



HONORABLE JUNTA MUNICIPAL  
DEL DISTRITO DE SAN LÁZARO

Departamento de Concepción  
República del Paraguay  
TEL.: 0351 230 -747  
Email: sanlazarojm@gmail.com

ORDENANZA J. M. N° 26 / 2023

**“QUE ESTABLECE EL REGIMEN DE ARRENDAMIENTO, CESION EN USO Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES DENTRO DEL MUNICIPIO DE SAN LAZARARO”.** -----

LA JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SAN LAZARO REUNIDA EN CONCEJO

**O R D E N A :**

**Capítulo I**

**Del Ámbito de Aplicación**

**Art. 1°** La presente Ordenanza establece normas y procedimientos referentes al arrendamiento, cesión en uso y venta de terrenos municipales.

**Capítulo II**

**De la Clasificación – Definición:**

**Art. 2°** A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, los terrenos municipales se clasifican en: a) Terrenos del dominio privado municipal y b) Terrenos del dominio público municipal.

**Definición:** Se entiende por:

- 1) **ARRENDAMIENTO** a la concesión temporal de un terreno de dominio privado municipal que realiza la Municipalidad a un recurrente (arrendatario) por un precio determinado.
- 2) **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de terrenos de dominio privado municipal al acuerdo en cuya virtud una de las partes (Municipalidad) se obliga a conceder el uso y goce de un terreno al recurrente (arrendatario) por un tiempo determinado y por un precio pertinente.
- 3) **ARRENDATARIO** a la persona que arrienda un terreno municipal.
- 4) **CANON** al precio que paga el arrendatario por el arrendamiento del terreno municipal.
- 5) **COMPRA DE TERRENO MUNICIPAL** para la aplicación de la presente Ordenanza a la adquisición que realiza el arrendatario del terreno arrendado por un precio que será establecido por la Municipalidad.

**Art. 3°** A los efectos de regularizar la tenencia o decidir el destino de los terrenos municipales, se considerarán los siguientes casos:

- a. **Las ocupaciones** de terrenos municipales del dominio público y privado;
- b. **Los terrenos del dominio privado municipal**, que, hallándose libre de ocupaciones, a juicio de la Municipalidad, puedan ser cedidas en uso, arrendadas o vendidas a terceros.



*Fany R. González O.*  
Secretaria Junta Municipal  
Distrito de San Lázaro



*Lic. Milagros Ramón Avalos G.*  
Presidente de la Junta  
Municipalidad de San Lázaro



*Abg. Griselda Rocío Franco Gomez*  
Mat. 50 151  
Secretaria General  
Municipalidad de San Lázaro



*Indira...*  
Municipalidad de San Lázaro



## HONORABLE JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SAN LÁZARO

Departamento de Concepción  
República del Paraguay  
TEL.: 0351 230 -747  
Email: sanlazarojm@gmail.com

- c. Los terrenos 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 riesgo.

### Capítulo III

De los Precios y modalidades para la venta, arrendamiento o cesión en uso de los terrenos.

**Art. 4°** Cuando se tratara de un arrendamiento, cesión en uso o venta 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 suma de guaraníes equivalente al **Valor Municipal** del mismo, establecido al momento de la evaluación realizada por la dependencia correspondiente.

**Art. 5°** Cuando se tratara de un arrendamiento, cesión en uso o venta de un terreno municipal, a una persona física o jurídica, pública o privada que no se encuentren comprendidos en el artículo anterior, los valores y precios de venta del terreno, así como los cánones de arrendamiento y por cesión de uso, serán calculados en **Valor de Mercado**.

**Art. 6°** **Valor de Mercado**, El precio deberá ser establecido por la Intendencia Municipal, quién elevará a la Junta Municipal para su estudio y consideración, pudiendo ser modificado con mayoría simple de sus Miembros, debiendo en todos los casos fundamentar el cambio.

El Parámetro de los precios que se tendrán en cuenta para la fijación respectiva será el valor fiscal por un porcentaje de acuerdo a la siguiente tabla:

ZONA URBANA	ASFALTADO/ ADOQUINADO	EMPEDRADO	NO PAVIMENTO
URBANA	VALOR FISCAL x 2.10	VALOR FISCAL x 2.10	VALOR FISCAL x 2.10

**Art. 7°** **Valor Municipal** es el resultante del promedio, entre el **precio de mercado** y el **valor fiscal** sobre el cual se aplica el **Impuesto Inmobiliario**. En ningún caso, el Valor Municipal, será inferior al Valor Fiscal.

