



Municipalidad de Naranjal

Intendencia Municipal

e-mail: secretariageneral@municipalidadnaranjal.gov.py

Av. Ybyrapytá y 3 de Mayo N° 2011 Tel: (0676) 320011 / 320024

RESOLUCIÓN LM N° 219/2020

POR LA CUAL SE REGLAMENTA LOS REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS DE LOTEAMIENTO O FRACCIONAMIENTO EN LA MUNICIPALIDAD DE NARANJAL.

Naranjal, 17 de junio de 2.020.-

VISTO: La necesidad de establecer los requisitos para la presentación de los proyectos de loteamientos o fraccionamiento; y,

CONSIDERANDO: Que, la Ley 3966/10 establece en su Art. 20 "El gobierno municipal es ejercido por la Junta Municipal y la Intendencia Municipal. La Junta Municipal es el órgano deliberante y legislativo. La Intendencia Municipal tiene a su cargo la administración general de la Municipalidad..."

Que, la Ley 3966/10 establece en su Art. 51: "Deberes y Atribuciones del Intendente, Son atribuciones del Intendente Municipal: inc: d) Establecer y reglamentar la organización de las reparticiones a su cargo, conforme a las necesidades y posibilidades económicas de la Municipalidad y dirigir, coordinar y supervisar el funcionamiento de las distintas unidades administrativas;

Que, el Manual de procedimientos contribuirá en ordenar y sistematizar los procesos administrativos para lograr el fortalecimiento de Institución Municipal:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE NARANJAL

RESUELVE

Art. 1º Aprobación municipal Art. 245 Ley 3966/2010, Todo loteamiento debe ser previamente aprobado por la municipalidad, conforme al procedimiento previsto en el artículo siguiente, antes de su implementación.

Art. 2º Requisitos para la presentación del proyecto loteamiento, fraccionamiento o unificación (Art. 245 Ley 3966/2010). En la mesa de Entrada de la Municipalidad se deberá presentar los siguientes documentos, previo VºBº, del Jefe del Departamento de Catastro, ante de la falta de cualquiera de los requisitos establecidos en este artículo, el/la funcionario/a Encargado de la Mesa de Entrada de la Municipalidad no recibirá el proyecto correspondiente.

- a) Solicitud dirigida al Intendente Municipal firmado por Propietario o representante legal. En dicha solicitud deberá contener los datos del Propietario del proyecto de loteamiento como ser Dirección exacta, ciudad, número de teléfono, particular y celular.
- b) Visto Bueno del Jefe del Departamento de Catastro de la Municipalidad que ha revisado que el proyecto presentado cumple con todos los requisitos técnicos legales.
- c) Los planos deben ser presentados en forma legible y en papel vegetal (original), y 5 copias deben ser en un solo cuerpo en escala 1/1000.
- d) Fotocopia del registro profesional del M.O.P.C. del año en curso y pago de la patente Municipal, del profesional encargado de la confección del proyecto.


Carlos Martínez
Secretario General



Municipalidad de Naranjal

Intendencia Municipal

e-mail: secretariageneral@municipalidadnaranjal.gov.py

Av. Ybyrapytá y 3 de Mayo N° 2011 Tel: (0676) 320011 / 320024

- e) Plano de ubicación con dos puntos de coordenada UTM (georreferenciado), firmada por el profesional habilitado y el propietario, (1 original + 4 copias autenticadas).
- f) Copia en medio magnético del proyecto de Loteamiento o fraccionamiento
- g) Copia autenticada del título de propiedad. En caso que se trate de un condominio, el pedido deberá estar firmado por todos los copropietarios o deberá acreditarse fehacientemente la representación de los mismos;
- h) Certificado de Condiciones de Dominio, que deberá ser expedido por la Dirección General de los Registros Públicos. Si el inmueble está gravado con hipoteca se requerirá la conformidad del acreedor hipotecario. No procederá a la aprobación si está embargado o si está inscripto como litigioso;
- i) Comprobante de pago del impuesto inmobiliario. Dicho comprobante deberá acreditar el pago de la última obligación que haya vencido. No se tendrá en cuenta la existencia de deudas tributarias por otros conceptos, aunque se trate del impuesto inmobiliario relativo a inmuebles distintos al afectado por el proyecto;
- j) Informe descriptivo del inmueble. Este informe descriptivo, también denominado informe pericial, deberá ser elaborado y firmado por un profesional matriculado en el municipio de que se trate, en tantas copias como las que establezca, vía reglamentación, la Intendencia Municipal.

