



CONVENIO INTERINSTITUCIONAL DE USUFRUCTO SOBRE INMUEBLE POR TIEMPO DETERMINADO, ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES (MOPC) Y LA MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO.

En la ciudad de Asunción de la República del Paraguay, a los 15 días del mes de septiembre de 2025, por una parte el **Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC)**, en adelante el **PROPIETARIO**, representado en este acto por la Ing. Claudia María de la Paz Centurión Rodríguez, en su carácter de Ministra, nombrada por Decreto N° 2 de fecha 15 de agosto de 2023, con domicilio en las calles Oliva y Alberdi N° 411, de la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, y por la otra la **Municipalidad de San Lorenzo**, en adelante el **USUFRUCTUARIO**, representada por el Intendente Municipal, Lic. Felipe Salomón Casola, acompañado por el Secretario General Abg. Santiago Rojas Lopez, a cargo de la refrenda del presente acto jurídico, con domicilio sobre las calles San Lorenzo y España, convienen celebrar el presente convenio, referido al predio de Talleres del MOPC en San Lorenzo (identificado con Cuenta Corriente Catastral N.° 27-0010-01), en los siguientes términos:

MARCO LEGAL: De conformidad a la Ley Orgánica Municipal N° 3966/2010 que establece en su Artículo 15.- *"Potestades. De conformidad a la legislación vigente, las municipalidades podrán: 1) suscribir convenios con instituciones públicas o privadas"*; en concordancia con el Artículo 36.- La Junta Municipal tendrá las siguientes atribuciones: *"e) Autorizar por resolución los convenios para la participación de la municipalidad en asociaciones u otras entidades; f) Aprobar por resolución los convenios suscritos por la Intendencia, cuya vigencia dependa de esta aprobación"*.

JUSTIFICACIÓN SOCIAL Y ECONÓMICA:

Que, el inmueble en cuestión cuenta con una ubicación estratégica para diversos fines de alto impacto, tanto para actividades de transporte como de comercio por lo que resulta de gran interés tanto para el MOPC como para la Municipalidad de San Lorenzo su utilización conjunta.

Que, en lo que hace al MOPC, existe un plan en el marco de la Reforma del Sistema de Transporte Público del Área Metropolitana de Asunción impulsada por el Poder Ejecutivo, en consonancia con la **Estrategia Nacional de Movilidad Eléctrica** establecida por el **Decreto N.° 8840/2023** y la **Ley N.° 7390/2024** *"Que aprueba el Memorando de Entendimiento sobre la Cooperación Bilateral entre el Gobierno de la República del Paraguay y el Gobierno de la República de China (Taiwán)"*, en virtud del cual, desde el año 2024 se ejecuta el **plan piloto** para la introducción integral de un **sistema de autobuses eléctricos** bajo el nuevo esquema de contratación que **separa los roles de provisión de flota y de operación**.

Que, para la puesta en marcha de dicho piloto, el MOPC **ha gestionado** con el Gobierno de la República de China (Taiwán) la **provisión de 30 buses eléctricos y 8 cargadores rápidos**, y **ha suscrito un convenio interinstitucional** con el Parque Tecnológico Itaipú-Paraguay (PTI-PY) e ITAIPU Binacional para el **diseño y construcción de estaciones cabeceras de carga para los buses eléctricos**. Dichas estaciones se conciben en dos fases: una fase preliminar de pruebas y puesta en marcha, ya **licitada y adjudicada** por el PTI-PY; y una fase definitiva con **capacidad ampliada y mayores prestaciones**, apta para **integrar eventualmente espacios comerciales**. Asimismo, se llevó a cabo la **Licitación Pública Internacional ...//...**

Abg. Santiago Rojas,
Secretario General
Municipalidad de San Lorenzo

Lic. FELIPE SALOMÓN
Intendente
Municipalidad de San Lorenzo

...//... N° 02/2025 para la selección de la empresa operadora de las líneas E1, E2 y E3 entre Asunción, San Lorenzo y Luque.

