



ORDENANZA Nº 020/22

POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS LOTEAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS DE HECHOS DE INMUEBLES Y ESTABLECER SANCIONES A LOS INFRACTORES DE LA PRESENTE ORDENANZA MUNICIPAL.-

Salto del Guairá, 12 de septiembre de 2022.-

VISTO: La Minuta **Exp. Nº 502/22**, presentada por los Concejales **Jorge Fleitas Insfrán, Luis Cabañas Britos, Enrique Julio Ibarrola Aguilar, David Pereira Cardozo, Armando García Miranda y Julio César Báez Verón**, y

CONSIDERANDO: El tratamiento preferencial sobre tablas dada a la Minuta mencionada y ante irregularidades en la venta de loteamientos y fraccionamientos es necesario reglamentar la situación porque actualmente los propietarios de los loteamientos de hecho comercializan sus inmuebles sin peticionar autorización al gobierno municipal, vendiendo inmuebles donde deberían continuar calles y veredas; eluden la transferencia de los espacios públicos destinados a plazas y parques para la recreación y ocio de los vecinos que en nuestra carta orgánica municipal establece como Contribución Obligatoria, dichos propietarios de inmuebles que ofrecen a la venta obtienen un enriquecimiento indebido, pues obtienen lucro por venta de terrenos que no cumplen las dimensiones mínimas previstas por ley que exige una dimensión mínima de 360 metros cuadrados, para luego los compradores de buena fe al pagar todas las cuotas se ve impedidos de transferir sus inmuebles a sus nombres y por ende no logran escriturar, pues no aceptan tanto la Dirección Nacional de Catastro y la Dirección General de Registros Públicos la inscripción de transferencias por ser inferiores a las mínimas exigidas. Además de eludir estos propietarios del pago del impuesto al fraccionamiento y al impuesto a la construcción. Dicha omisión constituye evasión impositiva y defraudación, por tanto, es necesario tomar medidas administrativas y legislativas a fin prever los mecanismos a ser realizados y las sanciones aplicables a los infractores en caso de perpetrarse dicha situación. Puesto a consideración por Unanimidad se aprueba la Minuta.-----

Que, la Honorable Junta Municipal según Ley Nº 3966/10 "Orgánica Municipal" establece en su Art. 36 inc. a) Sancionar Ordenanzas, Resoluciones, Reglamentos en materia de competencia Municipal.-----

POR TANTO,

LA HONORABLE JUNTA MUNICIPAL DE SALTO DEL GUAIRÁ, CIUDAD DE LA AMISTAD, REUNIDA EN CONCEJO, POR UNANIMIDAD,

ORDENA:

ARTÍCULO 1º: POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS LOTEAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS DE HECHOS DE INMUEBLES Y ESTABLECER SANCIONES A LOS INFRACTORES DE LA PRESENTE ORDENANZA MUNICIPAL.-----

ARTÍCULO 2º: DE LA OBLIGATORIEDAD DE LA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA LOTEAMIENTOS Y VENTA DE INMUEBLES : Todos propietarios o representantes legales, loteadoras, inmobiliarias o particulares que vendan o cedan derechos sobre inmueble o parcelas de tierras deberán antes de enajenar, vender o transferir por contrato de compraventa o escritura pública, o de realizar contratos de cesión de derechos y acciones lotes deberán presentar toda la documentación sobre la propiedad a la Intendencia Municipal de acuerdo a lo previsto en el artículo 241 de la Ley 3966\2010 y luego a la Junta Municipal recepcionar el expediente para el estudio y aprobación del loteamiento; para casos de urbanizaciones o loteamientos para la venta a terceros deberán necesariamente transferir a la Municipalidad de Salto del Guairá los porcentajes correspondientes a la CONTRIBUCIÓN OBLIGATORIA previstos en el artículo 247 de la Carta Orgánica Municipal Ley No. 3966\2010.-----



ORDENANZA Nº 020/22

La Intendencia dictará MEDIDA CAUTELAR DE URGENCIA del paro o interrupción de la obra y aplicar la sanción pecuniaria de 200 jornales mínimos para actividades diversas no especificadas en la capital de la República del Paraguay a los propietarios o responsables de la inmobiliaria sobre los inmuebles o el lote, por la falta de aprobación de los planos del loteamiento y obviar la autorización municipal como exige los artículos 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250 de la Ley No. 3966\2010 Carta Orgánica Municipal.

