



63 JUN 2026

Rosa

agrupado

ORD. N° 218/26
(Doscientos Dieciocho / Veintiséis)

QUE MODIFICA EL INC. 8.4.2 - PRECIOS UNITARIOS, DEL ART. 8° "DEL IMPUESTO A LA CONSTRUCCIÓN", DE LA ORDENANZA GENERAL DE TRIBUTOS MUNICIPALES N° 198/25, PARA EL AÑO 2026.

VISTO: El Dictamen de las Comisiones de Hacienda y Presupuesto y de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 1.812/25, presentada por el Ing. RAÚL CONSTANTINO, en su carácter de Presidente de la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (CAPADEI), a través de la cual solicita la suspensión del aumento del Impuesto a la Construcción y de las medidas que penalizan la altura de los edificios, establecidos en la Ordenanza General de Tributos Municipales N° 198/25, para el año 2026; y,

CONSIDERANDO:

Que, a través de la Nota ME/N° 1.812/25, de fecha 3 de diciembre de 2025, del Ing. Raúl Constantino, Presidente de la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (CAPADEI), se solicita cuanto sigue: 1) La suspensión del aumento proyectado del impuesto a la construcción, considerando su impacto directo en el costo final de las viviendas, oficinas y obras públicas; 2) El retiro de las disposiciones que penalizan la altura edificable, sustituyéndolas por criterios urbanísticos basados en estudios de movilidad, impacto ambiental, infraestructura y planificación moderna; 3) La convocatoria a una Mesa de Trabajo Técnica, con participación del sector privado, gremios profesionales y la ciudadanía, para construir en conjunto normas equilibradas y sostenibles; y 4) La garantía de la estabilidad normativa, indispensable para atraer inversiones responsables y sostener el crecimiento urbano ordenado.

Que, en atención a la solicitud planteada por la CAPADEI, la Comisión de Hacienda y Presupuesto resolvió convocar a los Técnicos de la Dirección de Obras Particulares, conjuntamente con representantes de la CAPADEI, a una reunión en la Comisión Asesora, a fin de evaluar la propuesta de modificación planteada en la nota de referencia. En dicha reunión, se resolvió que la Institución recurrente presente una propuesta concreta con relación al pedido de modificación de la Ordenanza N° 198/2025, a fin de que pueda ser analizada en la Dirección de Obras Particulares y luego, esta última, remita a la Comisión Asesora una propuesta sobre la modificación de los artículos pertinentes del Impuesto a la Construcción, establecidos en la Ordenanza General de Tributos Municipales N° 198/2025, para el año 2026, para su posterior estudio y consideración.

Que, en fecha 11 de marzo de 2026, la CAPADEI presenta ante la Dirección de Obras Particulares la documentación técnica acordada en la reunión mantenida con Miembros de la Comisión de Hacienda y Presupuesto de la Junta Municipal, la cual contiene información técnica referida al costo real del metro cuadrado de construcción, a efectos de contribuir al proceso de revisión técnica de la normativa vigente. El análisis modelo empleado, es un edificio de 85 m de altura, con 14.877,28m² de construcción, el cual sirve perfectamente para el análisis de una obra de edificio de gran envergadura. (Se adjuntan planillas donde se establecen los cálculos métricos y costos).

Que, por Memorándum N° 32/2026 D.O.P., de fecha 24 de abril de 2026, la Dirección de Obras Particulares, en respuesta, a la Nota CHP/N° 30/2026, de la Comisión de Hacienda y Presupuesto, manifiesta cuanto sigue: "...En seguimiento a la solicitud presentada por la CAPADEI y tras una lectura y análisis del impacto económico y social, se recomiendan las siguientes modificaciones:

- Reducción del incremento: Ajustar el alza del impuesto a la construcción al 15%, en lugar del 25% establecido originalmente.
- Simplificación de Categorías por Altura: Eliminar las subdivisiones para edificaciones de más de 30m y 100m, retornando al criterio técnico anterior que contemplaba la categoría base para edificios con altura superior a 13,50 metros.



Asunción



La justificación técnica y económica, es el incremento en los costos operativos e insumos. El sector atraviesa una coyuntura de costos críticos. El aumento del combustible ha encarecido directamente la producción y el flete de materiales esenciales (cemento, acero, ladrillos), asimismo, las variaciones en la cotización del dólar inciden en el precio de insumos importados...”.

