en la menor medida en los valores del impuesto, pero con la intención de buscar la justicia tributaria en la liquidación justa del tributo, de forma a ir conociendo estadísticamente su incidencia en la recaudación y en el comportamiento tributario del contribuyente. ... Teniendo en cuenta lo más arriba señalado, solicito la modificación del artículo 8.4 Del Impuesto a la Construcción, de la Ordenanza 148/2024 en su inciso 8.4.2 Precios Unitarios cuyo texto quedará redactado como sigue:

Precios Unitarios:

Establécese los costos unitarios promedios de construcción que regirán durante el año 2025, a los efectos de la aplicación de este numeral, de la siguiente forma:

	Vigente 2025 Jornal/Min./Día
1. Edificios con desarrollo vertical mayor a 13,50 m Gs/m ²	28.8436884
2. Edificios con desarrollo vertical menor o = 13,50 m Gs/m ²	22.8290652
3. Edificios de dos niveles con techo de hormigón armado Gs/m ²	18.4835292
4. Edificios de dos niveles con techo de tejas Gs/m ²	17.9400012
5. Edificios de dos niveles con techo de chapas Gs/m ²	17.1770916
6. Edificios de un nivel con techa de hormigón armado Gs/m ²	16.8663768
7. Edificios de un nivel con techo de tejas Gs/m ²	15.2528064
8. Edificios de un nivel, techo de chapas, con cerramiento Gs/m ²	11.9808936
9. Galpones y tinglados abiertos Gs/m ²	8.7179364
10. Piscinas Gs/m ³	12.7832016
11. Vereda Gs/m ²	1.0243752
12. Muralla Gs/ml	3.8414076
13. Demoliciones y Modificaciones internas	5.4513852
14. Canchas Deportivas	8.1770784
15. Tarifa por estudios de los sistemas de prevención y protección contra riesgos de incendios, por m ² protegidos	1.3789668



Junta Municipal

Asunción



Solicito por la presente, sea derivada esta propuesta a la Comisión de Hacienda y Presupuesto, para su estudio y aprobación pertinente”.

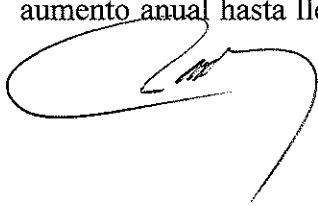
Que, el Art. 8.4 Del Impuesto a la Construcción, de la Ordenanza N° 148/24 “General de Tributos Municipales para el año 2025”, en su inciso 8.4.2 establece cuanto sigue:
“8.4.2. Precios Unitarios: Establécese los costos unitarios promedios de construcción que regirán durante el año 2025 a los efectos de la aplicación de este numeral, de la siguiente forma:

	Vigente 2025 Jornal/Min./Día
1. Edificios con desarrollo vertical mayor a 13,50 m Gs/m²	24,036407
2. Edificios con desarrollo vertical menor o = 13,50 m Gs/m²	19,024221
3. Edificios de dos niveles con techo de hormigón armado Gs/m²	15,402941
4. Edificios de dos niveles con techo de tejas Gs/m²	14,950001
5. Edificios de dos niveles con techo de chapas Gs/m²	14,314243
6. Edificios de un nivel con techa de hormigón armado Gs/m²	14,055314
7. Edificios de un nivel con techo de tejas Gs/m²	12,710672
8. Edificios de un nivel, techo de chapas, con cerramiento Gs/m²	9,984078
9. Galpones y tinglados abiertos Gs/m²	7,264947
10. Piscinas Gs/m³	10,652668
11. Vereda Gs/m²	0,853646
12. Muralla Gs/ml	3,201173
13. Demoliciones y Modificaciones internas	4,542821
14. Canchas Deportivas	6,814232
15. Tarifa por estudios de los sistemas de prevención y protección contra riesgos de incendios, por m² protegidos	1,149139

Observación: Para determinar el desarrollo vertical del edificio, se tendrá en cuenta la distancia existente entre el piso del primer sub suelo y la cobertura más elevada del edificio. De existir más de un sub suelo, estos también tributarán el impuesto correspondiente, con el costo unitario determinado con el mismo criterio expuesto precedentemente”.

