



ORDENANZA N°: 21/2021 (VEINTE Y UNO BARRA DOS MIL VEINTE Y UNO)

POR LA CUAL SE UNIFICAN LAS ORDENANZAS QUE REGLAMENTAN EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO.-----

VISTO: El Proyecto de Ordenanza presentado por el Concejal Municipal Nelson Peralta, en la cual expresa la situación económica actual de nuestro país –y en especial de nuestra ciudad- derivada de la PANDEMIA COVID-19.-----

CONSIDERANDO: Que, la Ley 3966/2010, Orgánica Municipal, en su Artículo 138 dónde hace referencia a la “Subasta Pública de Bienes y Excepciones” establece que “Las municipalidades podrán enajenar los bienes de su dominio privado, por el procedimiento de la subasta pública o excepcionalmente en forma directa previo avalúo pericial que no será menor al valor fiscal, salvo las excepciones de permuta, excedente y cumplimiento de contrato por los arrendatarios. En todos los casos, se requerirá la aprobación de la Junta Municipal”.-----

Que, asimismo el Artículo 140 –de la misma Ley- en cuanto a “Venta Directa para Arrendatarios” dispone cuanto sigue: “Cuando los arrendatarios de terrenos municipales hubieren cumplido debidamente los contratos, la municipalidad, a petición de ellos, podrá proceder a la venta directa de los predios sin que sea necesaria la subasta, previo avalúo pericial”.-----

Que, es necesario adecuar las ordenanzas municipales a las necesidades –y a la real capacidad económica- de la población, a los efectos de poder cumplir con lo que las leyes vigentes establecen.-----

Que, en el caso de la venta de terrenos municipales a terceras personas, sin perjuicio del valor real de las propiedades y sin dejar de cumplir estrictamente los requisitos previos que la LEY establece, se hace necesario otorgar un mayor plazo de financiación para el pago de estas propiedades, a los efectos de que los compradores puedan cumplir con sus obligaciones de mensuales.-----

Que, el Asesor Económico de la Junta Municipal anexa su Dictamen.-----

Que, las Comisiones Asesoras de Legislación y Hacienda y Presupuesto, en el Dictamen Conjunto N° 173/2021 recomendaron aprobar el Proyecto de Ordenanza presentado, siendo aprobado por la Plenaria el Dictamen presentado.-----

POR TANTO

LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO REUNIDA EN CONCEJO

ORDENA

ARTICULO 1° UNIFICAR las Ordenanzas que reglamentan el Uso, Usufructo y Venta de Tierras Municipales en el Municipio de San Lorenzo.

CAPITULO I
DEL MODO DE APLICACION

ARTICULO 2°.- La presente Ordenanza establece normas y procedimientos referentes a la disposición de las Tierras Municipales, las cuales podrán ser arrendadas, cedidas en uso o transferidas según los casos.





CAPITULO II
DE LA CLASIFICACION DE LAS TIERRAS

ARTICULO 3°.- A los efectos de aplicación de la presente Ordenanza, las Tierras Municipales se clasificarán de la siguiente forma:

A. TIERRA DEL DOMINIO PRIVADO MUNICIPAL.-

Son la Tierras contempladas en el Artículo 137 Inciso "b" de la Ley N° 3.966/2.010 Orgánica Municipal.-

B. TIERRAS DEL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL.-

- B1. Plazas y Parques
- B2. Calles y Avenidas

C. ZONAS DE RIESGOS

Son considerados Zonas de Riesgo, a los cauces de arroyos y raudales, barrancos, lagunas, vertederos de basuras, zonas de relleno sanitario estabilizado o cualquier otro terreno que sea considerado explícitamente como tal, por la Municipalidad de San Lorenzo.

ARTICULO 4°.- A los efectos de regularizar la tenencia de las Tierras Municipales, se considerarán los siguientes casos:

- a.- Las ocupaciones de Tierra del dominio Público y Privado.-
- b.- Las Tierras del Dominio Privado Municipal, que hallándose libre de ocupaciones, a juicio de la Municipalidad, puedan ser cedidas en uso, arrendadas o vendidas a terceros.-
- c.- Las Tierras del Dominio Público Municipal, que estén libradas al uso público y que, a juicio de la Municipalidad, puedan ser cedidas en uso y;
- d.- Las zonas de riesgos.-

CAPITULO III
DE LOS PRECIOS Y MODALIDADES EN LA DISPOSICION DE LAS TIERRAS

ARTICULO 5°.- Todos los valores y precios de terrenos, así como los cánones a ser cobrados por arrendamiento, cesión de uso o venta, serán calculados en salarios mínimos vigentes en el momento de la firma de contrato respectivo (de arrendamiento, uso o venta) y serán automáticamente ajustados a los mismos.

