



MUNICIPALIDAD DE NUEVA ASUNCIÓN

XV Departamento de Presidente Hayes

Creada por Ley N° 6.371 del 7 de mayo de 2021

Dirección: Héroes del Chaco Km. 4,5
Correo electrónico: nuevaasuncionmunicipalidad@gmail.com

Teléfono: +595981442460

ORDENANZA N° 06 / 2023

"POR LA CUAL SE ESTABLECE REQUISITOS FORMALES Y NORMAS PARA LA APROBACION DE LOS PROYECTOS DE LOTEAMIENTO PRESENTADOS EN LA MUNICIPALIDAD DE NUEVA ASUNCION".

Nueva Asunción 10 de mayo de 2023

VISTO: La Minuta de fecha 07 de marzo del corriente año, presentada por el Cjal. Ángel Samaniego, Cjal. Lorenzo Gaona, Cjal. Carlos Núñez, Cjal. Héctor Bareiro y el Cjal. Jorge Simbron, en la cual remiten un proyecto de Ordenanza Municipal "POR LA CUAL SE ESTABLECE REQUISITOS FORMALES Y NORMAS PARA LA APROBACION DE LOS PROYECTOS DE LOTEAMIENTO PRESENTADOS EN LA MUNICIPALIDAD DE NUEVA ASUNCION", para su estudio y aprobación y;

CONSIDERANDO:

QUE, el Art. 166 de la Constitución Nacional establece que *"Las municipalidades son los órganos de gobierno local con personería jurídica que, dentro de su competencia, tienen autonomía política, administrativa y normativa..."*.

QUE, el Art. 168 de la Constitución Nacional, numeral 6 menciona sobre el *"El Dictado de Ordenanzas, Reglamentos y Resoluciones"* como atribución de las municipalidades, en su jurisdicción territorial y con arreglo a la ley.

QUE, la Ley Orgánica Municipal N° 3966/10 en su CAPITULO III "De las Funciones Municipales", en su Art. 12 "De las Funciones" establece que... "Sin perjuicio de lo expresado en el párrafo anterior y de conformidad a las posibilidades presupuestarias, las Municipalidades, en el ámbito de su territorio, tendrá las siguientes funciones: 1) En materia de planificación, urbanismo y ordenamiento territorial: a) La planificación del Municipio... d) reglamentación y fiscalización del Régimen de Loteamiento Inmobiliario;"

QUE, la Minuta ingresada por el Cjal. Ángel Samaniego, Cjal. Lorenzo Gaona, Cjal. Carlos Núñez, Cjal. Héctor Bareiro y el Cjal. Jorge Simbron, tuvo entrada en la Sesión Ordinaria de fecha 07 de marzo del corriente año, para su estudio y consideración, derivándose la misma a comisión.

QUE, en fecha 10 de mayo del año en curso, en sesión extraordinaria, analizando los concejales los términos del Proyecto de Ordenanza constituyéndose el pleno en comisión, concluyendo que el mismo se ajusta a derecho, por el cual debe ser aprobado.

QUE, es atribución de la Junta Municipal sancionar Ordenanzas Municipales, conforme lo establece el Art.36, inc. a de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal" y en sesión extraordinaria de fecha 10 de mayo de 2023, la Junta Municipal se reúne para el tratamiento de lo solicitado, por las consideraciones expuestas en dicho documento, la





MUNICIPALIDAD DE NUEVA ASUNCIÓN

XV Departamento de Presidente Hayes

Creada por Ley N° 6.371 del 7 de mayo de 2021

Dirección: Héroes del Chaco Km. 4,5

Correo electrónico: nuevaasuncionmunicipalidad@gmail.com

Teléfono: +595981442460

misma fue llevada a votación y de forma unánime de los concejales se ha resuelto Aprobarlo.-----

POR TANTO;

LA JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE NUEVA ASUNCIÓN REUNIDA EN CONSEJO y en virtud de sus Deberes y Atribuciones.

ORDENA

"POR LA CUAL SE ESTABLECE REQUISITOS FORMALES Y NORMAS PARA LA APROBACION DE LOS PROYECTOS DE LOTEAMIENTO PRESENTADOS EN LA MUNICIPALIDAD DE NUEVA ASUNCIÓN".

