



ORD. N° 271/13
(Doscientos Setenta y Uno / Trece)

“POR LA CUAL SE ESTABLECE TRÁMITE ESPECIAL PARA INCENTIVAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES Y CONJUNTOS HABITACIONALES”.

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/Nº 1.681/13, del Consejo del Plan Regulador, a través de la cual hace referencia a la Nota ME/Nº 1.640/13, de representante de la Cía. Interamericana S.A.C.I. - Desarrollos Inmobiliarios, por la cual solicita la aplicación de la Ordenanza N° 140/00 de “Zona de Urbanización Concertada”, a un predio ubicado en el Barrio Loma Pyta de su propiedad; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador, expresa: “... la referida nota dice: “.....a los efectos de iniciar los trámites administrativos correspondientes para someter a estudio y consideración de los órganos correspondiente de la Municipalidad de Asunción, una propuesta de Ordenanza que tiene por objeto establecer una zona de urbanización concertada, definiendo los criterios legales, administrativos, ambientales y urbanísticos para el desarrollo la implementación de un Conjunto Residencial cerrado, en régimen de copropiedad, dentro del predio identificado con la Cta Cte Ctral. 15-0207-18, propiedad de la Cia. Interamericana S A CI, ubicado en el Barrio Loma Pyta de Asunción con una superficie de 37.840 m² ”

Que, continúa diciendo: “Se adjunta la propuesta detallada, de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza JM/Nº 140/00 que establece los criterios para la aprobación de “zonas de Urbanización Concertada”.”

Que, sigue de la siguiente forma: “En la presentación se desarrollan los criterios urbanísticos, legales ambientales como económico financieros que justifican la aprobación de la ordenanza de referencia...”

Que, habiendo analizado el contenido del pedido, el mismo per se, se encuentra ajustado a los parámetros urbanísticos del sector donde se enclava, e inclusive se encuentra utilizando por debajo el potencial posible de la zona. Es decir, no requiere un mejoramiento de los mismos para su implementación. De hecho ya cuenta con la Aprobación del Anteproyecto, plasmada de acuerdo a la Res. N° 07/2012 AP que aprueba el Anteproyecto de implementación del “Conjunto Habitacional” en el terreno de referencia, con una superficie de 17.785 m²

Que, habiendo expuesto la problemática ante el seno de este Concejo por parte del representante del citado recurrente, Arq. Federico Franco Troche se ha detectado los inconvenientes que hacen inviable la implementación fáctica del proyecto, teniendo en cuenta los siguientes inconvenientes, que dificultan en gran manera la realización de proyectos de gran envergadura en general dentro la ciudad como se expone.

Que, para la venta y escrituración de las unidades, debe aprobarse previamente una presentación de Aprobación de un Régimen de Copropiedad, a fin de catastrar cada una de las Unidades constructivas a ser comercializadas

Que, para este fin, debe hallarse previamente “aprobado” el proyecto de construcción, a fin de documentar, bajo el diseño de estos planos, la división en Unidades Constructivas Funcionales Resolución mediante ante el Decanato Municipal y el Servicio Nacional de Catastro posteriormente.



Franco M. Ayala
Vice Presidente
Junta Municipal de Asunción



Que, este paso administrativo, altamente engorroso y de largo lapso de aprobación (Régimen de copropiedad), significa así también abonar totalmente el impuesto a la construcción, representado éste un gran desembolso previo que insume grandemente los costos de financiación del proyecto, que determinan en gran medida la viabilidad o inviabilidad económica –financiera del emprendimiento

Que, bajo el planteamiento de la propuesta, la pretensión atendible del recurrente, es la posibilidad de construir por etapas (cuestión que ya se halla prevista en el Reglamento General de la Construcción Ord. N° 26.104/90), primeramente la provisión del suelo servido para el Conjunto Habitacional (calles internas, iluminación perimetral, cercado o muralla perimetral, portería, sistema de agua, sistema de desague pluvial interno, juegos de niños, Oficinas del Consorcio, áreas comunes en general, jardinería, etc.), asumido totalmente estos costos por el Inversor y conforme el emprendimiento progrese, cada unidad vendida, una vez en tiempo de construcción de la misma, abonar el correspondiente impuesto a la construcción por cada unidad a ser erigida, en sucesivas etapas constructivas.

Que, teniendo en cuenta que de igual forma el impuesto a la construcción será abonado, solamente que su pago diferido en el tiempo en el sentido de ser abonado, una vez que efectivamente se lleve a cabo la construcción de la Unidad en cuestión, no existe evasión alguna, sino una readecuación de los trámites y tiempos procesales que son de suma importancia para las inversiones en general, abonando de entrada los impuestos que atañen a las obras de infraestructuras del emprendimiento.