ARTÍCULO 6°.-

a) Cuando se tratara de **VENTA DE UN TERRENO MUNICIPAL** a una entidad pública, privada, o a pobladores que demuestren su necesidad social de utilizar el mismo como vivienda, el valor del terreno para determinar su precio de venta será establecido de acuerdo a la cotización del Mercado.

El precio de mercado será determinado en cada caso por el Ejecutivo Municipal, y aprobado por la Junta Municipal, a través de una evaluación, y deberá tener como referencia los citados valores inmobiliarios.

En el caso de venta de terreno municipal, se podrá fraccionar el pago en cuotas corridas con vencimiento mensual, debiendo el solicitante optar por una de las siguientes formas de financiación:

- Hasta treinta y seis (36) cuotas mensuales, lo que generará un interés mensual igual al uno (1%) por ciento sobre el saldo no amortizado a la fecha de efectuarse el pago.
- Hasta cuarenta y ocho (48) cuotas mensuales, lo que generará un interés mensual igual al uno (1,35%) por ciento sobre el saldo no amortizado a la fecha de efectuarse el pago.
- Hasta sesenta (60) meses, lo que generará un interés mensual igual al uno (1,7%) por ciento sobre el saldo no amortizado a la fecha de efectuarse el pago.





La Junta Municipal podrá exonerar el pago de intereses en caso debidamente justificados.

En ningún caso, el precio de mercado podrá ser inferior al valor municipal del terreno que se establece, de acuerdo a las diferentes zonas de nuestra ciudad, de la siguiente manera:

ZONA 1A:

Sobre Asfalto: 6 jornales x m².
Sobre Empedrado: 4 jornales x m².
Sobre Tierra: 2,0 jornales x m².

ZONA 1B:

Sobre Asfalto: 4,5 jornales x m².
Sobre Empedrado: 3,5 jornales x m².
Sobre Tierra: 2,0 jornales x m².

ZONA 2:

Sobre Asfalto: 2,5 jornales x m².
Sobre Empedrado: 2 jornales x m².
Sobre Tierra: 1 jornales x m².

En cualquiera de las zonas del Municipio de San Lorenzo, ya sea que estén ubicados sobre asfalto, empedrado o tierra, aquellos terrenos municipales cuyas superficies fueren mayores a los 360 m², tendrán un costo adicional del 30%, que será aplicado únicamente sobre la superficie excedente, de acuerdo a la siguiente fórmula:

Superficie excedente x valor municipal x 30% costo adicional

b) Cuando se tratare de entidades sin fines de lucro y de interés Municipal y/o comunal como capillas, ONG S y otras organizaciones e instituciones, solicitará la regularización y o titulación del terreno que usufructúa ante la Intendencia Municipal y con acuerdo de la Junta Municipal, se podrá establecer el costo hasta el 30% del valor establecido por Ordenanza.

c) Los terrenos ocupados por Instituciones de Educación y Salud se podrán transferir a título gratuito a favor del Estado Paraguayo

d) La Junta Municipal podrá considerar, por mayoría de 2 (dos) tercios, casos especiales estableciendo un costo diferencial para la venta de un terreno municipal, al establecido en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 7º Cuando se trata de un **ARRENDAMIENTO, CESIÓN DE USO** de un terreno municipal a pobladores que demuestren su necesidad social de utilizar el mismo como vivienda, de acuerdo a las normativas de esta Ordenanza, o a entidades sin fines de lucro de interés comunal, así consideradas por la Administración Municipal, se tomará como valor del terreno la siguiente escala:

ZONA 1A y 1B:

Sobre Asfalto: 5 jornales mínimos por m² x 2%
Sobre Empedrado: 5 jornales mínimos por m² x 1%
Sobre Tierra: 5 jornales mínimos por m² x 0,75%

ZONA 2:

Sobre Asfalto: 3 jornales mínimos por m² x 2%
Sobre Empedrado: 3 jornales mínimos por m² x 1,5%
Sobre Tierra: 3 jornales mínimos por m² x 1%



e/m





(12)

MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO
Junta Municipal
AVDA. ESPAÑA Y SAN LORENZO - TELEFONO 58 32 15
SAN LORENZO - PARAGUAY

ARTICULO 8º Las Zonas: A los efectos de la aplicación de los Artículos 6º y 7º se tendrá en cuenta la siguiente clasificación:

ZONA 1: Los Barrios comprendidos son:

ZONA 1A:

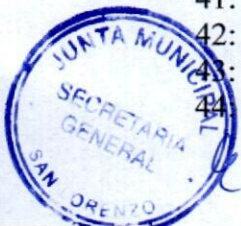
- 07: San Antonio - Ciudad
- 15: San José
- 18: San Roque
- 19: Inmaculada
- 20: San Pedro
- 21: San Blas
- 22: Corazón de Jesús
- 25: María. Auxiliadora
- 27: San Luís
- 28: Florida
- 29: La Encarnación

