



# MUNICIPALIDAD DE BOQUERÓN

DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

Creado por Ley N° 6688/2021

Compromiso, Gestión y Transparencia.



## ORDENANZA N°10/2022

**POR LA CUAL SE REGLAMENTA LAS VIVIENDAS DE ALQUILER E INQUILINATOS EN EL MUNICIPIO DE BOQUERÓN.**

**VISTO:** EL artículo 167° de la Constitución Nacional; y los artículos 17° inciso a y b; Art. 37, siguientes y concordantes de la Ley 3.966/2010 - Orgánica Municipal.

**CONSIDERANDO:** Que, el crecimiento poblacional del Distrito de Boquerón implica también la inmigración de muchas personas y familias que se trasladan a la ciudad de Neuland, Villa Choferes del Chaco y otras comunidades del Distrito. Asimismo, esta situación conlleva a una gran demanda de alquileres de viviendas que normalmente no es posible cubrir, permitiendo ello el surgimiento de alquileres de viviendas precarias, sin condiciones mínimas para ser utilizadas como viviendas y donde surgen los niños como los más perjudicados, ya que habitan en lugares sin espacios suficientes ni condiciones higiénicas favorables para un desarrollo saludable y digno. Así mismo, se busca formalizar los alquileres e inquilinatos para brindar más seguridad a la población en general.

**Que,** el presente Proyecto de Ordenanza pretende iniciar un proceso de adecuación de aquellos Conjuntos Habitacionales existentes y de aquellos que serían creados en el futuro.

Por tanto;

**LA HONORABLE JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE BOQUERÓN, REUNIDA EN CONCEJO;**

**ORDENA:**

### DE LAS DEFINICIONES

**Art. 1.-** Se tomará las siguientes definiciones:

- a) **INQUILINATO:** situación de hecho en la que una persona, una pareja o una familia, o varias personas, ocupan una vivienda transitoriamente, en virtud a un Contrato de Alquiler (Locación) a cambio de un pago en dinero, mensual, bimestral, semestral o anual, a un locador.
- b) **LOCADOR:** titular del derecho de propiedad, usufructuario o comodatario sobre el inmueble que es concedido en alquiler.
- c) **ALQUILER:** Acuerdo de voluntades, en virtud del cual, una parte, propietario, comodatario, usufructuario, arrendador, administrador o quien cuente con poder suficiente, pone a disposición un inmueble, para habitación, a favor de otra, mediante el pago de un monto cierto en dinero, por un tiempo determinado.
- d) **SUB – ALQUILER:** Acuerdo de voluntades, en virtud del cual, un arrendatario o inquilino, con anuencia del propietario, vuelve a subarrendar, una parte o la totalidad de un inmueble, a favor de otro (subinquilino), mediante el pago de un monto cierto en dinero.

CEL.: 0982-551538

E-mail: [munideboqueron@gmail.com](mailto:munideboqueron@gmail.com)

[info@mboqueron.gov.py](mailto:info@mboqueron.gov.py)

Neuland - Av. 1 de Febrero c/ Talleres

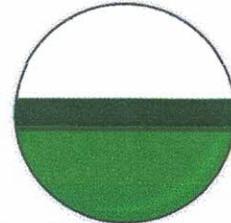


# MUNICIPALIDAD DE BOQUERÓN

DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

Creado por Ley N° 6688/2021

Compromiso, Gestión y Transparencia.



## ORDENANZA N°10/2022

- e) **INQUILINO/INTERESADO:** persona responsable que solicita en alquiler una vivienda para morar, por si o con terceros, de manera transitoria.
- f) **VIVIENDA:** Inmueble perteneciente al locador ofrecido en alquiler, y que reúne los requisitos establecidos en las normativas vigentes.

