



ORD. N° 193/25

(Ciento Noventa y Tres / Veinticinco)

QUE CREA LA NUEVA ZONA URBANA IMPOSITIVA PARA EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, DENOMINADA "ZU16".

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación al Mensaje N° 690/2025 S.G., por el cual la Intendencia Municipal remite el Proyecto de Ordenanza para la modificación y creación de la nueva Zona Urbana Impositiva Especial "ZU16", para el Centro Histórico de la Ciudad de Asunción (CHA), con la propuesta de los valores fiscales utilizados para la liquidación del tributo, y;

CONSIDERANDO:

Que, por medio de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal", en su Capítulo II, de la Superficie y Límites de las Áreas Urbanas, Artículo 232 - Límites de las Áreas Urbanas, se dispone lo siguiente: "*Artículo 232. Límites de las Áreas Urbanas. Los límites de las áreas urbanas del municipio serán determinados por Ordenanza, atendiendo a:*

- a) la distribución y densidad de la población;*
- b) los equipamientos y servicios disponibles y proyectados;*
- c) la expansión urbana proyectada; y,*
- d) los límites físicos naturales o artificiales".*

Que, el Artículo 233 de la precitada ley, establece: "*Procedimiento de Delimitación: La delimitación de las áreas urbanas del municipio deberá ajustarse a las normas técnicas que dicte por resolución el Servicio Nacional de Catastro.*

A tales efectos, con anterioridad al tratamiento del proyecto de la Ordenanza, la Intendencia deberá remitir al Servicio Nacional de Catastro, copia del anteproyecto de delimitación urbana, a fin de que este verifique el cumplimiento de los reglamentos técnicos previamente establecidos y dicte la resolución pertinente.

Solo en caso de desajuste con las normas técnicas vigentes, el Servicio Nacional de Catastro podrá emitir observaciones y formular el requerimiento pertinente a la Intendencia para que introduzca las modificaciones correspondientes y se ajuste a las normas técnicas.

La resolución del Servicio Nacional de Catastro deberá ser expedida dentro del plazo de sesenta días, a partir de la fecha de la presentación de la Intendencia. En caso contrario, se considerará que el anteproyecto de delimitación urbana no tiene reparos y cuenta con resolución favorable del Servicio Nacional de Catastro.

La Intendencia remitirá a la Junta Municipal el proyecto de Ordenanza de delimitación urbana y la resolución favorable del Servicio Nacional de Catastro.

Una vez dictada la Ordenanza de delimitación urbana, la Intendencia remitirá al Servicio Nacional de Catastro una copia de la misma, a fin de que registre los nuevos límites fijados en el Catastro Nacional".

Que, en ese sentido, las Normas Técnicas para la presentación y trámite ante el Servicio Nacional de Catastro se hallan regladas a través de la Res. SNC N° 49/2012, del 23/02/12, "Por la cual se establecen las normas técnicas para la delimitación de las zonas urbanas municipales y las formalidades para su aprobación por parte del Servicio Nacional de Catastro", cuyos requisitos técnicos han sido seguidos a los efectos de la individualización de los perímetros, así como sobre el cumplimiento de las normas procedimentales allí establecidas.

Junta Municipal





Que, a fojas 02 de autos, consta el Memorandum N° 173/204, de la Dirección Ejecutiva del Centro Histórico de Asunción, dirigido a la Dirección de Catastro Municipal, de fecha 29 de abril de 2025, por el cual se solicita en el marco del proyecto denominado “Volver al Centro de Asunción”, en coordinación con la Oficina de la Primera Dama de la Nación, la delimitación y creación de una nueva zona urbana impositiva a denominarse U16.

Que, en la Ordenanza N° 267/09 se establecen los límites correspondientes al Centro Histórico de Asunción, tanto en su delimitación especial, como en su zona de amortiguamiento, decidiéndose abarcar para este nuevo proyecto todo el perímetro, tanto del Centro Histórico como del área de amortiguamiento con la siguiente descripción: Rivera del Río Paraguay, al Norte: Límite Este del Parque Caballero, Artigas y Brasil, al Este: Fulgencio R. Moreno y Humaitá, al Sur: Don Bosco y su proyección hasta la Bahía de Asunción al Oeste con la zona de amortiguamiento constituida por los límites del CHA, al Norte: Bahía de Asunción, Al Este Parque Caballero, Artigas, San José, Mcal López, Curupayty, Pettirossi y Capitán Figari, Al Sur: Avda. Rodríguez de Francia, Ygatimí; al Oeste: Don Bosco, Piribebuy, Patricios, Stella Maris y Díaz de Pefaur con su proyección hasta la Bahía.

Que, de fojas 06 a fojas 14 de autos, se consigna el documento titulado “Valoración de inmuebles y cálculo del impuesto inmobiliario de la Ciudad de Asunción”, en documentación oficial del Ministerio de Economía y Finanzas, Gerencia General, Dirección General del Servicio Nacional de Catastro.

Que, de fojas 15 a fojas 18, constan los memorandos de la Dirección de Catastro, Departamento de Información Geográfica SIG, en los cuales se establecen los procedimientos técnicos para la conformación de la nueva Zona Urbana Impositiva, la carga de la lista de las Ctas. Ctes. Ctrales. que se agregan a fin de la unificación de las zonas urbanas impositivas actuales para la creación de la nueva zona urbana en cuestión, se detalla el mapa de la propuesta en formato impreso y digital, el deslinde correspondiente elaborado según datos cartográficos digitales del Dpto. SIG Municipal y el CD en el que se detallan las 6.062 matrices, a fin de que la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones proceda a listar todas las sub cuentas que corresponden a las matrices, y ajustar dicha información al formato exigido por el SNC.

Que, de fojas 20 a fojas 25 de autos, consta el Memorando DCM N° 243/2025, de la Dirección de Catastro Municipal, para la Dirección General de Gabinete, por el que se remite el proyecto con el informe pericial con los límites geográficos georreferenciados de la nueva zona urbana impositiva.

Que, de fojas 26 a fojas 29 de autos, consta la nota dirigida a la Dirección General del Servicio Nacional de Catastro conteniendo el detalle de la solicitud de creación de nueva zona urbana impositiva, la fundamentación legal, la individualización conforme a los límites establecidos en la Ordenanza N° 267/2009 (zona central y de amortiguación), a los efectos de reducir la carga impositiva, definiendo nuevos valores fiscales de la tierra, equiparándola a la Zona Urbana Impositiva 9, se señalan los valores de los tipos de construcción y de pavimento, con el detalle de la simulación de la aplicación de estos nuevos valores.

Que, de fojas 30 a fojas 37 de autos, consta la Nota SNC/SG N° 387/2024, por la cual la Ministra Secretaria Ejecutiva de la Secretaría Nacional de Cultura, comunica el resultado positivo del pedido de homologación de los límites establecidos para el Centro Histórico de Asunción con los límites establecidos en la Ordenanza N° 267/2009, anexando los antecedentes y consideraciones técnico-legales para su emisión.





Que, de fojas 40 a fojas 54 de autos, constan los antecedentes de aprobación por parte del Servicio Nacional de Catastro de la propuesta remitida por la Intendencia Municipal, ingresado a esa dependencia a través del Expediente DGSN N° 71916/2025, que diese lugar a la Resolución de Aprobación N° 442/2025, del 25 de junio de 2025, "Por la cual se aprueba la delimitación de la nueva Zona Urbana Impositiva U16 - Área Centro Histórico-Municipalidad de Asunción", con su respectivo mapa ilustrativo de los límites geográficos que a continuación se detalla:

RESOLUCIÓN DGSNC N° 442

"POR LA CUAL SE APRUEBA LA DELIMITACIÓN DE LA NUEVA ZONA URBANA IMPOSITIVA U16 - ÁREA DEL CENTRO HISTÓRICO - MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN"

Asunción, 25 de junio del 2025

VISTA: La solicitud presentada ante la Dirección General del Servicio Nacional de Catastro por la Municipalidad de Asunción – Departamento de Capital, en el **Expediente DGSNC N° 71.916**, de fecha 08 de mayo del 2025, y;

CONSIDERANDO: Que, el Informe Técnico N° 134/2025, de la fecha 19 de junio del 2025, elaborado por el Departamento de Planeamiento y Organización, de la Dirección General del Servicio Nacional de Catastro, informa que conforme a la Ley N° 3966/10 "Orgánica Municipal", en sus Artículos 232° y 233°, y la Resolución SNC N° 49/12, se procede a dar respuesta a la solicitud efectuada a través de la Nota MCA ORN N° 07/2025, de fecha 29 de abril del 2025 y la Nota MCA ORN N° 09/2025 de fecha 02 de junio del 2025, recaídos en el Expediente DGSNC N° 71.916/2025, conforme análisis a los documentos presentados por la Municipalidad de Asunción – Departamento de Capital.

