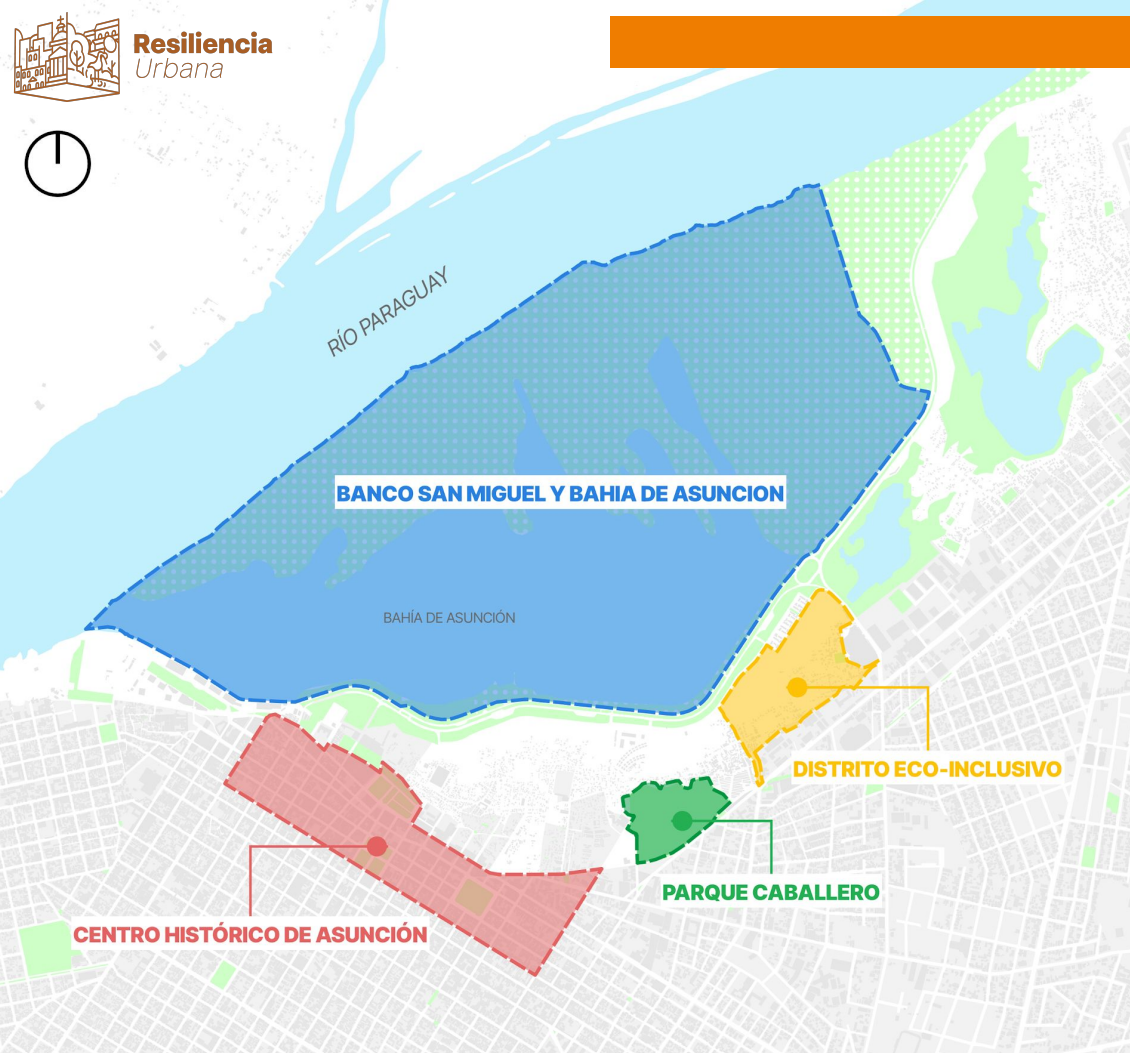


# Resiliencia *Urbana*

**CAMBIO DE FRACCIÓN DESTINADA AL  
PROYECTO DISTRITO ECO INCLUSIVO  
- PRUFCA**

Marzo de 2026





## PROYECTO DE MEJORAMIENTO DE LA RESILIENCIA URBANA DE LA FRANJA COSTERA DE ASUNCIÓN

### FONDO

Préstamo BIRF 9451 del **Banco Mundial**, Ley 7201/23

