

**ORDENANZA N°: 28/2015 (VEINTE Y OCHO BARRA DOS MIL QUINCE)**

**POR LA CUAL SE MODIFICA LA ORDENANZA N° 13/2002 y 16/2009, POR LAS CUALES SE ESTABLECEN NORMAS SOBRE FRACCIONAMIENTO Y LOTEAMIENTO DE INMUEBLES PRIVADOS Y/O PRIVADOS MUNICIPALES EN SITUACIONES DE HECHO DE INTERES SOCIAL CON DIMENSIONES MENORES A 12 METROS DE FRENTE Y AL MINIMO EXIGIDO POR LEY, ADECUÁNDOLO A LA LEY 620/76 “TRIBUTARIA MUNICIPAL Y ARTÍCULO 227 DE LA LEY N° 3966/2010 “ORGÁNICA MUNICIPAL”.**-----

**VISTO :** El proyecto de Ordenanza presentado por Concejal Luis Federico Franco Alfaro, por el cual se modifica la Ordenanza que establece excepcionalmente el fraccionamiento de inmuebles con dimensiones menores a las exigidas por Ley, siempre que sirva para implementar proyectos tendientes a solucionar situaciones de hecho o urbanizaciones de interés social.-----

**CONSIDERANDO:** Que, una de las urbanizaciones de hecho como el proyecto de Loteamiento del Consejo Nacional de la Vivienda, como así también otros proyectos de fraccionamiento o loteamientos con situaciones de hecho, de propiedades que no tienen la superficie mínima de 360 m<sup>2</sup> y;-----

Que, el párrafo quinto de la Ley N° 620/76 “Tributaria Municipal”, textualmente, dispone: “Párrafo quinto: En casos excepcionales y siempre que existan construcciones, se podrá autorizar el fraccionamiento de un lote de superficie mínimo legal. En estos casos se pagará el doble del Impuesto establecido en este Artículo”; -----

Que, de igual manera, el Artículo 227 de la Ley N° 3966/2010 “Orgánica Municipal”, establece: “Dimensión de los Lotes. Se considerará superficie mínima de lote urbano 360 (trescientos sesenta) metros cuadrados. Cada Municipalidad podrá, a través de Ordenanza, establecer dimensiones mínimas superiores al párrafo anterior. Excepcionalmente, para implementar soluciones habitacionales de carácter social o autorizar los asentamientos de hecho que sean anteriores a la vigencia de esta Ley, podrán establecerse medidas menores aprobadas por Ordenanza”.-----

Que, las Comisiones Asesoras de Planificación y Legislación presenta su dictamen Conjunto N° 106/2015 en la cual recomienda aprobar el proyecto de Ordenanza presentado.-----

**POR TANTO**

**LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO REUNIDA EN CONCEJO,**

**ORDENA**

**ARTICULO 1°** Modificar la Ordenanza N° 13/2006 y N° 16/2009, Por las cuales se reglamentan el fraccionamiento y loteamiento de inmuebles privados y/o privados municipales con situaciones de hecho y/o loteamientos o urbanizaciones de interés social, de lotes con menos de 12 metros de frente y de dimensiones totales menores a lo establecido por Ley, quedando las mismas redactadas de la siguiente manera.-----

**ARTÍCULO 2°** Los propietarios de inmuebles privados con dimensiones mínimas legales o mayores a estas que deseen fraccionar su propiedad para crear otro lote independiente, podrá acogerse a lo establecido en las leyes 620/76 y 3966/2010, siempre y cuando se ajusten a los siguientes requisitos:

- a) Que en el momento de la presentación del proyecto de fraccionamiento y loteamiento, se deberán cumplir los siguientes requisitos formales:
  - Cumplir a cabalidad los requisitos mencionados en el Art. 241 de la Ley N° 3966/2010 “Orgánica Municipal”.
  - Copia autenticada de la Cédula de Identidad del recurrente o recurrentes, según el caso.
  - Seis (6) copias o juegos del plano de fraccionamiento (2 en papel vegetal y 4 en papel normal).
  - Seis (6) copias del Informe Pericial del profesional interviniente.
  - Copia del comprobante de pago del Impuesto a la Patente del Profesional interviniente.
- b) Que deben existir construcciones independientes en cada fracción resultante del proyecto de fraccionamiento.
- c) La solicitud de fraccionamiento o loteamiento deberá estar acompañada con los planos aprobados de las construcciones existentes.
- d) Que dichas construcciones sean viviendas, entendiéndose como tal el programa que cuenta como mínimo los siguientes locales: cocina, baño, ambiente multiuso y cuya superficie sea igual o mayor a 32 m<sup>2</sup> (treinta y dos metros cuadrados).
- e) Que la línea de fraccionamiento no afecte la construcción, local o instalación alguna.
- f) Que las construcciones sean estructural y funcionalmente independientes, entendiéndose como independencia estructural, la condición de no existir estructuras (muros o pilares portantes compartidos); de manera que la intervención de cualquier parte de la construcción no afecte la estabilidad de la obra y entendiéndose por independencia funcional, la condición en un ambiente de uso.
- g) Que los muros linderos tengan por lo menos 0,20 m de espesor de cada edificación independiente.
- h) Que del fraccionamiento solicitado resulte lotes con superficie igual o mayor a 160 m<sup>2</sup> (ciento sesenta metros cuadrados) y frente mínimo de 6 (seis) metros.
- i) En el caso de que una o varias edificaciones constituyan salones comerciales, las mismas deben cumplir los mismos requisitos, salvo en el caso de la superficie mínima, que será estudiada en cada caso de forma particular por la Junta Municipal, haciendo expresa constancia que dichos salones deberán cumplir las normas referentes al espacio libre para aire y luz.
- j) Que las fracciones a independizar deberán de contar con áreas libres no menor al 25% de su superficie.
- k) Que los predios tendrán una salida directa a la vía pública o a través de pasaje común o pasillos de acceso. Cuando el pasillo sirve de acceso a más de una fracción, pasara al dominio Municipal.
- l) Que cuando el fraccionamiento o loteamiento se prevé el acceso a través de un pasillo, y cuando la longitud no supere los 30 (treinta) metros, el pasillo será como mínimo de tres (3) metros de ancho; si la longitud fuera hasta 60 (sesenta) metros, el pasillo será de 4 (cuatro) metros como mínimo; si la longitud fuera hasta 100 (cien) metros, el pasillo será de 5 (cinco) metros, como mínimo; si supera los 100 metros deberá tener un ancho mínimo de 10 (diez) metros.

