



Asunción, 28 de octubre de 2019.

MUVH/NSG1363-19

**SEÑOR SENADOR NACIONAL:**

Tengo el honor de dirigirme a V.E., en atención a la Nota ingresada por Expediente N° 79422 el 18 de setiembre del año en curso, de la Comisión de Asuntos Departamentales, Municipales, Distritales y Regionales de la Honorable Cámara de Senadores, por medio de la cual remite el Proyecto de Ley "QUE DECLARA DE INTERÉS SOCIAL Y EXPROPIA A FAVOR DEL MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT, UN INMUEBLE INDIVIDUALIZADO COMO PARTE DE LA FINCA N° 19874, UBICADO EN EL KM 4 ACARAY, BARRIO PABLO ROJAS, DEL DISTRITO DE CIUDAD DEL ESTE, PARA SU POSTERIOR TRANSFERENCIA A TÍTULO ONEROSO A FAVOR DE LOS ACTUALES OCUPANTES DEL ASENTAMIENTO SAN MIGUEL", solicitando el parecer de la Institución con respecto al citado proyecto de Ley.

Al respecto, se remite el Informe elaborado por la Dirección General Jurídica y Notarial dependiente de este Ministerio.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludar a V.E. con las expresiones de mi mayor consideración y estima.



Ministerio de  
**URBANISMO,  
VIVIENDA Y HÁBITAT**

  
Arq. DANY DURAND E.  
Ministro

T013722

MUVH

A Su Excelencia

Don **ARNALDO FRANCO**, Presidente

Comisión de Asuntos Departamentales, Municipales, Distritales y Regionales

HONORABLE CÁMARA DE SENADORES

E.                      S.                      D.

1/4



Ministerio de  
**URBANISMO,  
VIVIENDA Y HÁBITAT**

■ **GOBIERNO  
NACIONAL**

Paraguay  
de la gente

2 (Dos)

**INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA Y NOTARIAL**

En respuesta a la Nota emanada  
de la Honorable Cámara de Senadores por Expediente N° 79.422-19.-

Por Nota del 18/09/2019, el Senador Arnaldo Franco, Presidente de la Comisión de Asuntos Departamentales, Municipales, Distritales y Regionales de la Honorable Cámara de Senadores se dirigió a la máxima autoridad del MUVH solicitando su refrendo y devolución sobre el Proyecto de Ley "QUE DECLARA DE INTERÉS SOCIAL Y EXPROPIA A FAVOR DEL MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HABITAT (MUVH), UN INMUEBLE INDIVIDUALIZADO COMO PARTE DE LA FINCA N° 19874, UBICADO EN EL KM. 4 ACARAY BARRIO PABLO ROJAS, DEL DISTRITO DE CIUDAD DEL ESTE, PARA SU POSTERIOR TRANSFERENCIA A TITULO ONEROSO A FAVOR DE LOS ACTUALES OCUPANTES DEL ASENTAMIENTO SAN MIGUEL" y; teniendo en cuenta que el proyecto de Ley involucra al Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat, se requiere el parecer de esta institución al respecto.

A los efectos de realizar la evaluación de la pertinencia de la sanción del Proyecto de Ley de expropiación planteado, y que la misma cumpla su finalidad, se realizan las siguientes consideraciones:

Respecto al proyecto en cuestión y a fin de conocer aspectos puntuales del inmueble objeto de expropiación, así como su avaluación, se solicitó un informe técnico a la Dirección General del Hábitat, la cual a través del Informe Técnico Ambiental del Sitio, del 22/10/2019, manifestó lo siguiente:

*"Terreno situado en zona urbanizada en el Barrio Pablo Rojas de Ciudad del Este, ocupada por familias pertenecientes a grupos organizados, en el sector del fondo cuenta con cauce hídrico, lo que desvaloriza la propiedad, con relación al aspecto físico, es un terreno con excelente característica por la ubicación y los servicios de la zona, posee pendiente de Este a Oeste, es suavemente ondulada con vegetación implantada, viviendas con arraigo de personas en estado de vulnerabilidad, lindante a una calle principal. Excelente conectividad con otros centros urbanos. Servicios (energía eléctrica con arancel normal, servicios de agua realizan por pozo surgente) Conclusión: En plano adjunto están pintados los lotes que quedan fuera de las condiciones de habitabilidad por encontrarse al límite de la zanja. El resto del sitio cuenta con condiciones mínimas de habitabilidad según criterio de la DIGH, sujeta al cumplimiento de las sugerencias."*

Asimismo, el Departamento de Tasaciones informó:

*"Teniendo en cuenta los valores del mercado inmobiliario comparables, considero que el valor de este inmueble es:*

Terreno:

Zona 1: 5.300.626.840Gs

Zona 2: 2.500.000.000Gs

*Alba Gloria Freytes Bonici*  
Directora de Dictámenes  
Ministerio de la Vivienda

2

*Mariana Denis Capurro*  
Directora Jurídica Adjunta  
Dirección Gral. Jurídica y Notarial  
MUVH



Ministerio de  
**URBANISMO,  
VIVIENDA Y HÁBITAT**

**GOBIERNO  
NACIONAL**

Paraguay  
de la gente

3 (Trg)

Total: 7.800.626.840Gs

**Tasación: G. 7.800.626.840** (Guaraníes siete mil ochocientos millones seiscientos veintiséis mil ochocientos cuarenta)

Por su parte la Dirección General Social remitió informe de verificación ocupacional a través del Memorando MDPSE N° 032 del 02/04/2019 y refirió cuanto sigue:

*“El proyecto de la Comunidad: Barrio Pablo Rojas está ubicado en Ciudad del Este, Departamento de Alto Paraná, el acceso a dicho proyecto es de camino asfaltado, motivo por el cual el clima no es un factor influyente para el acceso a dicho barrio. El terreno donde se tiene proyectado la construcción de las soluciones habitacionales es de propiedad privada (para compra de terreno), las familias se encuentran residiendo en el mismo lugar”. Las familias cuentan con todos los servicios públicos, tales como: energía eléctrica, a través de la ANDE, la gran mayoría poseen medidor y con beneficio del Programa de Tarifa Social, algunas conexiones clandestinas o conexión directa; servicio de agua potable (con problemas en la distribución, durante el día no cuentan con el servicio solo a altas horas de la noche teniendo que acumular el agua para poder utilizarlo durante el día). En cuanto a infraestructura se refiere, es importante señalar que la gran mayoría de las familias ya cuentan con sus viviendas de material cocido bien consolidado, y algunas son prestadas, en alquiler o cedidas por familiares que se encuentran en el exterior del país. ....”*

Es de resaltar que el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat, conforme a su carta orgánica es la única institución rectora y responsable de las políticas habitacionales del país, no es menos cierto que la Ley N° 6152/18 que la crea, contempla igualmente que la institución operativiza su gestión a través de planes y programas específicos que se ejecutan con miras a paliar el déficit habitacional existente en el país.

Por esta misma razón, y precautelando los intereses del Estado paraguayo, corresponde realizar un análisis razonable acerca de las implicancias jurídicas y financieras de la eventual sanción del Proyecto de Ley.

De los informes referidos se colige que existe en el lugar un asentamiento de hecho, con 63 familias asentadas en el predio objeto de la Ley, las cuales podrían verse favorecidas por la misma, en lo que respecta a la ocupación que detentan.

No obstante, es necesario hacer mención a otros aspectos no menos importantes que deben considerarse a los efectos de determinar la viabilidad del proyecto.

Así tenemos que, la superficie a ser expropiada asciende a poco más de 2 hectáreas, y al realizar un cálculo aproximado de la cantidad de lotes a obtener de dicha medida, se entiende que derivarán en unos 60 a 70 lotes, los cuales una vez regularizados a sus ocupantes, deberán tener retorno financiero al Estado – MUVH. Es decir, los beneficiarios deberán pagar el valor de cada lote.

Al realizar un simple prorrateo del monto que debería percibir el MUVH por cada lote, se constata que es una suma exorbitante, que no podrá ser cumplida por los beneficiarios, y

Gloria Fretes Bonica  
Directora de Dictámenes  
Ministerio de la Vivienda

3

Mariana Denis Capurro  
Directora Jurídica Adjunta  
Dirección Gral. Jurídica y Notarías  
MUVH



Ministerio de  
**URBANISMO,  
VIVIENDA Y HÁBITAT**

**GOBIERNO  
NACIONAL**

*Paraguay  
de la gente*

*4 (cuatro)*

la Ley podría no cumplir con su finalidad, o, lo que es peor, que el Estado cumpla con la indemnización y no recupere la suma en cuestión.-

En este contexto, se considera que el valor de tasación de la propiedad resulta muy elevado a fines de la expropiación, y supera ampliamente la capacidad de pago de los eventuales beneficiarios de la Ley.

Además, por expediente N° 90.823 ingresado al Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat el 24/10/19, la propietaria del inmueble objeto de expropiación, Sra. Norma María Elizabeth Pistilli de Figueredo, manifestó su oposición a la eventual ley, indicando entre otras cosas, que sobre el inmueble existe un interdicto de recobrar la posesión, así como dos mandamientos de desahucio contra los ocupantes. Del mismo modo, la recurrente reclama que el proyecto de Ley atenta contra la garantía constitucional de protección de propiedad privada (Art. 109 C.N.), y fue tratada en abierta contravención a la norma señalada, además de que no tomó en consideración las ordenanzas y resoluciones que establecen medidas de control sobre el parcelamiento del suelo, entre otros cuestionamientos, que observados con detenimiento y a la luz de las disposiciones legales aplicables, resultan en extremo atendibles. Se adjunta fotocopia de la presentación.

Esta Dirección General resalta entonces, la oposición de la propietaria al proyecto pretendido, en razón de que existe una litis trabada sobre la propiedad, advirtiendo que, en este contexto, no sería prudente acompañar este proyecto, sin contar con que será materialmente imposible obtener el eventual acuerdo con la propietaria a fin de fijar el monto de la indemnización, requisito previo y necesario para la regularización de la tenencia de la tierra a los ocupantes, y por ende, para el efectivo cumplimiento del objeto de la expropiación.

En base a las consideraciones expuestas, y teniendo en cuenta que el Estado debe velar por el cumplimiento de las normas vigentes, esta Dirección General estima inviable el proyecto pretendido, el cual no se ajusta a los parámetros recomendables para la expropiación, en razón de: el excesivo costo del inmueble, la Litis trabada, las disposiciones judiciales ya emanadas que ordenan el desahucio de los ocupantes, y la expresa oposición de la propietaria, que reclama al Estado, el respeto a su propiedad privada, al amparo del artículo 109 de la Constitución Nacional.

Por tales razones, se sugiere a la máxima autoridad elevar el presente informe a la Honorable Cámara de Senadores, donde la postura institucional es rechazar la sanción del proyecto pretendido.

Atentamente.

  
Gloria Pistilli Bonzi  
Directora de Dictámenes  
Ministerio de la Vivienda  
MUVH

*4/4*

  
MARIANA DENIS CAPURRO  
Directora Jurídica Adjunta  
Dirección Gral. Jurídica y Notarial  
MUVH