Que, atendiendo la propuesta de modificación presentada a través de la Minuta ME/N° 5.300/25, han sido recibidos en la reunión de la Comisión de Hacienda y Presupuesto, de fecha 15 de julio del corriente año, los representantes de las Direcciones de Obras Particulares y de Estudios Económicos, a fin de realizar un informe técnico y económico sobre los valores, el porcentaje propuesto y los indicadores para la liquidación del impuesto en cuestión.

- Que, en ese sentido, el proponente de la Minuta realiza las siguientes consideraciones:
- Solicita la modificación del Inciso 8.4.2. Precios Unitarios de la Ordenanza General de Tributos, atendiendo que la base imponible para el cobro del Impuesto a la Construcción data de 15 años atrás y es liquidada en guaraníes, por lo que se encuentra desfasado.
 - Que, actualmente el costo para las construcciones de edificios de más de 13,5 mts., de altura, se encuentra entre 650 a 700 USD el metro cuadrado y la base imponible de Ordenanza actual, es de Gs. 2.588.000 el metro cuadrado, por lo que se encuentra muy desfasado comparando al precio actual del mercado.
 - Es así que la propuesta es aumentar 20% los costos unitarios en forma gradual, ya que el 100%, sería un aumento muy fuerte para el contribuyente, entonces lo que se ha estudiado, con los técnicos de la Dirección de Obras Particulares, es realizar un aumento anual hasta llegar a un precio mínimamente real por m², establecer un 20%



 Asunción





ahora, manteniendo siempre en guaraníes de tal forma a ir aumentando, y llegar a establecer el precio en jornal, a fin de que los precios se actualicen anualmente en forma automática, como se han hecho con otros conceptos de la Ordenanza de Tributos.

Que, durante el debate, el Concejal Pablo Callizo plantea diferenciar las construcciones por altura de los edificios, atendiendo que normalmente el costo por metro cuadrado es mayor cuanto más alto es el edificio, y atendiendo que esa diferenciación ya se encuentra en la Ordenanza actualmente, la propuesta es limitar la categoría mayor a 13,5 y agregar dos categorías más, de la siguiente forma:

Categoría:

1. Edif. c/H mayor a 60 metros: 49,9804 jornales diarios.
2. Edif. c/H mayor a 30 metros y menor o igual a 60 metros: 39,7040 jornales diarios.
3. Edif. c/H mayor a 13,5 metros y menor o igual a 30 metros.

Que, así también, surge la propuesta de un aumento del 25% por año hasta llegar a ese 100%, propuesta que es aceptada por todos los miembros presentes. Al respecto, los representantes de la Dirección de Obras Particulares manifiestan su conformidad con el planteamiento de la modificación en los términos señalados precedentemente. En el mismo sentido, los representantes de la Dirección de Estudios Económicos, también manifiestan su conformidad a la propuesta ya que se encuentra en los niveles aceptables para que sean aumentados los precios unitarios en cuestión.

Que, atendiendo la propuesta realizada a través de la Minuta ME/N° 5.300/25 y, conforme a las sugerencias agregadas por los Concejales Pablo Callizo y Miguel Sosa, aprobadas en la reunión de la Comisión de Hacienda, es parecer de ésta Comisión Asesora, Modificar y Ampliar el Inciso 8.4.2 del Art. 8.4 del Impuesto a la Construcción, de la Ordenanza N° 148/24, General de Tributos Municipales para el año 2025, incluyendo dos categorías y aumentando en un 25% los precios unitarios, debiendo quedar redactado conforme al cuadro que se adjunta.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1° MODIFICAR y AMPLIAR la Ordenanza N° 148/24 “General de Tributos Municipales para el año 2025”, específicamente en el Inciso 8.4.2 del Art. 8.4 Del Impuesto a la Construcción, incluyendo dos categorías y aumentando en un 25% los precios unitarios, quedando redactado de la siguiente manera:

8.4.2. Precios Unitarios

	Vigente 2025 Jornal Mín./día
1. Edificios con desarrollo vertical mayor a 60,00 m. Gs/m ²	49.98040000
2. Edificios con desarrollo vertical mayor a 30,00 m y hasta 60,00 m. Gs/m ²	39.70400000
3. Edificios con desarrollo vertical mayor a 13,50 m y hasta 30,00 m. Gs/m ²	30.04550875