Que, la Ordenanza Municipal N° 267/2009 "Por la cual se delimita las Zonas Urbanas Impositivas de la Ciudad de Asunción, Departamento Capital, conforme Art. 1° de esta Ordenanza", de fecha 11 de marzo de 2009, aprueba y establece los límites de las zonas urbanas impositivas del Municipio de Asunción.

Al representar gráficamente el polígono de la Propuesta de Delimitación de la Nueva Zona Urbana Impositiva "U16" del Municipio de Asunción, según datos proporcionados en el plano, se verificó que el mismo se ajusta a los detalles cartográficos del terreno, cumpliendo con las normas técnicas; observándose que por parte del Municipio se ha dado cumplimiento a lo establecido en las disposiciones legales mencionadas.

Que, la Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal, en su Art. 233° establece el procedimiento de delimitación de las zonas urbanas del Municipio, como sigue: "La delimitación de las áreas urbanas del municipio deberán ajustarse a las normas técnicas que dicte por resolución el Servicio Nacional de Catastro. A tales efectos, con anterioridad al tratamiento del proyecto de la Ordenanza, la Intendencia deberá remitir al Servicio Nacional de Catastro, copia del anteproyecto de delimitación urbana, a fin de que este verifique el cumplimiento de los reglamentos técnicos previamente establecidos y dicte la resolución pertinente".

Que, la Ley N° 7.158/2023 "Que crea el Ministerio de Economía y Finanzas", establece en el Art. N° 6 que corresponde a la Abogacía del Tesoro la representación procesal en procesos contenciosos administrativos de la Dirección General del Servicio Nacional de Catastro.

*Asunción*



Que, la Dirección General del Servicio Nacional de Catastro, creada como administradora de los procesos relacionados con el catastro de los bienes inmuebles del país por el Decreto N° 1.041/2024 "Por el cual se aprueba la Estructura Orgánica del Ministerio de Economía y Finanzas", que reglamenta la Ley N° 7.158/2023 "Que crea el Ministerio de Economía y Finanzas", es responsable de divulgar las informaciones técnicas relativas al catastro, a efectos de dotar al país de un catastro nacional confiable, actualizado y efectivo para la toma de decisiones.

POR TANTO, en ejercicio de sus atribuciones legales,

LA DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO RESUELVE:

Art. 1º. APROBAR la Propuesta de Delimitación de la Zona Urbana Impositiva "U16" del Municipio de Asunción, y delimitar los polígonos del mismo conforme a los datos técnicos planimétricos poligonales que seguidamente se indican:

Descripción de la Zona Impositiva U16

01-02: con Rumbo Sur-Este cincuenta y nueve grados cuarenta y un minutos cinco segundos, mide quinientos ochenta y nueve metros con ochocientos treinta y dos milímetros, (SE-59°41'05"; mide 589,832m) linda con la Bahía de Asunción.

02-03: con Rumbo Sur-Este ochenta y ocho grados siete minutos cuarenta y dos segundos, mide doscientos dos metros con quinientos quince milímetros, (SE-88°07'42"; mide 202,515m) linda con la Bahía de Asunción.

03-04: con Rumbo Norte-Este setenta y tres grados once minutos cincuenta y dos segundos, mide trescientos cincuenta y dos metros con trescientos ochenta y nueve milímetros, (NE-73°11'52"; mide 352,389m) linda con la Bahía de Asunción.

04-05: con Rumbo Sur-Este sesenta y ocho grados cincuenta y un minutos treinta y siete segundos, mide trescientos diecinueve metros con ciento treinta y cuatro milímetros, (SE-68°51'37"; mide 319,134m) linda con la Bahía de Asunción.

05-06: con Rumbo Norte-Este ochenta y tres grados cincuenta minutos cuarenta y un segundos, mide cuatrocientos siete metros con ciento sesenta un milímetros, (NE-83°50'41"; mide 407,161m) linda con la Bahía de Asunción.

06-07: con Rumbo Norte-Este treinta y nueve grados cinco minutos treinta segundos, mide cuatrocientos diez metros con novecientos noventa y ocho milímetros, (NE-39°05'30"; mide 410,998m.) linda con la Bahía de Asunción.

07-08: con Rumbo Sur-Este setenta y cuatro grados cuatro minutos cuarenta y seis segundos, mide quinientos tres metros con quinientos un milímetros, (SE-74°04'46"; mide 503,501m) linda con la Bahía de Asunción.

08-09: con Rumbo Sur-Este treinta y dos grados cincuenta y un minutos nueve segundos, mide ochocientos setenta y dos metros con trescientos nueve milímetros, (SE-32°51'09"; mide 872,309m), linda con parte de la Bahía de Asunción y Derechos Municipales.

09-10: con Rumbo Sur-Oeste cincuenta grados doce minutos cuarenta y tres segundos, mide doscientos veintidós metros con quinientos dos milímetros, (SW-50°12'43"; mide 222,502m), linda con la Avda. Artigas que separa de las manzanas 12-0327-00, 12-0320-00, 12-0321-00 y de las calles respectivas.

10-11: con Rumbo Sur-Oeste doce grados veintiséis minutos treinta segundos, mide setecientos sesenta y seis metros con cuatrocientos setenta y seis milímetros, (SW-12°26'30"; mide 766,476m), linda con la Avda. San José que separa de las manzanas 12-0321-00, 12-0322-00 al 12-0326-00, y las calles respectivas.

11-12: con Rumbo Norte-Oeste cincuenta y siete grados cincuenta minutos veintiséis segundos, mide ciento veinticinco metros con setecientos cuarenta y tres milímetros, (NW-57°50'26"; mide 125,743m) linda con la ~~Junta Municipal~~ *Avda. Modesto* ~~que separa de la manzana 12-~~





0006-00.

12-13: con Rumbo Sur-Oeste treinta y un grados treinta y ocho minutos cuarenta segundos, mide seiscientos ochenta y cinco metros con novecientos doce milímetros, (SW-31°38'40"; mide 685,912m), linda con la calle Curupayty, que separa de las manzanas 12-0006-00, 12-0022-00, 12-0038-00, 12-0055-00, 12-0071-00, 12-0088-00 y 12-0106-00, y las calles respectivas.

13-14: con Rumbo Norte-Oeste veintiún grados ocho minutos treinta y cinco segundos, mide sesenta y siete metros con novecientos setenta y siete milímetros, (NW-21°08'35"; mide 67,977m), linda con la Avda. Silvio Pettirossi, que separa parte de la manzana 12-0155-00.

14-15: con Rumbo Sur-Oeste treinta y cuatro grados dieciséis minutos cincuenta y ocho segundos, mide quinientos sesenta metros con ciento treinta y tres milímetros, (SW-34°16'58"; mide 560,133m), linda con la calle Cap. Aparicio Figari, que separa de las manzanas 12-0155-00, 12-182-00 y 12-0207-00, y las calles respectivas.

15-16: con Rumbo Norte-Oeste cincuenta y ocho grados nueve minutos cincuenta y dos segundos, mide dos mil cuatrocientos sesenta y dos metros con ciento quince milímetros, (NW-58°09'52"; mide 2.462,115m), linda con la Avda. José G. Rodríguez de Francia, que separa de las manzanas 12-0222-00 al 12-0220-00, 11-0119-00 al 11-0107-00 y 10-0498-00 al 10-0491-00, y las calles respectivas.

16-17: con Rumbo Norte-Este treinta y un grados cincuenta y tres minutos veinte segundos, mide cuatrocientos veintisiete metros con doscientos cuarenta y dos milímetros, (NE-31°53'20"; mide 427,242m), linda con la calle Don Bosco, que separa de las manzanas 10-0480-00, 10-0470-00 y 10-0152-00 y las calles respectivas.

17-18: con Rumbo Norte-Oeste cincuenta y seis grados cincuenta y seis minutos veintisiete segundos, mide setenta y siete metros con trescientos cuarenta y un milímetros, (NW-56°56'27"; mide 77,341m), linda con la calle Piribebuy, que separa de la manzana 10-0152-00 y las calles respectivas.