La sanción pecuniaria será aplicada por cada lote que se encuentre en esa situación irregular y que fuera vendida o entregada al poseedor en virtud de contrato privado de compraventa o cesión de derechos y acciones, o que fuera entregada en donación, esto por entorpecer la planificación física y urbanística de la ciudad de Salto del Guairá y además la evasión impositiva del impuesto al fraccionamiento, impuesto inmobiliario, impuesto a la construcción y otros tributos municipales que en el mismo acto le serán exigidos al poseedor, tenedor, propietario del inmueble intervenido, que al momento de liquidar el valor de la multa le será sumado por cada lote irregular el valor de 200 jornales mínimos para actividades diversas no especificadas en la capital de la República del Paraguay.

En caso de encontrarse el inmueble o lote en lugares previstos para calles, avenidas y aceras la Municipalidad de Salto del Guairá deberá realizar las notificaciones a los afectados para desocupar el lugar en el tiempo prudencial de 30 días corridos y en caso de silencio, omisión y resistencia el propietario será sancionado con la multa de 200 jornales mínimo y desde ese mismo acto administrativo queda prevista la suspensión de toda venta en el referido inmueble hasta tanto se aprueben todas las documentaciones del loteamiento y se recuperen los lugares destinados a espacios públicos o bienes municipales de dominio público como calles, veredas, avenidas, plazas, parques y otros espacios destinados a utilidad pública velando por el correcto ordenamiento territorial y la planificación física y urbanística.

El Intendente Municipal estará obligado a iniciar acciones judiciales para recuperar los espacios públicos municipales, sin perjuicio de los poseedores que demanden por daños y perjuicios al propietario y/o a la inmobiliaria que vendiera inmuebles sin la autorización legal pertinente para ese efecto conforme la ley de loteamientos, la Carta Orgánica Municipal y Ordenanzas Municipales.

ARTICULO 4 : Órgano de Aplicación : Deberá intervenir la Inspectoría Municipal de oficio al constatar la realización de construcciones o ventas de lotes sin la autorización pertinente notificando a todos las partes, ya sean los propietarios, vendedores y poseedores a fin de regularizar la situación del loteamiento, podrá intervenir la secretaria de obras municipales, y a instancia de denuncia de cualquier ciudadano, funcionario municipal o Concejal Municipal se realizarán los procedimientos a fin de velar por una correcta planificación física y urbanística, y combatir la informalidad, evasión impositiva, defraudación y defender la parcela correspondiente a la Contribución Obligatoria para espacios públicos.

ARTICULO 5 ° : COMUNICAR a quienes corresponda y cumplido archivar.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA HONORABLE JUNTA MUNICIPAL DE SALTO DEL GUAIRÁ, A LOS NUEVE DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE Y DOS .



DAMIÁN VILLAMAYOR RIQUELME
Secretario General



Gonc. CLAUDIO GONZÁLEZ ARECO
Presidente H.J.M

Salto del Guairá, 13 de SEPTIEMBRE del 2022.-

TÉNGASE POR ORDENANZA MUNICIPAL, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE AL REGISTRO MUNICIPAL.-



ABOG. DENISE MORÍNIGO
Secretario General



HÉCTOR F. MORÁN SPEJEGYS
Intendente

OBJETO: PRESENTAR MINUTA DE REGLAMENTACIÓN SOBRE LOTEAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS DE HECHO Y ESTABLECER SANCIONES A LOS INFRACTORES DE LA PRESENTE ORDENANZA MUNICIPAL.

Salto del Guairá, 30 de agosto del 2022.

SEÑOR:

LIC. CLAUDIO DE LOS SANTOS GONZALEZ ARECO.

PRESIDENTE DE LA JUNTA MUNICIPAL DE SALTO DEL GUAIRÁ.

