

Junta Municipal



Asunción

1813 - 2013: Bicentenario de la proclamación de la República del Paraguay

Ord. N° 311/13
(Trescientos Once / Trece)

Recibido Fecha 05 NOV. 2013
Firma: RJSY

“QUE ESTABLECE DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS CONSTRUCCIONES QUE NO CUENTEN CON PLANOS APROBADOS”

VISTO: El dictamen de la Comisión de Legislación, con relación a los siguientes expedientes:

1- Memorándum SG/Nº 1.735/13, de la Secretaría General de la Corporación, a través del cual remite la Resolución JM/Nº 5.397/13, referente a la minuta verbal del Concejal Ángel María Recalde, en la que solicitaba derivar el planteamiento del Concejal Rafael Villarejo a la Comisión de Legislación a fin de que analice el tratamiento que se le puede dar a los expedientes relacionados con pedidos de regularización de construcciones, a partir del 31 de agosto hasta fin de año.

2- Nota ME/Nº 1.812/13, del Consejo del Plan Regulador, en la que hace referencia a la necesidad de modificar la Ordenanza Nº 27/96 “Que establece disposiciones relativas a las construcciones que no cuentan con planos aprobados”, atinente a las construcciones erigidas en transgresión en la ciudad, considerando el reciente vencimiento de la prórroga de su vigencia establecida por la Ordenanza Nº 91/11 y correlativas el último 31 de agosto pasado; y,

CONSIDERANDO:

1- ANTECEDENTES:

Que, el 22 de agosto de 2013, la Secretaría General de la Corporación remite el Memorándum SG/Nº 1.735/13, a través del cual deriva la Resolución JM/Nº 5.397/13; para consideración y estudio de la Comisión Asesora de Legislación.

Que, la Nota ME/Nº 1.812/13, de fecha 16 de setiembre del 2013, del Consejo del Plan Regulador, hace referencia a la inquietud presentada por los Miembros del Ejecutivo Municipal ante el seno de este Consejo en relación a la necesidad de modificar la Ordenanza JM/Nº 27/96 “Que establece disposiciones Relativas a las Construcciones que no cuentan con planos aprobados”, atinente a las construcciones erigidas en transgresión en la ciudad, considerando el reciente vencimiento de la prórroga de su vigencia establecida por la Ordenanza Nº 91/11 y correlativas el último 31 de agosto pasado.

2- CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN JM/Nº 5.397/13, DE FECHA 21/08/13:

“ESCUCHADA: La minuta verbal del Concejal Ángel María Recalde, presentada en la Sesión Ordinaria del día de la fecha (21/08/13); y,

CONSIDERANDO:

Que, en su intervención, el Concejal Ángel María Recalde, hace referencia a los inconvenientes que se generan con los expedientes tramitados ante la Intendencia Municipal, que tienen que ver con pedidos de regularización de construcciones, teniendo en cuenta que el plazo previsto en la Ordenanza Nº 207/12, para el registro de construcciones con transgresiones insalvables al Plan Regulador, falleció el 30 de junio de 2013 y, en ese sentido, solicita que dicho plazo se prorrogue hasta el 31 de diciembre de 2013, dejando expresa constancia de que la medida será adoptada, por última vez, y que la misma deberá ser difundida masivamente, a través de los medios de comunicación...///...



Cont. Ord. N° 311/13.

...///... por parte del Ejecutivo Municipal, a fin de que los contribuyentes tomen conocimiento de tal disposición.

Que, por su parte, el Concejal Rafael Villarejo plantea que la propuesta sea derivada a la Comisión de Legislación, por el plazo de una semana, a fin de que se estudie un mecanismo tendiente a zanjar la injusticia que se genera con los contribuyentes que cumplen con las ordenanzas municipales, pagando un 20% del impuesto a la construcción, al momento de solicitar la aprobación del plano, y el 80% restante, al momento de la aprobación del mismo, situación que no se da con los contribuyentes que solicitan el registro de sus construcciones, quienes abonan solamente el 80% del impuesto.

Que, en ese sentido, el Concejal Carlos Galarza, hace referencia a los expedientes que ya han sido presentados ante el Ejecutivo Municipal, y por los cuales se ha abonado el 80% correspondiente a la regularización de construcciones, pero que debido al feneamiento del plazo previsto en la Ordenanza N° 207/12, el pasado 31 de junio, no pueden acceder a la resolución respectiva; motivo por el cual mociona concretamente que, como primera medida, se amplie el plazo hasta el 31 de agosto del año en curso y, por otro lado, derivar el planteamiento del Concejal Rafael Villarejo, a la Comisión de Legislación, a fin de que analice el tratamiento que se le puede dar a los expedientes relacionados con pedidos de regularización de construcciones, a partir del 31 de agosto hasta fin de año, conforme a los argumentos expuestos por el mismo.

Que, en ese contexto, la minuta de referencia fue tratada sobre tablas, habiéndose sancionado, al respecto, la Ordenanza N° 285/13, por la cual se dispone la prórroga, hasta el 31 de agosto de 2013, del plazo previsto en la Ordenanza N° 207/12 que amplía el plazo previsto en el Art 2º de la Ordenanza N° 91/11 que, a su vez, amplía la Ordenanza N° 27/96 "Que establece Disposiciones Relativas a las Construcciones que no cuentan con Planos Aprobados".