Que, bajo el régimen presente, los planos que sirvan de base para la división en subcuentas catastrales, son los planos del "proyecto ejecutivo", ya que la mención específica de la normativa de fondo es que los mismos tengan esa calidad –aprobados- por nuestra normativa y por las reglamentaciones del Servicio Nacional de Catastro

Que, como se mencionó más arriba, deben estar totalmente abonado (de acuerdo a lo previsto en el art. 36, Parágrafo Único de la Ley 881/81 Régimen Tributario de la Ciudad de Asunción) el impuesto a la construcción, no obstante que para la aprobación del Régimen de Copropiedad, en caso de proyectos como este, sean tomados como base los Planos Aprobados del Anteproyecto de Construcción

Que, para la aprobación de planos del anteproyecto de construcción se tienen en cuenta todos los indicadores y valores urbanísticos idénticos que los contemplados en una aprobación de planos de un Proyecto de Construcción Ejecutivo, hecho que resguarda grandemente la calidad y el respeto del Plan Regulador, así como la correcta aplicación técnica de la división de las unidades constructivas y las áreas probables de uso común.

Que, considerando además la necesidad de la densificación del territorio, a través de la inversión privada, en grandes proyectos de carácter habitacional y al hecho que se continuará respetando las reglas de la Ley 881/81, en el sentido de que el Inicio de las obras específicas, se hará con los Planos aprobados del proyecto ejecutivo, ya que la propia normativa municipal, impide la utilización del Anteproyecto de Construcción como "Permiso de Inicio de Obras", se ve factible la flexibilización de los trámites administrativos, a fin de posibilitar una pre-venta de las Unidades, contando con un Régimen de Copropiedad ya otorgado.

Que, ya es el Código Civil, que en su art. 2.459 prevé la posibilidad de la aprobación de un Régimen de Copropiedad, de construcciones que aún no estén erigidas es decir en etapa de proyecto aprobado, dando así la posibilidad jurídica de otorgar dicho régimen a obras aun



Cont. Ord. N° 271/13

efectivamente no construidas, plasmadas en planos, como se viene dando hasta la fecha, no existiría inconveniente legal de posibilitar la aprobación de este Régimen, a aquellos emprendimientos de carácter Habitacional, ya sea en Conjunto Habitacionales o Viviendas Multifamiliares y que sean gran porte.

Que, considerando los imponderables de las trámites burocráticas, se hace también pertinente plantear la posibilidad de prorrogar la vigencia de las Aprobaciones de los Anteproyectos para estos casos, y ligar dicha aprobación con el Permiso de Ejecución de Obras, en el sentido de que para este último sea considerado como "inicio de obras" del "total del proyecto aprobado", poniendo como condición la aprobación en la primera etapa de todas las obras de infraestructura necesarias, en el caso de plantearse un Conjunto Habitacional como se plantea en este particular

Que, aprovechando la oportunidad de la presentación de este recurrente, se ve la necesidad de flexibilizar ciertos mecanismos y generalizarlos para incentivar las construcciones de índole habitacional en la Ciudad

POR TANTO, ESTE CONSEJO, EN VIRTUD DEL ART 3º DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS DEL ÁREA CENTRAL DICTAMINA 1º- Recomendar aprobar el Proyecto de Ordenanza que establece Incentivos para la Construcción de Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales que se adjunta y forma parte del presente Dictamen 2º- Poner a consideración de la Junta Municipal.

Que, el Proyecto de Ordenanza dice: "POR EL CUAL SE ESTABLECE TRÁMITE ESPECIAL PARA INCENTIVAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES Y CONJUNTOS HABITACIONALES".

Art. 1º- Establecer la validez de los planos de Anteproyecto de Construcción debidamente aprobados, como base para la tramitación y aprobación del Régimen de Copropiedad para aquellos Proyectos de Construcción de Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales, siempre que estos cuenten con una superficie total a construir no menor a 2.000 m²

Art 2º- Para los Proyectos que cuenten con las características más arriba citadas, las obras podrán realizarse por etapas Siendo obligatorio para la implementación de la primera etapa, en el caso de Conjuntos Habitacionales, a los efectos de los trámites de aprobación de los planos de obra del proyecto, presentar los correspondientes planos ejecutivos de construcción y abonar los tributos que correspondan a la primera etapa

En estos casos, se incluirán en esta primera etapa, todas las obras que definen la infraestructura y el equipamiento del conjunto habitacional que son necesarias para definir el mismo con sus lotes, sin construcciones propias en ellos, pero con los servicios comunes que posibiliten el desarrollo del emprendimiento por etapas Se incluirán en esta primera etapa de obras los planos de accesos y/o portales, equipamiento y áreas construidas comunes, calles internas, esquema de desagües pluviales y tratamiento de esfuentes cloacales, esquema de red de servicios de agua corriente y energía eléctrica, esquema de distribución del sistema de prevención de incendios, muralla perimetral, entre otras obras necesarias

A fin de poder acogerse al beneficio contemplado en el art 1º, será necesaria la presentación, en el pedido de Aprobación de Régimen de Copropiedad, de la Contraseña correspondiente al pedido de aprobación de los planos para el inicio de obras correspondientes a la primera etapa de ~~información al diseño presentado en los~~ respectivos planos de Anteproyecto aprobados

Bella Manuel Ayala
Vice Presidente
Junta Municipal de Asunción



Art. 3º- Una vez efectivamente realizadas las obras correspondientes a la primera etapa, se considerarán ellas como inicio de obras del total de las obras aprobadas en el anteproyecto.