Que, la implantación de una **estación de carga en el predio de Talleres del MOPC – San Lorenzo** reviste carácter **estratégico** para el sistema metropolitano por tratarse de un inmueble público con **accesibilidad vial privilegiada** (entre las rutas **Julia Miranda Cueto y Mariscal Estigarribia**), **condiciones de seguridad operativa, disponibilidad de superficie y cercanía a corredores troncales**; factores que **reducen tiempos de giro de la flota, trayectos en vacío y costos operativos**, y **optimizan toda la logística de transporte**. Por tales razones, corresponde **priorizar y resguardar el área necesaria para la estación de carga definitiva y circunscribir el derecho de usufructo comercial a la superficie remanente**, garantizando la **compatibilidad de usos y la continuidad de las funciones propias** de una estación de buses.

Que, en lo que hace a la Municipalidad de San Lorenzo, en el ejercicio fiscal 2024 presentó y elevó para su consideración al Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) el proyecto de construcción de un Mercado Modelo N.º 2, con el objetivo de reubicar a más de 800 vendedores en situación de informalidad, proponiendo como emplazamiento el terreno correspondiente a los Talleres de dicha cartera estatal.

Que, la situación de los vendedores informales constituye una problemática social y económica de larga data en el Municipio de San Lorenzo, arrastrando por décadas condiciones de precariedad laboral, falta de acceso a servicios básicos, inseguridad jurídica y exclusión del sistema económico formal, lo que exige respuestas estructurales, sostenidas y articuladas entre los distintos niveles del Estado.

Que existe una notoria escasez de terrenos dentro del ejido urbano de San Lorenzo que reúnan las condiciones técnicas, urbanísticas y de conectividad necesarias para albergar un programa de gran escala como el del Mercado Modelo N.º 2, el cual requiere:

- Una superficie amplia y continua que permita la instalación de infraestructura comercial, logística y de servicios;
- Accesibilidad directa a vías troncales y transporte público;
- Posibilidad de integración con el entorno urbano inmediato sin generar impactos negativos;
- Disponibilidad de servicios básicos (agua, energía, saneamiento);
- Potencial para contribuir al ordenamiento territorial y a la revitalización de zonas estratégicas.

Que, la Ordenanza Municipal N.º 17/2024 *"Por la cual se establece el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial del Municipio de San Lorenzo (POUT)"* califica el predio de los Talleres del MOPC como ZUC – Zona de Urbanización Concertada, categoría que comprende a los predios situados en el ejido urbano que requieren criterios particulares y acuerdos programáticos entre actores públicos y/o privados para su desarrollo urbanístico.

Que, el régimen urbanístico aplicable a las ZUC establece como requisitos para la implementación de proyectos en dichas zonas los siguientes:

Adecuación del proyecto a los objetivos estratégicos definidos en el POUT;

Abg. Santiago Rojas
Secretario General
Municipalidad de San Lorenzo

2

LIC. FELIPE SALOMON
Intendente
Municipalidad de San Lorenzo



- Propuesta de mejoramiento de la calidad urbano-ambiental del entorno;
- Preservación de la integridad del predio, restringiendo su fraccionamiento o subdivisión, y promoviendo el aumento cualitativo y cuantitativo del verde público;
- Presentación de un plan particularizado que incorpore el predio al POUT como normativa específica, incluyendo el análisis del entorno urbano inmediato;
- Propuesta de acuerdo programático que establezca responsabilidades, compromisos y plazos entre las partes involucradas; y
- Elaboración del Estudio de Impacto Vial y medidas de mitigación, incluyendo la cesión de una porción mínima del terreno para garantizar la accesibilidad y conexión con la ciudad.