Por tanto;

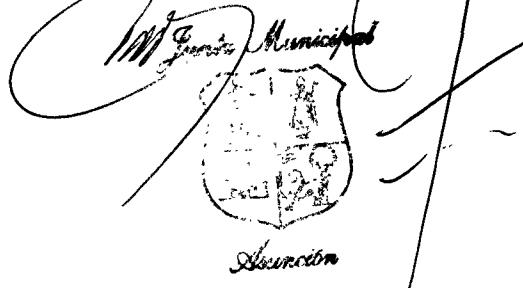
LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO

RESUELVE:

Art. 1º: DERIVAR el planteamiento del Concejal Rafael Villarejo, a la **Comisión de Legislación**, a fin de que analice el tratamiento que se le puede dar a los expedientes relacionados con pedidos de regularización de construcciones, a partir del 31 de agosto hasta fin de año, conforme a los argumentos expuestos por el mismo y que forman parte del considerando de esta resolución".

3. CONTENIDO DE LA NOTA ME/Nº 1.812/13, DE FECHA 16 DE SETIEMBRE DEL 2013:

VISTO: La inquietud presentada por los Miembros del Ejecutivo Municipal ante el seno de este Consejo en relación a la necesidad de modificar la Ordenanza JM/Nº 27/96 "Que establece disposiciones Relativas a las Construcciones que no cuentan con planos aprobados" atinente a las construcciones erigidas en transgresión en la ciudad, considerando el reciente vencimiento de la prórroga de su vigencia establecida por la Ordenanza 91/11 y correlativas el ultimo 31 de Agosto pasado y





Cont. Ord. N° 311/13.

CONSIDERANDO:

Que, ante el seno de esta Comisión, se ha expuesto detalladamente todos los inconvenientes administrativos, técnicos y legales que la falta de vigencia de esta Ordenanza ha acarreado a la Dirección de Obras Particulares, y particularmente en lo que a la falta de una definición jurídica en relación a la política a seguir ante el vacío legal que esta situación ha dejado.

Que, en el último debate presentado en la Sesión Ordinaria de la Corporación Legislativa en fecha 21 de agosto pasado, se había encomendado a la Comisión de Legislación su revisión, teniendo en cuenta la notoria diferencia de imposición en relación a aquellas obras que se encuentran cumpliendo con todas las normativas municipales, a las cuales se le impone tanto el costo del impuesto a la construcción, como la multa por construcción sin permiso establecida en el Art. 43 de la Ley N° 881/81 (que equivale al 80% del impuesto no abonado) siendo así mucho más gravoso estar en regla que trasgredir; esto, en razón a que las construcciones que trasgreden la normativa, solamente abonan el 20% del impuesto al ingresar, y luego la multa por construcción sin permiso.

Que, considerando esta notoria injusticia tributaria y ambigüedad en relación a la política de incentivos a la “correcta” construcción en el Municipio, se ha tenido en cuenta en la redacción de las modificaciones a esta normativa no solo este hecho (el de gravar más a aquellas construcciones con trasgresiones a la normativa), sino también otros puntos como ser la inclusión de modalidades ya utilizadas en la práctica administrativa para este tipo de situaciones, vale decir, el no otorgamiento de Licencias Comerciales a las construcciones fuera de zonas de uso, o la prohibición de otorgar Régimen de Copropiedad a las construcciones que se hallasen registradas e imponer una escala gradativa de mayor gravedad teniendo en cuenta el tipo de transgresión, considerando la ocupación del espacio público y la falta de adecuación a las zonas de uso establecidas en la Ordenanza N° 43/94 “Plan Regulador de la ciudad de Asunción” como de mayor gravedad

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 modifica los Artículos 2, 4 y 5 de la Ordenanza N° 27/96 que se adjunta y forma parte del presente dictamen.

2º- Poner a consideración de la Junta Municipal”.

4. CONTENIDO DEL PROYECTO DE ORDENANZA “POR EL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 2º, 4º y 5º DE LA ORDENANZA N° 27/96” QUE ESTABLECE DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS CONSTRUCCIONES QUE NO CUENTAN CON PLANOS APROBADOS:

“Art. 2º: Los propietarios de construcciones con transgresiones a la Ordenanza del Plan Regulador y sus modificaciones que no cuenten con planos aprobados, deberán presentar a la Municipalidad el relevamiento de las construcciones existentes, con la firma de un profesional inscripto en los registros de la Intendencia Municipal. En oportunidad de la presentación de la carpeta será abonado en concepto de gastos administrativos de la tramitación de la carpeta el 20% de lo estimado para el cobro del impuesto.





Art. 4º: La Intendencia Municipal, procederá al registro de la obra en transgresión, dejando constancia de las faltas, con expresa mención de los artículos y números de Ordenanzas transgredidas; y procederá a la liquidación y cobro de las multas, conforme a lo dispuesto en el Art. 43 de la Ley N° 881/81 por la construcción realizada sin el permiso municipal, adicionando las multas establecidas de acuerdo al tipo de trasgresión infringida conforme a la individualización del presente artículo. Podrán así también ser aplicadas las sanciones de multa, inhabilitación y clausura

a. Área libre inferior al 25 % de la superficie del terreno

A las construcciones con una Tasa de Ocupación superior a la Máxima establecida para el Sector, se aplicara una multa equivalente a cinco (5) jornales mínimos por metro cuadrado de superficie edificada excedida y en transgresión.

b.- Tamaño o volumen construido que supere lo establecido.