### INVERSIÓN

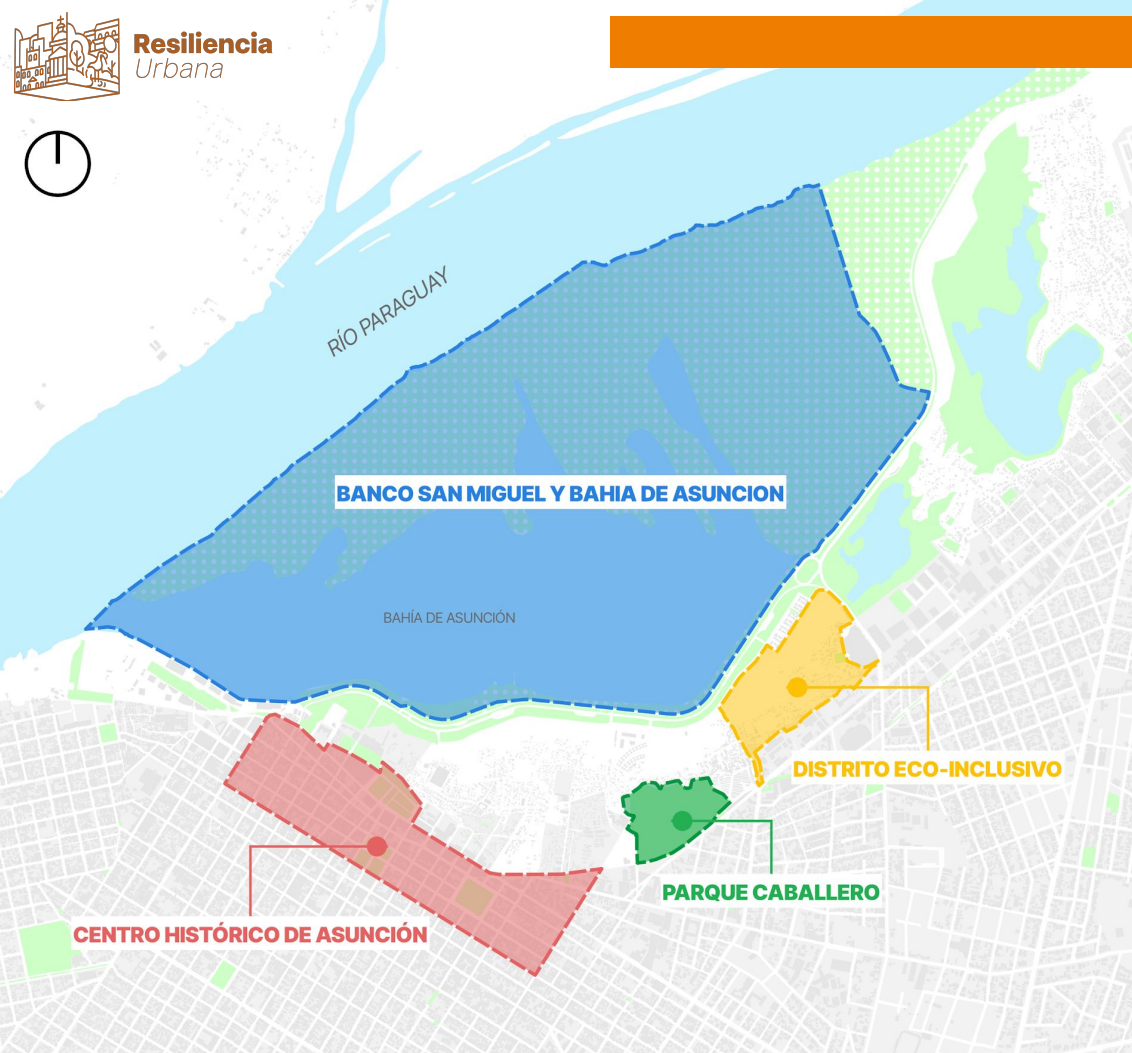
105M USD

### PLAZO

5 años | Diciembre 2023 a Diciembre 2028

### COMPONENTES

- Distrito Eco-Inclusivo (52 M USD)**
  - Centro Histórico (19 M USD)**
  - Parque Caballero (12 M USD)**
  - Banco San Miguel (7.5 M USD)**
- Espacios Públicos
- Desarrollo Económico y Social
- Capacidades Institucionales