Art 1º: Se entenderá por loteamiento toda división o parcelamiento de inmueble en dos o más fracciones destinadas a la venta en zonas urbana, suburbana o rural, con fines de urbanización, conforme Ley 3966/10, Art.239.-

Los proyectos de loteamientos deberán cumplir con las disposiciones establecidas en las leyes Y ordenanzas correspondientes a su desarrollo urbano.

La Municipalidad proporcionará al interesado en el loteamiento los criterios generales que deberá respetar, a fin de armonizar con los trazados de las calles previstas en los terrenos adyacentes o con los estudios relativos al Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial.

Art 2º: Todo loteamiento requerirá la aprobación provisoria de la Municipalidad, (Ley 3966/10, Art. 245) que será otorgada después de que el interesado haya dado cumplimiento a los siguientes requisitos:

a) Toda persona tanto física, como jurídica; públicas o privadas, sin excepción alguna. Solicitará la aprobación del proyecto presentando:

- Nota dirigida al Intendente Municipal
- Documento de identidad policial del interesado/a.
- Copia autenticada del título de propiedad.
- Plano del proyecto de loteamiento e informe pericial de los lotes, calles, fracciones destinadas a plazas y edificios públicos, márgenes de recursos hídricos si las hubiere; en formato digital e impreso en cuatro ejemplares sin tachaduras ni enmiendas; elaborado y firmado por un



Concejal Prof. Lorenzo Gaona
Secretario Legislativo
de la Junta Municipal





MUNICIPALIDAD DE NUEVA ASUNCIÓN

XV Departamento de Presidente Hayes

Creada por Ley N° 6.371 del 7 de mayo de 2021

Dirección: Héroes del Chaco Km. 4,5

Correo electrónico: nuevaasuncionmunicipalidad@gmail.com

Teléfono: +595981442460

- profesional matriculado registrado en este municipio y por los interesados.
- Comprobante de pago de la patente del profesional al día expedido por este Municipio.
 - Copia del registro expedido por el MOPC al día.
 - En caso de condominio se requerirá las firmas de los condóminos y la fotocopia de cédula de identidad de cada uno.
- b) Certificado de condiciones de dominio expedido por la Dirección General de los Registros Públicos;
- c) Comprobantes de pago del Impuesto Inmobiliario al día;
- d) Comprobante de pago del Impuesto al Fraccionamiento.
- e) La mensura del inmueble a ser loteado será ratificada por un profesional diplomado y habilitado por ley. La mensura tendrá carácter judicial, si el inmueble presentara defectos de orden jurídico y/o geométrico de fondo y forma;
- f) Evaluación del Impacto Ambiental: En los casos señalados en la Ley N° 294/93 "DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL" y sus reglamentaciones; y
- g) Dictamen de Asesoría Jurídica de la Intendencia Municipal, para la verificación de los títulos de propiedad presentados y demás documentos requeridos, Informe del Departamento de Medio Ambiente y del Departamento de Obras Públicas, para la realización de apertura de caminos u la poda o tala de árboles si las hubiere e Informe del estudio Técnico del Departamento de Catastro.
- Art. 3º :** El Loteador estará obligado a realizar los siguientes trabajos:
- a) Apertura y limpieza de las avenidas y calles previstas en el proyecto; los loteamientos que linden con rutas nacionales o internacionales deberán prever una calle interna, paralela a dichas rutas.
Excepcionalmente, para implementar soluciones a los asentamientos de hecho de carácter social, anteriores a la vigencia de ésta ordenanza, se podrán fijar medidas inferiores, siempre que permita el acceso de vehículos de emergencia.