Para aquellas construcciones que superan el límite máximo determinado por los coeficientes zonales de altura, se aplicara una multa equivalente a cinco (5) jornales mínimos por metro cuadrado de superficie edificada excedida en transgresión.

c.- Retiro mínimo exigido entre la línea municipal y línea de edificación

1.- Para aquellas construcciones que no contemplen el retiro mínimo exigido entre la línea municipal y línea de edificación, se aplicara una multa equivalente a cinco (5) jornales mínimos por metro cuadrado de superficie edificada, dentro del espacio definido en el Plan Regulador para el retiro mencionado.

2.- Para aquellas construcciones que no contemplen los retiros exigidos sobre la planta de basamento, se aplicara una multa equivalente a cinco (5) jornales mínimos por metro cuadrado de superficie edificada, dentro del espacio definido para retiro mencionado.

3.- Para aquellas construcciones que invadan la vía pública desde la línea municipal, se aplicara una multa equivalente a cincuenta (50) jornales mínimos por metro cuadrado de superficie edificada en el espacio público.

c.- Estacionamientos insuficientes.

Para aquellas construcciones que cuenten con la cantidad de módulos de estacionamiento insuficientes, considerando los usos localizados, se aplicara una multa equivalente a diez (10) jornales mínimos por cada espacio de estacionamiento faltante.

d.- Uso inadecuado del suelo

1. A las construcciones donde se desarrollan actividades aceptadas con carácter condicionado para la zona, dentro de lo que tipifican las ordenanzas pero que sobrepasen las limitaciones exigidas para el uso condicionado del suelo (superar tamaño máximo), se aplicara una multa equivalente a 20 jornales por metro cuadrado de superficie edificada en transgresión.

2. A las construcciones donde se desarrollan actividades inadecuadas e incompatibles con lo establecido en las ordenanzas, se aplicara una multa equivalente a cincuenta (50) jornales mínimos por metro cuadrado de superficie en transgresión.

e.- Densidad poblacional neta superior a la admitida.

A las construcciones destinadas al desarrollo de programas habitacionales y que admiten un mayor número de moradores tolerado para cada área residencial, según la ...///...





...//.... máxima densidad neta admitida en el plan regulador se aplicara una multa equivalente a quince (15) jornales mínimos por cada morador adicional admitido.

f.- Falta de iluminación y ventilación en ambientes:

A las construcciones que no cuenten con sus ambientes debidamente ventilados e iluminados de acuerdo a las disposiciones atinentes establecidas en la Ordenanza N° 26.104/90 serán consideradas como falta leve y liquidada con el máximo establecido para este tipo de penalidades en la Ordenanza N° 131/00.

g.- Falta de presentación de planos aludidos en el art. 2º de la presente Ordenanza será considerada como falta grave y liquidada con el promedio de lo establecido en la Ord. N° 131/00 en el supuesto de no presentación de dichos planos luego de haber sido notificados a ese efecto en los plazos establecidos.

h.- Falta de implementación de medidas de mitigación de Impacto vial: Será considerada como falta gravísima y penalizada con el máximo previsto en la Ordenanza N° 131/00, si contemplasen la realización de un mejoramiento vial, en el caso de otras medidas se aplicara el promedio de la pena, esto en el supuesto de no implementación luego de haber sido notificados a ese efecto y vencidos los plazos establecidos

Las penalidades descriptas serán liquidadas sin perjuicio de la aplicación de la sanción prevista en el Art. 43º de la Ley N° 881/82.

Serán consideradas como:

Faltas leves: la falta establecida en el inc. e y f

Graves: las faltas establecidas en el inc. d numeral 1, en el inc. c numerales 1 y 2 y en los incs. a y b.

Gravísimas: las faltas establecidas en el inc. d numeral 2 y en el inc. c. numeral 3.

En la comisión de faltas graves y gravísimas podrán ser aplicadas en forma conjunta las sanciones de: multa e inhabilitación, multa y clausura respectivamente.

En caso de reincidencia, o de la comisión de nuevas faltas una vez que la construcción haya sido registrada, se procederá a la inhabilitación del local, en caso de no procederse a la rectificación de estas nuevas transgresiones se procederá a la clausura del local en el supuesto de estar destinados a otro uso que no sea el habitacional.

La inscripción en el registro implica la imposibilidad del otorgamiento del Régimen de Copropiedad a la construcción registrada.

La transgresión descripta en el inc. d numerales 1 y 2, e inc. h serán también pasibles conjuntamente con la imposición de las multas la pena de inhabilitación. La misma se traduce en la imposibilidad del otorgamiento de Licencia Comercial al local en cuestión.

Art. 5 La inscripción en el registro será por única vez y no implicara la aprobación de la obra ni la exoneración de las sanciones y responsabilidad que correspondan. En ningún caso se aprobaran los planos ni se cobrara el impuesto a la construcción si el propietario no realiza las rectificaciones y correcciones necesarias para adecuar la construcción al Plan Regulador".