## CONDICIONES GENERALES

- Art. 2.-** Toda persona interesada en las construcciones, ampliación o reforma de un inquilinato o un conjunto habitacional deberá obtener con anterioridad a su ejecución un permiso de la Municipalidad y cumplir las normas establecidas en las leyes y ordenanzas de construcción, de zonificación, de habitación y las normas de la presente ordenanza.
- Art. 3.-** Toda persona física o jurídica que desee adquirir un permiso municipal para la explotación del rubro de Alquiler de viviendas, debe cumplir con los requisitos establecidos en la presente ordenanza, bajo pena de incurrir en las faltas previstas en la presente ordenanza.
- Art. 4.-** Cada vivienda establecida dentro del conjunto habitacional deberá contar con los requisitos mínimos de espacio y forma, de acuerdo a la cantidad de habitantes. Estas se califican en:
- a- Viviendas Familiares
  - b- Viviendas Individuales
  - c- Viviendas individuales múltiples
- Art. 5.- Viviendas Familiares:** aquellos locales en alquiler destinados a la habitación de familias compuestas con uno o más hijos menores de edad.
- Art. 6.- Viviendas Individuales:** aquellos locales en alquiler destinados para parejas sin hijos, o personas solas.
- Art. 7.- Conjuntos habitacionales:** aquellos Inquilinatos en la que se encuentran más de una vivienda individual o familiar, asentada en un mismo inmueble o predio.
- Art. 8.- ESTABLECER,** los requisitos mínimos que deberán contar los diferentes tipos de viviendas, establecidos en el artículo 4° de la presente ordenanza son:
- a) **Las Viviendas Familiares,** deberán contar como mínimo, con 1 habitación (dormitorio), 1 cocina, 1 comedor, 1 baño moderno, buena ventilación en cada habitación, piso de material impermeable (cemento o cerámica), totalizando un mínimo de 50 metros cuadrados, (dos ambientes y un baño). Asimismo, deberá contar con un espacio libre sin construcción, (patio) de 35 metros cuadrados como mínimo. Contar con instalaciones eléctricas adecuadas, con un salvavidas instalado, todo de acuerdo a las normas de la ANDE.

CEL.: 0982-551538

E-mail: [munideboqueron@gmail.com](mailto:munideboqueron@gmail.com)

[info@mboqueron.gov.py](mailto:info@mboqueron.gov.py)

Neuland - Av. 1 de Febrero c/ Talleres

ESTO

OK

72

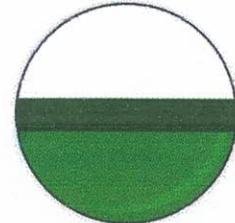


# MUNICIPALIDAD DE BOQUERÓN

DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

Creado por Ley N° 6688/2021

Compromiso, Gestión y Transparencia.



## ORDENANZA N°10/2022

- b) **Las Viviendas Individuales** deberán contar con 1 habitación y 1 baño moderno, piso impermeable de cemento o cerámica, totalizando un mínimo de 35 metros cuadrados, (un ambiente y un baño). Asimismo, deberá contar con buena ventilación en cada habitación, y debe tener un espacio libre sin construcción, patio, de 25 metros cuadrados como mínimo.
- c) **Los conjuntos habitacionales**, deberán contar con los requisitos establecidos en el inciso a) y b) del presente artículo, según su tipo.

**Art. 9.-** Cada tipo de vivienda, además debe contar con lo siguiente:

- a- Sistema moderno automático para servicio de agua potable de consumo e higiene personal.
- b- Aljibe para colecta y/o almacenaje de agua con capacidad mínima de 20.000 litros.
- c- Sistema de energía eléctrica en condiciones y con protección debida (llave salvavidas o DI/ID), según reglamento de la ANDE, que no genere exposición o peligro para la vida, salud o bienes materiales de las personas que habitan en el lugar.
- d- Sistema de desagüe cloacal moderno de baños y piletas de lavado.
- e- Buena ventilación en todos los ambientes, además de puertas de acceso que cumplan con los estándares mínimos de seguridad y emergencia.
- f- Un porcentaje de áreas libres según tamaño total del terreno, en terrenos mayores de 8.000m<sup>2</sup> deberán contar con un área mínima de 30% y terrenos menores a 8.000m<sup>2</sup> deben contar con por lo menos del 25% de áreas libres.
- g- Las redes viales internas deben permitir el acceso de vehículos de emergencia.
- h- Sistema de prevención contra incendios a establecerse de acuerdo al tipo de construcción.
- i- Cada vivienda debe prever un lugar adecuado destinado para los residuos residenciales, de tal manera de evitar la dispersión de los residuos en la vía pública, y que también posibilite el adecuado retiro de los residuos por parte de los recolectores de basuras. En los lugares donde no se cuenta con el servicio de recolección de basura, se deberá prever el modo o la manera de llevarla al vertedero.

El incumplimiento de este artículo, será considerado falta gravísima.

