



Municipalidad de la Ciudad de Caacupé  
 JUNTA MUNICIPAL



*VISIÓN: "Hacer de Caacupé una ciudad para la gente, segura, innovadora, atractiva, sustentable; fortalecidos en la fé"*

**ORDENANZA N° 134 /2021**

**POR LA CUAL SE NORMALIZA LA CREACIÓN DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES CERRADOS. -----**

Caacupé, 17 de febrero de 2021.

**Visto:**

La Constitución Nacional. -----

La Ley Orgánica Municipal N° 3966/2010. -----

La minuta presentada por el Concejal Ing. Emilio Ortega Escobar-----

**Considerando:**

Que, la Minuta deferencia contiene el Proyecto de Ordenanza Municipal "**POR LA CUAL SE NORMALIZA LA CREACIÓN DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES CERRADOS**". ---

Que, la Ley N° 3966/20 Orgánica Municipal, y; su Art. 12° establece las funciones municipales y el numeral 1: En materia de planificación, urbanismo y ordenamiento territorial inc. a) y b), disponen, La Planificación del Municipio a través del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial, la delimitación de las áreas urbanas y rurales.-----

Que, los Municipios en virtud de la potestad que le confiere el Art. 263° REGLAMENTACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES, puede reglamentar " La localización, construcción , así como el tipo de diseño de las unidades de los conjuntos habitacionales o residenciales y otros aspectos serán reglamentados por Ordenanzas, según sus planes urbanos". -----

Que, por la inseguridad reinante es cada vez más frecuente la creación de los Conjuntos Habitacionales Cerrados y por ser el distrito eminentemente turístico es necesario crear reglas claras y actualizadas, para el Desarrollo Urbanístico y Turístico del Distrito.-----

Que, los CONJUNTOS HABITACIONALES, destinados a la actividad residencial permanente o turística necesitan un grado de seguridad, y esto implica la necesidad de amurallar el perímetro de la urbanización dejando entradas controladas con cargo del consorcio de propietarios.----

Que, la ordenanza 164/96 es el Plan Regulador Vigente en este Municipio y en su Art. 3° Inciso e) contempla la creación de COUNTRY CLUB PRIVADO. -----

Que, la Ordenanza N° 72/ 2005 NORMALIZA LA CREACION DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES CERRADOS. -----

Que, es necesaria adecuar y actualizar dichas Ordenanzas según la Ley 3966/10. -----

**LIBRO DE ORDENANZAS**

*MISIÓN: "Brindar servicios de Calidad a través de una gestión participativa y equitativa a la ciudadanía, ejecutando obras de infraestructura y promoviendo el turismo, arte, y la cultura local, para el desarrollo integral y sostenible del municipio"*



Municipalidad de la Ciudad de Caacupé  
JUNTA MUNICIPAL



*VISIÓN: "Hacer de Caacupé una ciudad para la gente, segura, innovadora, atractiva, sustentable; fortalecidos en la fé"*

---

Que, es atribución de la Junta Municipal entre otras cosas lo que dispone el Art. 36 inc. a) Sancionar Ordenanzas, resoluciones, reglamentos en materia de competencia Municipal. -----

**POR TANTO LA JUNTA MUNICIPAL DE CAACUPE, REUNIDA EN SESION ORDINARIA EN FECHA 17 DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, CONTENIDA EN ACTA N°248 (DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO).**-----

**ORDENA:**

**Art. 1°)** Se entenderá por **CONJUNTO HABITACIONAL CERRADO** la habilitación de un área privada de fraccionamiento de tierras, destinada a un complejo residencial permanente o residencial turístico, que deberá ajustarse a los siguientes requisitos: -----

