

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO



APROBADO: 13 / set. / 22
RESOL. N°: 0398
FIRMA:

Abg. Bettina Espinoza Delgado
Secretaria
Junta Municipal Limpio



ORDENANZA N° 039/2022

POR LA CUAL SE MODIFICA LA ORDENANZA N° 35/2022
- POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS Y
PROCEDIMIENTOS GENERALES PARA LOS INMUEBLES
SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR
PISOS, CONJUNTOS HABITACIONALES Y
DEPARTAMENTOS LLAMADO TAMBIÉN RÉGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL (COPROPIEDAD). -

SETIEMBRE - 2022

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO	
EXPEDIENTE N°	16453/22
RECURRENTE	Junta Municipal
REFERENTE	Resolución N° 0398
FECHA	14 / 10 / 22 Hora: 12:07
FIRMA	

ORDENANZA N° 039/2022

POR LA CUAL SE MODIFICAN LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES PARA LOS INMUEBLES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS, CONJUNTOS HABITACIONALES Y DEPARTAMENTOS LLAMADO TAMBIÉN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (COPROPIEDAD), EN SU ART. 7 INC. D Y EL ART. 20 INC.G, I, Y K.-----

VISTO: el Proyecto de Ordenanza presentado por el concejal Oscar Barreto, en la que solicita la modificación de la Ordenanza por la cual reglamenta los procedimientos generales para los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad de pisos, conjuntos habitacionales y departamentos llamados también régimen de propiedad horizontal (copropiedad). -----

CONSIDERANDO: **Que,** el Régimen de Propiedad por Pisos y Departamentos se encuentra reglamentada por el Código Civil Paraguayo en sus capítulos I y II, Título VI, Art. 2.128 al 2.162.-----

Que, la Ley Orgánica Municipal N° 3.966/10, reglamenta los Conjuntos Habitacionales en su Capítulo V "De los Conjuntos Habitacionales y de la Propiedad Horizontal", Arts. 260 al 266.-----

Que, el Decreto 14.956/92 en su Arts.12° establece que "La nomenclatura catastral será única e invariable a los efectos de la individualización de las parcelas. Dicha nomenclatura será obligatoriamente consignada y observada por las autoridades administrativas y judiciales, y en las gestiones ante ellas. Corresponderá al Servicio Nacional de Catastro la adopción del sistema que mas convenga a los fines del Catastro". -----

Que, el Decreto 14.956/92 en su Art. 28° establece que: "Cada unidad de propiedad horizontal se individualizara con un dato codificado complementario que se agregara a la nomenclatura catastral de la parcela donde están emplazadas las edificaciones". -----

Que, la Ley N°3966/10 "Orgánica Municipal" en su Capítulo II Sección 3 "De los deberes y atribuciones de la Junta Municipal" en su Art. 36 Inciso a) establece lo siguiente "... sancionar ordenanzas, resoluciones, reglamentos en materia de competencia municipal..." -----

Que, el Art. 38 del mismo marco legal en lo referente a Iniciativa de Proyectos de Ordenanzas, establece lo siguiente "... corresponde a los miembros de la Junta Municipal, al Intendente Municipal y a los ciudadanos por iniciativa popular, en la forma establecida en esta Ley..." -----

POR TANTO

**LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE LIMPIO REUNIDA EN CONCEJO
ORDENA**

DE LA HABILITACIÓN DE LOCALES

Art. 1° El régimen de la Propiedad por Pisos y Departamentos llamado también Régimen de Propiedad Horizontal es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la forma de división en que se divida o subdivida un inmueble y atribuya al titular de dichas unidades de derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas y un derecho de copropiedad forzada respecto a los bienes de dominio común. -----

Art. 2° Se deberá identificar de acuerdo a la documentación presentada a que tipo de Conjunto Inmobiliario pertenece, pudiendo ser los siguientes:

1. Edificio de Departamento/Oficinas/Estacionamientos
2. Viviendas tipo dúplex.
3. Conjuntos Habitacionales de tipo Barrio Cerrado o Club de Campo.
4. Cementerios.
5. Centro Comerciales.