**Art. 8°** Tendrán un incremento correspondiente de hasta 5% (Cinco por ciento) sobre el **Valor de Mercado** y sobre el **Valor Municipal**, los terrenos ubicados en las siguientes zonas:

- a) Centro de la Ciudad de Vallemi
- b) Centro de la Ciudad de San Lázaro
- c) Centro de la ciudad de Tres Cerros

### Capítulo IV

De las Restricciones para la venta de los terrenos.



*Fany R. González*  
Secretaria Junta Municipal  
Distrito de San Lázaro



*José Ramón Avalos G.*  
Presidente de la Junta  
Municipalidad de San Lázaro



*Abg. Griselda Rocío Franco Gómez*  
Mat. 50.15  
Secretaria General  
Municipalidad de San Lázaro



*Joaquina Azuaga Ramírez*  
Intendente  
Municipalidad de San Lázaro



**HONORABLE JUNTA MUNICIPAL  
DEL DISTRITO DE SAN LÁZARO**

Departamento de Concepción  
República del Paraguay  
TEL.: 0351 230 -747  
Email: sanlazarojm@gmail.com

**Art. 9°** No podrán ser vendidos:

- a. Los terrenos del dominio público municipal, que no hayan sido previamente desafectados.
- b. Las zonas de riesgo, como cauces de arroyo y raudales, barrancos y lagunas, vertederos de basura y zonas de relleno sanitario no estabilizados.

Estos terrenos podrán ser cedidos en uso, por un plazo de hasta 2 (Dos) años, renovable a solicitud de parte interesada, de acuerdo a las condiciones que se establecen en la presente Ordenanza, la que establece, también, bajo qué condiciones los mismos permanecerán para uso público.

**Capítulo V**

**Del Procedimiento para la disposición de los terrenos.**

**Art. 10°** Cuando se tratará de terrenos del dominio privado municipal, ocupados por entidades públicas o privadas con personería jurídica y/o personas físicas, se podrá proceder a su venta directa, sin necesidad de un arrendamiento previo, al Valor de Mercado, previa autorización de la Junta Municipal.

**Art. 11°** El Ejecutivo Municipal, previa autorización de la Junta Municipal, podrá decidir la concesión en uso o arrendamiento un terreno del dominio público o privado municipal, a entidades públicas o privadas, por un tiempo determinado y bajo las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.-

**Art. 12°** 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 que se exigen para lotes habitacionales, y que sean pertinentes, 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 autorización.

**Art. 13°** En cuanto a personas individuales, podrán solicitar en arrendamiento, en uso o en compra un bien del dominio privado municipal, quienes demuestren su necesidad social de utilizarlo para vivienda. En ningún caso la dimensión del lote solicitado podrá exceder de 400 (cuatrocientos) metros cuadrados, salvo que por razones funcionales o de construcciones existentes, no se pudiera replantear una subdivisión del lote. Las áreas suplementarias se tasarán en **Valor de Mercado**.

**Art. 14°** La necesidad social se comprobará a través de un informe expedido por el Departamento de Catastro previa solicitud de la parte interesada.

**Art. 15°** La solicitud de arrendamiento o uso, deberá presentarse dirigida a la Intendencia Municipal, acompañada de los siguientes recaudos:

- a) Formulario de Solicitud proveído por la Municipalidad.
- b) Ficha Catastral de Inmueble proveído por la Municipalidad.



*Fany R. González*  
Fany R. González O  
Secretaria Junta Municipal  
Distrito de San Lázaro



*Ramón Avelos*  
Lc. M. Avelos Ramón Avelos  
Presidente de la Junta  
Municipalidad de San Lázaro



*Graciela Rocío Franco Gómez*  
Abg. Graciela Rocío Franco Gómez  
Mat. 50.151  
Secretaria General  
Municipalidad de San Lázaro



*Quina Azuaga Ramírez*  
Quina Azuaga Ramírez  
Intendente  
Municipalidad de San Lázaro



**HONORABLE JUNTA MUNICIPAL  
DEL DISTRITO DE SAN LÁZARO**

Departamento de Concepción  
República del Paraguay  
TEL.: 0351 230 -747  
Email: sanlazarojm@gmail.com