Asunción

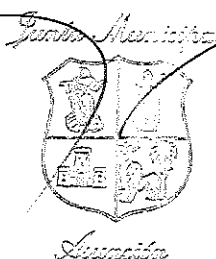


4. Edificios con desarrollo vertical menor o = 13,50 m Gs/m ²	23.78027625
5. Edificios de dos niveles con techo de hormigón armado. Gs/m ²	19.25367625
6. Edificios de dos niveles con techo de tejas. Gs/m ²	18.68750125
7. Edificios de dos niveles con techo de chapas. Gs/m ²	17.89280375
8. Edificios de un nivel con techo de hormigón armado. Gs/m ²	17.56914250
9. Edificios de un nivel con techo de tejas Gs/m ²	15.88834000
10. Edif. de un nivel, techo de chapas, con cerramiento Gs/m ²	12.48009750
11. Galpones y tinglados abiertos. Gs/m ²	9.08118375
12. Piscinas. Gs/m ³	13.31583500
13. Vereda Gs./m ²	1.06705750
14. Muralla Gs./ml	4.00146625
15. Demoliciones y Modificaciones Internas	5.67852625
16. Canchas Deportivas	8.51779000
17. Tarifa por estudios de los sistemas de prevención y protección contra riesgos de incendios, por m ² protegidos.	1.43642375

Art. 2° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General



Mag. LUIS ADOLFO BELLO LÓPEZ
Presidente

vj.

JM/Nº 6.728/25
(Seis Mil Setecientos Veintiocho / Veinticinco)

VISTO: El Dictamen de las Comisiones de Legislación y de Hacienda y Presupuesto, con relación al Mensaje Nº 641/2025 S.G., por el cual el Interventor hacía referencia a la Ordenanza Nº 185/25, que modifica y amplía la Ordenanza Nº 148/24 “General de Tributos Municipales para el año 2025”, específicamente en el Inciso 8.4.2 del Art. 8.4 Del Impuesto a la Construcción, incluyendo dos categorías y aumentando en un 25% los precios unitarios; y, al respecto, remitía los antecedentes de la misma, atendiendo lo dictaminado por la Dirección de Asuntos Jurídicos, a través del Dictamen Nº 5.325, de fecha 14/08/25; y,

CONSIDERANDO:

1. ANTECEDENTE:

Que, el 14 de agosto de 2025, tuvo entrada el Mensaje Nº 641/25 S.G., remitido por el Interventor Municipal. En su Sesión Ordinaria del 20 de agosto de 2025, el Pleno dio tratamiento al mensaje, remitiendo para su consideración y estudio, a las Comisiones Asesoras de Legislación y de Hacienda y Presupuesto, en fecha 11/09/25.

2. CONTENIDO DEL MENSAJE Nº 641/25 S.G., DE FECHA 14/08/25:

“Tengo el agrado de dirigirme a usted y, por su intermedio a los miembros de la Junta Municipal, con relación a la Ordenanza Nº 185/25, a través de la cual la Corporación Legislativa MODIFICA Y AMPLÍA LA ORDENANZA Nº 148/24 “GENERAL DE TRIBUTOS MUNICIPALES PARA EL AÑO 2025”, ESPECÍFICAMENTE EN EL INCISO 8.4.2 DEL ART. 8.4 DEL IMPUESTO A LA CONSTRUCCIÓN, INCLUYENDO DOS CATEGORÍAS Y AUMENTANDO EN UN 25%, LOS PRECIOS UNIVERSITARIOS.

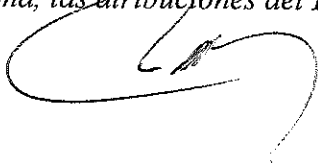
Al respecto, se remite los antecedentes, atendiendo lo expuesto por la Dirección de Asuntos Jurídicos en el Dictamen Nº 5.325, de fecha 14 de agosto de 2025, el cual, en su parte conclusiva, expresa: “En virtud de todo lo expuesto, esta Asesoría Jurídica recomienda la remisión de estos autos a la Junta Municipal, con el objeto de que se tomen conocimiento de las limitaciones expuestas y se efectúe el análisis pertinente conforme a la Ley Nº 3.966/10 “Orgánica Municipal”, una vez concluido el proceso de intervención”.