5. PARECER DE LA COMISIÓN ASESORA DE LEGISLACIÓN:

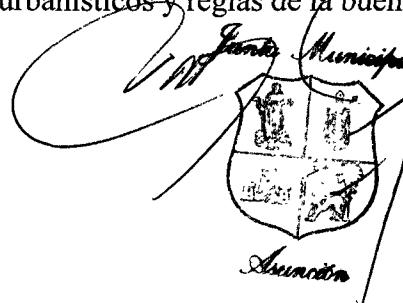
Que, ante el seno de la Comisión Asesora, se ha expuesto detalladamente todos los inconvenientes administrativos, técnicos y legales que la falta de vigencia de esta Ordenanza ha acarreado a la Dirección de Obras Particulares, y particularmente en lo que a la falta de una definición jurídica en relación a la política a seguir ante el vacío legal que esta situación ha dejado.

Que, en el último debate presentado en la Sesión Ordinaria de la Corporación Legislativa en fecha 21 de agosto pasado, se había encomendado a la Comisión de Legislación su revisión, teniendo en cuenta la notoria diferencia de imposición en relación a aquellas obras que se encuentran cumpliendo con todas las normativas municipales, a las cuales se le impone tanto el costo del impuesto a la construcción, como la multa por construcción sin permiso establecida en el Art. 43 de la Ley N° 881/81 (que equivale al 80% del impuesto no abonado) siendo así mucho más gravoso estar en regla que trasgredir; esto, en razón a que las construcciones que trasgreden la normativa, solamente abonan el 20% del impuesto al ingresar, y luego la multa por construcción sin permiso.

Que, considerando esta notoria injusticia tributaria y ambigüedad en relación a la política de incentivos a la “correcta” construcción en el Municipio, se ha tenido en cuenta en la redacción de las modificaciones a esta normativa no solo este hecho (el de gravar más a aquellas construcciones con trasgresiones a la normativa), sino también otros puntos como ser la inclusión de modalidades ya utilizadas en la práctica administrativa para este tipo de situaciones, vale decir, el no otorgamiento de Licencias Comerciales a las construcciones fuera de zonas de uso, o la prohibición de otorgar Régimen de Copropiedad a las construcciones que se hallasen registradas e imponer una escala gradativa de mayor gravedad teniendo en cuenta el tipo de transgresión, considerando la ocupación del espacio público y la falta de adecuación a las zonas de uso establecidas en la Ordenanza N° 43/94 “Plan Regulador de la ciudad de Asunción” como de mayor gravedad.

Que, la única solución legislativa que encare el problema ha sido la sanción de sucesivas ordenanzas que han establecido un plazo de tiempo en el cual puedan presentarse aquellas construcciones con que no cuenten con planos aprobados, significando el verdadero problema aquellas construcciones que a más del hecho de haberse ejecutado “sin el permiso municipal” las han realizado fuera de los parámetros e indicadores urbanísticos para su ejecución. Así han sido promulgadas las Ordenanzas N° 91/11 y modificaciones que también alteraron la redacción del Art. 2º de la Ordenanza N° 27/96 estableciendo límites “calendarios” para las presentaciones.

Que, para aquellas construcciones realizadas sin permiso municipal, se halla prevista la multa establecida en la propia Ley tributaria la Ley N° 881/81, en su capítulo Impuesto a la Construcción y es aplicable al hecho fáctico de la realización de la misma sin planos aprobados. Pero para aquellas que a más de ese hecho, hayan trasgredido las normativas relativas a la construcción establecidas tanto en el Plan Regulador como en el Reglamento General de la Construcción en sus diferentes modalidades, nos encontramos ante un vacío legal, que hace propiciar la notoria injusticia tributaria en medir con igual vara a los transgresores como a los que cumplen la normativa en relación al cumplimiento de los indicadores urbanísticos y reglas de la buena construcción.





Cont. Ord. N° 311/13.

Que, la existencia de este vacío legal, que para la administración tributaria o la de justicia significa la no imposición de falta alguna aunque EXISTA la transgresión, resultando nuestro Ordenamiento Urbanístico en un puñado de normas no coercibles.

Que, para este tipo de construcciones (que son una porción muy importante de las construcciones existentes) que son una realidad fáctica, de la cual la normativa, por asumir la técnica legal ordinaria de legislar presumiendo que la construcción no existe y que el “proyecto”, es decir los planos graficados en papel serán los que futuramente existan, esta Ordenanza es la “única” que la contempla como situación de hecho comúnmente denominada “Regularización” de planos dentro de todo el ordenamiento jurídico urbanístico de la ciudad de Asunción.

Que, en el proyecto se han incluido las transgresiones de todos los Indicadores Urbanísticos y reglas del buen construir de aplicación usual en las aprobaciones de planos e inclusive aquellas que NO AMERITAN consideración alguna ya que trasgreden el corazón de la normativa el cual es el USO. La preocupación remarcada en el seno de la Comisión de Legislación, es la posibilidad de que al abonar la multa (cualesquiera sea el valor de esta), la construcción ya pueda ser habilitada. Ante este hecho se halla previsto taxativamente las medidas complementarias a la multa las cuales son la de inhabilitación y clausura. Así como la imposibilidad de concederles Licencias Comerciales (inhabilitación) por transgredir USO.