18-19: con Rumbo Norte-Oeste once grados cuarenta y cuatro minutos treinta y tres segundos, mide seiscientos cuarenta y tres metros con quinientos sesenta y tres milímetros, (NW-11°44'33"; mide 643,563m), linda con la calle Patricio s que separa de las manzanas 10-0126-00; 10-105-00; 10-0084-00; 10-0065-00; 10-0044-00 y 10-0026-00, y las calles respectivas.

19-20: con Rumbo Sur-Este ochenta y siete grados once minutos cuatro segundos, mide noventa y seis metros con novecientos cincuenta y cinco milímetros, (SE-87°11'04"; mide 96,955m.), linda con la Avda. Sella Maris, que lo separa de parte de las Instalaciones del Puerto de Asunción (ANNP).

20-1: con Rumbo Norte-Este veinticuatro grados treinta y ocho minutos catorce segundos, mide trescientos treinta y cuatro metros con quinientos setenta y seis milímetros, (NE-24°38'14"; mide 334,576m), linda con la prolongación de la Calle Tte. Cesa Pefaur que lo separa de las Instalaciones de Puerto de Asunción (ANNP).

Art. 2°. La Intendencia Municipal deberá remitir a la Junta Municipal el proyecto de Ordenanza de Delimitación de la Zona Urbana Impositiva Urbana y la Resolución de Aprobación de la Dirección General de Servicio Nacional de Catastro.

Art. 3°. Una vez dictada la Ordenanza de Delimitación de Zona Urbana Impositiva, la Intendencia remitirá a la Dirección General del Servicio Nacional de Catastro una copia de la misma, a fin de que registre los nuevos límites fijados en el Catastro Nacional.

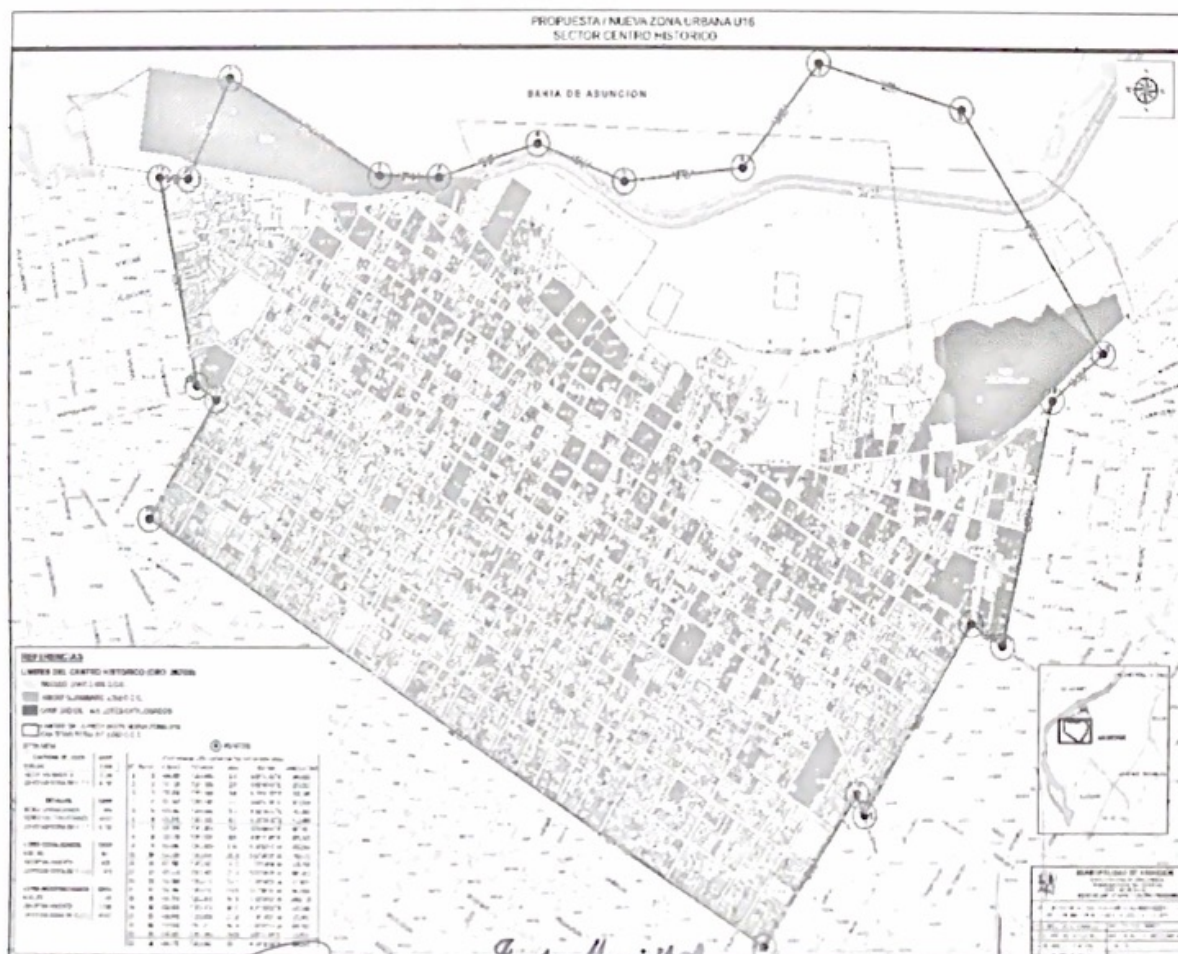
Art. 4°. Comunicar a quienes corresponda y cumplido archivar".

Junta Municipal



Asunción

An aerial photograph of a city, likely New York City, showing a dense grid of streets and buildings. The image is oriented vertically, with the city grid filling most of the frame. At the top, there is a body of water, possibly a harbor or bay, with some structures and a bridge visible along the shoreline. The grid of streets is very regular and dense, with buildings filling the blocks. The overall tone is black and white, with some graininess and a slightly faded appearance, suggesting it might be an older photograph or a reproduction.





Que, consta de fojas 75 al 82 (rola), el Proyecto de Ordenanza remitido por la Intendencia Municipal, que expresa cuanto sigue:

75 (setenta y cinco)

ORD. N° 125

(Ciento Setenta y Cinco / Veinticinco)

VISTO: La Resolución dictada por la Dirección General del Servicio Nacional de Catastro DGSNC N.º 442 de fecha 25 de junio del 2025, por la cual **"SE APRUEBA LA NUEVA DELIMITACIÓN DE LA NUEVA ZONA URBANA IMPOSITIVA U-AREA DEL CENTRO HISTORICO-MUNICIPALIDAD DE ASUNCION"**.

CONSIDERANDO: el anteproyecto titulado **"Volver al Centro Histórico de Asunción"**, el cual tiene como propósito disminuir los valores inmobiliario de los inmuebles circunscriptos en el polígono delimitado como Centro Histórico por la **Ordenanza Municipal N.º 267/2009**. Teniendo en cuenta la valoración de los Inmuebles y el cálculo de Impuesto Inmobiliario de la Ciudad de Asunción, y de acuerdo a las normativas vigentes Ley N.º 125/1991 Del Régimen Tributario: Artículos 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 63, 64, 65, 68, 69, 71, 72, 73 y 75; Ley N.º 3966/2010 de la Ley Orgánica Municipal: Artículos 151, 152, 153 y 157; Ley N.º 5513/2015: que modifica ciertos artículos de la Ley N.º 125/91 y de la Ley Orgánica Municipal Artículo 1 que modifica el Art 60 de la Ley N.º 125/91 que establece que 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. Decreto N.º 3165/2024 (Variación del IPC en el periodo de los doce meses anteriores al 1 de noviembre de 2024 es 3.6%); Valoración fiscal de inmuebles urbanos Valor de la Tierra (VT): en función a la ubicación y zonificación geoeconómica Valor de la Edificación (VE): en función a la antigüedad y categoría de las construcciones (Entiéndase por antigüedad desde la fecha de incorporación de los datos de la construcción en el Catastro Municipal o Nacional) Valor Fiscal del inmueble = VT + VE = Base Imponible Cálculo del Impuesto Inmobiliario Representa el 1% de la Base Imponible Zonificaciones Urbanas Impositivas (ZU).