ZONA 1B:

- 02: Villa Amelia
- 16: Santa Lucia
- 24: San Felipe
- 26: Virgen de Fátima
- 34: Barcequillo "A": las zonas comprendidas entre las calles Mcal. Estigarribia hasta la calle La Unión.
- 35: Villa Universitaria

ZONA 2: Los Barrios comprendidos son:

- 01: Laurely
- 03: San Miguel
- 04: Santo Rey
- 05: Virgen de los Remedios
- 06: Villa Laurely
- 08: San Juan - Calle'i
- 09: San Isidro - Calle'i
- 10: San Francisco
- 11: Santa María
- 12: San Pedro - Ñu Pora
- 13: San Ramón
- 14: Las Mercedes
- 17: San Rafael
- 23: Sagrada Familia
- 30: Lucerito
- 31: Santa Ana
- 32: Santa Cruz
- 33: Santa Librada
- 34: Barcequillo "B": Las zonas comprendidas desde la calle Unión hacia el Sur hasta límite con los Barrios 36 y 37.
- 36: Espíritu Santo
- 37: Villa del Agrónomo
- 38: Santo Tomas
- 39: Nuestra Señora de la Asunción
- 40: Santísima Trinidad
- 41: Tayazuapé
- 42: Los Nogales
- 43: Miraflores
- 44: Villa Industrial





- 45: Mitái
- 46: Virgen del Rosario
- 47: Capilla del Monte
- 48: Rincón
- 49: Lérida
- 50: Reducto
- 51: Anahí
- 52: La Victoria
- 53: Lote Guazú
- 54: 26 de Febrero

CAPITULO IV
DE LAS RESTRICCIONES A LAS DISPOSICIONES DE TIERRAS

ARTICULO 9º.- No podrán ser vendidos:

- a.- Los terrenos de Dominio Público Municipal, que no hayan sido previamente desafectados.
- b.- Las Zonas de Riesgo, como cauces de arroyos, raudales, barrancos, lagunas, vertederos de basuras y zonas de rellenos sanitarios no estabilizado.

Estos terrenos no podrán ser cedidos en uso, de acuerdo a las condiciones que se establecen en la presente Ordenanza, la que así mismo, establece también bajo qué condiciones los mismos permanecerán para uso público.

ARTICULO 10º.- Los terrenos del dominio Privado Municipal, y los que pertenecían al Dominio Público Municipal, previamente desafectados además de poder cederse en uso, podrán ser vendidos, según las condiciones, establecidas en esta Ordenanza previo arrendamiento de los mismos durante un periodo no inferior a (1) un año. De igual manera, la Municipalidad se reserva el derecho de darles, a una porción de estos terrenos, un uso público, lo que será definido por planes urbanísticos especiales.

ARTICULO 11º.- Cuando se tratara de terrenos de Dominio Privado Municipal, ocupada por Entidades Públicas o Privadas, se podrá proceder a su venta directa, sin necesidad de un arrendamiento previo, al precio de mercado, si así lo autoriza la Junta Municipal.

ARTICULO 12º.- El Ejecutivo Municipal, previo acuerdo de la Junta Municipal, podrá decidir la concesión en uso de un terreno municipal, ya sea de Dominio Público o Privado, a Entidades Públicas o Privadas, por un tiempo determinado y bajo las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

ARTICULO 13º.- En el caso de los dos Artículos precedentes, la Entidad Pública o Privada que desee arrendar, usar o comprar un terreno municipal, deberá presentar la solicitud correspondiente a la Intendencia Municipal, junto con todos los requisitos exigidos para lotes habitacionales, expuestos en los siguientes Artículos de la presente Ordenanza. La Intendencia previo estudio e informe de las dependencias técnicas pertinentes, pondrá a consideración de la Junta Municipal el Expediente así formado, para su estudio y consideración, y dictamen.

ARTICULO 14º.- Las personas físicas podrán solicitar en arrendamiento o uso, un bien de Dominio Municipal, o en compra un bien de Dominio Privado Municipal, siempre que demuestren su necesidad social de utilizarlo para vivienda.

a.- Podrán en uso, un bien de Dominio Público Municipal, quienes demuestren su necesidad social de utilizarlo para vivienda, solicitarlo tan solo en los casos de terrenos expresamente establecidos en la presente Ordenanza.

b.- En ningún caso la dimensión del lote solicitado podrá exceder de 360 (trescientos sesenta) metros cuadrados salvo que por razones funcionales o de construcción existentes, no se pudiera replantear una subdivisión del lote.