- b) ajuste de las rasantes de las vías públicas;





MUNICIPALIDAD DE NUEVA ASUNCIÓN

XV Departamento de Presidente Hayes

Creada por Ley N° 6.371 del 7 de mayo de 2021

Dirección: Héroes del Chaco Km. 4,5
Correo electrónico: nuevaasuncionmunicipalidad@gmail.com

Teléfono: +595981442460

c) limpieza y demarcación de las fracciones cedidas para plazas y edificios públicos,

d) realización e instalación de infraestructura de prestación de los servicios de:

d.1- RED DE ENERGIA ELÉCTRICA: Ampliaciones de Línea de Media Tensión ya sea Monofásica o Trifásica (dependerá de la línea existente en la zona) , Montaje de Nuevos Puestos de Distribución ya sea Monofásica (transformadores de 25 KVA) o Trifásicas (Transformadores de 100 KVA), Montaje de Alumbrado Público a vapor de sodio de 150 W – APH51, opcional, para el montaje de los transformadores se tendrá en cuenta la siguiente relación:

- Máximo para 30 lotes Transformador de 25 KVA.
- Máximo para 70 lotes Transformador de 100 KVA.
- Las Postaciones necesariamente deberán ser de Hº Aº de baja tensión en promedio de 29 mts, los transformadores a ser utilizados serán con especificaciones técnicas de la ANDE y su aprobación.
- El proyecto deberá contener un informe técnico de un electricista profesional registrado en la ANDE , adjuntando el proyecto de red de distribución de energía eléctrica en el que deberá estar detallado los materiales a ser utilizados para la instalación de servicios de electricidad y alumbrado público, como postes, conductores, transformadores, luminarias y otros, mencionados en el párrafo anterior

d.2- AGUA POTABLE Y OBRAS DE DRENAJE: conforme a lo que dicta la ley 1614 en su decreto reglamentario Art. N°: 94, Nuevas Urbanizaciones, aprobadas y autorizadas por el prestador de la Zona.

Tomando como parámetro que el consumo de agua es de 180 litros per cápita, que da como resultado 900 litros diarios por familia, considerando una familia que cuenta con cinco integrantes. Por ende corresponde la perforación futura de pozos profundos, para el abastecimiento de agua potable de los loteamientos, con sus accesorios, tanques llenados y sus respectivos equipamientos para la



Concejal Prof. Lorenzo Gaona
Secretario Legislativo
de la Junta Municipal





MUNICIPALIDAD DE NUEVA ASUNCIÓN

XV Departamento de Presidente Hayes

Creada por Ley N° 6.371 del 7 de mayo de 2021

Dirección: Héroes del Chaco Km. 4,5

Correo electrónico: nuevaasuncionmunicipalidad@gmail.com

Teléfono: +595981442460

distribución del líquido vital. Ej.: Pozo con 15 m³/h de producción y tanque elevado con una capacidad estimada de 15.000 litros. Teniendo en cuenta que se deberá respetar las reglamentaciones legales vigentes para los servicios de provisión de agua potable y saneamiento conforme especificaciones técnicas de la ERSSAN; la empresa loteadora garantizará la provisión de agua potable.

- e) en caso de que el loteador incumpliese con las disposiciones enunciadas en este artículo se procederá al rechazo y devolución del proyecto de loteamiento. Excepcionalmente el Ejecutivo Municipal y la Junta Municipal por Resolución Fundada podrá exonerar de la presentación del proyecto de las disposiciones enunciadas en el inciso d del presente artículo siempre y cuando se demuestre el desarrollo socioeconómico en beneficio del Municipio en el proyecto de loteamiento, de manera de agilizar los trámites ante las entidades pertinentes. Lo cual no lo exime al loteador de la realización posterior de lo enunciado en inciso d del presente artículo, en un tiempo prudencial que deberá ser establecida en la misma resolución.

Art 4º: La ubicación en el proyecto de loteamiento de la fracción destinada para plaza y edificios públicos deberá ser en un lugar equidistante de la mayor parte de los lotes que se encuentren en el contorno de la fracción loteada. Si la fracción a ser cedida tiene una superficie mayor a la que comúnmente se necesita para una plaza, aquella será dividida en dos o mas plaza sobre la base de la referida equidistancia. La fracción destinada a este objeto no podrá estar en lugares anegadizos, entiéndase por zonas bajas e inundables, o terrenos accidentados.

Art. 5º: Los lotes no deberán tener una superficie menos de trescientos sesenta metros cuadrados.

Excepcionalmente por ordenanza podrán establecerse medidas menores para implementar proyectos tendientes a solucionar situaciones de hecho o urbanización de interés social.