- a) Una fracción de terreno con un mínimo de dos hectáreas (2 has) y un máximo de cuarenta y nueve hectáreas (49 has), perfectamente delimitada mediante mensura, con perímetros cercados artificialmente, con elementos de seguridad y con portería de acceso controlada -----
- b) Deberán contar con un área libre mínimo (entre plazas y edificios comunitarios) del siete por ciento (7%) de la superficie total del terreno: para actividades recreativas, deportivas, sociales y culturales de uso comunitario, que serán administradas por los propietarios y supervisadas por la municipalidad. -----
- c) Tendrá calles, paseos y/o avenidas internas de uso común, respetando los accidentes naturales de valor paisajístico, arboledas, lagunas, ríos y arroyos. Los lotes no tendrán menos de trescientos sesenta metros cuadrados (360 m<sup>2</sup>) de superficie, con un frente mínimo de doce metros (12 m.). -----
- d) Las vías internas tendrán un mínimo de doce metros (12 m.) para las de doble frente y las perimetrales deberán tener la dimensión suficiente para permitir la circulación de vehículos de emergencias -----
- e) El área común de esparcimiento y el área de residencia y accesorios deberán guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica. -----

**Art. 2°)** El régimen jurídico se regirá para los **CONJUNTOS HABITACIONALES CERRADOS** tanto en sus relaciones internas con el municipio del cual dependen será el establecido por el Código Civil en materia de propiedad horizontal o por departamento, correspondiendo los lotes o solares a la propiedad exclusiva del adquirente, y las calles, avenidas, paseos y áreas verdes, a las superficies de uso común o condominio. -----

---

**LIBRO DE ORDENANZAS**

*MISIÓN: "Brindar servicios de Calidad a través de una gestión participativa y equitativa a la ciudadanía, ejecutando obras de infraestructura y promoviendo el turismo, arte, y la cultura local, para el desarrollo integral y sostenible del municipio"*



Municipalidad de la Ciudad de Caacupé
JUNTA MUNICIPAL



VISIÓN: "Hacer de Caacupé una ciudad para la gente, segura, innovadora, atractiva, sustentable; fortalecidos en la fé"

Art. 3º) Los CONJUNTOS HABITACIONALES CERRADOS, deberán asegurar a los propietarios una infraestructura mínima de servicios esenciales tales como: suministro de agua potable, instalación y distribución de energía eléctrica, accesos principales y accesorios, calles de tránsito permanente, superficies verdes habilitadas, desagües pluviales y tratamiento de agua servidas. La construcción, mantenimiento y limpieza de calles y superficies verdes quedaran a cargo del consorcio de propietarios y la Municipalidad no adquiere obligación con respecto a los mismos.

Art. 4º) La urbanización como CONJUNTO HABITACIONAL CERRADO, será reconocida por la Municipalidad, según Resolución, previa mensura respectiva, aprobación de anteproyecto de fraccionamiento y reglamento de copropiedad.

El loteamiento abonara los impuestos y tasas correspondientes conforme a su desarrollo. Cumplido los requisitos legales, los Conjuntos Habitacionales Cerrados será exonerados del cumplimiento de los Art. 247 y 248 de la Ley Nº 3966/10 Orgánica Municipal.

Art. 5º) Los CONJUNTOS HABITACIONALES CERRADOS actualmente existentes en el Municipio, que llenen los requisitos de esta Ordenanza deberán solicitar su reconocimiento como tales a la Municipalidad.

Art. 6º) Las trasgresiones a lo dispuesto en la presente Ordenanza se sancionará con una multa entre cien (100) a quinientos (500) jornales mínimos.

Art. 7º) Quedan derogadas todas las disposiciones contrarias a la presente Ordenanza.

Art. 8º) Comunicar a la Intendencia Municipal.

DADA LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE CAACUPÉ A LOS \_\_\_\_\_ DIAS DEL MES DE \_\_\_\_\_ DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.

-----

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

LIBRO DE ORDENANZAS

MISIÓN: "Brindar servicios de Calidad a través de una gestión participativa y equitativa a la ciudadanía, ejecutando obras de infraestructura y promoviendo el turismo, arte, y la cultura local, para el desarrollo integral y sostenible del municipio"