Las áreas suplementarias se tasarán precio de mercado.





(C)

MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO
Junta Municipal
AVDA. ESPAÑA Y SAN LORENZO - TELEFONO 58 32 15
SAN LORENZO - PARAGUAY

ARTICULO 15°.- La solicitud de arrendamiento o uso, deberá presentarse dirigida a la Intendencia Municipal, acompañado de los siguientes recaudos:

- a.- Certificado de antecedente Policial
- b.- Certificado de Vida y Residencia, expedida por la Comisaría Local.
- c.- Certificado de no poseer Bienes y Raíces, expedido por la Dirección General de Registros Públicos.
- d.- Certificado de nacimiento del solicitante e hijos
- e.- Croquis de ubicación exacta, indicando la ubicación del predio
- f.- Fotocopia de Cédula de Identidad Civil del solicitante

ARTICULO 16°.- El informe de la Dirección de Catastro contemplará los siguientes datos:

- a.- Si existe o no título de dominio del predio solicitado.
- b.- Si pertenece al dominio Privado o Público Municipal.
- c.- Si el predio está desocupado o no. En este último caso se indicará el nombre del o los ocupantes.
- d.- Cuantificación de las mejoras existentes si las hay a quien o quienes pertenecen.
- e.- Si existe solicitante o no anterior del mismo predio
- f.- Informe de la dimensión del terreno.

En caso de detectarse excedente de supuesto terreno municipal, se procederá a una mensura judicial, solicitado por el ocupante, a fin de determinar la condición de dominio del inmueble solicitado, a fin de incorporarlo al patrimonio privado municipal.

ARTICULO 17°.- La Dirección de Catastro, con los datos mencionados en el Artículo anterior, estudiará la necesidad o no de que se realice la mensura judicial. Si existiere tal necesidad, fiscalizará los trabajos de campo y gabinete por intermedio de funcionarios destacados al efecto.

ARTICULO 18° El informe producido por la Dirección de Catastro deberá remitirse con todos los antecedentes a la Asesoría Jurídica para que esta emita un Dictamen, que se elevará a la Junta Municipal para su estudio y consideración.

ARTICULO 19°.- El solicitante del inmueble que deba mensurarse, abonará en concepto de retribución de servicios especiales prestados por la Municipalidad, en la fiscalización de la mensura, en concordancia con la Ley 620/76, el (3%) tres por ciento del valor del terreno, según la superficie denunciada, y tomando en cuenta el Valor Municipal que se elija en esta Ordenanza. Abonará además, los gastos que demanden la publicación de los edictos, debiendo formularse ambas liquidaciones en la Dirección de Dirección de Catastro.

ARTICULO 20°.- Las liquidaciones, a las que se refiere el Artículo anterior de esta Ordenanza, serán abonados en caja por el interesado, en efectivo antes que la Asesoría Jurídica inicie la presentación respectiva en los Tribunales, condición esta indispensable, para que la Asesoría Jurídica, pueda promover el correspondiente juicio.

ARTICULO 21°.- En caso de existir dos solicitudes de arrendamiento o uso de suelo de un mismo terreno, se tendrá el siguiente orden de preferencia:

- 1°.- Al que se encuentre en posesión pacífica del terreno solicitado, viviendo en él.
- 2°.- Al que mayor necesidad social presente, a juicio de la Dirección de Acción Social.
- 3°.- Al primer solicitante, si ambos presentaron necesidades sociales similares. La fecha de presentación será la que se le dé en la Mesa de Entrada y no la que figure en la solicitud.
- 4°.- De acuerdo al mayor número de miembros de familia a su cargo. Y,
- 5°.- La calidad de Veterano de la Guerra del Chaco.

ARTICULO 22°.- Cuando dos o más ocupantes se hallaren en un mismo lote y no es posible fraccionarlo, se tomará en cuenta idéntica escala de preferencia establecida en el Artículo anterior. En caso de paridad, se adjudicará al que hubiere introducido mejoras de mayor valor en el lote.





ARTICULO 23°.- En caso de que el solicitante esté ocupando el terreno, los trámites seguirán su curso normal. Si el solicitante no lo está ocupando, y el terreno está deshabitado, aunque contare con mejoras, la Municipalidad San Lorenzo en un plazo no mayor de (72) setenta y dos horas, deberá autorizar la ocupación precaria del mismo solicitante, sin que esto implique una obligación para la Municipalidad San Lorenzo..

Una vez que le fuera adjudicado el terreno al solicitante, este deberá ocuparlo en un plazo no mayor de (60) sesenta días, caso contrario, se procederá a la rescisión del contrato de Arrendamiento u uso de suelo, sin obligación ni responsabilidad alguna para la Municipalidad de San Lorenzo.