Art 6º: Las avenidas deberán tener un ancho de treinta y dos metros. Las calles deberán tener un ancho de dieciséis metros, incluyendo las veredas. Por Ordenanza se podrán fijar medidas inferiores según las excepciones establecidas. Los loteamientos que linden con rutas nacionales o internacionales deberán prever una calle de comunicación interna, paralela al espacio reservado para dichas rutas.

El inmueble a lotear contará con todas las calles adyacentes a la avenida principal



Concejal Prof. Lorenzo Gaona
Secretario Legislativo
de la Junta Municipal





MUNICIPALIDAD DE NUEVA ASUNCIÓN

XV Departamento de Presidente Hayes

Creada por Ley N° 6.371 del 7 de mayo de 2021

Dirección: Héroes del Chaco Km. 4,5

Correo electrónico: nuevaasuncionmunicipalidad@gmail.com

Teléfono: +595981442460

en estado de transitabilidad y mínimamente con una vía de circulación de acceso principal al fraccionamiento.

Art. 7º: Los inmuebles que alcancen o superen las dos hectáreas de superficie, el loteador deberá transferir gratuitamente, sin indemnización y a su costa, una fracción equivalente al 5% (*cinco por ciento*) para plazas y/o edificios públicos, si el inmueble fuere igual o superior a tres hectáreas deberá transferir el 7% (*siete por ciento*), dicha transferencia el loteador deberá realizarla dentro del plazo de un año.

Art 8º: Las márgenes (~~derecha~~ e izquierda) de los cauces hídricos estarán sujetas, en toda su extensión, a las siguientes restricciones:

- a) Una zona de uso público con un ancho de cinco metros para zonas urbanas, y,
- b) De diez metros para zonas rurales, conforme a la ley 3239 de los recursos hídricos del Paraguay, Art. 23.

Art 9º: Procedimiento de Aprobación.

El loteamiento requiere la aprobación provisoria de la Intendencia Municipal y la aprobación definitiva de la Junta Municipal, conforme al procedimiento que se detalla más abajo:

a) Aprobación provisoria de la Intendencia:

Una vez cumplidos los requisitos establecidos en ésta Ordenanza y en la legislación vigente, la Intendencia Municipal dictará una resolución fundada, aprobando provisoriamente el loteamiento en cuestión, dentro del plazo máximo de sesenta días, contados desde el cumplimiento de la totalidad de los requisitos por parte del propietario.

Si la Intendencia Municipal no se expide dentro del plazo estipulado, se considerará aprobado en forma automática.

En caso de aprobación automática, la Intendencia Municipal deberá, a pedido del interesado emitir una constancia en la que se certifique dicha aprobación.

De existir objeciones, la Intendencia Municipal deberá rechazar el proyecto mediante resolución fundada.



Concejal Prof. Lorenzo Gaona
Secretario Legislativo
de la Junta Municipal





MUNICIPALIDAD DE NUEVA ASUNCIÓN

XV Departamento de Presidente Hayes

Creada por Ley N° 6.371 del 7 de mayo de 2021

Dirección: Héroes del Chaco Km. 4,5
Correo electrónico: nuevaasuncionmunicipalidad@gmail.com

Teléfono: +595981442460

El loteador no está autorizado a la comercialización de los lotes con la aprobación provisoria.

b) Aprobación definitiva o ratificación de la Junta:

Una vez aprobada provisoriamente el loteamiento por parte de la Intendencia Municipal el expediente, será puesto a consideración de la Junta Municipal, la que deberá expedirse en Plazo Máximo sesenta días, contados desde su recepción en mesa de entrada de la Junta Municipal.

Si no existieren objeciones, se aprobara de forma definitiva el proyecto de loteamiento ratificando la resolución de la Intendencia Municipal. Caso Contrario el proyecto será rechazado mediante resolución fundada.

Una vez obtenida la Aprobación definitiva, El loteador solamente estará autorizado a la comercialización de los lotes toda vez que haya llegado a realizar totalmente lo establecido en el Art. 3º de la presente Ordenanza.

c) Aprobación automática:

Si la Junta Municipal no se pronunciara dentro del plazo previsto en el inciso anterior, el proyecto de loteamiento se considerará aprobado en forma automática, siempre y cuando se hayan cumplido las obligaciones impuestas al propietario en esta Ordenanza.