Que, por Memorándum TL N° 34/2026, de fecha 24 de abril de 2026, de la Unidad de Tasaciones y Liquidaciones, dependiente de la Dirección de Obras Particulares, se manifiesta cuanto sigue: “...Tras un análisis a lo solicitado y planilla presentada sobre un Proyecto - Edificio de Departamentos – Altura 85 m – 25 niveles, en la cual el costo de construcción Gs./m² = 3.015.562, y actualmente según Ordenanza N° 198/25 es de Gs./m² 3.698.600, se ve una reducción del 20%, aproximadamente. A su consideración la Nota de la CAPADEI y la Nota CHP/N° 30/26, de la Junta Municipal...”. Se remite a la Dirección de Estudios Económicos, para su atención, el proyecto de modificación del Art. 8° de la Ordenanza General de Tributos.

Que, por Memorando D.I. N° 047/2026, de fecha 6 de mayo de 2026, del Departamento de Ingresos, dependiente de la Dirección de Estudios Económicos de la Intendencia Municipal, dirigido a la Dirección de Obras Particulares, referente a la solicitud de proyecto de modificación del Art. 8°, en lo referente a Precios Unitarios de la Ordenanza N° 198/2025, se manifiesta cuanto sigue: “...en atención al Memorándum N° 32/2026 DOP y el Memorándum TL N° 34/2026, en este sentido, la Dirección de Estudios Económicos, a través del Departamento de Ingresos, solicita se remita el proyecto de modificación del Art. 8° – Precios Unitarios de la Ordenanza N° 198/25, con las modificaciones consideradas luego del análisis realizado, (utilizar mismo formato de presentación del Proyecto de Ordenanza donde figuren los valores vigentes y la propuesta con las modificaciones 2026), a fin de remitir a la Dirección de Secretaría General y esta dirección a su vez a la Junta Municipal, para su estudio y consideración...”.

Que, a través del Memorándum N° 038/2026/TL, de fecha 13 de mayo de 2026, la Unidad de Tasaciones y Liquidaciones, dependiente de la Dirección de Obras Particulares, se expresa cuanto sigue: “...se adjunta formato de presentación del Proyecto de Ordenanza donde figuran los valores vigentes y propuesta con las modificaciones 2026.

	Vigente 2026	Propuesta con modificaciones
	Jornal/Min./Día	Jornal/Min./Día
1. Edificios con desarrollo vertical mayor a 100,00 m Gs/m²	-	-
2. Edificios con desarrollo vertical mayor a 30,00 m y hasta 100,00 m Gs./m²	-	-
3. Edificios con desarrollo vertical mayor a 13,50 m y hasta 30,00 m Gs./m².	30,045508	27,040957
4. Edificios con desarrollo vertical menor o = 13,50 m Gs/m²	23,780276	21,402248
5. Edificios de dos niveles con techo de hormigón armado Gs/m²	19,253676	17,328308
6. Edificios de dos niveles con techo de tejas Gs/m²	18,687501	16,818750
7. Edificios de dos niveles con techo de chapas Gs/m²	17,892803	16,103522
8. Edificios de un nivel con techo de hormigón armado Gs/m²	17,569142	15,812228



9. Edificios de un nivel con techo de tejas Gs/m ²	15,888340	14,299506
10. Edificios de un nivel, techo de chapas, con cerramiento Gs/m ²	12,480097	11,232087
11. Galpones y tinglados abiertos Gs/m ²	9,081183	8,173064
12. Piscinas Gs/m ³	13,315835	11,984251
13. Vereda Gs/m ²	1,067057	0,960351
14. Muralla Gs/ml	4,001466	3,601319
15. Demoliciones y Modificaciones internas	5,678526	5,110673
16. Canchas Deportivas	8,517790	7,666011
17. Tarifa por estudios de los sistemas de prevención y protección contra riesgos de incendios, por m ² protegidos.	1,436423	1,292780

Que, por Memorando D.I. N° 053/2026, de fecha 20 de mayo de 2026, la Dirección de Estudios Económicos expresa cuanto sigue: "...en atención a la Nota CHP/N° 030/2026, la Dirección de Estudios Económicos, a través del Departamento de Ingresos, remite el legajo completo con el análisis realizado por la Dirección de Obras Particulares (Memorandum N° 32/2026 DOP), en relación a la solicitud presentada realizada por la CAPADEI, además se remite el Proyecto de modificación del Art. 8.4.2 Precios Unitarios, con la reducción de los costos y la simplificación de categoría. Por todo lo expuesto, se hace remisión de lo mencionado en el párrafo anterior, a la Dirección de Secretaría General para la Comisión de Hacienda y Presupuesto de la Junta Municipal, para su consideración, análisis, estudio, aprobación o rechazo según corresponda..."