Dicho informe deberá contener:

- j.1. la individualización exacta y precisa del inmueble a ser loteado, con indicación de los siguientes datos: a) Cta. Cte. Ctral.; y b) Finca, con expresión del Distrito, la Sección, la fecha, el tomo y el folio de su inscripción en la Dirección General de los Registros Públicos;
 - j.2. la indicación de la superficie total del inmueble a ser loteado;
 - j.3. la especificación de los linderos del inmueble a ser loteado y las referencias naturales y artificiales dentro del inmueble y fuera de él para su ubicación en el municipio;
 - j.4. la indicación de la superficie de cada una de las fracciones resultantes del loteamiento;
 - j.5. la especificación de los linderos de cada una de las fracciones resultantes del loteamiento;
 - j.6. la indicación, en su caso, de las fracciones destinadas para calles y avenidas, con sus respectivas superficies y linderos;
 - j.7. la especificación, en su caso, de las fracciones destinadas para plazas, con sus respectivas superficies y linderos;
 - j.8. la indicación, en su caso, de las fracciones destinadas para edificios públicos, con sus respectivas superficies y linderos;
 - j.9. la individualización del propietario del inmueble; y,
 - j.10 la mención y firma del profesional responsable del informe.
- Todas las indicaciones técnicas del informe pericial deberán realizarse con coordenadas y grados y referencias existentes, en cuanto fueren pertinentes.

- k) Pago correspondiente al 5% del Valor del Impuesto al Fraccionamiento (Art. 39° Ley 620/76 Parágrafo Tercero) y demás canon establecidos en la Ordenanza General Tributaria.





Municipalidad de Naranjal

Intendencia Municipal

e-mail: secretariageneral@municipalidadnaranjal.gov.py

Av. Ybyrapytá y 3 de Mayo N° 2011 Tel: (0676) 320011 / 320024

Art. 3° - Obligaciones del Propietario (Art. 246 Ley 3966/2010, Modif. por la Ley 5346/14)

Tramitar ante el Servicio Nacional de Catastro, la asignación de la nomenclatura catastral a las parcelas destinadas a calles, plazas, edificios públicos y lotes, una vez asignadas presentar a la Dirección Nacional de Registros públicos con la aprobación definitiva para la inscripción de las fracciones destinadas para uso público, debiendo identificarse expresamente la naturaleza pública de las mismas, así como el destino que se les asigna. La dirección General de Registros Públicos automáticamente, y sin más trámite inscribirá dichas fracciones a favor de la Municipalidad respectiva. El loteador tendrá un año de plazo para realizar esta inscripción a favor de la Municipalidad y si así no lo hiciera se le aplicará una multa del Veinte Jornales Mínimos por cada hectárea loteada, sirviendo para su ejecución el certificado de deuda expedida por el mismo municipio. No se podrá vender los lotes si no se procede a la inscripción de la resolución definitiva

Art. 4° Dimensión de los lotes (Art. 227 Ley 3966/2010)

Se considerará superficie mínima de lote urbano 360 (trescientos sesenta) metros cuadrados. 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.

Art. 5° Dimensión de calles y avenidas (Art. 229 Ley 3966/2010)

Las avenidas deberán tener un ancho mínimo de 32 m. (treinta y dos metros), y el de las calles no será menor de 16 m. (dieciséis metros), incluyendo las veredas.

Los loteamientos que lindan 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 esta Ley, se podrán fijar medidas inferiores, siempre que permita el acceso de vehículos de emergencia, por ordenanza aprobada por una mayoría absoluta de dos tercios de la Junta Municipal.