CAPITULO VI
DEL CANON DE ARRENDAMIENTO Y MODALIDADES DE USO

ARTÍCULO 24°.- El Canon Anual de arrendamiento o por cesión del suelo para uso, sobre el valor del terreno: I) según la zona establecida en el Artículo 7° de la presente Ordenanza.-

II) EXCEPCIONES

a.- Cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor Municipal del mismo, para personas que demuestren su necesidad social, y terrenos situados en zonas inundables.

b.- Uno por ciento (1%) del valor Municipal del mismo, para personas que demuestren su necesidad social, y terrenos situados en zonas no inundables.

c.- Para Entidades sin fines de lucro, sociales y deportivas, uno por ciento (1%) adicional respecto a los cánones fijados en los dos casos anteriores, siempre el valor Municipal del terreno. Este adicional podrá ser exonerado por la Junta Municipal, en casos debidamente justificados, contemplados en las Leyes Tributarias.

d.- Para Entidades que presten servicio a la comunidad, como ser el Cuerpo de Bomberos Voluntarios, se exceptuará de pago el cien por ciento (100%) del canon de arrendamiento.

e.- Para las demás Entidades públicas o privadas, dos por ciento (2%) adicional, con relación a los cánones básicos fijados para zonas inundables y no inundables pero sobre el precio de mercado de los terrenos.

f.- Se establece un adicional de tres por ciento (3%) sobre el precio de mercado de los terrenos, cuando se lo utilice para la extracción de materia prima, como arcilla, arena u otros materiales.

El canon deberá abonarse a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el arrendamiento o contrato de uso de suelo no sea otorgado, la suma abonada quedará como arrendamiento del terreno, si se tratara de un ocupante del mismo.

El canon será pagado en forma anual, pero a solicitud del ocupante o peticionante, podrá fraccionarse hasta en doce (12) cuotas mensuales, con un interés del 1% (uno por ciento) sobre el saldo.

ARTICULO 25°.-El canon será pagado por adelantado, según la modalidad adaptada y de acuerdo a lo que reglamente la Intendencia Municipal, en tal sentido. Si así no hiciere, el que arriende o posea un contrato de uso de suelo, deberá pagar cuando regularice su situación, el monto total, según el valor de los salarios mínimos vigentes en el momento del pago, a más de los recargos que establezca la Ley.





MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO
Junta Municipal
AVDA. ESPAÑA Y SAN LORENZO - TELEFONO 58 32 15
SAN LORENZO - PARAGUAY

ARTÍCULO 26°.- El arrendatario o suscriptor del contrato de uso de suelo, no podrá destinar el inmueble a otros fines que no sean los indicados en el contrato firmado por la Municipalidad. No podrá construir en el inmueble arrendado o en uso, edificaciones de carácter permanente sin la intervención de los organismos técnicos respectivos de la Comuna y previa autorización escrita de la misma. No podrá así mismo, subarrendar o ceder en uso, en todo o en parte, ni transferir sus derechos de arrendatarios o de uso, así como tampoco las mejoras realizadas en el inmueble, sin previa autorización por escrito de la Municipalidad. El incumplimiento de este Artículo causará la rescisión del contrato de arrendamiento o uso de suelo e inhabilitación al trasgresor de este Artículo a ser beneficiado de otras adjudicaciones de inmuebles municipales, en arrendamiento, uso o venta.

Cuando se tratare de un lote de zonas inundables, en el contrato de uso de suelo se deberá dejar constancia del permiso que otorgará el suscriptor del mismo, para obras municipales que se realicen en el futuro para mejoramiento de las citadas zonas, en caso de que las obras afecten al lote en cuestión o a sus mejoras.

ARTICULO 27°.- Los contratos de uso para quienes demuestren necesidad social de utilizar el terreno como vivienda, podrá ser transferido a los parientes directos del suscriptor del contrato, en caso del fallecimiento del mismo, con presentación de toda la documentación requerida para el efecto.

a.- La Municipalidad otorgará en uso los terrenos a los que estén ocupando a los que los soliciten, según las normas que establece la presente Ordenanza.