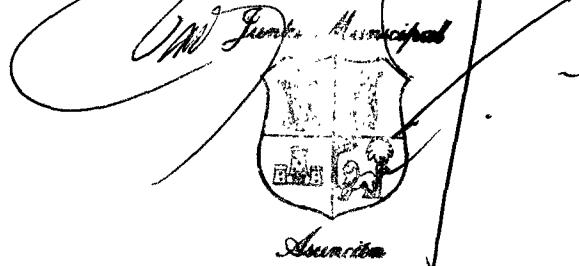
Que, dicha situación se repite ante la ocupación de espacio público (vereda o parte de calle) con construcciones previendo la DEMOLICIÓN sin detrimento del cobro de una multa.

Que, esto en razón a que debido a la gravedad del hecho amerita una sanción pecuniaria (multa) y otra correctiva (la cual es la demolición, inhabilitación y clausura)

Que, en ese tren de ideas, existiendo la limitación de tamaños para las construcciones particularmente en las zonas residenciales o bien en aquellas zonas mixtas para ciertos tipos de usos (oficinas, comercios), que se suponen en los casos más extremos a las construcciones en altura de gran porte para las cuales además de la sanción pecuniaria se tiene previsto la IMPOSIBILIDAD DE REALIZAR el Régimen de Copropiedad para la venta de las unidades resultantes, lo que significa el congelamiento financiero e inmobiliario del emprendimiento que se traducirá en un disuasor al que invirtiendo fuertes sumas dinerarias se vea imposibilitado de recuperar su inversión en ventas.

Que, se ha tomado extremos cuidados, conociendo la inconstitucionalidad de la imposición de las multas por “anualidades” hasta que se corrija el indicador urbanístico transgredido, que hizo decaer en su vigencia a la Ordenanza N° 4/92, precursora de esta Ordenanza. Esto en el sentido de buscar una imposición de multas que sea “fuerte” y única.

Que, en razón a la búsqueda de la justicia tributaria, en relación a la asimetría de la gravedad de las transgresiones cometidas en lugares o zonas con índices de capacidad contributiva más altos, en barrios de lujo, o sobre avenidas, en comparación a barrios periféricos debe señalarse que pueden darse extremos de construcciones de lujo, o de gran porte en zonas periféricas que también transgredan la normativa, por lo que el sistema de cálculo de la multa por construcción sin permiso se basamenta en la “categoría de la construcción” independientemente de la zona donde se encontrase de acuerdo a los valores de las planillas de computo métrico. En cuanto a las multas en particular sobre ...//....





Cont. Ord. N° 311/13.

...//.... transgresión de los diferentes indicadores urbanísticos, se ha considerado necesario, en lo que a uso refiere gravar más alto (buscando salvar las asimetrías) a aquellas construcciones que se ubiquen sobre avenidas.

Que, asimismo cambiando la técnica legal de limitar por fechas calendario la posibilidad de este Registro de construcciones en trasgresión, se ha recurrido a limitar la Unidad de Tiempo en las que hayan sido construidas, siendo particularmente debatido el tópico resultando aquellas construcciones realizadas HASTA cinco (05) años atrás. Surgiendo con este tópico la disyuntiva de “la prueba diabólica” de la determinación de la “fecha exacta” de la construcción clandestina. Para tal situación se convino la necesidad del método de “Declaración Jurada” cuya obvia validez en cuanto a la realidad de sus datos estará a cargo de la Intendencia, pudiendo reglamentarla sometiéndola a la base de datos del impuesto inmobiliario que también cuenta con superficies construidas, archivo de planos, o cualesquiera medios de prueba aceptables.

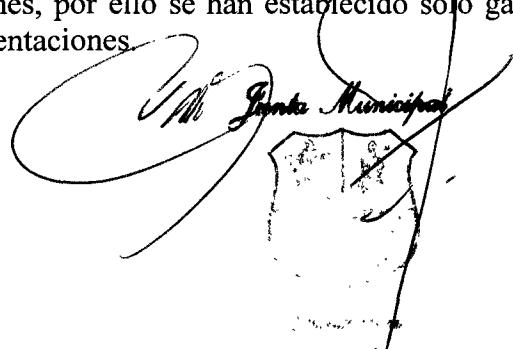
Que, es de significar, que esta Ordenanza, por su anterior pobre previsibilidad ha sido utilizada para realizar CONSTRUCCIONES NUEVAS, con las transgresiones que fueren, teniendo en cuenta que de igual forma significarían una leve carga para el transgresor, pero con la actual fijación de un tope hasta el año 2008 impide su aplicación a obras nuevas detectadas o detectables por Inspectoría, denuncias, medios públicos de comunicación que harían su aplicación imposible a dichas construcciones y estas deberán ser objeto de una nueva previsión legal en Ordenanzas futuras o en medidas judiciales correctivas en los casos que ameriten.

Que, a instancias de la Comisión, también se ha agregado al texto original la posibilidad de un recargo ascendente de forma a alentar a la presentación de las carpetas sin que signifiquen recargo alguno en el primer año (para aquellos contribuyentes cumplidores) y que vaya subiendo paulatinamente hasta un tope del doble de lo adeudado.

Que, la documentación o Registro de estas presentaciones no “significa” de manera alguna “el blanqueo” de las transgresiones, sino justamente un método para “sancionarlas” y buscar su corrección sin negar el importante aporte que significa a la recaudación fiscal de la administración que se halla seriamente afectada por la falta de vigencia.