**DISTRITO ECO-INCLUSIVO**  
Distrito Eco-Inclusivo (52 M USD)



**CENTRO HISTÓRICO DE ASUNCIÓN**  
Centro Histórico (19 M USD)



**PARQUE CABALLERO**  
Parque Caballero (12 M USD)



**BANCO SAN MIGUEL Y BAHÍA DE ASUNCIÓN**  
Banco San Miguel (7.5 M USD)

# Compromisos Asumidos

## DISTRITO ECO-INCLUSIVO

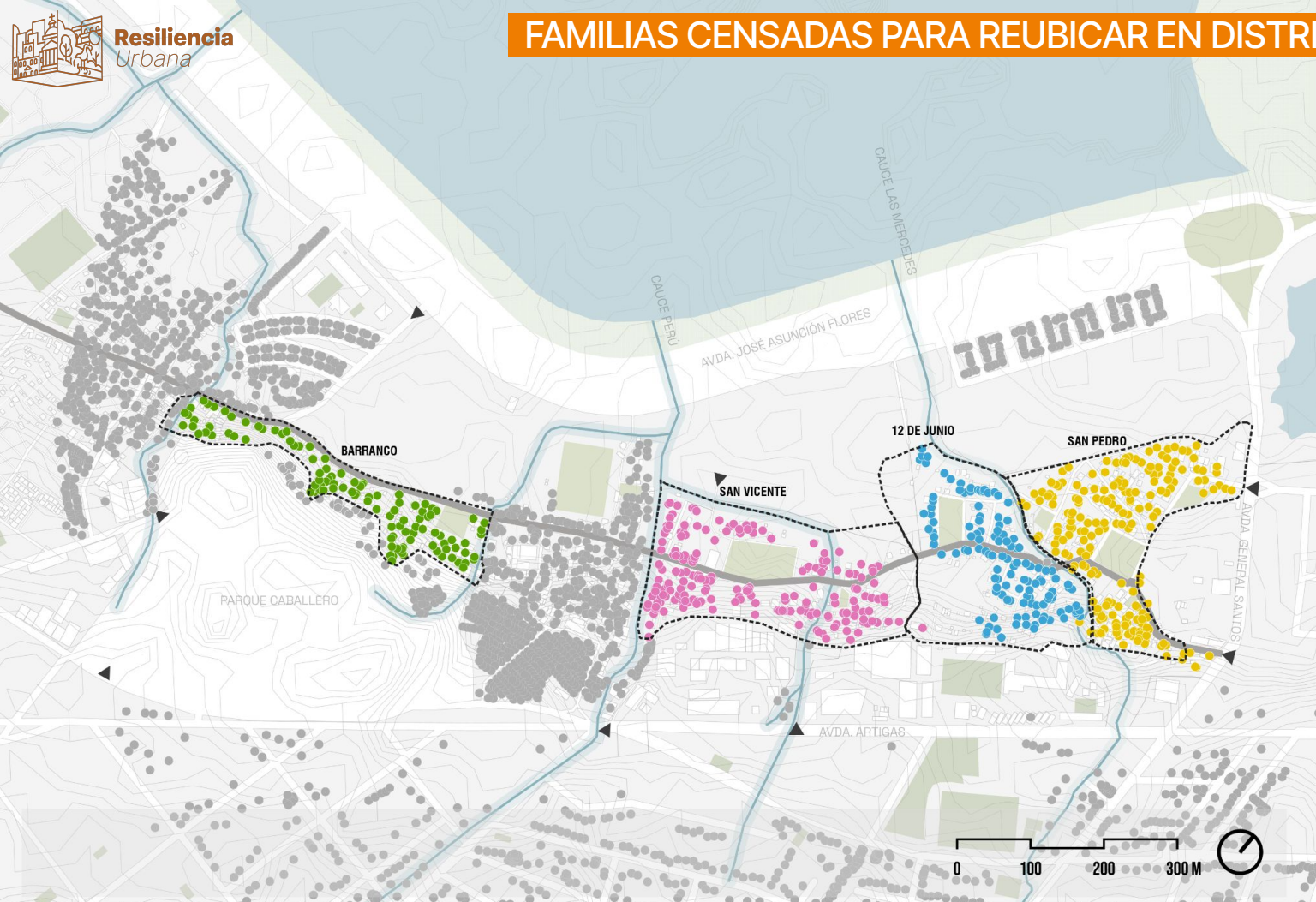
Financiar el diseño y desarrollo de un vecindario ribereño de uso mixto, inclusivo, resiliente al clima y bajo en carbono en terrenos municipales a través de:

- La construcción de **650- 750<sup>1</sup> unidades de viviendas definitivas de reasentamiento** in situ en un área elevada (64 msnm)
- El desarrollo de **infraestructura urbana básica** para dar servicio a las unidades de vivienda de reasentamiento:
  - Conexión a las redes de servicios público existentes (electricidad, agua y saneamiento).
  - Construcción de la red vial de acceso con sistemas de drenaje urbano sostenible, así como pasarelas peatonales y ciclovías.
  - Construcción de instalaciones de **servicios sociales comunitarios**.
  - Creación de parques públicos e **infraestructura verde**.
  - Restauración de los arroyos que atraviesan el área.
  - Instalación de alumbrado público de bajo consumo energético.
  - Soterramiento de la línea de alta tensión.
  - La provisión de tierras y compensación en relación con el reasentamiento, si corresponde.
- El desarrollo e implementación de una estrategia para prevenir la proliferación de nuevos asentamientos informales.
- Todas las inversiones en infraestructura incorporarán elementos de diseño resistentes al clima y bajos en carbono. También se incorporarán medidas de eficiencia energética en el diseño de las viviendas sociales.





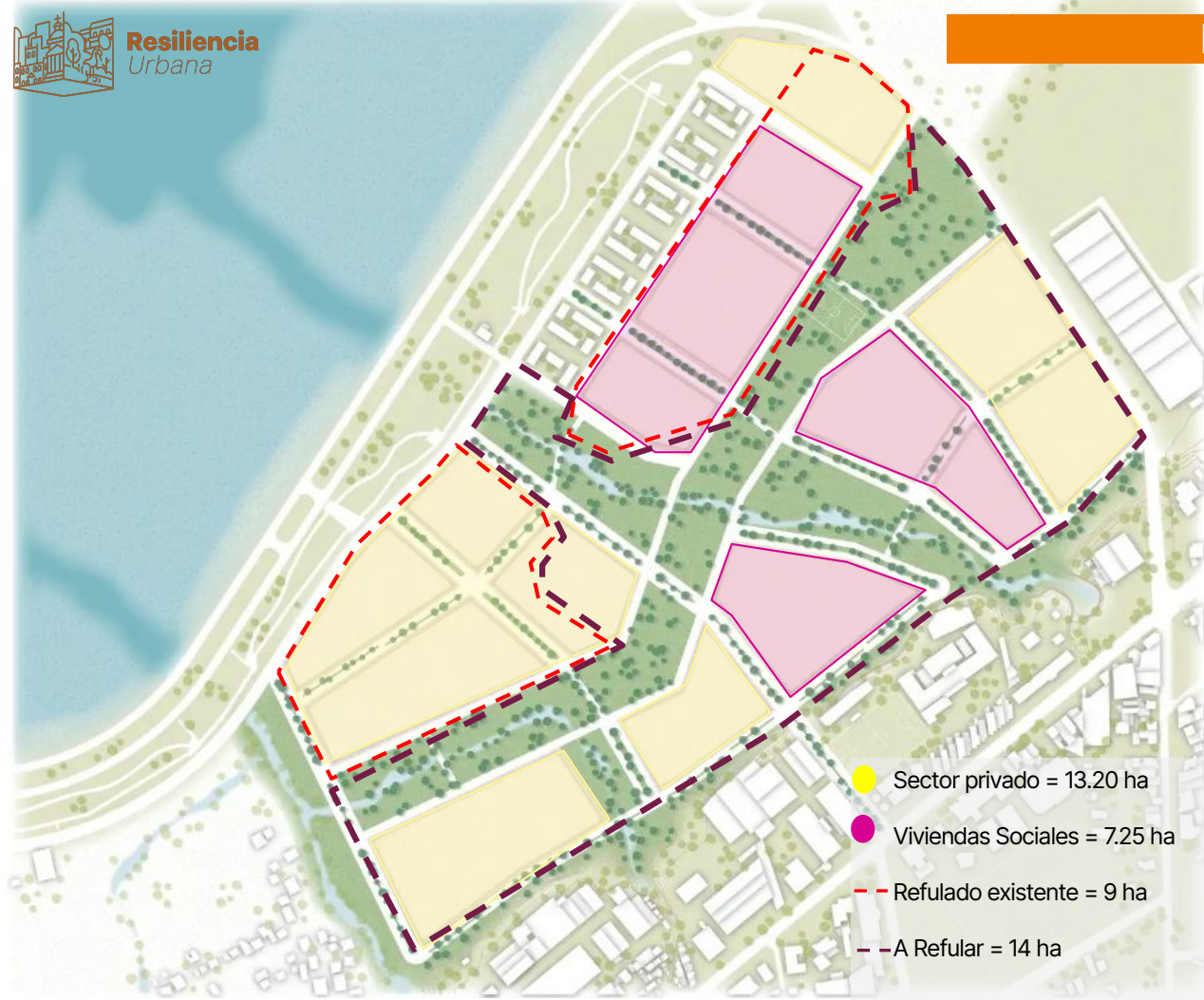
# FAMILIAS CENSADAS PARA REUBICAR EN DISTRITO ECOINCLUSIVO



**700 FAMILIAS** EN BASE AL  
CENSO DEL GEOPORTAL  
DEL INE 2022

- Superficie a refular: 14 Hectáreas
- Reubicación de  $\approx 700$  familias





Concepto	Monto (USD)
Sup. a refular 14 HA	6.660.000
Infraestructura del Distrito - Incluye obra de soterramiento de Línea de Alta Tensión	24.500.000
Viviendas sociales (550 unidades) – Fase 1 y 2	19.670.000
Reasentamiento e indemnizaciones	2.800.000
<b>Total estimado</b>	<b>53.630.000</b>