La Municipalidad se reserva el derecho de establecer que parte de las zonas inundables casuales destinará el uso poblacional y que partes tendrá otros usos ambientales y/o públicos.

b.- Los terrenos situados en las zonas inundables casuales no podrán ser vendidos, salvo casos de interés comunal aprobados por la Junta Municipal.

c.- La Municipalidad podrá otorgar en uso plazas y parques que estén ocupados por asentamientos humanos anteriores a la sanción de la Ley Orgánica Municipal a sus ocupantes, de acuerdo a las condiciones establecidas en esta Ordenanza, siempre que la Municipalidad no considere que la plaza o parque en cuestión deba ser recuperada para uso público, lo que deberá ser determinado en cada caso concreto.

d.- Las plazas y parques ocupadas con posterioridad a la sanción de la Ley 3.966/2010 Orgánica Municipal, podrán ser cedidas en uso a sus ocupantes, tan solo si la Municipalidad expresamente decidiera darle un uso habitacional al espacio público en cuestión, lo que tendrá que ser resuelto en cada caso particular. Con posterioridad a la sanción de la presente Ordenanza no se otorgarán contrato de arrendamiento o uso, a ninguna ocupación de plazas o parques.

e.- Las calles que tengan razón de ser porque no conducen a sitio alguno, porque no existe circulación, porque no existen terrenos sin salidas y que se encuentren desocupadas por asentamientos humanos antiguos, podrán ser cedidas en uso a sus ocupantes. La Municipalidad determinará cuáles son las calles ocupadas que, en cambio deberán ser recuperadas para el uso público.

A los asientos realizados con posterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, no se le otorgarán contratos de uso de suelo ni de arrendamiento de ningún tipo de calles o avenidas ocupadas.

f.- La Municipalidad podrá otorgar en uso también, otros terrenos del dominio privado municipal, de acuerdo a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

ARTICULO 28°.- La falta de pago del canon de arrendamiento, ocasionará la rescisión automática del contrato.





9

MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO
Junta Municipal
AVDA. ESPAÑA Y SAN LORENZO - TELEFONO 58 32 15
SAN LORENZO - PARAGUAY

ARTICULO 29°.- Terminados los tramites la Intendencia dictaminará teniendo en cuenta lo dispuesto en esta Ordenanza sobre el valor del predio, para luego ser elevado el Expediente, con todos los informes técnicos y dictámenes correspondientes, a estudio y consideración de la Junta Municipal.

ARTICULO 30°.- La Municipalidad otorgará contrato de arrendamiento o uso de suelo a todos los ocupantes precarios que estén viviendo en terrenos aptos para tales contratos, especificados en esta Ordenanza, en un plazo no mayor de (1) un año, a partir de su promulgación.

ARTICULO 31°.- Todos los ocupantes de terrenos municipales, ya sea del dominio privado municipal como del dominio público municipal, que puedan ser solicitados en uso, arrendamiento o venta, de acuerdo a los casos taxativamente citados en esta Ordenanza, hayan solicitado o no el lote en uso, arriendo o compra, podrán solicitar el correspondiente permiso municipal para la conexión de servicios públicos, como ser: electricidad, alumbrado público, agua potable (domiciliaria o grifo público), desagüe sanitario, teléfono (público o privado). Esta solicitud será respondida favorablemente en forma sumaria, en un plazo máximo de (30) treinta días por la Dirección de Catastro y con Dictamen de Asesoría Jurídica. No se concederá estos permisos si se trata de plazas, parques o calles que hayan sido expresamente declaradas de recuperación inmediata por la Municipalidad. La concesión de este permiso no otorgará derecho alguno al ocupante, ni será tenido en cuenta como precedente, para el otorgamiento o no del terreno en arrendamiento, uso o venta, así como para ningún otro trámite municipal.

Los requisitos son los siguientes: Nota dirigida al Señor Intendente Municipal acompañado de la Fotocopia de Cédula de Identidad Civil, Croquis de ubicación, copia de Resolución de Arrendamiento y estar al día con el pago de arrendamiento (recibo de pago).

CAPITULO VII
DE LA VENTA - REQUISITOS

ARTICULO 32°.- Una vez cumplido el contrato de arriendo, el arrendador podrá solicitar en compra del lote.

ARTICULO 33°.- Para solicitar en compra un terreno, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a.- Estar en posesión pacífica del terreno.
- b.- Acompañar con la solicitud los mismos recaudos exigidos para el contrato de arrendamiento o uso. El que cuente con un contrato de uso de suelo se asimilará a contrato de arrendamiento, a efecto de tener derecho a la compra del lote, siempre que el terreno sea factible de ser vendido (bien del Dominio Privado Municipal no inundable). En tal sentido, se le exigirá igual plazo, (1) un año de tenencia del suelo en uso, antes de poder solicitar la compra del terreno.

ARTICULO 34°.- Para acogerse a los beneficios de la Ley Orgánica Municipal y cuyo arrendamiento o uso se solicita, deberá someterse a estudio de la Junta Municipal el Expediente respectivo, con todos los antecedentes previos.

ARTICULO 35°.- Terminados las tramitaciones, teniendo en cuenta lo que dispone esta Ordenanza, la Intendencia dictaminará el valor del predio, para luego ser elevado el Expediente, con todos los informes técnicos y antecedentes, a estudio y consideración de la Junta Municipal.