3. CONTENIDO DEL DICTAMEN Nº 5.325, DE LA DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA INTENDENCIA MUNICIPAL, DE FECHA 14/08/25:

“Visto, el Memorándum Nº 262/2025, de fecha 04 de agosto de 2025, mediante el cual la Secretaría General remite la Ordenanza Nº 185/25, a los efectos de la promulgación o veto de la citada ordenanza, esta Asesoría Jurídica manifiesta cuanto sigue:

Que, conforme al Decreto Nº 4.059, de fecha 17 de junio de 2025, “Por el cual se dispone la intervención de la Municipalidad de Asunción, Capital de la República, y se designa Interventor”, la municipalidad se encuentra en un proceso de intervención.

Que, en ese sentido, el Art. 6º, Inc. 1º de la Ley Nº 317/94 establece cuanto sigue: “...Son deberes y atribuciones del Interventor: Inc. 1. Asumir la dirección de la administración del ente intervenido. Sus atribuciones se limitarán a la dirección del personal y a la ejecución presupuestaria. Mientras dure la intervención el Gobernador o el Intendente Municipal quedarán suspendidos en sus funciones...”, y conforme a lo establecido en la norma, las atribuciones del Interventor en el caso que nos atañe, es limitativa.


Asunción



Que, en esencia, la Ley N° 317/94 encarga al Interventor a una función de gestión, operativa y financiera muy específica, enfocada en normalizar la administración de la municipalidad, sin asumir facultades legislativas o de planificación estratégica a largo plazo, que son propias de las autoridades electas.

En virtud de todo lo expuesto, esta Asesoría Jurídica recomienda la remisión de estos autos a la Junta Municipal, con el objeto de que se tomen conocimiento de las limitaciones expuestas y se efectúe el análisis pertinente conforme a la Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal, una vez concluido el proceso de intervención.

Es el dictamen de esta Asesoría Jurídica, salvo mejor parecer”.

4. PARECER DE LAS COMISIONES ASESORAS.:

Que, la Comisión Asesora de Legislación ha realizado el análisis y estudio correspondiente del Mensaje N° 641/2025 S.G. y del Dictamen N° 5.325/25, de la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Intendencia Municipal y, en tal sentido, cree pertinente dejar expresa constancia de cuanto sigue:

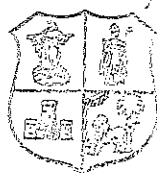
Que, la Ordenanza N° 185/25, de fecha 23/10/24, a través de la cual la Corporación Legislativa *MODIFICA Y AMPLÍA LA ORDENANZA N° 148/24 “GENERAL DE TRIBUTOS MUNICIPALES PARA EL AÑO 2025”, ESPECÍFICAMENTE EN EL INCISO 8.4.2 DEL ART. 8.4 DEL IMPUESTO A LA CONSTRUCCIÓN, INCLUYENDO DOS CATEGORÍAS Y AUMENTANDO EN UN 25%, LOS PRECIOS UNIVERSITARIOS*, atendiendo lo dictaminado por la Dirección de Asuntos Jurídicos, a través del Dictamen N° 5.325, de fecha 14/08/25, fue recepcionada en la Secretaría General de la Intendencia el 01/08/25.

Que, la Ley Orgánica Municipal N° 3.966/10, en su Artículo 41.- Promulgación, dispone: *“El Intendente Municipal promulgará la Ordenanza o Resolución en el plazo de quince días corridos. Si dentro de dicho plazo, el Intendente Municipal no la veta, quedará automáticamente promulgada”.*

Que, en ese sentido, el 14/08/25 se recibe en Mesa de Entrada de la Junta el Mensaje N° 641/2025 S.G., por el cual el Interventor hace referencia a la Ordenanza N° 185/25, que modifica y amplía la Ordenanza N° 148/24 “General de Tributos Municipales para el año 2025”, específicamente en el Inciso 8.4.2 del Art. 8.4 Del Impuesto a la Construcción, incluyendo dos categorías y aumentando en un 25% los precios unitarios; y, al respecto, remite los antecedentes de la misma, atendiendo lo dictaminado por la Dirección de Asuntos Jurídicos, a través del Dictamen N° 5.325, de fecha 14/08/25.