Art. 6° Contribución inmobiliaria obligatoria (Art. 247 Ley 3966/2010 Modificado por La Ley 4198/10)

Se entenderá por "contribución inmobiliaria obligatoria" la superficie de terreno que el propietario de un inmueble deberá transferir gratuitamente a favor de la Municipalidad, en concepto de vías de circulación, plazas o edificios públicos.

En los inmuebles que alcancen o superen las dos hectáreas de superficie, la contribución será equivalente al 5% (cinco por ciento) de la misma, que será destinada para plaza y/o edificios públicos en la ubicación que la Municipalidad decida según los planes y necesidades urbanísticas.

Si el inmueble fuere igual o superior a tres hectáreas, la contribución será del 7% (siete por ciento).

La contribución que establece este artículo será obligatoria únicamente en los loteamientos o fraccionamientos destinados a la venta en zona urbana, suburbana o rural, con fines de urbanización, conforme al Artículo 239."





Municipalidad de Naranjal

Intendencia Municipal

e-mail: secretariageneral@municipalidadnaranjal.gov.py

Av. Ybyrapytá y 3 de Mayo N° 2011 Tel: (0676) 320011 / 320024

Art. 7º Ubicación de las fracciones públicas (Ley N° 5.346 Que Modifica Los Artículos 245, 246, 248, 250, 255 Y 258 De La Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal", Modificada Por La Ley N° 4.715/12.).

Tanto el trazado de las vías de circulación (calles y avenidas) como la ubicación de las fracciones destinadas para plazas y/o edificios públicos serán determinadas por la Municipalidad, para lo cual el profesional encargado de la confección del proyecto deberá realizar las consultas técnicas previas que correspondan.

De acuerdo con criterios urbanísticos debidamente fundados, se podrá dividir la fracción destinada para plazas y/o edificios públicos ubicándolas en dos o más sitios destinados dentro del proyecto de fraccionamiento.

Las plazas y/o edificios públicos se ubicarán en lo posible en un lugar equidistante de los extremos del loteamiento."

Art. 8º Responsabilidad por los gastos (Art. 249 Ley 3966/2010)

Los gastos que demanden la transferencia e inscripción de las fracciones que deben transferirse a favor de la municipalidad en concepto de contribución inmobiliaria obligatoria, correrán por cuenta del loteador.

Por otro lado, los gastos de transferencia de los lotes, ya sean al contado o a plazo, serán cubiertos por vendedor y comprador en partes iguales. La escritura de dicha transferencia se realizará en cualquier escribanía del municipio en el cual se realizó el loteamiento.

Art. 9º Venta de lotes a plazo - Obligación de inscripción (Ley N° 5.346 Que Modifica Los Artículos 245, 246, 248, 250, 255 Y 258 De La Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal", Modificada Por La Ley N° 4.715/12)

El propietario que obtenga la aprobación de un proyecto de fraccionamiento de un inmueble, cuyos lotes serán ofertados para compra-ventas a plazo, deberá inscribir en la Dirección General de los Registros Públicos, lo siguiente:

- la Resolución Municipal de aprobación definitiva del proyecto en cuestión, como una nota marginal puesta en el Registro de la Finca correspondiente; y,
- el contrato de compra-venta tipo a ser utilizado en la operación.

La formalización de cada uno los contratos de compra-venta a plazo, y sus modificaciones, deberán ser inscritas en la Dirección General de los Registros Públicos previa inscripción en la Dirección de Catastro de la Municipalidad o en la repartición que la Intendencia Municipal indique.





Municipalidad de Naranjal

Intendencia Municipal

e-mail: secretariageneral@municipalidadnaranjal.gov.py

Av. Ybyrapytá y 3 de Mayo N° 2011 Tel: (0676) 320011 / 320024

Dichas inscripciones permanecerán vigentes hasta la formalización de la escritura pública traslativa de dominio o hasta su cancelación a solicitud directa del loteador a la Dirección General de los Registros Públicos en el caso previsto en el artículo 255, inciso c).

Art. 10° COMUNICAR a quienes corresponda y, cumplido archivar.



ABOG. ENRIQUE MARTINEZ
Secretario General



ING. EDOARD SCHAFFRATH
Intendente Municipal