- c) Declaración Jurada de No poseer inmuebles en la zona urbana del municipio, con firma certificada por Escribano Público.
- d) Declaración Jurada del Estado Civil, con firma certificada por Escribano Público y/o Fotocopia Autenticada de Certificado de Matrimonio en caso de estar casado/a.
- e) Fotocopia Autenticada de Cédula de Identidad.
- f) Certificado de Trabajo, o declaración jurada de ingreso con firma certificada por Escribanía.
- g) Certificado de Vida y Residencia.
- h) Cesión de Derecho: **"Para realizar un trámite valido de transmisión de derecho de un inmueble municipal se presentará una solicitud por mesa de entrada de la municipalidad, debe para el efecto indicar a quien cederá sus derechos y los datos pertinentes de dicha persona, acompañando una copia autenticada de su Cédula de Identidad y recibo al día del pago del canon de arrendamiento"**, a fin de verificar y registrar ante la Dirección de Catastro, para sus fines ulteriores.
- i) Certificado de Cumplimiento Tributario Municipal solo valido para la única renovación contractual.

**Art. 16°** El informe del Departamento de Catastro contemplará los siguientes datos:

- a. Si existe o no título de dominio del predio pretendido
  - b. Si pertenece al dominio público o privado municipal;
  - c. Si el predio está desocupado o no. En este último caso, se deberá indicar el nombre del o los ocupantes;
  - d. Cuantificación de las mejoras existentes, si las hay, y a quién o quiénes pertenecen; y
- Si existe solicitante anterior del mismo predio.

**Art. 17°** El Departamento de Catastro, con los datos mencionados en el artículo anterior, estudiará la necesidad o no de que se practique la mensura del inmueble solicitado. Si existiese tal necesidad, fiscalizará los trabajos de campo y gabinete por intermedio de funcionarios destacados al efecto.

**Art. 18°** Para la demarcación de la superficie del inmueble que deba mensurarse el solicitante abonará en concepto de retribución de servicios especiales prestados por la Municipalidad el canon correspondiente conforme la liquidación de gastos y honorarios profesionales a ser realizado por el Departamento de Catastro, quedando a cargo de este ultimo los trámites de comunicación circular mediante para los colindantes

**Art. 19°** Funcionarios del Departamento de Catastro del Municipio y/o Asesoría Jurídica conforme la complejidad del caso y de ser necesario de este último conjuntamente con el agrimensor que será propuesto por la Municipalidad, se encargará de las tramitaciones pertinentes a la mensura administrativa y/o judicial del terreno según el caso y el/la solicitante está obligado/a a cubrir los gastos de la mensura y los gastos que demanden la transferencia del inmueble.

**Art. 20°** Las liquidaciones y honorarios profesionales a las que se refiere el artículo 18° de esta Ordenanza, serán abonadas previamente por el interesado en la Oficina de percepción o recaudación (caja) del municipio para el inicio de los trámites correspondientes.



*Fany R. González O.*  
Secretaria Junta Municipal  
Distrito de San Lázaro



*Lic. Milades Ramón Avalos G.*  
Presidente de la Junta  
Municipalidad de San Lázaro



*Dr. Griselda Resto Franco*  
Mat. 50.151  
Secretaria General  
Municipalidad de San Lázaro



*Joaquina Azuaga Ramirez*  
Intendente  
Municipalidad de San Lázaro



**HONORABLE JUNTA MUNICIPAL  
DEL DISTRITO DE SAN LÁZARO**

Departamento de Concepción  
República del Paraguay  
TEL.: 0351 230 -747  
Email: sanlazarojm@gmail.com

**Art. 21°** En el caso de existir dos solicitudes de arrendamiento o uso de suelo sobre un mismo terreno, se tendrá en cuenta el siguiente orden de preferencia:

- a. Al que se encuentre en posesión pacífica del terreno solicitado, viviendo en él;
- b. Al que mayor necesidad social presente.
- c. Al primer solicitante, si ambos presentaran necesidades sociales similares. La fecha de presentación será la que se le dé en la Mesa de Entradas y no la que figure en la solicitud;
- d. De acuerdo al mayor número de miembros de familia a su cargo;
- e. La calidad de veterano de la Guerra del Chaco.

**Art. 22°** Cuando dos o más ocupantes se hallaren en un mismo lote y no fuere posible fraccionarlo, se tomarán en cuenta idéntica escala de preferencia establecida en el artículo anterior. En caso de paridad, se adjudicará el lote al que hubiera introducido mejoras de mayor valor.