Abg. Bettina Guana Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio



Arnaldo Sanabria Schaub
Presidente
Junta Municipal Limpio



Art. 3º Los pisos o departamentos de un edificio de una o más plantas que sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán constituir propiedad autónoma o pertenecer en condominio a varias personas. -----

Art. 4º El derecho de dominio y condominio de los pisos y de los departamentos de un edificio se regirá por las disposiciones establecidas en esta Ordenanza. -----

Art. 5º Cada propietario será titular del dominio exclusivo de su piso o departamento y copropietario de las cosas de uso común y de aquellas necesarias para su seguridad. -----

Art. 6º Se consideran de usos comunes:

- a) El terreno, cimiento, muros maestros, techos, patios solares, azoteas, sistema de desagüe pluvial, pórticos, galerías, vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entradas, jardines. -----
- b) Instalaciones de servicios centrales como ascensores, montacargas, calefacción y refrigeración, aguas corrientes, gas, hornos incineradores de residuos, central telefónica. -----
- c) Dependencia de portero y de la administración. -----
- d) Los tabiques y muros divisorios de los distintos departamentos. -----

La presente enumeración no es limitativa, debiendo en cada caso determinarse el carácter común por convención de partes. -----

TIPOS DE DISEÑOS DE LAS UNIDADES HABITACIONALES.

Art. 7º El diseño de las unidades habitacionales podrán contemplar los siguientes tipos de viviendas:

a) **UNIFAMILIARES:** aquellas unidades de habitación que por sus características físicas y constructivas constituyen unidades aisladas. -----

b) **PAREADAS:** son viviendas pareadas aquellas unidades de habitación dispuestas de tal manera que tienen un muro común de medianera. -----

c) **VIVIENDAS EN TIRAS O CONTINUAS:** a aquellas unidades habitacionales dispuestas en filas con 2 (dos) muros en común de medianerías, a excepción de las dos viviendas de los extremos que tienen un muro en común en medianería, pudiendo ser de 1(uno) y hasta 2(dos) niveles, manteniendo su individualidad, en delineamiento con la calle. -----

d) **VIVIENDAS EN DUPLEX O TRIPLEX** a aquellas unidades de habitación cuyo programa funcional se desarrolla en 1 y hasta 2 niveles y que pueden estar agrupadas en par o tiras, en delineamiento con la calle. -----

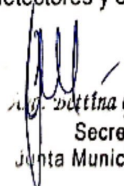
e) **VIVIENDAS EN BLOQUES O MULTIFAMILIARES – EDIFICIOS:** técnicamente son aquellas unidades de habitación agrupadas en una sola unidad constructiva manejando mismas fachadas en su mayoría, pudiendo ser de 1 o 2 niveles y/o hasta 9,00 m de altura, debiendo tomarse como medida desde el nivel de la vereda hasta la altura mínima de techo del último piso. -----

Para construcción de mayor nivel, se considera como Edificio en altura, todos aquellos con más de 3 (tres) pisos, considerando como primer piso a la planta baja. -----

Art. 8º Se prohíbe la construcción de edificios de tres niveles, en propiedades o terrenos cuyo frente mida menos de 10,00 (diez) metros de ancho. -----

SEGURIDAD EN EDIFICIOS

Art. 9º Para una edificación con un máximo de 3 pisos y área total construida superior a los 900 m², será exigida una canalización preventiva contra incendio, reservorios, boca de incendio equipada, alarmas detectores y capacitación del personal. -----


Dettina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio




Arnaldo Sanabria Schaff
Presidente
Junta Municipal Limpio





Art. 10º Para una edificación con más de 3 pisos será exigida canalización preventiva contra incendio, reservorios, bocas de incendios equipadas, puertas contra incendio, cajas de escaleras, ascensores protegidos, escaleras de escape de incendio y helipuerto, alarmas detectores y capacitación del personal. --

ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICIOS

Art. 11º En todo edificio de más de tres niveles será obligatoria la construcción de estacionamiento colectivos cerrados, cuyas áreas mínimas serán las siguientes:

- 4 niveles de construcción, obligarán al uso del 60% del área de planta baja para estacionamiento.
- 5 niveles de construcción, obligarán al uso del 75% del área de planta baja para estacionamiento.
- Por cada planta adicional que se construya en altura, se deberá aumentar un 15% de espacio adicional para estacionamiento. -----