En ése caso, la Intendencia Municipal deberá, a pedido de interesado, emitir una constancia en la que se certifique dicha aprobación definitiva ante el silencio de la Junta Municipal, previa verificación del cumplimiento de las obligaciones impuestas al propietario mencionadas en el párrafo anterior."

Procedimiento de Aprobación.

El loteamiento requiere la aprobación provisoria de la Intendencia Municipal y la aprobación definitiva de la Junta Municipal.

El loteador, a su costa, tramitará ante el Servicio Nacional de Catastro la asignación de la nomenclatura catastral de las parcelas destinadas a calles, plazas, edificios públicos, lotes y franjas de recursos hídricos si las hubiere, una vez asignadas presentar al Municipio para el archivo. En la transferencia de dominio de las fracciones destinadas para plazas y espacios públicos, se



Concejal Prof. Lorenzo Gaona
Secretario Legislativo
de la Junta Municipal





MUNICIPALIDAD DE NUEVA ASUNCIÓN

XV Departamento de Presidente Hayes

Creada por Ley N° 6.371 del 7 de mayo de 2021

Dirección: Héroes del Chaco Km. 4,5
Correo electrónico: nuevaasuncionmunicipalidad@gmail.com

Teléfono: +595981442460

expresará el destino de las fracciones transferidas.

Art 10º: En caso de infracción a la presente ordenanza siendo considerada como falta gravísima, constatada por la Dirección de Obras, Dirección de Medio Ambiente y la Dirección de Catastro, dependientes de esta Institución Municipal, conllevara la aplicación de la multa correspondiente al propietario del inmueble loteado en el momento de la obtención de la Resolución de Aprobación Definitiva del Loteamiento,

Art 11º: En caso de no ser posible la provisión de algunos de los servicios numerados, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por los organismos técnicos correspondientes. La Municipalidad a través de las Direcciones que correspondan, analizara hacer lugar o no a la infracción, conforme a la importancia que revista el servicio faltante para el sector a urbanizar con acuerdo de la Junta Municipal

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 12º Todos los Proyectos de Loteamiento que tengan lugar dentro del Municipio de Nueva Asunción desde el año 2019 con aprobación definitiva por el Municipio de la Ciudad de Villa Hayes deberán ser presentados ante el Ejecutivo Municipal de Nueva Asunción para su homologación provisoria en plazo de 60 días y posterior homologación definitiva por la Junta Municipal de Nueva Asunción en un plazo de 60 días, a fin de acceder al permiso de realización de Obra por la Municipalidad de Nueva Asunción. Se Considera Falta Gravísima el incumplimiento del presente artículo.

Art.13º La presente Ordenanza entrara a regir desde el día siguiente de su promulgación.

Art.14º Encomiéndense a la Intendencia Municipal la publicación y difusión al presente reglamento por todos los medios posibles. -----

Art. 15º: Comuníquese a la Intendencia Municipal, a quienes corresponda y cumplido, archivar. -----



Concejal Prof. Lorenzo Gaona
Secretario Legislativo
de la Junta Municipal





MUNICIPALIDAD DE NUEVA ASUNCIÓN

XV Departamento de Presidente Hayes

Creada por Ley N° 6.371 del 7 de mayo de 2021

Dirección: Héroes del Chaco Km. 4,5

Correo electrónico: nuevaasuncionmunicipalidad@gmail.com

Teléfono: +595981442460

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL A LOS DIEZ DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES.



Prof. Lorenzo De Jesús Gaona

Secretario Legislativo



Héctor Manuel Bareiro

Presidente Junta Municipal

ORDENANZA N° 06/2023

"POR LA CUAL SE ESTABLECE REQUISITOS FORMALES Y NORMAS PARA LA APROBACION DE LOS PROYECTOS DE LOTEAMIENTO PRESENTADOS EN LA MUNICIPALIDAD DE NUEVA ASUNCION".

TÉNGASE POR ORDENANZA MUNICIPAL, QUEDANDO SANCIONADA LA MISMA DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ART, 51 DE LA LEY 3966/2010 ORGANIZA MUNICIPAL COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE. -----

Nueva Asunción, 16, de MAYO, de 2023.-



Abg. Mirtha E. Acosta M.
Secretaria General



Juan Miguel Vera
Intendente Municipal