Que, en seguimiento del proceso de la modificación del arancel, de los valores fiscales, se dan por el Valor de la Tierra (VT): en función a la ubicación y zonificación geoeconómica Valor de la Edificación (VE): en función a la antigüedad y categoría de las construcciones (Entiéndase por antigüedad desde la fecha de incorporación de los datos de la construcción en el Catastro Municipal o Nacional) Valor Fiscal del inmueble = VT + VE = Base Imponible Valoración fiscal de inmuebles urbanos y el Cálculo del Impuesto Inmobiliario Representa el 1% de la Base Imponible. Zonificaciones Urbanas Impositivas (ZU) Antecedentes (Valor de la Tierra) y según la Ordenanza Municipal N° 495/201, el Decreto N° 3165/2024 y la Incorporación de los corredores de Avenidas como ZU 10 (Art. 1) Las ZU 1,2,3 y 4 conformen la nueva ZU 11 (Art. 2).

En el marco de la equidad tributaria proponen: Equiparar los valores de las ZU 5 a las ZU 10 Disminuir el valor fiscal del Centro de Asunción, ZU 11 en un 25% Ordenanza Municipal N° 267/2009 Delimitación del Centro Histórico de Asunción y su zona de amortiguamiento Decreto Presidencial N° 8119/1990 Establecimiento de zonas impositivas del ZU1 al ZU9 Resolución SNC N° 591/2015 Incorporación de las ZU12 al

[Firma]
ABOGADA

[Firma]
Sr. Omar Cubas Fanego
Director Ejecutivo (i)
Revitalización del Centro Histórico
Municipalidad de Asunción

[Firma]
ABO. JUSTO J. MARTINEZ W
COORDINADOR OPERATIVO
Revitalización del Centro Histórico
MUNICIPALIDAD DE ASUNCION

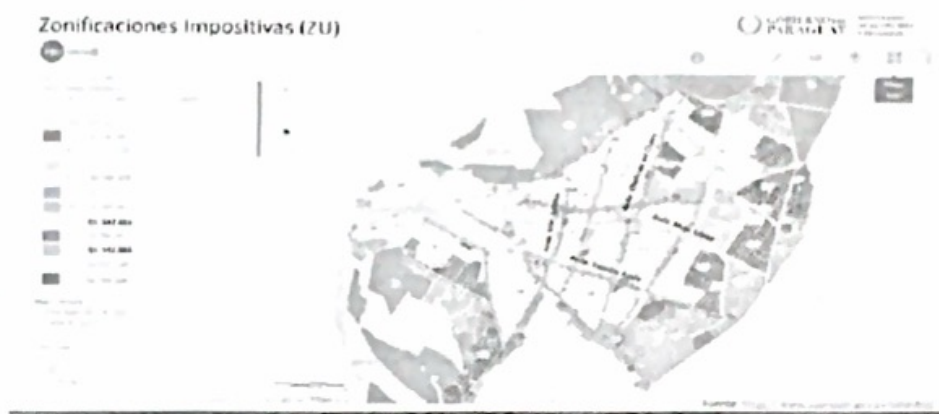
[Firma]

Asunción



F6 (rehabilitación y más)

ZU15, además Equiparar los valores de: ZU 12 con ZU 10, ZU 13 con ZU 11, ZU 14 con ZU 6, ZU 15 con ZU 8. Quedando el grafico de la siguiente manera:



Y que, de conformidad a la **Ordenanza N.º 267/2009** el territorio del **CENTRO HISTORICO DE ASUNCION** es el siguiente: "Establecer la delimitación del Centro Histórico de la Ciudad de Asunción (CHA) definido por la Rivera del Río Paraguay; al Norte: Limite Este del Parque Caballero, Artigas y Brasil, al Este: Fulgencio R. Moreno y Humaitá, al Sur: Don Bosco y su proyección hasta la Bahía de Asunción al Oeste. Determinar la Zona de Respeto o Amortiguamiento del CHA, constituido por el límite del mismo y al Norte: Bahía de Asunción; al Este: Parque Caballero – Artigas San José - Mea. López - Curupayty - Petrossi y Cap. Figari; al Sur: Avda. Rodríguez de Francia - Ygatymí; al Oeste: Don Bosco - Piribebuy - Patricios – Stella Maris y Díaz de Pefaur y su proyección hasta la Bahía.

Que, de acuerdo a lo establecido es menester que se Redefina las zonas urbanas impositivas, estableciendo un incentivo fiscal a través de la **reducción del impuesto inmobiliario**, permitiendo la creación de una nueva zona urbana impositiva, como se sugiere para las ZU 11, ZU 5 y ZU 6 del Casco Histórico de Asunción y **REDEFINIRLAS COMO ZU 16 (DIEZ Y SEIS).**

Que, teniendo en cuenta que la **Dirección General del Servicio Nacional de Catastro**, dependiente del **Ministerio de Economía y Finanzas**, es la encargada de **fixar los valores fiscales** y calcular la liquidación del impuesto inmobiliario, en el marco de la Ley N.º 5513/2015 y que a la Municipalidad de Asunción le corresponde definir las zonas urbanas impositivas que componen su territorio, en ejercicio de su autonomía y competencia en materia tributaria local.

Que, para ello, resulta conveniente crear una nueva Zona Urbana Impositiva Especial, que permita reducir la carga, y de acuerdo a lo acordado **definámosla como ZONA URBANA 16, Y ESTABLECER COMO VALOR FISCAL DE LA TIERRA, LA UTILIZADA EN LA ZONA URBANA 7 (GS. 257.795)**

TIPO DE PAVIMENTO:	ASFALTO/ADOQ:	257.795
	EMPEDRADO:	130.413
	NO PAVIMENTADO:	71.272

Abogada
Abogada
 ABOGADA

Sr. Omar Cubas Fanego
 Director Ejecutivo (i)
 Revalorización del Centro Histórico
 Municipalidad de Asunción

Junta Municipal



Asunción

Arq. Justo J. Martínez W.
 ARQ. JUSTO J. MARTÍNEZ W.
 COORDINADOR OPERATIVO
 Revalorización del Centro Histórico
 MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN



77 (Resolución 77/05)

1A.2 - Valor Fiscal de las construcciones y mejoras para inmuebles urbanos de Asunción	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	ANTIGÜEDAD (G / m²)
	ANTIGUA
R	803.713
A	370.011
B	313.902
C	235.448
D	192.588
E	147.695
F	343.248
G	225.951
H	113.732

PROPUESTA VALOR FISCAL PARA CONSTRUCCIONES Y MEJORAS PARA INMUEBLES

TIPO DE CONSTRUCCION	PROPUESTA
R	602.785
A	277.508
B	235.426
C	176.286
D	144.441
E	110.321
F	227.466
G	169.463
H	85.299

PATRIMONIALES DEL CENTRO HISTORICO

Propuesta: 25% del valor de la tabla

La categoría de la construcción

Ejemplo

R= lujo

A= muy buena

B= buena

C= económica

D = precaria

E= viv para animales

F= estacionamiento

G= tinglado cerrado

H= tinglado abierto

Son categorías dadas por la Resolución 77/2005 del SNC, según puntuación 9:4

Que, en fecha 28 de julio del año en curso, la Dirección de Asuntos Jurídicos remite el Dictamen N.º 4930, que copiado en su parte pertinente dice: "RECOMENDACIÓN. por consiguiente, esta Asesoría Jurídica recomienda la Remisión del Presente Proyecto de

[Firma]
Cecilia M. Prieto Mijang
ABOGADA



[Firma]
DR. JUSTO J. MARTINEZ W.
COORDINADOR OPERATIVO
Dep. Asesoría del Centro Histórico
MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN

[Firma]
Junta Municipal
Asunción



78 (se lea todo)

Ordenanza a la Honorable Junta Municipal, adjuntando la Resolución SNC N.º 442-2025 y los informes técnicos de las dependencias correspondientes, incluyendo el de la Secretaría Nacional de Cultura, a fin de que la Junta Municipal pueda emitir su parecer fundado, analizando la legalidad, la vialidad técnica, el impacto urbanístico y fiscal, y la compatibilidad de políticas de protección patrimonial y desarrollo sostenible del Centro Histórico, es el dictamen de esta Asesoría Jurídica, salvo mejor parecer...". Firmado: Abg. Sara Cáceres, Coordinadora; Abg. Jorge Cantero González, Director de Asuntos Jurídicos.