Que, en ese orden de cosas, las Comisiones Asesoras es del criterio que se debe tomar nota de las limitaciones expuestas a través del Mensaje N° 641/2025 S.G., de conformidad a los fundamentos legales y jurídicos expresados en el Dictamen N° 5.325/25, de la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Intendencia Municipal y, en consecuencia, remitir al Ejecutivo Municipal los antecedentes remitidos, (Ordenanza N° 185/25, que modifica y amplía la Ordenanza N° 148/24 “General de Tributos Municipales para el año 2025”, específicamente en el Inciso 8.4.2 del Art. 8.4 Del Impuesto a la Construcción, incluyendo dos categorías y aumentando en un 25% los precios unitarios), a fin de que se continúe con el proceso administrativo correspondiente, habida cuenta que la Ordenanza N° 185/25 ha quedado automáticamente promulgada, por imperio de la ley.

Por tanto,



Asunción



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

RESUELVE:

- Art. 1º:** Tomar nota de las limitaciones expuestas a través del Mensaje Nº 641/2025 S.G., de conformidad a los fundamentos legales y jurídicos expresados en el Dictamen Nº 5.325/25, de la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Intendencia Municipal.
- Art. 2º:** Remitir al Ejecutivo Municipal los antecedentes remitidos (Ordenanza Nº 185/25, que modifica y amplía la Ordenanza Nº 148/24 "General de Tributos Municipales para el año 2025", específicamente en el Inciso 8.4.2 del Art. 8.4 Del Impuesto a la Construcción, incluyendo dos categorías y aumentando en un 25% los precios unitarios), a fin de que se continúe con el proceso administrativo correspondiente, habida cuenta que la Ordenanza Nº 185/25 ha quedado automáticamente promulgada, por imperio de la ley.
- Art. 3º:** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

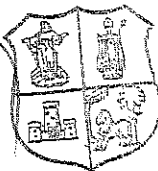
Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los tres días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

Junta Municipal

Dr. Oviedo

Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

rm



Asunción

Abog. ARTURO ALMIRÓN
Presidente



Municipalidad de la Ciudad de Asunción

20 (ven/e)

REF. NOTA JUNTA MUNICIPAL DE
ASUNCION CONCEJAL AUGUSTO WAGNER
S/ IMPUESTO A LA CONSTRUCCION.

DICTAMEN N° 9075

Asunción, - 9 MAR 2026

SEÑOR INTENDENTE:

Visto el Memorándum S.G. N°482/2025, de fecha 22 de diciembre de 2025, mediante el cual se solicita el parecer y análisis respecto a la Resolución J.M. N° 6728/2025, en lo concerniente a su promulgación o veto, esta Asesoría Jurídica pasa a expedirse en los siguientes términos:

Que, obra en autos la Resolución J.M. N°6728/2025, cuyo Artículo 1°, dispone: "TOMAR NOTA de las limitaciones expuestas a través del Mensaje N° 641/2025 S.G., de la conformidad a los fundamentos legales y jurídicos expresados en el Dictamen N° 5325/25, de la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Intendencia Municipal."

Que, la Ley N°3.966/10 "Orgánica Municipal", en su artículo 51, establece entre los deberes y atribuciones de la Intendencia Municipal, en su inciso b): "Promulgar las Ordenanzas y Resoluciones, cumplirlas y reglamentarlas, o en su caso vetarlas."

Por tanto, en atención a lo expuesto precedentemente, es parecer de esta Asesoría Jurídica que corresponde la promulgación de la Resolución J.M. N° 6728/2025, por parte del Señor Intendente Municipal, si así lo considera pertinente.

Asimismo, la Secretaría General deberá realizar los trámites de rigor pertinentes a fin de proceder al registro y publicación de la Ordenanza N°185/25 "Que modifica y amplía la Ordenanza N° 148/25 "General de Tributos Municipales para el año 2025", específicamente en el Inc. 8.4.2 del Art 8.4 del Impuesto a la Construcción, la cual cuenta con aprobación ficta conforme al artículo 41, de la Orgánica Municipal.

Es el dictamen de esta Asesoría Jurídica, salvo mejor parecer.

Abg. Sara Cáceres
Coordinadora General
Dirección de Asuntos Jurídicos

Abog. Romina Vargas

Mg. Jorge Sabaté Pompa
Director de Asuntos Jurídicos
Municipalidad de Asunción