# SOTERRAMIENTO DE LAT

LLAMADO MOPC 102/2024

2,5 Kilómetros de cables aéreos enterrados

**USD 9.800.000**

90% de avance





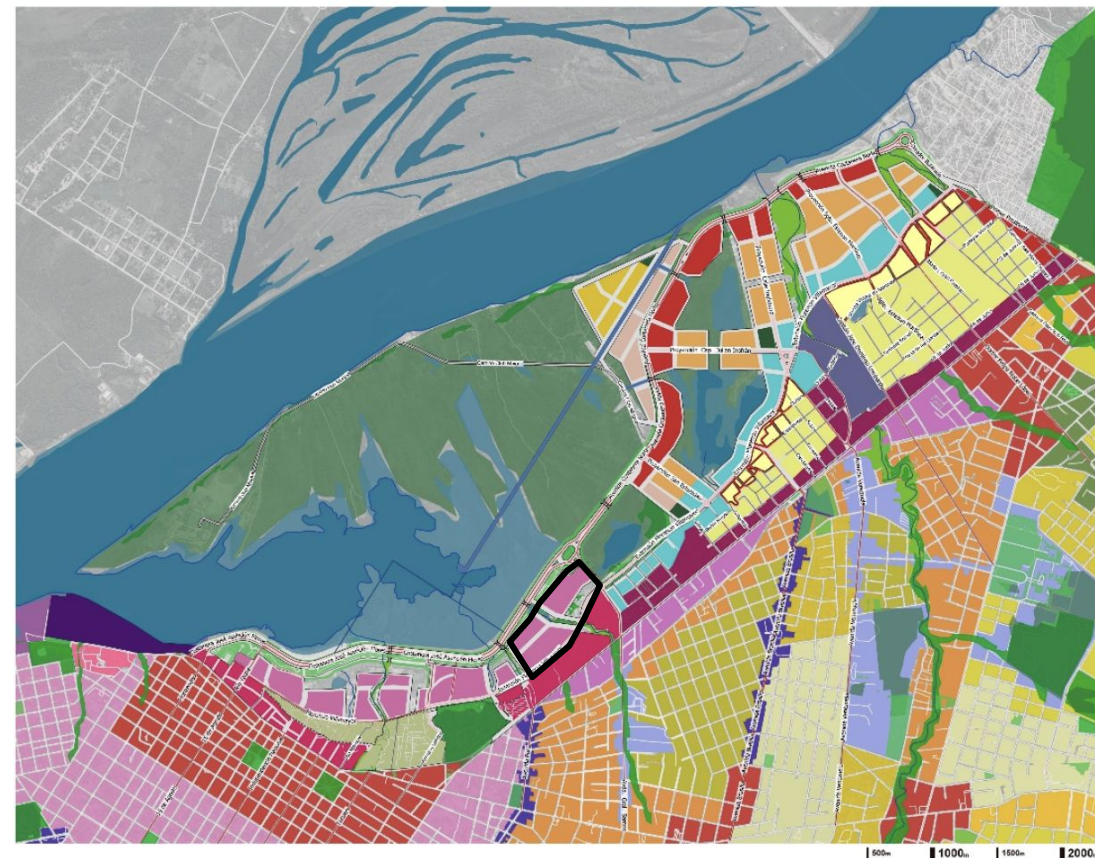
BAHÍA DE  
ASUNCIÓN



- **Conexión Urbana.** Fracción ubicada con conexión existente a Av. Gral Santos, poca dependencia de nuevos desarrollos viales.
- **Continuidad Urbana.** Fase 1 y Fase 2 continúan el esquema de Vivienda Social formando un núcleo junto a Jardín de la Bahía.
- **Atractivo para Inversión Privada.** Mayores condiciones de interés para inversiones privadas al contar con vinculación directa con la Av. Costanera y Gral Santos
- **Viabilidad.** Ejecución de menos fases de reasentamiento acortando la duración total del proyecto.
- **Trama Urbana Regular.** Permite mejor aprovechamiento del terreno, configurando cuadros de tamaños similares resto de la ciudad y puede albergar más programas de equipamiento urbano.
- **Equipamiento Urbano.** Mayor capacidad de albergar variedad de equipamiento.

**REFERENCIAS**

- VÍAS DE CIRCULACIÓN PRINC.
- ..... VÍAS DE CIRCULACIÓN SECUND.
- ▨ PARQUE LINEAL
- ☀ CENTRALIDAD
- ☀ EQUIPAMIENTO
- ▨ VIVIENDA SOCIAL
- ▨ DESARROLLO PRIVADO
- ▨ ÁREA A REFULCAR



- PROPOSTA DE ZONIFICACIÓN  
REFERENCIAS
- Línea de Barranco
  - AM1 A
  - AM1 B
  - AM 2
  - AM 3
  - AM 4
  - AM 4
  - AR1 C
  - AR2 C
  - AR3 C
  - AR3 D
  - ARM VP
  - AUE 1
  - AUE Tablada
  - Área Parque Público

- CENTRAL
- Loma S. J.
- AT
- FM
- FM1A
- Área Portuaria
- Área Residencial
- Área de Urb. Conc.
- Área Cívica
- AR1A
- AR1B
- AR2A
- AR3A
- AR3B