Que, por lo brevemente descripto y teniendo la Resolución DGSNC N.º 442 de fecha 25 de junio, LA DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO RESUELVE:

Art. 1º- APROBAR la Propuesta de Delimitación de la Zona Urbana Impositiva "U16" del Municipio de Asunción, y delimitar los polígonos del mismo conforme a los datos técnicos pl poligonales que seguidamente se indican:

Descripción de la Zona Impositiva U16:

01-02: Con Rumbo Sur-Este cincuenta y nueve grados cuarenta y un minutos cinco segundos, mide ochenta y nueve metros con ochocientos treinta y dos milímetros, (SE- 59°41'05"; mide 589,832m.), y linda con la Bahía de Asunción.

02-03: Con Rumbo Sur-Este ochenta y ocho grados siete minutos cuarenta y dos segundos, mide dos metros con quinientos quince milímetros, (SE- 88°07'42"; mide 202,515m.) linda con la Bahía de Asunción.

03-04: Con Rumbo Norte-Este setenta y tres grados once minutos cincuenta y dos segundos, mide trescientos cincuenta y dos metros con trescientos ochenta y nueve milímetros, (NE- 73° 11'52"); mide 352,389m.), linda con la Bahía de Asunción.

04-05: Con Rumbo Sur-Este sesenta y ocho grados cincuenta y un minutos treinta y siete segundos, mide trescientos diecinueve metros con ciento treinta y cuatro milímetros, (SE- 68°51'37"; mide 319,134m.) linda con la Bahía de Asunción.

05-06: Con Rumbo Norte-Este ochenta y tres grados cincuenta minutos cuarenta y un segundos, mide cuatro siete metros con ciento sesenta y un milímetros, (NE- 83°50'41"; mide 407,161m.) linda con la Bahía de Asunción.

06-07: Con Rumbo Norte-Este treinta y nueve grados cinco minutos treinta segundos, mide cuatrocientos metros con novecientos noventa y ocho milímetros, (NE- 39°05'30"; mide 410,998m.) linda con Bahía Asunción.

07-08: Con Rumbo Sur-Este setenta y cuatro grados cuatro minutos y cuarenta y seis segundos, mide quinientos tres metros con quinientos un milímetro (NE- 74° 04'46", mide 503,501m), linda con Bahía de Asunción.

08-09: Con Rumbo Sur-Este treinta y dos grados cincuenta y un minutos nueve segundos, mide ochocientos setenta y dos metros con trescientos nueve milímetros, (SE- 32°51'09"; mide 872,309m.), linda con parte de la Bahía de Asunción y Derechos Municipales.

09-10: Con Rumbo Sur-Oeste cincuenta grados doce minutos cuarenta y tres segundos, mide doscientos veintidós metros con quinientos dos milímetros, (SW- 50°12'43"; mide 222,502m), linda con la Avda. Artigas que separa de las manzanas 12-0327-00, 12-0320-00, 12-0321-00 y de las calles respectivas.

[Firma]
ABOGADA

[Firma]
Sr. Omar Casas Fariago
Director Ejecutivo (i)
Revitalización del Centro Histórico
Municipalidad de Asunción

[Firma]
ABO. JUSTO J. MARTINEZ W.
COORDINADOR OPERATIVO
MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN

Junta Municipal



Asunción



10-11: Con Rumbo Sur-Oeste doce grados veintiséis minutos treinta segundos, mide setecientos sesenta y seis metros con cuatrocientos setenta y seis milímetros, (SW- 12°26'30"; mide 766,476m.), linda con la Avda. San José que separa de las manzanas 12-0321-00, 12-0322-00 al 12-0326-00, y las calles respectivas.

11-12: Con Rumbo Norte-Oeste cincuenta y siete grados cincuenta minutos veintiséis segundos, mide ciento veinticinco metros con setecientos cuarenta y tres milímetros, (NW- 57°50'26"; mide 125,743m.), linda con la Avda. Mcal. López, que separa de la manzana 12-0006-00.

12-13: Con Rumbo Sur-Oeste treinta y un grados treinta y ocho minutos cuarenta segundos, mide seiscientos ochenta y cinco metros con novecientos doce milímetros, (SW- 31°38'40"; mide 685,912m.), linda con la Calle Curupaty, que separa de las manzanas 12-0006-00, 12-0022-00, 12-0038-00, 12-0055-00, 12-0071-00, 12-0088-00 y 12-0106-00, y las calles respectivas.

13-14: Con Rumbo Norte-Oeste veintitún grados ocho minutos treinta y cinco segundos, mide sesenta y siete metros con novecientos setenta y siete milímetros, (NW- 21°08'35"; mide 67,977m.), linda con la Avda. Silvio Pettrossi, que separa parte de la manzana 12-0155-00.

14-15: Con Rumbo Sur-Oeste treinta y cuatro grados dieciséis minutos cincuenta y ocho segundos, mide quinientos sesenta metros con ciento treinta y tres milímetros, (SW- 34°16'58"; mide 560,133m.), linda con la calle Cap. Aparicio Figari, que separa de las manzanas 12-0155-00, 12-182-00 y 12-0207-00, y las calles respectivas.

15-16: Con Rumbo Norte-Oeste cincuenta y ocho grados nueve minutos cincuenta y dos segundos, mide dos mil cuatrocientos sesenta y dos metros con ciento quince milímetros, (NW- 58°09'52"; mide 2,462,115m.), linda con la Avda. José G. Rodríguez de Francia, que separa de las manzanas 12-0222-00 al 12-0220-00, 11-0119-00 al 11-0107-00 y 10-0498-00 al 10-0491-00, y las calles respectivas.

16-17: Con Rumbo Norte-Este treinta y un grados cincuenta y tres minutos veinte segundos, mide cuatrocientos veintisiete metros con doscientos cuarenta y dos milímetros, (NE- 31°53'20"; mide 427,242m.), linda con la calle Don Bosco, que separa de las manzanas 10-0480-00, 10-0470-00 y 10-0152-00 y las calles respectivas.

17-18: Con Rumbo Norte-Oeste cincuenta y seis grados cincuenta y seis minutos veintisiete segundos, mide setenta y siete metros con trescientos cuarenta y un milímetros, (NW- 56°56'27"; mide 77,341m.), linda con la calle Piribebuy, que separa de la manzana 10-0152-00 y las calles respectivas.

18-19: Con Rumbo Norte-Oeste once grados cuarenta y cuatro minutos treinta y tres segundos, mide seiscientos cuarenta y tres metros con quinientos sesenta y tres milímetros, (NW- 11°44'33"; mide 643,563m.), linda con la calle Patricio Escobar que separa de las manzanas 10-0126-00; 10-105-00, 10-0084-00; 10-0065-00; 10-0044-00 y 10-0026-00, y las calles respectivas.

19-20: Con Rumbo Sur-Este ochenta y siete grados once minutos cuatro segundos, mide noventa y seis metros con novecientos cincuenta y cinco milímetros, (SE- 87°11'04"; mide 96,955m.), linda con la Avda. Stella Maris, que lo separa de parte de las Instalaciones del Puerto de Asunción (ANNP).

20-1: Con Rumbo Norte -Este veinticuatro grados treinta y ocho minutos catorce segundos, mide trescientos treinta y cuatro metros con quinientos setenta y seis milímetros, (NE- 24°38'14"; mide 334,576m.), linda con la prolongación de la Calle Hte. César Pefaur que lo separa de las Instalaciones de Puerto Asunción (ANNP).

Amor
Dpto. - Il. Tránsito - Il.
ABOGADA

[Firma]
Sr. Omar Cubas Fanego
Director Ejecutivo (i)
Revisión del Centro Histórico
Municipalidad de Asunción

[Firma]
Sr. Justo y Martínez W.
Dpto. - Il. Tránsito - Il.
Municipalidad de Asunción

Junta Municipal



Asunción



Art. 2º.- La Intendencia Municipal deberá remitir a la Junta Municipal el proyecto de Ordenanza de Delimitación de la Zona Urbana Impositiva Urbana y la Resolución de aprobación de la Dirección General del Servicio Nacional de Catastro.

Art. 3º.- Una vez dictada la Ordenanza de Delimitación de Zona Urbana Impositiva, la Intendencia remitirá a la Dirección General del Servicio Nacional de Catastro una copia de la misma, a fin de que registre los nuevos límites fijados en el Catastro Nacional.

Art. 4º.- Comunicar a quienes corresponda y cumplido archivar... " (SIC).