Que, por Dictamen PGR N° 95/2025 de fecha 05 de agosto de 2025, la Procuraduría General de la República ha concluido cuanto sigue: *“En las condiciones apuntadas, no existiría impedimento jurídico sobre la viabilidad del otorgamiento en usufructo de un bien inmueble del Estado Paraguayo – Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones en favor de la Municipalidad de San Lorenzo, siempre que se den las condiciones técnicas de espacio e infraestructura, todo lo cual deberá ser evaluado por el MOPC”.*

En contexto social y económico, LAS PARTES acuerdan que se registrá por los términos del CAPITULO II - DEL USUFRUCTO - SECCION I, II y III del Código Civil Paraguayo y en especial, de acuerdo con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El presente convenio tiene por objeto la constitución de un derecho real de **usufructo a plazo determinado**, a favor de la **Municipalidad de San Lorenzo**, sobre un inmueble de propiedad del **dominio privado del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC)**, identificado con Cuenta Corriente Catastral N.º 27-0010-01 del Distrito de San Lorenzo, con una superficie total de **2 hectáreas con 2.730 metros cuadrados (2 ha 2.730 m²)**, ubicado entre las rutas Julia Miranda Cueto y Mariscal Estigarribia.

El usufructo será conferido exclusivamente **sobre la porción del citado inmueble que no sea destinada a la construcción de la estación de carga de buses eléctricos.**

La superficie remanente, es decir, la parte del inmueble no utilizada para la ejecución del proyecto mencionado, será destinada por la Municipalidad de San Lorenzo a la implementación y desarrollo del proyecto denominado **“Mercado Municipal N.º 2: Nuevo Polo Comercial, Gastronómico y Cultural de San Lorenzo”**, en virtud del derecho de usufructo otorgado.

La delimitación y medición exacta del área objeto del usufructo serán determinadas mediante **acta complementaria**, la cual será incorporada al presente convenio como parte integrante del mismo.

SEGUNDA: Se deja expresa constancia que en el USUFRUCTO que se constituye mediante el presente documento quedan comprendidos todos los derechos que le son inherentes o que pudieran en el futuro corresponderle al inmueble citado, con todo lo edificado y plantado en él y, sin reserva ni limitación alguna. Es decir, el USUFRUCTUARIO queda autorizado para poder celebrar todos los contratos reales, personales o mixtos que se encuentren dentro del ámbito que permite el derecho. ///...

Abg. Santiago Rojas
Secretario General
Municipalidad de San Lorenzo



Dr. FELIPE SALOMÓN
Intendente
Municipalidad de San Lorenzo

...//... real de usufructuario, de acuerdo con las normativas vigentes, previa autorización del propietario.

TERCERA: EL PROPIETARIO, conforme al Art. 700 inc. a) del Código Civil, se obliga a formalizar este convenio de derecho real de usufructo por tiempo determinado a través de escritura pública, una vez firmado el Acta Complementaria de delimitación y medición, EL USUFRUCTUARIO por otra parte se obliga en el mismo acto a ratificar su consentimiento y refrendar, así mismo corre con los gastos de honorarios profesionales o los costos derivados por el proceso de escrituración.

De la misma manera EL USUFRUCTUARIO, antes de entrar en el goce del bien, debe hacer a su costa inventario de los bienes muebles y un estado del inmueble sujeto al usufructo, conforme lo establece el Art. 2237 de Código Civil Paraguayo.

CUARTA: EL USUFRUCTO, se constituye por el plazo de (30) treinta años, cuya vigencia empieza a correr a partir de la firma de presente convenio, conforme lo establece el artículo N° 2232 del Código Civil. Podrá ser renovado en los mismos términos y de COMÚN ACUERDO entre las partes mediante actas complementarias.

QUINTA: EL USUFRUCTUARIO, entrará en posesión del bien a partir de la fecha de firma de la Escritura Pública. En efecto, estará a cargo del USUFRUCTUARIO el pago o la exoneración de los impuestos, el pago de los servicios de provisión agua potable, corriente eléctrica, tasas y contribuciones que graven en el inmueble durante el usufructo, así como cualquier gasto de servicio que acarree la ejecución del proyecto.

Los gastos mencionados en esta cláusula serán gestionados por la Municipalidad de San Lorenzo a través de los procesos reglamentarios administrativos y ajustada a las ordenanzas municipales vigentes.