ARTICULO 36°.- Para toda fracción de terreno municipal, cuyo arrendamiento o uso se solicita, deberá someterse a estudio de la Junta Municipal el Expediente respectivo, con todos los antecedentes previos.

ARTICULO 37°.- El ocupante que debe desalojar el lote, en los casos de los Artículos 24° y 28° de la presente Ordenanza.

ARTICULO 38°.- Hasta tanto salga la adjudicación en venta, el arrendatario deberá seguir pagando el canon establecido en el contrato de arrendamiento.

ARTICULO 39°.- El Impuesto Inmobiliario deberá ser abonado por el adjudicado del terreno en venta.

ARTICULO 40°.- Una vez adjudicado en venta del terreno, este no podrá ser transferido por el adjudicado por un plazo de (5) cinco años.

ARTICULO 41°.- Una vez determinado el valor del terreno, el mismo podrá ser pagado al contado o en cuotas. En cualquier caso está la prohibición de venta por (5) cinco años, desde la firma del contrato de compra-venta, establecido en el Artículo anterior.

La mora de pago de (12) doce meses implicará la rescisión inmediata del contrato. La Municipalidad tasará el valor de las mejoras y el correspondiente a las cuotas adeudada con el fin de indemnizar al comprador. La indemnización se hará efectiva tan solo después de que el lote se hallará a disposición de la Municipalidad y libre de ocupantes.

ARTÍCULO 42°.- El abandono o subarriendo de lote, así como la venta de las mejoras del lote, antes de su titulación definitiva, significará la inmediata rescisión del contrato de compra - venta del mismo, aplicándose lo dispuesto en el último párrafo del Artículo 44° de la presente Ordenanza.

ARTICULO 43°.- Para que la Municipalidad otorgue el título de terreno en cuestión, el recurrente deberá presentar nuevamente un certificado de residencia en el mismo, expedido por la Dirección de Catastro de la Municipalidad, además de los requisitos exigidos para otorgar en arrendamiento, uso o compra, ya indicados en Artículos anteriores.

CAPITULO VIII DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 44°.- Lo establecido en la presente Ordenanza, para la confección del contrato de arrendamiento, uso o compra de lotes, así como para su titulación, será inmediatamente aplicado a partir de la promulgación de la misma. Ningún contrato de arrendamiento, uso de suelo, compra-venta, así como ninguna titulación, se realizará si es que se presentan todos los recaudos exigidos en la presente Ordenanza.

ARTICULO 45°.- La Municipalidad se reserva el derecho de darle a los terrenos municipales vacíos o que hubieran estado ocupado precariamente por Entidades Públicas o Privadas, el uso que sea más conveniente para los intereses comunales, en función a planes que sean remitidos a la Junta Municipal para su aprobación.

ARTICULO 46°.- Todo lo recaudado en concepto de cánones por arrendamiento y uso de suelo, así como por venta de tierras municipales que hayan pertenecido al Dominio Público y Privado Municipal, será destinado en un porcentaje del 50% a Gastos Corrientes y 50% a Gastos de Capital, que se podrán utilizar ya sea para la compra de terrenos, mejoramientos de plazas con el fin de ampliar las Áreas Verdes y Recreativas de la Ciudad, o la construcción de obras de infraestructura municipal.





(11)

MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO
Junta Municipal
AVDA. ESPAÑA Y SAN LORENZO - TELEFONO 58 32 15
SAN LORENZO - PARAGUAY

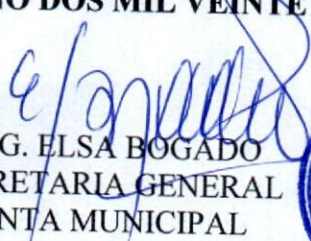
ARTICULO 47°.- Se registrarán fehacientemente todas las operaciones referidas al arrendamiento, uso de suelo y ventas de terrenos municipales en una cuenta especial.

ARTICULO 48°.- A partir de la fecha de la promulgación de la presente Ordenanza, quedan derogadas todas las disposiciones contrarias a la misma.

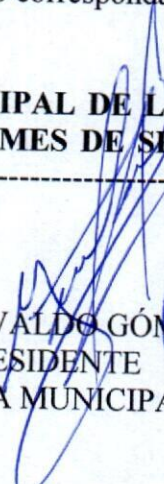
ARTICULO 49° **DEROGAR** las Ordenanzas N° 42/2016, 08/2017 y 31/2019.