Que, en fecha 19 de setiembre del año en curso, la **Dirección de Asuntos Jurídicos** remite el **Dictamen N.º 5717**, que copiado en su parte pertinente dice: "...por tanto, esta Asesoría Jurídica recomienda al Señor Intendente la remisión del presente Proyecto de Ordenanza propuesto a la Junta Municipal a fin de que la misma pueda remitir su parecer fundado, analizando la legalidad, la viabilidad técnica, el impacto urbanístico y fiscal y la compatibilidad con la políticas de protección patrimonial y desarrollo sostenible del centro histórico...". **Fdo. Abg. Sara Cáceres G., Mg. Jorge Sabaté Pompa, Director de Asuntos Jurídicos.**

POR TANTO, LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO, ORDENA:

Artículo 1º - Aprobar la creación de la **ZONA URBANA IMPOSITIVA ESPECIAL "ZU 16"**, delimitada según los siguientes términos: -----

Descripción de la Zona Impositiva U16:

01-02: Con Rumbo Sur-Este cincuenta y nueve grados cuarenta y un minutos cinco segundos, mide ochenta y nueve metros con ochocientos treinta y dos milímetros, (SE- 59°41'05"; mide 389,832m.), y linda con la Bahía de Asunción.

02-03: Con Rumbo Sur-Este ochenta y ocho grados siete minutos cuarenta y dos segundos, mide dos metros con quinientos quince milímetros, (SE- 88°07'42"; mide 202,515m.) linda con la Bahía de Asunción.

03-04: Con Rumbo Norte-Este setenta y tres grados once minutos cincuenta y dos segundos, mide trescientos cincuenta y dos metros con trescientos ochenta y nueve milímetros, (NE- 73° 11'52"); mide 352,389m.), linda con la Bahía de Asunción.

04-05: Con Rumbo Sur-Este sesenta y ocho grados cincuenta y un minutos treinta y siete segundos, mide trescientos diecinueve metros con ciento treinta y cuatro milímetros, (SE- 68°51'37"; mide 319,134m.) linda con la Bahía de Asunción.

05-06: Con Rumbo Norte-Este ochenta y tres grados cincuenta minutos cuarenta y un segundos, mide cuatro siete metros con ciento sesenta y un milímetros, (NE- 83°50'41"; mide 407,161m.) linda con la Bahía de Asunción.

06-07: Con Rumbo Norte-Este treinta y nueve grados cinco minutos treinta segundos, mide cuatrocientos metros con novecientos noventa y ocho milímetros, (NE- 39°05'30"; mide 410,998m.) linda con Bahía Asunción.

07-08: Con Rumbo Sur-Este setenta y cuatro grados cuatro minutos y cuarenta y seis segundos, mide quinientos tres metros con quinientos un milímetro (NE- 74° 04'46", mide 503,501m.) linda con Bahía de Asunción.

[Firma]
Gentil - el Director
ABORDA



[Firma]
ABG. JUSTO J. MARTINEZ W.
COORDINADOR OPERATIVO
MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN





81 (ochenta y uno)

08-09: Con Rumbo Sur-Este treinta y dos grados cincuenta y un minutos nueve segundos, mide ochocientos setenta y dos metros con trescientos nueve milímetros, (SE- $32^{\circ}51'09''$; mide 872,309m.), linda con parte de la Bahía de Asunción y Derechos Municipales.

09-10: Con Rumbo Sur-Oeste cincuenta grados doce minutos cuarenta y tres segundos, mide doscientos veintidós metros con quinientos dos milímetros, (SW- $50^{\circ}12'43''$; mide 222,502m.), linda con la Avda. Arizgas que separa de las manzanas 12-0327-00, 12-0320-00, 12-0321-00 y de las calles respectivas.

10-11: Con Rumbo Sur-Oeste doce grados veintiséis minutos treinta segundos, mide setecientos sesenta y seis metros con cuatrocientos setenta y seis milímetros, (SW- $12^{\circ}26'30''$; mide 766,476m.), linda con la Avda. San José que separa de las manzanas 12-0321-00, 12-0322-00 al 12-0326-00, y las calles respectivas.

11-12: Con Rumbo Norte-Oeste cincuenta y siete grados cincuenta minutos veintiséis segundos, mide ciento veinticinco metros con setecientos cuarenta y tres milímetros, (NW- $57^{\circ}50'26''$; mide 125,743m.), linda con la Avda. Mead. López, que separa de la manzana 12-0006-00.

12-13: Con Rumbo Sur-Oeste treinta y un grados treinta y ocho minutos cuarenta segundos, mide seiscientos ochenta y cinco metros con novecientos doce milímetros, (SW- $31^{\circ}38'40''$; mide 685,912m.), linda con la Calle Curupayry, que separa de las manzanas 12-0006-00, 12-0022-00, 12-0038-00, 12-0055-00, 12-0071-00, 12-0088-00 y 12-0106-00, y las calles respectivas.

13-14: Con Rumbo Norte-Oeste veintidós grados ocho minutos treinta y cinco segundos, mide sesenta y siete metros con novecientos setenta y siete milímetros, (NW- $21^{\circ}08'35''$; mide 67,977m.), linda con la Avda. Silvio Petrucci, que separa parte de la manzana 12-0155-00.

14-15: Con Rumbo Sur-Oeste treinta y cuatro grados dieciséis minutos cincuenta y ocho segundos, mide quinientos sesenta metros con ciento treinta y tres milímetros, (SW- $34^{\circ}16'58''$; mide 560,133m.), linda con la calle Cap. Aparicio Figari, que separa de las manzanas 12-0155-00, 12-182-00 y 12-0207-00, y las calles respectivas.

15-16: Con Rumbo Norte-Oeste cincuenta y ocho grados nueve minutos cincuenta y dos segundos, mide dos mil cuatrocientos sesenta y dos metros con ciento quince milímetros, (NW- $58^{\circ}09'52''$; mide 2.462,115m.), linda con la Avda. José G. Rodríguez de Francia, que separa de las manzanas 12-0222-00 al 12-0220-00, 11-0119-00 al 11-0110-00 y 10-0498-00 al 10-0491-00, y las calles respectivas.

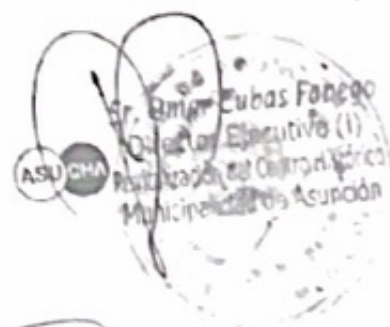
16-17: Con Rumbo Norte-Este treinta y un grados cincuenta y tres minutos veinte segundos, mide cuatrocientos veintisiete metros con doscientos cuarenta y dos milímetros, (NE- $31^{\circ}53'20''$; mide 427,242m.), linda con la calle Don Bosco, que separa de las manzanas 10-0480-00, 10-0470-00 y 10-0152-00 y las calles respectivas.

17-18: Con Rumbo Norte-Oeste cincuenta y seis grados cincuenta y seis minutos veintisiete segundos, mide setenta y siete metros con trescientos cuarenta y un milímetros, (NW- $56^{\circ}56'27''$; mide 77,341m.), linda con la calle Piribebuy, que separa de la manzana 10-0152-00 y las calles respectivas.

18-19: Con Rumbo Norte-Oeste once grados cuarenta y cuatro minutos treinta y tres segundos, mide seiscientos cuarenta y tres metros con quinientos sesenta y tres milímetros, (NW- $11^{\circ}44'33''$; mide 643,563m.), linda con la calle Patricio Escobar que separa de las manzanas 10-0126-00; 10-105-00, 10-0084-00; 10-0065-00; 10-0044-00 y 10-0026-00, y las calles respectivas.

19-20: Con Rumbo Sur-Este ochenta y siete grados once minutos cuatro segundos, mide noventa y seis metros con novecientos cincuenta y cinco milímetros, (SE- $87^{\circ}11'04''$; mide 96,955m.),

Handwritten signature and text: "Cada 11 de Julio 2025"





32 (área 1da)

linda con la Avda. Stella Maris, que lo separa de parte de las Instalaciones del Puerto de Asunción (ANP).

20-1: Con Rumbo Norte -Este veinticuatro grados treinta y ocho minutos catorce segundos, mide trescientos treinta y cuatro metros con quinientos setenta y seis milímetros. (NE- 24° 38' 14""); mide 334,576m.), linda con la prolongación de la Calle Tte. César Pefaur que la separa de las Instalaciones de Puerto Asunción (ANP).