Que, se ha agregado el párrafo omitido involuntariamente del original Art. 4º de la Ordenanza N° 27/96 que dice: “En caso de que el infractor haga efectivo el importe de las multas, se considerará consentida la liquidación efectuada por la Intendencia”, la importancia de este articulado es plena, en razón a que en el caso de que realizado el cálculo de las multas adeudadas por la Intendencia, dentro de proceso administrativo ordinario, deberá ser remitida al Juzgado de Faltas para que sea debatido en sede judicial administrativa, así como aplicadas las sanciones complementarias de Inhabilitación y Clausura.

Que, se ha seguido la técnica legislativa de la Ordenanza N° 27/96, en el sentido de que de ninguna manera se procede al cobro del impuesto a la construcción como tal, ya que tal hecho significaría el “reconocimiento administrativo” de la conformidad de las construcciones, por ello se han establecido solo gastos administrativos y multas para este tipo de presentaciones.





Cont. Ord. N° 311/13.

Que, el debate de la Comisión ha girado asimismo en la necesidad de reactivar el Centro Capitalino y las particularidades que generan la propiedad de inmuebles patrimoniales catalogados o no para los cuales la imposición de mayores multas que resulta detriental, en particular al indicador urbanístico estacionamiento. Tal cuestión se ajusta a un principio de equidad, no obstante, esta modificación no responde a la “materia” y deberá estar dada en una Ordenanza particularizada, que toque los puntos urbanísticos en cuestión y derogue total o parcialmente o excepciones en su aplicación a las normativas existentes.

Que, en la redacción del texto de esta Ordenanza se han tenido en cuenta los siguientes articulados de la Ley de fondo: “*Ley N° 881, Artículo 36º. El veinte por ciento del impuesto estimado a la construcción, será abonado en la oportunidad de la presentación de la solicitud de permiso y el saldo hasta sesenta días de la notificación escrita de aprobación de la solicitud.*

Artículo 77.- Atribución del Intendente en las Faltas Leves.

En caso de faltas leves, el Intendente y a solicitud del trasgresor, podrá reducir la sanción de la multa que corresponda abonar o fraccionar su pago con sujeción a las normas establecidas en el Capítulo V, Sección 2 del presente Título.

No podrá hacer uso de esta facultad cuando la falta haya sido cometida y sancionada con agravante.

Artículo 78.- Reparación del Daño.

Si los efectos de una falta fueren susceptibles de ser revertidos, el Intendente podrá conminar al trasgresor a hacerlo en un plazo razonable. Si éste cumpliera a satisfacción, le será aplicable lo dispuesto en el artículo anterior.

Resueltos los casos con sujeción a lo dispuesto en el artículo anterior y el presente, la causa quedará concluida.

Artículo 82.- Inhabilitación.

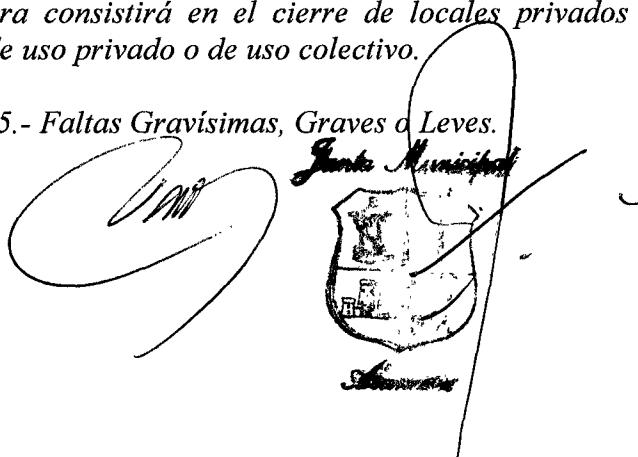
La inhabilitación consistirá en la suspensión del goce de las licencias otorgadas por la Municipalidad para conducir, para ejercer funciones profesionales o actividades comerciales, industriales, de artes u oficios generales, deportivas o de recreación o para utilizar locales, instrumentos, sustancias o insumos.

La inhabilitación será aplicada en el marco establecido por la Ordenanza respectiva. Podrá ser parcial o total, de plazo determinado o indeterminado, si la rehabilitación queda sujeta a condición.

Artículo 83.- Clausura.

La clausura consistirá en el cierre de locales privados de uso público o de espacios públicos de uso privado o de uso colectivo.

Artículo 85.- Faltas Gravísimas, Graves o Leves.





A los efectos de la gradación de las sanciones, las faltas deberán ser calificadas gravísimas, graves o leves en la ordenanza respectiva. Para la fijación de la sanción, dentro de cada escala, se tendrán en cuenta las circunstancias atenuantes o agravantes.

La calificación de faltas, así como los atenuantes y agravantes de cada caso, deberán ser determinados teniendo en consideración el grado de ofensividad o peligrosidad de los hechos, el perjuicio causado a los intereses comunales, el provecho producido al infractor por la perpetración y sus condiciones y antecedentes personales.

Artículo 86.- Aplicación Conjunta de Sanciones.

Diferentes sanciones podrán ser aplicadas en forma conjunta a una misma falta cuando la calificación lo amerite, con excepción de la amonestación.

Artículo 91.- Reincidencia – Agravante.

Incurrirá en reincidencia quien cometa nuevamente la misma falta que ya haya sido sancionada dentro de los dos años inmediatos anteriores.

La reincidencia constituirá agravante”.