Que, es dable mencionar que los precios establecidos en el Art. 8.4.2 – Precios Unitarios, del Impuesto a la Construcción, sufrieron modificaciones a través de la Ordenanza N° 185/2025, de fecha 23/07/2025, y esta, a su vez, por la Ordenanza N° 199/2025, de fecha 29/10/2025, esto a fin de su implementación durante los meses restantes del periodo 2025, quedando firme la aplicación de esos precios en la Ordenanza General de Tributos Municipales N° 198/25, para el año 2026.

Que, el presente legajo ha sido considerado en la reunión de la Comisión de Hacienda y Presupuesto, y tras la verificación de los informes técnicos, atendiendo el proyecto de modificación remitido por la Dirección de Obras Particulares y la nota presentada por la CAPADEI, es parecer de las Comisiones Asesoras MODIFICAR el Inc. 8.4.2 - Precios Unitarios, del Art. 8° - del Impuesto a la Construcción, de la Ordenanza General de Tributos Municipales N° 198/25, para el año 2026, de conformidad al Memorandum N° 32/2026 D.O.P., de fecha 24/04/2026, de la Dirección de Obras Particulares; al Memorandum TL N° 34/2026, de fecha 24/04/2026, de la Unidad de Tasaciones y Liquidaciones, dependiente de la Dirección de Obras Particulares; al Memorando D.I. N° 053/2026, de fecha 20/05/2026, del Departamento de Ingresos de la Dirección de Estudios Económicos de la Intendencia Municipal, respectivamente, y a todas las documentaciones obrantes en el expediente de referencia.

Por tanto;

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

ORDENA



Asunción

Art. 1°: MODIFICAR el Inc. 8.4.2 - Precios Unitarios del Art. 8 Del Impuesto a la Construcción, de la Ordenanza General de Tributos Municipales N° 198/25, para



Asunción

Cont. Ord. N° 218/26

el año 2026, de conformidad al Memorándum N° 32/2026 D.O.P., de fecha 24/04/2026, de la Dirección de Obras Particulares; al Memorándum TL N° 34/2026, de fecha 24/04/2026, de la Unidad de Tasaciones y Liquidaciones, dependiente de la Dirección de Obras Particulares; al Memorando D.I. N° 053/2026, de fecha 20/05/2026, del Departamento de Ingresos de la Dirección de Estudios Económicos, y a todas las documentaciones obrantes en el expediente de referencia; debiendo quedar redactado de la siguiente manera:

“...Art. 8 Impuesto a la Construcción

8.4.2. Precios Unitarios

	Vigente 2026
	Jornal Min./Día
1. Edificios con desarrollo vertical mayor a 13,50 m Gs./m².	27,040957
2. Edificios con desarrollo vertical menor o = 13,50 m Gs/m²	21,402248
3. Edificios de dos niveles con techo de hormigón armado Gs/m²	17,328308
4. Edificios de dos niveles con techo de tejas Gs/m²	16,818750
5. Edificios de dos niveles con techo de chapas Gs/m²	16,103522
6. Edificios de un nivel con techo de hormigón armado Gs/m²	15,812228
7. Edificios de un nivel con techo de tejas Gs/m²	14,299506
8. Edificios de un nivel, techo de chapas, con cerramiento Gs/m²	11,232087
9. Galpones y tinglados abiertos Gs/m²	8,173064
10. Piscinas Gs/m³	11,984251
11. Vereda Gs/m²	0,960351
12. Muralla Gs/ml	3,601319
13. Demoliciones y modificaciones internas	5,110673
14. Canchas Deportivas	7,666011
15. Tarifa por estudios de los sistemas de prevención y protección contra riesgos de incendios, por m² protegidos	1,292780

Art. 2°: Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

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

cz.

Asunción, 17 de junio de 2026

Junta Municipal



Asunción

Abog. **ARTURO ALMIRÓN**
Presidente

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

ALICE DELGADILLO SERVÍN
Secretaria General

LUIS ADOLFO BELLO LÓPEZ
Intendente Municipal