Artículo 2° – Establecer que el valor fiscal de la tierra para la **ZONA URBANA 16** será el correspondiente a la **ZONA URBANA 7 (SIETE)**, conforme a los siguientes parámetros:

- Asfalto / Adoquinado: Gs. 257.795/m²
- Empedrado: Gs. 130.413/m²
- No pavimentado: Gs. 71.272/m²

Artículo 3° – Fijar los valores fiscales de las construcciones y mejoras de inmuebles patrimoniales conforme a la propuesta, que corresponde al **25% del valor estipulado en la tabla**, con las categorías establecidas por la Resolución SNC N.º 77/2005.

Artículo 4° – Disponer que la Intendencia Municipal remita la presente Ordenanza a la Dirección General del Servicio Nacional de Catastro para su incorporación en el Catastro Nacional.

Artículo 5° – Establecer que la presente Ordenanza tendrá una **vigencia de cinco (5) años**, contados a partir de su publicación. Cumplido dicho plazo, la normativa será sometida a una **revisión técnica y urbanística**, considerando la **proyección de crecimiento, impacto fiscal y desarrollo sostenible del área afectada**.

Artículo 6° – Comunicar a quienes corresponda, disponer su publicación en el sitio web institucional de la Municipalidad de Asunción, e instar a la Dirección de Comunicación a su difusión a través de los medios oficiales. Cumplido, archivar.


Cecilia M. Pérez
Intendente Municipal




ALDO JUSTO J. MARTÍNEZ W.
COORDINADOR OPERATIVO
Resolución del Consejo Municipal N.º 193/25
MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN





Asunción



Que, el Dictamen N° 5.717/2025, del 19 de setiembre de 2025, de la Dirección de Asuntos Jurídicos, de la Intendencia Municipal, expresa lo siguiente:

731 de Ruta (res)



Municipalidad de la Ciudad de Asunción

REF. "Proyecto "Volver al Centro Histórico de Asunción" remitir resolución del Servicio Nacional de Catastro para la elaboración del proyecto de Ordenanza".-

DICTAMEN N° 5717

Asunción,

19 SEP 2025

SEÑOR INTENDENTE:

Visto, el proyecto de Ordenanza Volver al Centro y considerando la Resolución DGSNC N°442 de fecha 25 de junio de 2025 "Por la cual se aprueba la nueva delimitación de la nueva zona urbana impositiva U16-área de Centro Histórico- Municipalidad de Asunción ", esta Asesoría Jurídica manifiesta cuanto sigue:

MARCO NORMATIVO

La Ley N° 3966/10, "Orgánica Municipal".

La Resolución N° 442/2025 del SNC "Por la cual se aprueba la delimitación de la nueva zona urbana impositiva U16 área del Centro Histórico – Municipalidad de Asunción"

La Ordenanza N° 267/2009 "Delimitación patrimonial/ urbana del centro historio de la ciudad de Asunción y Creación del Consejo de Gestión".

ANÁLISIS JURÍDICO

Que, en su oportunidad esta dependencia se ha expedido sobre el particular según dictamen N° 4930 de fecha 28 de julio de 2025, no obstante, la secretaria general recomendó se adjunte el informe de la Dirección de Estudios Económicos entre otras consideraciones según el proveído de fecha 30/07/2025.

Que, obra en autos el Memorándum A.S N°15/2025 de la Dirección de Estudios Económico referente la estimación del impacto financiero del proyecto "Volver al Centro Histórico de Asunción", en el cual plantea tres escenarios, con sus resúmenes respectivos.

Que, la Dirección Ejecutiva del Centro Histórico de Asunción, por Memorándum N° 314/2025 remite nuevo proyecto de ordenanza, asimismo, un plan progresivo de gestión de cobre de impuestos, en compensación a la nueva zonificación AU' 16 y la reducción de impuestos en el centro histórico de Asunción.

ira Qaceres G
Abogada
Mat. N° 17.773



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

Junta Municipal



Asunción



14 de mayo 1925



Municipalidad de la Ciudad de Asunción

...//...

Por consiguiente, y considerando la propuesta por parte del Servicio Nacional de Catastro, los informes técnicos emitidos por parte de la Secretaría Nacional de Cultura y finalmente los remitidos por las dependencias respectivas del municipio. Estos informes son cruciales para asegurar que las disposiciones de la nueva zona impositiva y su implementación no solo cumplan con los objetivos fiscales, sino que también salvaguarden y promuevan la protección del patrimonio cultural e histórico del área, en virtud de las normativas de protección de bienes culturales y del plan de revitalización del centro histórico, no obstante, a su vez se plantea un proyecto de compensación a raíz del impacto económico.

RECOMENDACION

Por tanto, esta Asesoría Jurídica recomienda al señor Intendente la remisión del presente Proyecto de Ordenanza propuesto a la Junta Municipal a fin de que la misma pueda emitir su parecer fundado, analizando la legalidad, la viabilidad técnica, el impacto urbanístico y fiscal, y la compatibilidad con las políticas de protección patrimonial y desarrollo sostenible del Centro Histórico.

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

Sara Cáceres G
Abogada
14 de mayo 1925

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

Que, habiendo analizado el proyecto y siendo elevado a consideración de la Corporación, la Comisión Asesora considera pertinente la solicitud, ya que está destinada a lograr un ajuste en los valores del impuesto inmobiliario a ser aplicado en el Centro Histórico de Asunción, viendo las condiciones actuales del mismo, a fin de propiciar a través de este, un mecanismo impositivo de aliciente, tanto para la actualización de los pagos atrasados, como para la liquidación de los tributos venideros, a fin de reducir los costos impositivos y disminuir la carga tributaria sobre estos inmuebles en los porcentajes y ajustes de valores de la construcción y pavimento solicitados por la Intendencia Municipal.

Por tanto;

[Firma]

Junta Municipal
Escudo de la Municipalidad de Asunción
Asunción

[Firma]



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

ORDENA:

Art. 1°: ESTABLECER la nueva ZONA URBANA IMPOSITIVA PARA EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, A DENOMINARSE "ZU 16" con los siguientes límites:

Al Norte: la Bahía de Asunción;

Al Este, límite Este de la Manzana 12-0308 – Cauce Perú y su proyección virtual hasta la Bahía de Asunción; Av. Artigas entre límite Este de la Manzana 12-0308 – Cauce Perú y calle San José; calle San José entre Av. Artigas y Av. Mcal. López; Av. Mcal. López entre calle San José y calle Curupayty; calle Curupayty entre Av. Mcal. López y Av. Silvio Pettirossi; Av. Silvio Pettirossi entre Curupayty y Cap. Aparicio Figari; Cap. Aparicio Figari entre Av. Silvio Pettirossi y Av. Rodríguez de Francia;

Al Sur: Av. Rodríguez de Francia – Ygatimí entre calle Cap. Aparicio Figari y calle Don Bosco;

Al Oeste: calle Don Bosco entre Av. Ygatimí y calle Piribebuy; Piribebuy entre Don Bosco y Patricios; Patricios entre su intersección con Piribebuy y la proyección virtual de la Av. Stella Maris; proyección virtual de la Av. Stella Maris entre Patricios y Tte. César Díaz Pefaur; proyección virtual de la calle Tte. César Díaz Pefaur hasta la Bahía de Asunción.

Los límites geográficos correspondientes a los datos técnicos planimétricos poligonales son los siguientes:

Línea 1-2: con rumbo Sur-Este; cincuenta y nueve grados; cuarenta y un minutos; cinco segundos; mide quinientos ochenta y nueve metros con ochocientos treinta y dos milímetros, (SE-59°41'05"; mide 589,832m); linda con la Bahía de Asunción.

Línea 2-3: con rumbo Sur-Este; ochenta y ocho grados; siete minutos; cuarenta y dos segundos; mide doscientos dos metros con quinientos quince milímetros, (SE-88°07'42"; mide 202,515m); linda con la Bahía de Asunción.

Línea 3-4: con rumbo Norte-Este; setenta y tres grados; once minutos; cincuenta y dos segundos; mide trescientos cincuenta y dos metros con trescientos ochenta y nueve milímetros, (NE-73°11'52"; mide 352,389m); linda con la Bahía de Asunción.