MAPA FRANJA COSTERA NORTE  
ESC 1/25.000

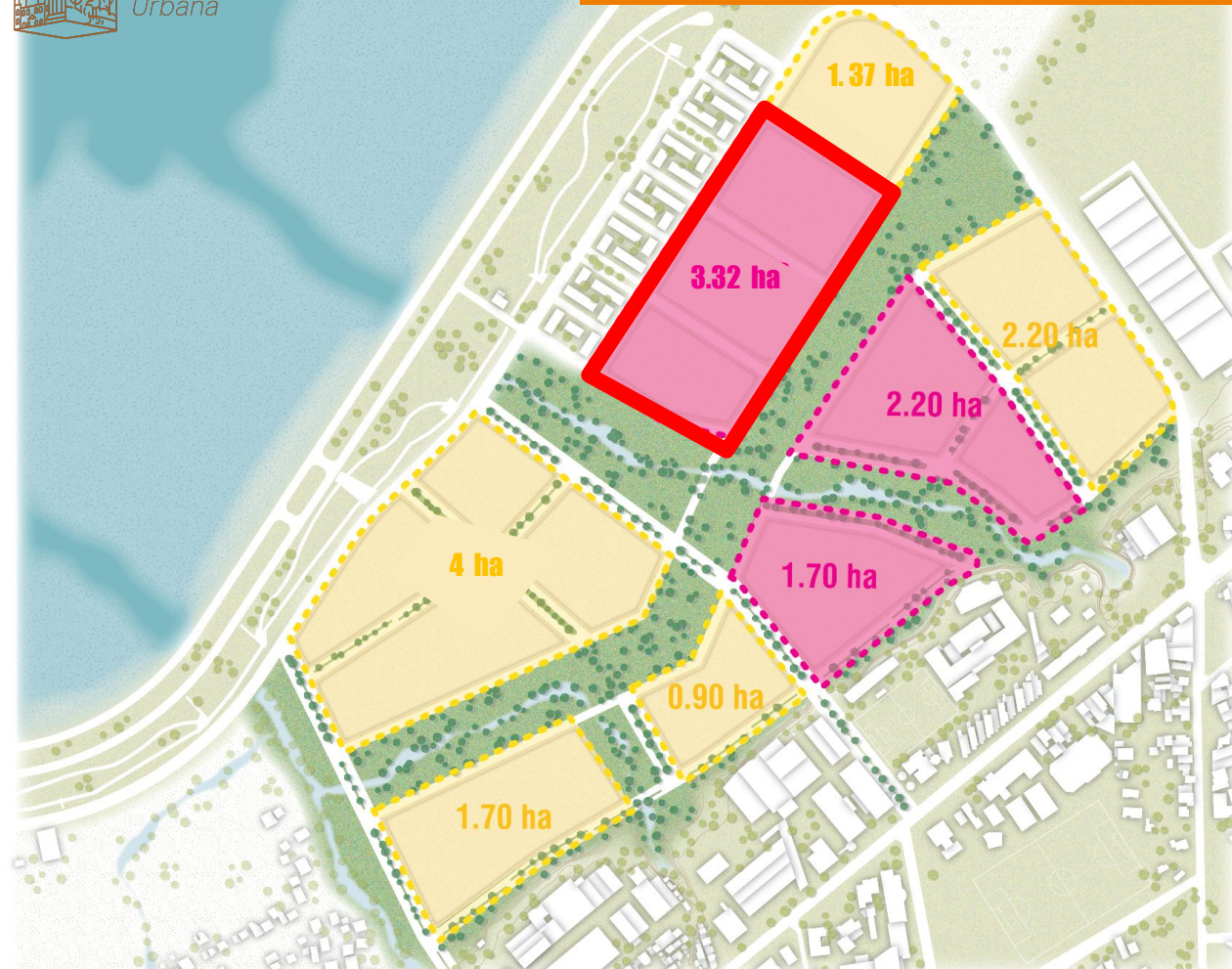
- **Alineación con planes urbanos:**  
Ordenanza 161/2024  
"MODIFICA EL TÍTULO IX 'PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE', CAPITULOS I AL VI DE LA ORDENANZA 163-18 QUE UNIFICA Y ACTUALIZA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN EN SUS ARTÍCULOS 124 AL 169.
- Compatibilidad de uso de suelo propuesta con **Aérea Mixta 4** de la Ordenanza 161/2024.

Cont. Ord. 161/24

e. ■ Área Mixta 4 A – AM 4 A:  
Superficie: 39,18 ha.

Ubicación: al norte linda avda. José Asunción Flores  
al sur linda con la extensión de Calle Florencio Villamayor.  
al este linda con la Avda. General Santos).  
al oeste con Calle río Aquidabán (continuación de calle Juan E. O'Leary).

Usos No Permitidos:  
Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha  
Coeficiente de Edificabilidad (CE): 2,4 s/ Calle  
3,00 s/ Avenida  
Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)  
Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 70%  
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 30%  
Altura máxima permitida para la edificación: 16,00 m o 5 niveles  
Retiros: frontal 6,00 m s/ Avenida  
3,00 m s/ Calle  
lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00m



- **Fracción N + Y : 3.32 hectáreas**  
**330 unidades habitacionales**

- **Desarrollo Privado:** 10 ha
- **Vivienda Social:** 7.2 ha.
- **Área Verde:** 7 ha