Art. 12º No se podrá utilizar como área de estacionamiento de edificios altos (más de 3 niveles), ni la calzada, ni las banquetas, ni las veredas. -----

Art. 13º Definase como una unidad habitacional mínima a aquella cuyo programa funcional admite un solo ambiente, baño y cocina. -----

Art. 14º Las unidades habitacionales mínimas, no tendrán una superficie menor de 32,00 m², dicha área deberá estar constituida por tres dependencias aludidas al artículo anterior, de muros que dividan hasta su canal exterior o eje medianero si corresponde, medida de conjunto perimetralmente. -----

Art. 15º Las unidades habitacionales podrán constituir propiedad autónoma o pertenecer en condominio a varias personas, y se regirán por lo dispuesto en las Leyes vigentes. -----

Art. 16º La fracción de emplazamiento de las unidades habitacionales, deberá observar las siguientes condiciones de aptitud:

- 1) No ser inundable ni estar deterioradas por explotación del suelo y/o subsuelo. -----
- 2) La topografía, niveles y altitudes serán capaces de asegurar los desagües. En caso de que la topografía no le permita integrarse al sistema general de desagüe de la ciudad, y de existir próximo al terreno, río o arroyo, se deberá prever un subsistema conectado a la planta de tratamiento de efluentes cloacales con derivados a los mismos. -----


Art. 17º La localización del conjunto deberá responder a las áreas establecidas para sectores habitacionales prescritas, implicando esto, una extensión razonable de los actuales servicios de infraestructura y un adecuado uso de los equipamientos comunitarios existentes y/o a incorporar. -----


Art. 18º A los efectos de la constitución de la propiedad por piso o departamento, toda persona física o jurídica, deberá acordar un reglamento de copropiedad y administración por acto de escritura pública o privada, que será inscripto en el Registro Nacional de la Propiedad en la sección correspondiente, así como de toda modificación que del mismo se hiciere. -----

AREAS LIBRES EN CONJUNTOS HABITACIONALES.

Art. 19º Los Conjuntos Habitacionales o residenciales tendrán un porcentaje de áreas libres según su tamaño:

- a) En terrenos mayores de 8.000 m² (ocho mil metros cuadrados) de superficie, deberán contar con un área libre mínima del 30% (treinta por ciento) de la superficie total del terreno; y -----
- b) En terrenos entre 600 m² (seiscientos metros cuadrados) y 7.999 m² (siete mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados) deberán contar con un área libre mínima de 25% (veinticinco por ciento) de la superficie total del terreno. -----
- c) Como mínimo, el 50% (cincuenta por ciento) de estas áreas libres estará destinado a espacios recreativos colectivos. -----


Bettina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio




Arnaldo Sanabria Schapt
Presidente
Junta Municipal Limpio





BARRIO CERRADO, URBANIZACIÓN PARQUE, CLUB DE CAMPO O COUNTRY.

Art. 20° Se entenderá por CONJUNTO HABITACIONAL CERRADO O SIMPLEMENTE BARRIO CERRADO O CLUB DE CAMPO, la habilitación de un ÁREA PRIVADA de fraccionamiento de tierras, destinada a un complejo residencial permanente o residencial turístico, que deberá ajustarse a los siguientes requisitos:

- a) Inmuebles de superficies mayores a 8.000 m2. -----
- b) Deberán ser delimitada mediante mensura, con perímetro cercado artificialmente, con elemento de seguridad y con portería de acceso controlada. -----
- c) El cerramiento del perímetro deberá ser transparente – tejido, reja, cerco transparente, etc.; su altura no mayor a tres metros, no pudiendo realizarse mediante muros ciegos, aún en la zona de retiro de la línea municipal, debiéndose forestar todo el perímetro siguiendo un tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno, de acuerdo a especificaciones técnicas sugeridas por el área municipal de parques y paseos. -----
- d) Deberán contar con un área libre mínima de 30% (treinta por ciento) de la superficie total del terreno. Como mínimo, el 50% (cincuenta por ciento) de estas áreas libres estarán destinados a espacios recreativos, deportivos, sociales y culturales de uso comunitario, que serán administradas por los propietarios y supervisadas por la Municipalidad de Limpio. -----
- e) En ningún caso se permitirá la instalación de industrias o talleres o el ejercicio de actividades que provoquen ruidos o emanaciones molestas dentro del Conjunto Habitacional, así como tampoco se permitirá introducir o mantener en depósitos en el Conjunto Habitacional, materiales inflamables, explosivos o antihigiénicos. -----
- f) Los conjuntos Habitacionales no podrán ubicarse a una distancia menor de 1.000 (mil) metros de vertederos de desperdicios, mataderos o instalaciones nocivas, peligrosas, tóxicas o ruidosas. -----
- g) Deberán contar con calles internas de 6.00 m de ancho como mínimo. -----
- h) Deberán contar con calles perimetrales externas, con un ancho mínimo de 12.00 m, de uso público. -----
- i) Los lotes no tendrán menos de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m2) de superficie. -----
- j) Deberá transferir al Municipio de Limpio, para uso de espacios verdes y edificios públicos una superficie conforme al Art. 247 De la Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal. Esta superficie se ubicará fuera del perímetro del Conjunto Habitacional Cerrado y será de uso público. -----
- k) Los Conjuntos Habitacionales Cerrados deberán asegurar a los propietarios una infraestructura mínima de servicios esenciales básicos -----

Art. 21° Las calles, avenidas, plazas, parques y lugares verdes, ubicados dentro de los Conjuntos Habitacionales Cerrados serán exonerados del cumplimiento de los Art. 247 y 248 de la Ley N° 3966/10 Orgánica Municipal. -----

Art. 22° Los Proyectos de Conjuntos Habitacionales deberán ser aprobados previamente por la Intendencia Municipal y en forma definitiva por la Junta Municipal con anterioridad a su ejecución, conforme a las normas de procedimiento establecidas. -----

Art. 23° Los planos de construcción de los Conjuntos Habitacionales o Residenciales deberán contar con el Dictamen de la Dirección de Obras Municipal de acuerdo a las normas establecidas. -----

Art. 24° Los planos de fraccionamiento de los Conjuntos Habitacionales o Residenciales o los planos de los proyectos de obras edilicias que se someterán al régimen de propiedad horizontal por piso o departamento deberán contar con el informe de la Intendencia Municipal de acuerdo a las normas y requisitos establecidos para el caso. -----

Art. 25° La presentación y aprobación de cada proyecto de Conjunto Habitacional deberá estar conforme a las normas establecidas en el Reglamento General de Construcción y además deberá estar acompañada por una memoria descriptiva del proyecto. -----

[Handwritten signature]

Secretaría
 Junta Municipal Limpio



Arnaldo Sanabria Schapt
 Presidente
 Junta Municipal Limpio





Junta Municipal de Limpio
Avda. Capitán Medina c/ San José
Teléfono: 780 954
Email: juntamunicipal.limpiopy@gmail.com

Art. 26° Todo Conjunto Habitacional deberá presentar un proyecto de reglamento de copropiedad conforme a la Ley N° 677 y el Decreto N° 2.216 de acuerdo a cada unidad habitacional que deberá estar debidamente identificada en el proyecto a los efectos de su registro en la Municipalidad de Limpio. -----

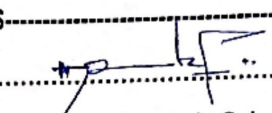
Art. 27° Queda derogada cualquier disposición anterior, que contradiga a la presente ordenanza. -----

Art. 28° Comuníquese a la Intendencia Municipal, a quienes corresponda, publicar y archivar. -----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE LIMPIO A LOS TRECE DIAS DEL MES DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS-----


Abog. Bettina Gaona Zelaya
Secretaría Junta Municipal



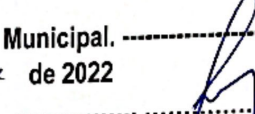

Arnaldo Sanabria Schapt
Presidente Junta Municipal



Téngase por Resolución, comuníquese y dése al Registro Municipal. -----


Blanca L. Aveiro de Pereira
Secretaria General




Ing. Optaciano C. Gómez Verlangieri
Intendente Municipal