**Art. 23°** En caso en 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, en un plazo no mayor a 72 (setenta y dos) horas, deberá autorizar la ocupación precaria del mismo solicitante, sin que esto implique una obligación para la Municipalidad. Una vez que le fuera adjudicado el terreno al solicitante, éste deberá ocuparlo en un plazo no mayor a 60 (sesenta) días, caso contrario se procederá a la rescisión del contrato de arrendamiento o uso de suelo.

**Capítulo VI**

**Del Canon de Arrendamiento y Modalidades de Uso**

**Art. 24°** El **canon anual** de arrendamiento, o por cesión del suelo para su uso, sobre el valor de terreno, será igual a:

Los arrendatarios de terrenos municipales pagarán por año un alquiler por metro cuadrado (m<sup>2</sup>), según la siguiente escala:

Terrenos ubicados en la zona 1	G. 1.000.-
Terrenos ubicados en la zona 2	G. 800.-
Terrenos ubicados en la zona 3	G. 600.-

ZONA 1: Los terrenos ubicados sobre el pavimento

ZONA 2: Los terrenos ubicados sobre empedrado

ZONA 3: Los terrenos ubicados sobre terraplén o camino de tierra.

Se aplicará un incremento del valor establecido por metro cuadrado y zonas estipuladas en el artículo anterior a los arrendatarios que no inicien proceso de compra de los terrenos municipales en los años sucesivos de arrendamiento a razón de

Primer año: se cobra lo establecido en el artículo 141 de la Ordenanza Tributaria según su zona.

Segundo año de arrendamiento: incremento del 30%

Tercer año de arrendamiento: incremento del 40%

Cuarto año de arrendamiento: incremento del 50 %

Luego de transcurrido el plazo que una persona puede solicitar en arrendamiento que la municipalidad envíe un pedido para empezar los tramites de compra o de lo contrario que el terreno pase a la Municipalidad de nuevo



*Fany R. González O.*  
Secretaria Junta Municipal  
Municipalidad de San Lázaro



*Uc. Milcíades Ramón Avalos G.*  
Presidente de la Junta  
Municipalidad de San Lázaro



*Abg. Griselda Rocío Franco Gómez*  
Mat. 50.161  
Secretaria General  
Municipalidad de San Lázaro



*Jaquino Azuaga Ramírez*  
Intendente  
Municipalidad de San Lázaro



**HONORABLE JUNTA MUNICIPAL  
DEL DISTRITO DE SAN LÁZARO**

Departamento de Concepción  
República del Paraguay  
TEL.: 0351 230 -747  
Email: sanlazarojm@gmail.com

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

El canon será pagado en forma anual, pero a solicitud del peticionante, podrá fraccionarse hasta en 2 (Dos) cuotas.

**Art. 25°** El arrendatario o suscriptor del contrato de uso de suelo no podrá destinar el inmueble arrendado o en uso a otros fines que no sean los indicados en el contrato firmado con 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 Municipalidad y previa autorización de la misma. No podrá, así mismo, subarrendar o ceder en uso, en todo o en parte, ni transferir sus derechos de arrendatario o de uso, así como tampoco las mejoras realizadas en el inmueble sin previa autorización de la Municipalidad. El incumplimiento de este artículo causará la rescisión automática del contrato de arrendamiento o uso de suelo e inhabilitará al transgresor a ser beneficiario de otras adjudicaciones de inmuebles municipales, en arrendamiento, uso o venta.

Queda establecido que solamente se concederá 2(dos) terrenos en arrendamiento municipal a cada recurrente, hasta tanto se proceda a la transferencia del inmueble municipal al comprador, que será reglamentado y que formará parte de este cuerpo.

**Art. 26°** El fallecimiento del arrendatario deberá ser comunicado por su/sus heredero/os a la Municipalidad dentro de los sesenta días, designando ante la Institución la persona responsable, para lo que hubiese lugar, hasta tanto se presente la declaración de herederos, oportunidad en que se deberá solicitar el cambio del recurrente respectivo de conformidad a la adjudicación de los derechos y obligaciones expedido por el Juzgado competente que se presente.