Que, en ese contexto, la Comisión Asesora cree pertinente SANCIONAR LA “ORDENANZA QUE ESTABLECE DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS CONSTRUCCIONES QUE NO CUENTEN CON PLANOS APROBADOS”.

Por tanto;

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

O R D E N A:

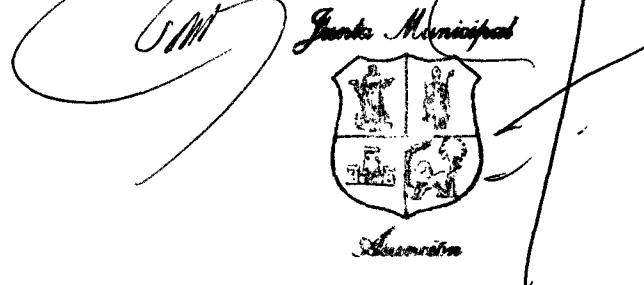
Art. 1º: Los propietarios de construcciones que se adecuan a las normas vigentes al momento de la construcción, o a la Ordenanza N° 43/94 y sus modificaciones, pero que no cuenten con planos aprobados, podrán obtener la aprobación de los planos ante la Intendencia, previa verificación técnica de la construcción y pago de los impuestos y multas que correspondan.

En caso de que el infractor haga efectivo el importe de la multa, se considerará consentida la liquidación efectuada por la Intendencia.

Art. 2º: Los propietarios de construcciones con transgresiones a la Ordenanza del Plan Regulador sus modificaciones y normativas concordantes que no cuenten con planos aprobados, deberán presentar a la Municipalidad el relevamiento de las construcciones existentes, con la firma de un profesional inscripto en los registros de la Intendencia Municipal. En oportunidad de la presentación de la carpeta será abonado en concepto de gastos administrativos de la tramitación de la carpeta el 20% de lo estimado para el cobro del impuesto a la construcción.

Art. 3º: La presentación de los planos de relevamiento contendrá los siguientes recaudos:

3.1. Nota a la Intendencia, suscripta por el propietario de la construcción.





3.2. Planta de ubicación en escala 15:00 o 12:50.

3.3. Relevamiento de plantas, cortes y fachadas en escala 1:50.

3.4. Planilla de cómputos métricos y costos de acuerdo a los valores vigentes en la fecha de presentación.

3.5. Título o fotocopia autenticada del título de propiedad.

3.6. Los planos se presentarán de acuerdo a las especificaciones de la Ordenanza N° 26.101/91 (Reglamento de la Construcción).

3.7. Fotografías de la fachada e interiores de la obra, con un mínimo de 3 (tres) tomas.

Art. 4º: La Intendencia Municipal, procederá al registro de la obra en transgresión, dejando constancia de las faltas, con expresa mención de los artículos y números de Ordenanzas transgredidas; y procederá a la liquidación y cobro de las multas, conforme a lo dispuesto en el Art. 43 de la Ley N° 881/81, por la construcción realizada sin el permiso municipal, adicionando las multas establecidas de acuerdo al tipo de trasgresión infringida individualizadas en el Art 5º, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones de inhabilitación y clausura.

Art. 5º: Régimen de Contravención

a. Área libre inferior a lo establecido en la normativa

A las construcciones con una Tasa de Ocupación superior a la Máxima establecida para el Sector, se aplicará una multa equivalente a cinco (5) jornales mínimos por metro cuadrado de superficie edificada excedida y en transgresión.

b. Tamaño o volumen construido que supere lo establecido.

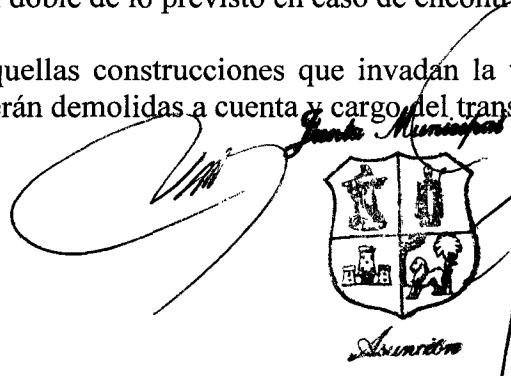
Para aquellas construcciones que superan el límite máximo determinado por los coeficientes zonales de altura, se aplicará una multa equivalente a cinco (5) jornales mínimos por metro cuadrado de superficie edificada excedida en transgresión.

c. Retiro mínimo exigido entre la línea municipal y línea de edificación

1.- Para aquellas construcciones que no contemplen el retiro mínimo exigido entre la línea municipal y línea de edificación, se aplicará una multa equivalente a cinco (5) jornales mínimos por metro cuadrado de superficie edificada, dentro del espacio definido en el Plan Regulador para el retiro mencionado. Se aplicará el doble de lo previsto en caso de encontrarse la construcción sobre avenida

2.- Para aquellas construcciones que no contemplen los retiros exigidos sobre la planta de basamento, se aplicará una multa equivalente a cinco (5) jornales mínimos por metro cuadrado de superficie edificada, dentro del espacio definido para retiro mencionado. Se aplicará el doble de lo previsto en caso de encontrarse la construcción sobre avenida

3.-Para aquellas construcciones que invadan la vía pública desde la línea municipal, las mismas serán demolidas a cuenta y cargo del transgresor sin detrimento de la ...//...