Línea 4-5: con rumbo Sur-Este; sesenta y ocho grados; cincuenta y un minutos; treinta y siete segundos; mide trescientos diecinueve metros con ciento treinta y cuatro milímetros, (SE-68°51'37"; mide 319,134m); linda con la Bahía de Asunción.

Línea 5-6: con rumbo Norte-Este; ochenta y tres grados; cincuenta minutos; cuarenta y un segundos; mide cuatrocientos siete metros con ciento sesenta un milímetros, (NE-83°50'41"; mide 407,161m); linda con la Bahía de Asunción.

Línea 6-7: con rumbo Norte-Este; treinta y nueve grados; cinco minutos; treinta segundos; mide cuatrocientos diez metros con novecientos noventa y ocho milímetros, (NE-39°05'30"; mide 410,998m); linda con la Bahía de Asunción.

Línea 7-8: con rumbo Sur-Este; setenta y cuatro grados; cuatro minutos; cuarenta y seis segundos; mide quinientos tres metros con quinientos un milímetros, (SE-74°04'46"; mide 503,501m); linda con la Bahía de Asunción.

Línea 8-9: con rumbo Sur-Este; treinta y dos grados; cincuenta y un minutos; nueve segundos; mide ochocientos setenta y dos metros con trescientos nueve milímetros, (SE-32°51'09"; mide 872,309m); linda con parte de la Bahía de Asunción y Derechos Municipales.





Línea 9-10: con rumbo Sur-Oeste; cincuenta grados; doce minutos; cuarenta y tres segundos; mide doscientos veintidós metros con quinientos dos milímetros, (SW-50°12'43"; mide 222,502m); linda con la Avda. Artigas que separa de las Manzanas 12-0327-00, 12-0320-00, 12-0321-00 y de las calles respectivas.

Línea 10-11: con rumbo Sur-Oeste; doce grados; veintiséis minutos; treinta segundos; mide setecientos sesenta y seis metros con cuatrocientos setenta y seis milímetros, (SW-12°26'30"; mide 766,476m); linda con la Avda. San José que separa de las Manzanas 12-0321-00, 12-0322-00 al 12-0326-00, y las calles respectivas.

Línea 11-12: con rumbo Norte-Oeste; cincuenta y siete grados; cincuenta minutos; veintiséis segundos; mide ciento veinticinco metros con setecientos cuarenta y tres milímetros, (NW-57°50'26"; mide 125,743m); linda con la Avda. Mcal. López, que separa de la Manzana 12-0006-00.

Línea 12-13: con rumbo Sur-Oeste; treinta y un grados; treinta y ocho minutos; cuarenta segundos; mide seiscientos ochenta y cinco metros con novecientos doce milímetros, (SW-31°38'40"; mide 685,912m); linda con la calle Curupayty, que separa de las Manzanas 12-0006-00, 12-0022-00, 12-0038-00, 12-0055-00, 12-0071-00, 12-0088-00 y 12-0106-00, y las calles respectivas.

Línea 13-14: con rumbo Norte-Oeste; veintiún grados; ocho minutos; treinta y cinco segundos; mide sesenta y siete metros con novecientos setenta y siete milímetros, (NW-21°08'35"; mide 67,977m); linda con la Avda. Silvio Pettirossi, que separa parte de la Manzana 12-0155-00.

Línea 14-15: con rumbo Sur-Oeste; treinta y cuatro grados; dieciséis minutos; cincuenta y ocho segundos; mide quinientos sesenta metros con ciento treinta y tres milímetros, (SW-34°16'58"; mide 560,133m); linda con la calle Cap. Aparicio Figari, que separa de las Manzanas 12-0155-00, 12-0182-00 y 12-0207-00, y las calles respectivas.

Línea 15-16: con rumbo Norte-Oeste; cincuenta y ocho grados; nueve minutos; cincuenta y dos segundos; mide dos mil cuatrocientos sesenta y dos metros con ciento quince milímetros, (NW-58°09'52"; mide 2.462,115m); linda con la Avda. José G. Rodríguez de Francia, que separa de las Manzanas 12-0222-00 al 12-0220-00, 11-0119-00 al 11-0107-00 y 10-0498-00 al 10-0491-00, y las calles respectivas.

Línea 16-17: con rumbo Norte-Este; treinta y un grados; cincuenta y tres minutos; veinte segundos; mide cuatrocientos veintisiete metros con doscientos cuarenta y dos milímetros, (NE-31°53'20"; mide 427,242m); linda con la calle Don Bosco, que separa de las Manzanas 10-0480-00, 10-0470-00 y 10-0152-00 y las calles respectivas.

Línea 17-18: con rumbo Norte-Oeste; cincuenta y seis grados; cincuenta y seis minutos; veintisiete segundos; mide setenta y siete metros con trescientos cuarenta y un milímetros, (NW-56°56'27"; mide 77,341m); linda con la calle Piribebuy, que separa de la Manzana 10-0152-00 y las calles respectivas.

Línea 18-19: con rumbo Norte-Oeste; once grados; cuarenta y cuatro minutos; treinta y tres segundos; mide seiscientos cuarenta y tres metros con quinientos sesenta y tres milímetros, (NW-11°44'33"; mide 643,563m); linda con la calle Patricios que separa de las Manzanas 10-0126-00; 10-0105-00; 10-0084-00; 10-0065-00; 10-0044-00 y 10-0026-00, y las calles respectivas.

Línea 19-20: con rumbo Sur-Este; ochenta y siete grados; once minutos; cuatro segundos; mide noventa y seis metros con novecientos cincuenta y cinco milímetros, (SE-87°11'04"; mide 96,955m); linda con la Avda. Stella Maris, que lo separa de parte de las instalaciones del Puerto de Asunción (ANNP).

Línea 20-1: con rumbo Norte-Este; veinticuatro grados; treinta y ocho minutos; catorce segundos; mide trescientos treinta y cuatro metros con quinientos setenta y seis milímetros; (NE-24°38'14"; mide 334,576m); linda con la prolongación de la calle Tte. César Pefaur que lo separa de las instalaciones de Puerto de Asunción (ANNP).

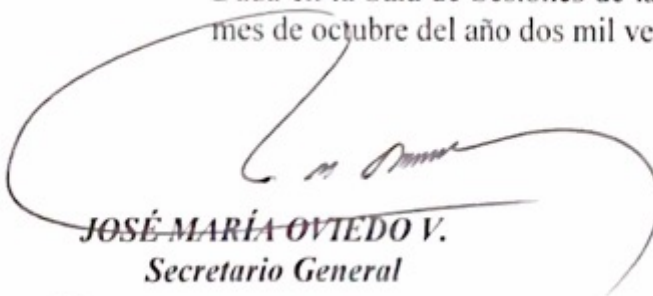
Junta Municipal*Asunción*



Cont. Ord. N° 193/25

- Art. 2°:** Definir como propuesta de valor tierra para la zona urbana impositiva individualizada en el Artículo 1° de la presente Ordenanza, a la utilizada en la Zona Urbana Impositiva 7.
- Art. 3°:** Definir los valores del tipo de pavimento para el cálculo del impuesto inmobiliario para la ZU 16, conforme a los siguientes parámetros: Asfalto/Adoquinado: Gs. 257.795 m²; Empedrado: 130.413/m² y No pavimentado: Gs 71.272/m².
- Art 4°:** Definir la propuesta de valorización de las construcciones y mejoras constructivas en los inmuebles insertos dentro de la ZU 16, de acuerdo con la categorización establecida en la Resolución SNC N° 77/2024, que se liquidará con el 25% del valor estipulado en la resolución precitada.
- Art. 5°:** Disponer un periodo de cinco (años) de vigencia de esta normativa, contada desde su promulgación. Vencido dicho plazo, para su prórroga deberá remitirse un nuevo proyecto sujeto a revisión técnica y urbanística, con el objeto de evaluar su impacto económico, y las variaciones con relación al crecimiento y al desarrollo urbanístico de la zona.
- Art. 6°:** Ordenar la remisión formal de la presente Ordenanza, a la Dirección General del Servicio Nacional de Catastro, dependiente del Ministerio de Economía y Finanzas, para la correspondiente toma de razón y registro de los límites de la Zona Urbana Impositiva ZU 16.
- Art. 7°:** Derogar todas las disposiciones contrarias a la presente.
- Art. 8°:** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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


JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

cz.




MARIANO ARIEL CÁCERES
Presidente