**Art 27°** El arrendatario no podrá sin previa autorización de la Junta Municipal ceder total ni parcialmente sus derechos de arrendatario y, en caso de hacerlo, perderá sus derechos de arrendatario, y el cesionario no tendrá derecho privilegiado de adquirirlo ante de la Municipalidad. Para solicitar dicha autorización presentará una solicitud por Mesa de Entrada de la Municipalidad, debe para el efecto indicar a quien cederá sus derechos y los datos pertinentes de dicha persona, acompañando una copia autenticada de su Cédula de Identidad y recibo al día del pago del canon de arrendamiento. Dicha solicitud, previo Informe Catastral y Dictamen Jurídico, se remitirá a la Junta Municipal para su estudio pertinente, en caso de autorización por la Junta Municipal los cesionarios acordaran el pago de la suma de Guaraníes Un Millón (Gs. 1.000.000), por el cambio de titular, y Guaraníes Cien Mil (Gs. 100.000), por la nueva solicitud.- El cesionario de derechos al transferir su arrendamiento deberá esperar un lapso de 5 (cinco) años para volver a tener derecho de solicitar un terreno en arrendamiento.  
El arrendamiento será instrumentado a través de un contrato, cuya duración será de 2 (dos) años, que podrá ser prorrogable por una sola vez.

En ningún caso el arrendatario podrá gravar el terreno por obligaciones, locación, prestación de servicios etc.



*Fany R. González*  
Fany R. González O.  
Secretaria Junta Municipal  
Distrito de San Lázaro



*Lic. Milagros Ramón Avalos*  
Lic. Milagros Ramón Avalos  
Presidente de la Junta  
Municipalidad de San Lázaro



*Abg. Griselda Rocío Franco Gómez*  
Abg. Griselda Rocío Franco Gómez  
Mat. 50.151  
Secretaria General  
Municipalidad de San Lázaro



*Intendente Quino Azuaga Ramírez*  
Intendente  
Municipalidad de San Lázaro



**HONORABLE JUNTA MUNICIPAL  
DEL DISTRITO DE SAN LÁZARO**

Departamento de Concepción  
República del Paraguay  
TEL.: 0351 230 -747  
Email: sanlazarojm@gmail.com

**Art. 28°** El Contrato de Arrendamiento estará refrendado por el Intendente Municipal, el Secretario General y el beneficiario, con posterior elaboración del Certificado de Registro de Inmuebles Municipales Arrendados, por el respectivo Departamento encargado para el efecto, en el que quedarán consignados los pagos del canon correspondiente.

**Art. 29°** Por el contrato de arrendamiento la Municipalidad se obliga a confeccionar la ficha en concepto de arrendamiento conforme al Artículo precedente, en que serán consignados los siguientes datos:

- a) el Número de Resolución por la cual se otorga el arrendamiento;
- b) nombre/s y apellido/s del arrendatario/a;
- c) las dimensiones exactas del terreno;
- d) el Número de Lote, Manzana, la Fracción a la que corresponde, dirección, barrio;
- e) individualización del lugar;
- f) firma del responsable del Departamento de Obras y Proyectos, el arrendatario/a.
- g) Descripción de Primer Contrato o Renovación y Número Serial de Contrato de Arrendamiento.

**Art. 30°** La Municipalidad podrá otorgar en uso:

- a. plazas y parques que estén ocupados por asentamientos humanos, 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 el uso público, lo que deberá ser determinado en cada caso concreto;
- b. En el caso de plazas y parques no ocupadas no se otorgarán contratos de uso ni de arrendamiento.
- c. Las calles que no tengan razón de ser, porque no conducen a sitio alguno, porque no existe circulación, porque no existen terrenos que queden si salida, y que se encuentren ocupadas por asentamientos humanos antiguos (por lo menos 10 años), podrán ser cedidas en uso a sus ocupantes. La Municipalidad determinará cuales son las calles ocupadas que, en cambio, deben ser recuperadas para el uso público;  
No se otorgarán contratos de uso del suelo ni de arrendamiento a ningún tipo de calle o avenida no ocupada; y

**Art. 31°** La falta de pago del canon de arrendamiento de 3 semestres, ocasionará la rescisión del contrato.

**Art. 32°** En el caso de un contrato de uso del suelo la falta de pago de 3 semestres ocasionará la rescisión del contrato.

**Art. 33°** La Municipalidad de oficio procederá al cobro del canon de arrendamiento o uso de suelo, de los que ocupen terrenos municipales, aunque no hayan presentado solicitud, quedando sometidos a las mismas obligaciones de quienes hayan firmado el contrato respectivo y, además, en el plazo de un año deberán suscribir el correspondiente contrato. En caso contrario, deberán desalojar el lote ocupado.