ARTICULO 3° Podrá fraccionarse una propiedad con construcciones y dimensiones mínimas legales para anexar parte de ella, baldía o no, a otra colindante, cuando el resto del lote fraccionado quede con una superficie no menor a 160 m<sup>2</sup> (ciento sesenta metros cuadrados).

ARTICULO 4° Las fracciones que sin reunir las dimensiones de 360 m<sup>2</sup>, el propietario solicite el fraccionamiento o loteamiento para la venta por razones de interés social humanitaria; trátase de una situación penosa, apremios económicos, insolvencia u otro debidamente acreditado en el Expediente.



## MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO

*Junta Municipal*

AVDA. ESPAÑA Y SAN LORENZO - TELEFONO 58 32 15  
SAN LORENZO - PARAGUAY

ARTICULO 5° Para acogerse a estas disposiciones el recurrente deberá presentar pruebas irrefutables como ser diagnóstico médico, orden de internación, cirugía, comprobantes de pagos hechos en estos conceptos, intimaciones de pagos por un monto igual o mayor a 50 (cincuenta) jornales mínimos u otros documentos o pruebas, que demuestren la falta de medios para cubrir gastos y evitar la pérdida de algún bien mueble o inmueble o su estado de insolvencia a través de su declaración jurada autenticada por Escribanía o por la Municipalidad.

ARTICULO 6° En el mismo caso, de acuerdo a los términos de la Ley 4198/2010 “QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 239, 240 Y 247 DE LA LEY N° 3.966/10 “ORGÁNICA MUNICIPAL”, los fraccionamiento o loteamientos de terrenos que *no estén destinados a la venta*, podrán ser aprobados sin las exigencias mínimas de superficie establecidas en esta ordenanza, siempre y cuando se traten de particiones de condominio, donaciones o anticipos de herencia o alguna otra figura legal que no implique la enajenación onerosa de las fracciones. La circunstancia mencionada en este artículo de condición del fraccionamiento debe ser expresamente mencionada en la solicitud y fehacientemente demostrada por los peticionantes.-

ARTÍCULO 7°: De igual forma, podrán aprobarse fraccionamientos con medidas inferiores a 360 m2, siempre y cuando se hallen edificaciones en cada fracción y que las mismas posean una antigüedad mínima de 3 (tres) años, debidamente comprobada y cuenten con planos de construcción aprobados.-

ARTÍCULOS 8° Cuando se trate de una urbanización de interés social, se podrá autorizar excepcionalmente a los efectos de solucionar situaciones de hecho o urbanizaciones de interés social, la aprobación de fraccionamientos o loteamientos de los solares urbanos con menos de 360 m2 de superficie, previa presentación de los planos de construcción aprobados por la Municipalidad de San Lorenzo.

ARTICULO 9° Los predios que no se ajustan a estos requisitos podrán acogerse a otras figuras legales como las de condominio o copropiedad.

ARTICULO 10° Se exceptuarán a estas disposiciones, los fraccionamientos o loteamientos de asentamientos de hechos considerados de interés social, en propiedad Municipal u otros que no sean de propiedad de los ocupantes y que por acuerdo con los propietarios, permitan la intervención Municipal, a través de proyectos de Rehabilitación Urbana, los cuales tendrán pautas específicas.

ARTICULO 11° Entendiéndose por Asentamiento de Interés social aquellos que la Municipalidad determine como tales y cuyo proyecto de rehabilitación debidamente fundamentado deberá ser aprobado por la Junta Municipal.

ARTICULO 12°: Derógase todas las disposiciones que contraríen la presente Ordenanza.

ARTICULO 13° Comunicar a la Intendencia Municipal, a quienes corresponda y cumplido archivar.-----

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO A LOS VEINTE Y SEIS DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.**-----

HUGO NICOLAS BAEZ SOTOMAYOR  
SECRETARIO  
JUNTA MUNICIPAL

ABOG. IGNACIO BRITZ RUIZ  
PRESIDENTE  
JUNTA MUNICIPAL