Estará también a cargo del mismo gestionar los bienes que se encuentran en resguardo como Patrimonio Cultural, en las Instalaciones de los Talleres de San Lorenzo, cuyo inmueble es objeto del presente convenio, conforme a lo establecido en la Ley N° 5621/2016 "De Protección del Patrimonio Cultural".

SEXTA: El proyecto del **MERCADO MUNICIPAL N.º 2** presentado por el USUFRUCTUARIO, deberá contar con la autorización o aprobación del Ministerio de Obras Pública y Comunicaciones (MOPC), asimismo el usufructuario será responsable de gestionar el financiamiento del proyecto referido. De igual forma será responsable del mantenimiento o de las reparaciones de la infraestructura, y será responsable civil o penalmente de los hechos que derivaren, debiendo deslindar su responsabilidad en la vía ordinaria correspondiente.

SEPTIMA: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí pactadas, opera la mora en forma automática. El PROPIETARIO, tendrá opción para: a) exigir el cumplimiento de las obligaciones o, b) rescindir el presente convenio. En cualquier caso, el USUFRUCTUARIO mediante causa justificable deberá indemnizar los perjuicios que se originen por su incumplimiento.

OCTAVA: EL PROPIETARIO, tendrá derecho a la fiscalización del proyecto durante su ejecución por representantes profesionales o por personas autorizadas por el mismo, a fin de verificar el avance de la construcción y el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el USUFRUCTUARIO, mediante los planos debidamente aprobados y autorizados con todos los requisitos ambientales que requiera la infraestructura.

Abg. Santiago Rojas
Secretario General
Municipalidad de San Lorenzo

4

LIC. FELIPE SALOMON
Intendente
Municipalidad de San Lorenzo

NOVENA: El USUFRUCTUARIO, restituirá el inmueble al PROPIETARIO el día del vencimiento del derecho real constituido, en caso de no proceder la renovación y conformidad previa comunicación de las partes.

En caso de resolución anticipada del usufructo por causa justificada de incumplimiento, el USUFRUCTUARIO deberá restituir el inmueble al PROPIETARIO en el plazo de 180 días intimado en forma fehaciente.

DECIMA: Al término del plazo del presente usufructo, por vencimiento o por cualquier otra causa de extinción, el USUFRUCTUARIO se obliga a restituir al Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) el inmueble objeto de este, libre de ocupantes y en adecuadas condiciones de conservación y uso.

Todas las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones fijas, mejoras y accesiones realizadas sobre el inmueble durante la vigencia del usufructo, ya sea por el propio USUFRUCTUARIO o por terceros autorizados por esta, quedarán en beneficio del inmueble y pasarán a ser de plena propiedad del MOPC al momento de la restitución, sin que ésta ni los terceros que hubieren ejecutado dichas obras tengan derecho a reclamar compensación, reembolso o indemnización alguna por los gastos realizados o por el valor de las mejoras.

El USUFRUCTUARIO asume plena responsabilidad de informar a los terceros a quienes autorice a construir en el inmueble sobre el carácter provisional y no indemnizable de las construcciones que estos realicen, y se compromete a mantener indemne al MOPC frente a cualquier reclamo que pudiera derivarse de dicha situación.

DECIMA PRIMERA: Las partes procurarán solucionar sus diferencias de forma amistosa o en una Mesa de diálogo entre sus máximas autoridades.

En caso de no llegar a un acuerdo amistoso, acuerdan en someterse a la competencia ordinaria de los Tribunales de la Capital. Teniendo en cuenta la Ley 7278/2024 "Que Regula la Organización Administrativa del Estado".

DECIMA SEGUNDA: Las partes firman el presente Acuerdo en dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un mismo efecto.

**POR LA MUNICIPALIDAD DE
LA CIUDAD DE SAN LORENZO**

**POR EL MINISTERIO DE OBRAS
PÚBLICAS Y COMUNICACIONES**


Lic. Felipe S. Salomón Casola
Intendente


Ing. Claudia Centurión Rodríguez
Ministra


Abg. Santiago Rojas Lopez
Secretario General