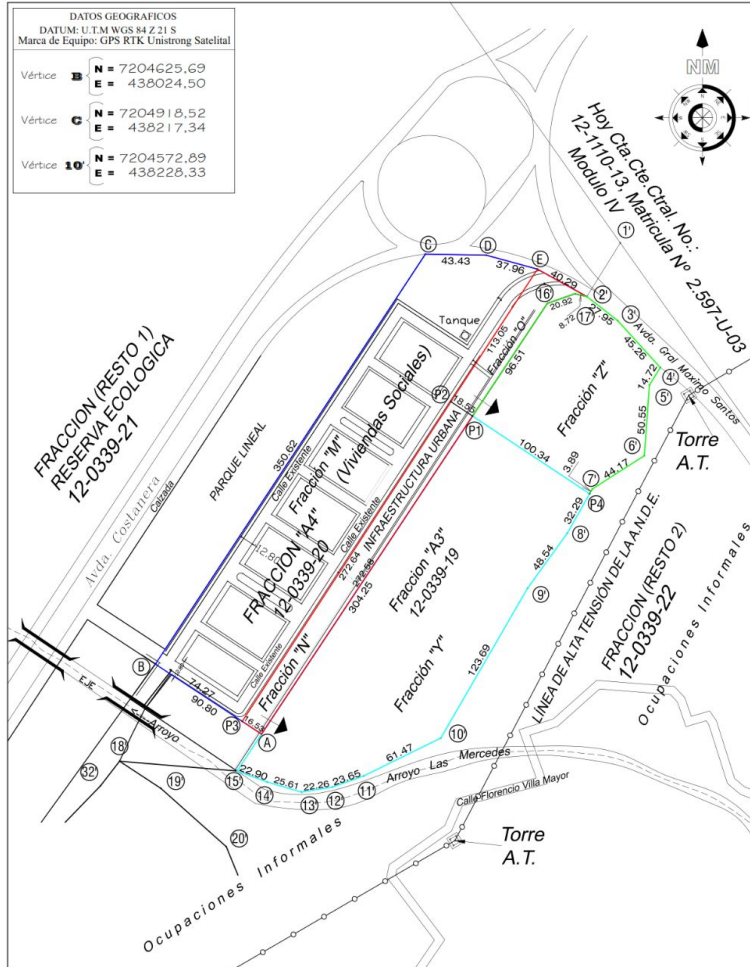
# Conclusiones Estudio Inmobiliario - Econ. Carlos Colombo

- El **Distrito Eco Inclusivo** posee un **alto potencial de desarrollo urbano** por su ubicación estratégica, cercanía al centro y conexión con la Costanera y futuros equipamientos metropolitanos.
- El análisis del mercado confirma que el proyecto **puede generar un importante proceso de valorización del suelo, permitiendo financiar parte de la transformación urbana** mediante el desarrollo inmobiliario privado.
- Sin embargo, la **absorción del mercado será gradual**, por lo que el desarrollo deberá implementarse **por etapas**, priorizando **infraestructura inicial y sectores estratégicos que permitan consolidar valor**.
- La estrategia óptima es que **el Estado actúe como "Master Developer", habilitando suelo urbanizado** y vendiendo parcelas a desarrolladores privados, lo que reduce riesgos financieros y acelera la generación de valor urbano. Idealmente mediante un **Ente Independiente** encargado de la seguridad, gestión y administración del Proyecto.
- Para maximizar el valor del suelo público, es clave **ordenar previamente las condiciones legales, urbanísticas y técnicas del proyecto (masterplan, servicios, parcelamiento)**, lo que permitirá atraer inversión privada y consolidar el distrito en el tiempo.



**Resiliencia**  
*Urbana*

**MUCHAS GRACIAS**



**RESUMEN DE SUPERFICIES**

FRACCIÓN "A 3° - 12-0339-19		FRACCIÓN "A 4° - 12-0339-20	
FRACCIÓN "Y"	2 Has. 8500m²	FRACCIÓN "N"	2Hás. 7281m² 9588cm² "Casitas de Colores"
FRACCIÓN "Z"	1 Ha. 1500m²	FRACCIÓN "O"	4781m² 3296cm² "Infraestructura Urbana"
TOTAL	4 Has	TOTAL	3Hás. 4361m² 2764cm²

**ANEXIÓN**

FRACCIÓN "N" + FRACCIÓN "Y"	3Hás. 3281m² 3296cm²
FRACCIÓN "O" + FRACCIÓN "Z"	1Ha. 3797m² 9882cm²

**MUNICIPALIDAD DE ASUNCION**

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

DIRECTOR: MAGISTER LUIS AMARILLA

Proyecto de Fraccionamiento y Anexión  
Lugar Denominado Modulo III

DIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL  
Mag. Abg. Aarón Matínez

DEPARTAMENTO DE TOPOGRAFIA  
Top. Marciano B. Palacios S.

Unidad de Relev. y Proyectos  
Ing. Raul N. Recalde

DISTRITO: San Roque

Barrio: Las Mercedes  
CTA.CTE.CTRAL.Nº: 12-0339-19 y 20  
Matricula No.: 764-U-A03

Esc.: 1/2500

Diciembre 2025