**Art. 10.- PROHIBIR**, el alquiler de las denominadas Viviendas Individuales y/o Viviendas Individuales Múltiples a familias con hijos, o, a grupos de más de 2 (dos) personas, contrariando el destino y objetivo de estos tipos de vivienda, según se especifica en los artículos 3° y 4° de esta Ordenanza. La inobservancia de este artículo, se considerará falta gravísima.

**Art. 11.-** En los conjuntos habitacionales, el locador es responsable de proveer los siguientes servicios:

esto OK

CEL.: 0982-551538

E-mail: [munideboqueron@gmail.com](mailto:munideboqueron@gmail.com)

[info@mboqueron.gov.py](mailto:info@mboqueron.gov.py)

Neuland - Av. 1 de Febrero c/ Talleres



# MUNICIPALIDAD DE BOQUERÓN

DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

Creado por Ley N° 6688/2021

Compromiso, Gestión y Transparencia.



## ORDENANZA N°10/2022

- a- Servicio de agua potable para consumo e higiene personal en cada vivienda.
- b- Servicio de energía eléctrica en condiciones y con la debida protección.
- c- Servicio de desagüe cloacal permanente, quedando prohibido el escurrimiento de las aguas servidas en el predio o en la vía pública.
- d- Sistema de desagüe pluvial, evitando la acumulación de aguas dentro de las viviendas.
- e- Servicio semanal permanente de transporte y eliminación de residuos sólidos domésticos.
- f- Servicio de transporte de todo tipo de material en situación de abandono y que generen focos de atracción y proliferación de vectores.
- g- Servicio permanente de limpieza y mantenimiento de espacios comprometidos como patios, estacionamientos y ambientes de recreación.
- h- Será responsable el locador de proveer estos servicios en forma permanente, quedando a su disposición la de establecer montos o tarifas especiales a los inquilinos por dicho servicio, no pudiendo deslindar las responsabilidades establecidas hacia terceros. También es responsable de velar por el cumplimiento de las condiciones sanitarias, de higiene y ambientales, hacer cumplir las normas básicas de convivencia referente a estos temas entre moradores del conjunto habitacional, mediante acuerdo escrito con los inquilinos, debiendo cada inquilino estar en conocimiento de las condiciones redactadas en la presente ordenanza.

**Art. 12.- DETERMINAR**, que todo locador deberá contar necesariamente con los planos y planillas de la obra afectada para el alquiler de complejos habitacionales o multiviviendas, aprobados por la Municipalidad de Boquerón. La inobservancia de este artículo será considerada falta grave.

**Art. 13.- PROHIBIR**, la quema de basura, malezas, hojas u otros materiales de origen orgánico o inorgánico dentro del predio del conjunto habitacional, así como toda combustión que emita humos que afecten la calidad de vida.

**Art. 14.- PROHIBIR**, la polución sonora con todo tipo de petardos, fuegos artificiales, o equipos de sonido, cuando por su intensidad afecten al reposo, descanso o salud de las demás personas que habitan en el predio, o vecinos cercanos. Queda prohibida la tenencia, portación y manipulación de armas de fuego dentro de los complejos habitacionales, salvo que la persona por su profesión requiere la tenencia o portación de armas, debiendo para este caso contar con el correspondiente carnet expedido por la autoridad competente.

**Art. 15.- QUE**, es obligación del locador la de mantener el ambiente libre de mosquitos, insectos, roedores o cualquier vector de interés sanitario capaz de transmitir enfermedades en las viviendas o inquilinatos. Ante la detección de vectores que constituyen un riesgo, la municipalidad podrá exigir la desinfección del lugar, la cual deberá ser costeadada por el locador.

CEL.: 0982-551538

E-mail: [munideboqueron@gmail.com](mailto:munideboqueron@gmail.com)

[info@mboqueron.gov.py](mailto:info@mboqueron.gov.py)

Neuland - Av. 1 de Febrero c/ Talleres



# MUNICIPALIDAD DE BOQUERÓN

DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

Creado por Ley N° 6688/2021

Compromiso, Gestión y Transparencia.