PRESENTE

HONORABLE JUNTA MUNICIPAL

Salto del Guairá

Exp. N°.. 502/22

Fecha: 08-09-22

Hora: 11-18

Firma

Los que suscribimos, **ABG. JORGE ADRIANO FLEITAS INSFRÁN, ING. LUIS CABAÑAS, DON JULIO IBARROLA, ABG. DAVID PEREIRA, DON ARMANDO GARCIA Y JULIO CÉSAR BÁEZ VERÓN, CONCEJALES MUNICIPALES DE SALTO DEL GUAIRA**, tenemos el honor de dirigimos a Usted y por su digno intermedio al pleno de la Junta Municipal de Salto del Guairá a fin de presentar minuta de **Ordenanza Municipal para reglamentar los loteamientos y fraccionamientos de inmuebles que son objeto de venta o comercialización a fin de ajustarse a criterios de planificación física y urbanística**, conforme las consideraciones de hechos y derechos que paso a exponer seguidamente:

Que, la atribución de la Junta Municipal prevista en artículo 36 en su inciso "a" de la Ley No. 3966/2010 "Carta Orgánica Municipal" es sancionar ordenanzas, resoluciones, reglamentos en materias de competencia municipal en concordancia con el artículo 168 numeral 6 de la Constitución Nacional de 1992.

Exposición de motivos del proyecto de Ordenanza Municipal:

En razón a lo dispuesto en la Carta Orgánica Municipal sobre las dimensiones de los loteamientos, contribución obligatoria para parques, veredas, plazas, calles, aceras, y además de la necesidad de seguir con un Plan de Ordenamiento Territorial a fin de urbanizar nuestra ciudad en forma ordenada y prolija es fundamental la reglamentación por Ordenanza Municipal de la situación de los loteamientos y fraccionamientos y además establecer sanciones pecuniarias y acciones administrativas e inclusive judiciales para los propietarios, inmobiliarias y responsables de la venta y comercialización de lotes o parcelas de tierra sin la autorización de la Municipalidad de Salto del Guairá sobre la forma, alcance y requisitos indispensables para los fraccionamientos y loteamientos en la ciudad de Salto del Guairá considerando que en la mayoría de los casos no se respetan las dimensiones obligatorias que deben contar con las calles y avenidas, aceras y veredas, planos y recomendaciones técnicas para un ordenamiento territorial, constituyendo un caos y un desorden que tiende a perjudicar a la comunidad.



Jorge A. Fleitas Insfran
Concejal Municipal

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Es necesario reglamentar la situación porque actualmente los propietarios de los loteamientos de hecho comercializan sus inmuebles sin peticionar autorización al gobierno municipal, vendiendo inmuebles donde deberían continuar calles y veredas; eluden la transferencia de los espacios públicos destinados a plazas y parques para la recreación y ocio de los vecinos que en nuestra carta orgánica municipal establece como Contribución Obligatoria, dichos propietarios de inmuebles que ofrecen a la venta obtienen un enriquecimiento indebido, pues obtienen lucro por venta de terrenos que no cumplen las dimensiones mínimas previstas por ley que exige una dimensión mínima de 360 metros cuadrados, para luego los compradores de buena fe al pagar todas las cuotas se ve impedidos de transferir sus inmuebles a sus nombres y por ende no logran escriturar, pues no aceptan tanto la Dirección Nacional de Catastro y la Dirección General de Registros Públicos la inscripción de transferencias por ser inferiores a las mínimas exigidas.

Además de eludir estos propietarios del pago del impuesto al fraccionamiento y al impuesto a la construcción. Dicha omisión constituye evasión impositiva y defraudación, por tanto, es necesario tomar medidas administrativas y legislativas a fin prever los mecanismos a ser realizados y las sanciones aplicables a los infractores en caso de perpetrarse dicha situación.

POR TANTO, LA JUNTA MUNICIPAL DE SALTO DEL GUAIRÁ EN USO DE SUS ATRIBUCIONES RESUELVE:

ARTICULO 1: DE LA OBLIGATORIEDAD DE LA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA LOTEAMIENTOS Y VENTA DE INMUEBLES: Todos propietarios o representantes legales, loteadoras, inmobiliarias o particulares que vendan o cedan derechos sobre inmueble o parcelas de tierras deberán antes de enajenar, vender o transferir por contrato de compraventa o escritura pública, o de realizar contratos de cesión de derechos y acciones lotes deberán presentar toda la documentación sobre la propiedad a la Intendencia Municipal de acuerdo a lo previsto en el artículo 241 de la Ley 3966\2010 y luego a la Junta Municipal recepcionar el expediente para el estudio y aprobación del loteamiento; para casos de urbanizaciones o loteamientos para la venta a terceros deberán necesariamente transferir a la Municipalidad de Salto del Guairá los porcentajes correspondientes a la CONTRIBUCIÓN OBLIGATORIA previstos en el artículo 247 de la Carta Orgánica Municipal Ley No. 3966\2010.