ARTICULO 50°.- Comunicar a la Intendencia Municipal, a quienes corresponda y cumplido archivar.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO A LOS VEINTE Y NUEVE DIAS DEL MES DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE Y UNO.-----


ABG. ELSA BOGADO
SECRETARIA GENERAL
JUNTA MUNICIPAL




ABG. OSVALDO GÓMEZ
PRESIDENTE
JUNTA MUNICIPAL

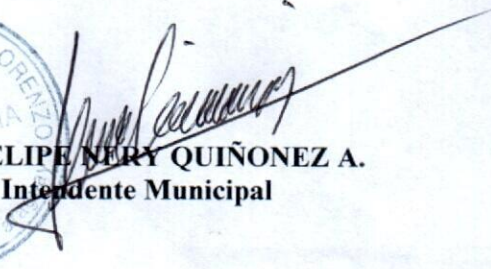


TENGASE POR ORDENANZA MUNICIPAL, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, REMITASE COPIA A LOS ORGANISMOS CORRESPONDIENTES Y CUMPLIDO ARQUIVESE.-----

DADA EN LA SALA DE LA INTENDENCIA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO, A LOS CUATRO DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE Y UNO.-----


SR. CESAR DARIO FRANCO ROJAS
Secretario General




SR. FELIPE NERY QUIÑONEZ A.
Intendente Municipal





**DICTAMEN CONJUNTO N° 173/2021
COMISIONES ASESORAS
LEGISLACIÓN - HACIENDA**

San Lorenzo, 29 de Setiembre de 2021.

VISTO: El Proyecto de Ordenanza presentado por el Concejal Municipal Nelson Peralta, en la cual expresa la situación económica actual de nuestro país –y en especial de nuestra ciudad- derivada de la PANDEMIA COVIP 19.

CONSIDERANDO: Que, la Ley 3966/2010, Orgánica Municipal, en su Artículo 138 dónde hace referencia a la “Subasta Pública de Bienes y Excepciones” establece que “Las municipalidades podrán enajenar los bienes de su dominio privado, por el procedimiento de la subasta pública o excepcionalmente en forma directa previo avalúo pericial que no será menor al valor fiscal, salvo las excepciones de permuta, excedente y cumplimiento de contrato por los arrendatarios. En todos los casos, se requerirá la aprobación de la Junta Municipal”.

Que, asimismo el Artículo 140 –de la misma Ley- en cuanto a “Venta Directa para Arrendatarios” dispone cuanto sigue: “Cuando los arrendatarios de terrenos municipales hubieren cumplido debidamente los contratos, la municipalidad, a petición de ellos, podrá proceder a la venta directa de los predios sin que sea necesaria la subasta, previo avalúo pericial”.

Que, es necesario adecuar las ordenanzas municipales a las necesidades –y a la real capacidad económica- de la población, a los efectos de poder cumplir con lo que las leyes vigentes establecen.

Que, en el caso de la venta de terrenos municipales a terceras personas, sin perjuicio del valor real de las propiedades y sin dejar de cumplir estrictamente los requisitos previos que la LEY establece, se hace necesario otorgar un mayor plazo de financiación para el pago de estas propiedades, a los efectos de que los compradores puedan cumplir con sus obligaciones de mensuales.

Que, el Asesor Económico de la Junta Municipal anexa el Dictamen N° /2021.

**POR TANTO
LA COMISIÓN ASESORA DE LEGISLACION – HACIENDA Y PRESUPUESTO
REUNIDAS EN SESION ORDINARIA**

DICTAMINAN

Primero:

RECOMENDAR la aprobación del Proyecto de Ordenanza “POR LA CUAL SE UNIFICA LAS ORDENANZAS QUE REGLAMENTAN EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO” el cual queda redactado de la siguiente manera:

Segundo:

DEROGAR las Ordenanza N° 42/2016, 08/2017 y 31/2019.

ES NUESTRO DICTAMEN, SALVO MEJOR PARECER DE LA PLENARIA.


Out *Oratio Villarreal* *fy*

APROBADO
FECHA... 29/09/2021...



**DICTAMEN CONJUNTO N° 173/2021
COMISIONES ASESORAS
LEGISLACIÓN - HACIENDA**

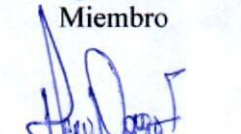
Por la Comisión de Legislación


Dorotea Villareal
Miembro



Silvia Mendieta
Miembro

Hugo Lezcano
Miembro

Alfredo Lezcano
Miembro


Hernán Domínguez
Miembro

Federico Franco
Miembro



Nelson Peralta
Miembro

Carlos Ferreira
Miembro


Ovidio Ortiz
Presidente

Por la Comisión Asesora de Hacienda y Presupuesto

Federico Franco
Miembro


Ovidio Ortiz
Miembro

Carlos Ferreira
Miembro


Alfredo Lezcano
Miembro


Silvia Mendieta
Miembro


Nelson Peralta
Miembro

Hugo Lezcano
Presidente

APROBADO
FECHA 29.09.2021