## ORDENANZA N°10/2022

**Art. 16.- DISPONER**, que todo locador, administrador, apoderado, o subarrendador, deberá obligatoriamente refrendar un Contrato de alquiler de inmuebles con el interesado o inquilino. El cual debe contar con los siguientes datos:

- a- Declaración de los datos personales del inquilino y su cónyuge o pareja.
- b- Los datos de las demás personas que residirán en la vivienda, sean estos mayores o menores de edad.
- c- Adjuntar fotocopia de cedula actualizada de al menos de la persona firmante del contrato y su cónyuge o pareja en su caso u demás cohabitantes mayores de edad.
- d- Lugar de trabajo del inquilino.
- e- Certificado de antecedentes policiales del/ de los inquilino/s.

La documentación deberá ser permanentemente actualizada y a disposición de las autoridades municipales y policiales en caso de que éstas sean solicitadas.

La inobservancia de este artículo será considerada falta grave.

La disposición del presente artículo también rige para las personas que alquilan una o más habitaciones en sus viviendas particulares.

**Art. 17.- DISPONER**, que todo locador, administrador, apoderado, o subarrendador, deberá presentar a la Municipalidad, una copia del contrato de alquiler suscrito entre el locador y el inquilino.

**Art. 18.- QUE**, ante cualquier denuncia, los inspectores de la Municipalidad deberán constituirse en el lugar para labrar acta y tomar las medidas correspondientes a cada caso y derivar a las instancias correspondientes.

**Art. 19.- ENCOMENDAR**, la aplicación y ejecución de lo dispuesto al Departamento correspondiente de la Intendencia Municipal, mediante una difusión masiva de la reglamentación, y posterior control y verificación por el Cuerpo de Inspectores Municipales.

**Art. 20.- DISPONER**, en caso de verificarse la comisión de faltas graves o gravísimas, corresponderá remitir los antecedentes al Juzgado de Faltas Municipales.

**Art. 21.- DISPONER**, a fin de aplicar las infracciones, siempre y cuando no se tenga estipulado una falta distinta, que éstas se apliquen en forma escalonada de acuerdo a la reincidencia sobre un mismo artículo o artículos transgredidos, considerándose en primera instancia como leve, y en ultimas instancias como gravísimas, aplicando las infracciones en este orden:

### **FALTAS LEVES**

1. Apercibimiento
2. Multa de 5 a 10 jornales mínimos diarios

### **FALTAS GRAVES**

1. Multa de 10 a 20 Jornales Mínimos Diarios

CEL.: 0982-551538

E-mail: [munideboqueron@gmail.com](mailto:munideboqueron@gmail.com)

[info@mboqueron.gov.py](mailto:info@mboqueron.gov.py)

Neuland - Av. 1 de Febrero c/ Talleres

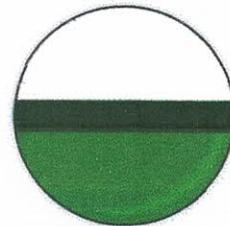


# MUNICIPALIDAD DE BOQUERÓN

DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

Creado por Ley N° 6688/2021

Compromiso, Gestión y Transparencia.



## ORDENANZA N°10/2022

### FALTAS GRAVISIMAS

1. Multa de 20 a 50 jornales mínimos diarios
2. Cierre del local de uno a tres meses

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Art. 22.- DISPONER**, la adecuación a las nuevas disposiciones, de todos los inquilinatos existentes a la fecha de la promulgación de la presente Ordenanza, en el Distrito de Boquerón, hasta el 31 de diciembre 2022.

**Art. 23.- COMUNÍQUESE** a la Intendencia Municipal

**APROBADA LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LAS VIVIENDAS DE ALQUILER E INQUILINATOS EN EL DISTRITO DE BOQUERÓN, DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN; POR LA HONORABLE JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE BOQUERÓN, A LOS VEINTICINCO DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS.-**



**Emiliano Servín Maldonado**  
Secretario Junta Municipal



**Abg. Carmen Kroker de Giménez**  
Presidente Junta Municipal

Boquerón, 16 de agosto del 2022.-

**TENGASE POR ORDENANZA, PUBLÍQUESE E INSÉRTESE EN EL REGISTRO MUNICIPAL.**



**Abg. Derlis Bogado Bobadilla**  
Secretario General



**César Ignacio González Brítez**  
Intendente Municipal

CEL.: 0982-551538

E-mail: [munideboqueron@gmail.com](mailto:munideboqueron@gmail.com)

[info@mboqueron.gov.py](mailto:info@mboqueron.gov.py)

Neuland - Av. 1 de Febrero c/ Talleres