ARTICULO 2: SANCIONES:

En caso de perpetrarse o celebrarse las ventas de inmuebles sin el cumplimiento del artículo 1 de la presente Ordenanza Municipal el Intendente Municipal estará obligado a intervenir y notificar a los responsables de la obra a fin de cese de las mismas en caso que se encuentren en plena construcción o en el estado que se encuentre intimando la regulación de los mismos, ya sean en los aspectos urbanísticos o de planificación física como en los aspectos tributarios.



[Handwritten signature]
A. Fleitas Insfran

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

La Intendencia dictará MEDIDA CAUTELAR DE URGENCIA del paro o interrupción de la obra y aplicar la sanción pecuniaria de 200 jornales mínimos para actividades diversas no especificadas en la capital de la República del Paraguay a los propietarios o responsables de la inmobiliaria sobre los inmuebles o el lote, por la falta de aprobación de los planos del loteamiento y obviar la autorización municipal como exige los artículos 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250 de la Ley No. 3966/2010 Carta Orgánica Municipal.

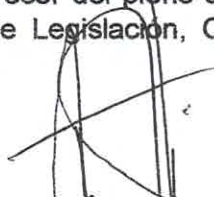
La sanción pecuniaria será aplicada por cada lote que se encuentre en esa situación irregular y que fuera vendida o entregada al poseedor en virtud de contrato privado de compraventa o cesión de derechos y acciones, o que fuera entregada en donación, esto por entorpecer la planificación física y urbanística de la ciudad de Salto del Guairá y además la evasión impositiva del impuesto al fraccionamiento, impuesto inmobiliario, impuesto a la construcción y otros tributos municipales que en el mismo acto le serán exigidos al poseedor, tenedor, propietario del inmueble intervenido, que al momento de liquidar el valor de la multa le será sumado por cada lote irregular el valor de 200 jornales mínimos para actividades diversas no especificadas en la capital de la República del Paraguay.

En caso de encontrarse el inmueble o lote en lugares previstos para calles, avenidas y aceras la Municipalidad de Salto del Guairá deberá realizar las notificaciones a los afectados para desocupar el lugar en el tiempo prudencial de 30 días corridos y en caso de silencio, omisión y resistencia el propietario será sancionado con la multa de 200 jornales mínimo y desde ese mismo acto administrativo queda prevista la suspensión de toda venta en el referido inmueble hasta tanto se aprueben todas las documentaciones del loteamiento y se recuperen los lugares destinados a espacios públicos o bienes municipales de dominio público como calles, veredas, avenidas, plazas, parques y otros espacios destinados a utilidad pública velando por el correcto ordenamiento territorial y la planificación física y urbanística.

El Intendente Municipal estará obligado a iniciar acciones judiciales para recuperar los espacios públicos municipales, sin perjuicio de los poseedores que demanden por daños y perjuicios al propietario y/o a la inmobiliaria que vendiera inmuebles sin la autorización legal pertinente para ese efecto conforme la ley de loteamientos, la Carta Orgánica Municipal y Ordenanzas Municipales.

ARTICULO 3: Órgano de Aplicación: Deberá intervenir la Inspectoría Municipal de oficio al constatar la realización de construcciones o ventas de lotes sin la autorización pertinente notificando a todos las partes, ya sean los propietarios, vendedores y poseedores a fin de regularizar la situación del loteamiento, podrá intervenir la secretaria de obras municipales, y a instancia de denuncia de cualquier ciudadano, funcionario municipal o Concejal Municipal se realizarán los procedimientos a fin de velar por una correcta planificación física y urbanística, y combatir la informalidad, evasión impositiva, defraudación y defender la parcela correspondiente a la Contribución Obligatoria para espacios públicos.

Por tanto, salvo mejor parecer del pleno solicitamos la aprobación, previo dictamen de las Comisiones Asesoras de Legislación, Obras y Servicios, Medio Ambiente.





ING. LUIS CABANAS
CONCEJAL MUNICIPAL

ABG. JORGE FLEITAS INSFRÁN
CONCEJAL MUNICIPAL

.....
DON JULIO IBAROLA
CONCEJAL MUNICIPAL

.....
DON ARMANDO GARCÍA
CONCEJAL MUNICIPAL

ABG. DAVID PEREIRA
CONCEJAL

JULIO CÉSAR BÁEZ VERÓN
CONCEJAL