Cont. Ord. N° 311/13.

...//... aplicación de aplicará una multa equivalente a cincuenta (50) jornales mínimos por metro cuadrado de superficie edificada en el espacio público.

d.- Estacionamientos insuficientes.

Para aquellas construcciones que cuenten con la cantidad de módulos de estacionamiento insuficientes, considerando los usos localizados, se aplicará una multa equivalente a diez (10) jornales mínimos por cada espacio de estacionamiento faltante.

e.- Uso inadecuado del suelo.

1. A las construcciones donde se desarrollan actividades aceptadas con carácter condicionado para la zona, dentro de lo que tipifican las ordenanzas pero que sobrepasen las limitaciones exigidas para el uso condicionado del suelo (superar tamaño máximo, límite de utilización de terreno), serán inhabilitadas o clausuradas sin detrimento de la aplicación de una multa equivalente a 20 jornales por metro cuadrado de superficie edificada en transgresión.

2. A las construcciones donde se desarrollan actividades inadecuadas e incompatibles con lo establecido en las ordenanzas, serán rechazas sin más trámites inhabilitadas o clausuradas sin detrimento de la aplicación de una multa equivalente a cincuenta (50) jornales por metro cuadrado de superficie en transgresión

f.- Densidad poblacional neta superior a la admitida.

A las construcciones destinadas al desarrollo de programa habitacionales y que admiten un mayor número de moradores tolerado para cada área residencial, según la máxima densidad neta admitida en el plan regulador, se aplicará una multa equivalente a quince (15) jornales por cada morador adicional admitido.

g.- Falta de iluminación y ventilación en ambientes:

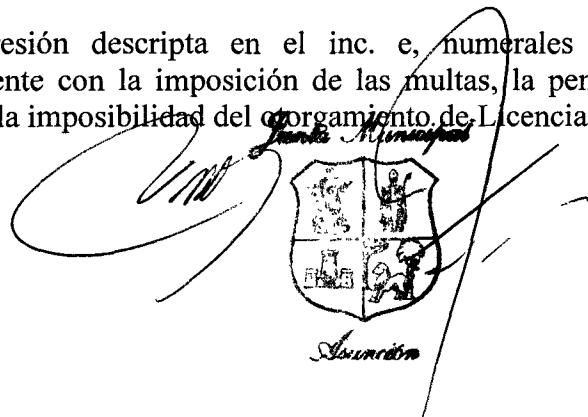
A las construcciones que no cuenten con sus ambientes debidamente ventilados e iluminados de acuerdo a las disposiciones atinentes establecidas en la Ordenanza N° 26.104/90 se aplicará una multa equivalente a 50 (cincuenta) jornales.

Art. 6º: Las penalidades descriptas serán liquidadas sin perjuicio de la aplicación de la sanción prevista en el Art. 43º de la Ley N° 881/82.

En caso de reincidencia, o de la comisión de nuevas faltas una vez que la construcción haya sido registrada, se procederá a la inhabilitación del local, en caso de no procederse a la rectificación de estas nuevas transgresiones se procederá a la clausura del local en el supuesto de estar destinados a otro uso que no sea el habitacional.

La inscripción en el registro implica la imposibilidad del otorgamiento del Régimen de Copropiedad a la construcción registrada.

La transgresión descripta en el inc. e, numerales 1 y 2, serán también pasibles conjuntamente con la imposición de las multas, la pena de inhabilitación. La misma se traduce en la imposibilidad del otorgamiento de Licencia Comercial al local en cuestión.



Junta Municipal



Asunción

1813 - 2013: *Bicentenario de la proclamación de la República del Paraguay*

Cont. Ord. N° 311/13.

En caso de que el infractor haga efectivo el importe de las multas, se considerará consentida la liquidación efectuada por la Intendencia.

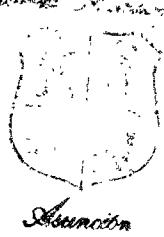
- Art 7º:** La inscripción en el registro será por única vez y no implicará la aprobación de la obra ni la exoneración de las sanciones y responsabilidad que correspondan. En ningún caso se aprobarán los planos ni se cobrará el impuesto a la construcción si el propietario no realiza las rectificaciones y correcciones necesarias para adecuar la construcción al Plan Regulador.
- Art. 8º:** Podrán acogerse a las disposiciones de la presente Ordenanza todas aquellas construcciones realizadas antes de la sanción de la presente y se prorrogará en su vigencia, hasta diciembre del 2015, bajo declaración jurada del contribuyente.
- Art. 9º:** A partir del segundo semestre del año 2014, la presente Ordenanza contará con un recargo del 33,3% sobre el monto a abonar por multas contravencionales individualizadas en el artículo 5º, hasta alcanzar el doble del monto adeudado por dichas multas al final de la vigencia de la presente ordenanza.
- Art.10º:** Derogar la Ordenanza N° 27/96, y todas aquellas que se opongan a la presente ordenanza.

Art. 11º: Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

José María Oviedo V.
Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

fb.



Daniel Centurión
Esc. DANIEL CENTURIÓN
Presidente

Asunción, 13 NOV. 2013

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

Alice Delgadillo Servín
ALICE DELGADILLO SERVIN
Secretaria General



Arnaldo Samaniego González
ARNALDO SAMANIEGO GONZALEZ
Intendente Municipal