Art. 4º- Para la ejecución de las sucesivas etapas de las obras, deberá solicitarse los correspondientes permisos y abonar los impuestos debidos a cada una.

Art. 5º- Durante la Ejecución de las diferentes etapas, no podrá modificarse el total del área a construir, ni la cantidad de niveles aprobados en el Ante Proyecto base de las obras. Las mismas deberán ser ejecutadas en todas sus etapas en un plazo máximo de 3 (tres) años.

Art. 6º- De Forma”

Que, habiendo contemplado el presente Proyecto de Ordenanza, la Comisión Asesora considera oportuno incluir en este régimen aquellas construcciones de carácter habitacional que incorporen a sus propuestas tecnologías constructivas sustentables y de ahorro de energía, como ser la utilización de materiales y diseños arquitectónicos que hagan uso de los recursos ambientales amigablemente y generen menor impacto en el ambiente, propendiendo el verde urbano ya sea por la menor ocupación del terreno, la implementación de jardines, arboladas, muros, fachadas y terrazas verdes.

Que, conforme a lo expuesto, la Comisión Asesora dictaminante recomienda aprobar la Ordenanza “Por la Cual se Establece Trámite Especial para Incentivar la Construcción de Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales”.

Por tanto;

LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO

O R D E N A:

Art. 1º- Establecer la validez de los planos de Anteproyecto de Construcción debidamente aprobados, como base para la tramitación y aprobación del Régimen de Copropiedad para aquellos Proyectos de Construcción de Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales, siempre que estos cuenten con una superficie total a construir no menor a 2.000 m² y que contemplen en su construcción la aplicación de tecnologías constructivas sustentables y de ahorro de energía, como ser la utilización de materiales y diseños arquitectónicos que hagan uso de los recursos ambientales amigablemente y generen menor impacto en el ambiente, propendiendo el verde urbano ya sea por la menor ocupación del terreno, la implementación de jardines, arboladas, muros, fachadas y terrazas verdes, de acuerdo al dictamen favorable de las oficinas técnicas respectivas de la Intendencia Municipal.

Art. 2º- Para los Proyectos que cuenten con las características más arriba citadas, las obras podrán realizarse por etapas. Siendo obligatorio para la implementación de la primera etapa, en el caso de Conjuntos Habitacionales, a los efectos de los trámites de aprobación de los planos de obra del proyecto, presentar los correspondientes planos ejecutivos de construcción y abonar los tributos que correspondan a la primera etapa.

En estos casos, se incluirán en esta primera etapa, todas las obras que definen la infraestructura y el equipamiento del conjunto habitacional que son necesarias para definir el mismo con sus lotes, sin construcciones propias en ellos, pero con los servicios comunes



Asunción

Félix Manuel Ayala
Vice Presidente
Junta Municipal de Asunción

Junta Municipal



Asunción

Cont. Ord. N° 271/13

que posibiliten el desarrollo del emprendimiento por etapas. Se incluirán en esta primera etapa de obras los planos de: accesos y/o portales, equipamiento y áreas construidas comunes, calles internas, esquema de desagües pluviales y tratamiento de efluentes cloacales, esquema de red de servicios de agua corriente y energía eléctrica, esquema de distribución del sistema de prevención de incendios, muralla perimetral, entre otras obras necesarias.

A fin de poder acogerse al beneficio contemplado en el Art. 1º, será necesaria la presentación, en el pedido de Aprobación de Régimen de Copropiedad, de la Contraseña correspondiente al pedido de aprobación de los planos para el inicio de obras correspondientes a la primera etapa, de conformidad al diseño presentado en los respectivos planos de Anteproyecto aprobados.

- Art. 3º-** Una vez efectivamente realizadas las obras correspondientes a la primera etapa, se considerarán ellas como inicio de obras del total de las obras aprobadas en el anteproyecto.
- Art. 4º-** Para la ejecución de las sucesivas etapas de las obras, deberá solicitarse los correspondientes permisos y abonar los impuestos debidos a cada una.
- Art. 5º-** Durante la Ejecución de las diferentes etapas, no podrá modificarse el total del área a construir, ni la cantidad de niveles aprobados en el Ante Proyecto base de las obras. Las mismas deberán ser ejecutadas en todas sus etapas en un plazo máximo de 3 (tres) años, con opción de renovarla por un período más.
- Art. 6º-** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la ciudad de Asunción, a los treinta y un días del mes de julio del año dos mil trece.

JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

SG/ed

Junta Municipal
Asunción

FÉLIX MANUEL AYALA
Vicepresidente
En Ejercicio de la Presidencia

Asunción, 22 AGO. 2013

TÉNGASE POR ORDENANZA, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, DÉSE AL REGISTRO MUNICIPAL, Y CUMPLIDO, ARCHIVAR

ALICE DELGADILLO SERVIN
Secretaria General

ARNALDO SAMANIEGO GONZALEZ
Intendente Municipal