*Fany R. González*  
Secretaria Junta Municipal



*Dic. Milcíades Ramón Avalos*  
Presidente de la Junta  
Municipalidad de San Lázaro



*Abg. Griselda Rocío Franco Gómez*  
Mat. 50.151  
Secretaria General  
Municipalidad de San Lázaro



*Joacina Azuaga Ramírez*  
Intendente  
Municipalidad de San Lázaro



**HONORABLE JUNTA MUNICIPAL  
DEL DISTRITO DE SAN LÁZARO**

Departamento de Concepción  
República del Paraguay  
TEL.: 0351 230 -747  
Email: sanlazarojm@gmail.com

**Art. 34°** La Municipalidad otorgará contratos de arrendamiento o uso de suelo a todos los ocupantes precario que estén viviendo en terreno apto para tales contratos, en el plazo no mayor de 2 (dos) años, a partir de su promulgación.

**Art. 35°** Todos los ocupantes de terrenos municipales, ya sea del dominio privado o público municipal, que puedan ser solicitados en uso de acuerdo a los casos taxativamente citados en esta Ordenanza, hayan solicitado o no el lote en arriendo, uso 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 y teléfono (público o privado).

Esta solicitud será respondida, en el plazo máximo de 8 (ocho) días, por el Departamento de Catastro, previa consulta con las oficinas técnicas pertinentes. No concederán estos permisos si se trata de ocupaciones 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.**

**Capítulo VII**

**De la venta. Requisitos**

**Art. 36°** Toda persona poseedora de un lote puede solicitar en compra el mismo, así también una vez cumplido el contrato de arriendo, el arrendatario podrá solicitar la compra del lote.

**Art. 37°** Para solicitar en compra un terreno, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a. Estar en posesión pacífica del terreno; y
- b. Acompañar con la solicitud los mismos recaudos exigidos para el contrato de arrendamiento o uso (Artículo 15°).

El que cuente con un contrato de uso de suelo se asimilará al contrato de arrendamiento, a efectos de tener derecho a la compra del lote, siempre que el terreno sea factible de ser vendido (bien del dominio privado municipal o bien del dominio público previamente desafectado). 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.

**Art. 38°** Para acogerse a los beneficios del artículo 142° de la Ley N°. 3966/2010 Orgánica Municipal, el solicitante deberá presentar su título de dominio del inmueble colindante al excedente del terreno municipal que solicita.

**Art. 39°** Terminadas las tramitaciones, teniendo en cuenta con lo que dispone esta Ordenanza el Departamento de Catastro, dictaminará el valor del predio, para luego ser elevado el expediente, con todos los informes técnicos y dictámenes, a estudio y consideración de la Junta Municipal, quien autorizará o no la adjudicación en venta. **Los solicitantes quienes fueron adjudicados en venta de terrenos municipales dispondrán de un plazo de treinta (30) días a partir de la adjudicación otorgada por la Junta Municipal para la firma del presente contrato; cumplido este plazo sin que el adjudicatario haya dado**



*Fany R. González O*  
Secretaria Junta Municipal  
Distrito de San Lázaro



*Lic. Milcíades Ramón Avakian G.*  
Presidente de la Junta  
Municipalidad de San Lázaro



*Abg. Griselda Rocío Franco Gómez*  
Mat. 50.157  
Secretaria General  
Municipalidad de San Lázaro



*Maquino Azuaga Ramírez*  
Intendente  
Municipalidad de San Lázaro





**HONORABLE JUNTA MUNICIPAL  
DEL DISTRITO DE SAN LÁZARO**

Departamento de Concepción  
República del Paraguay  
TEL.: 0351 230 -747  
Email: sanlazarojm@gmail.com

inicio a los trámites del contrato, estas adjudicaciones caducarán automáticamente sin responsabilidad para ninguna de las partes.

El beneficiado con la adjudicación en venta de un inmueble municipal deberá efectuar el pago de la totalidad del precio de venta establecido en la resolución de adjudicación o de la primera cuota, en caso de pagos fraccionados, dentro del plazo de 60 (sesenta) días de haberse promulgado dicha resolución.

Si no se efectuare pago alguno dentro de dicho plazo, la Intendencia Municipal, a través del Departamento de Catastro y Asesoría Jurídica, procederá a una nueva avaluación del inmueble a los efectos de actualizar el precio de venta.

Dicha avaluación será puesta a consideración de la Junta Municipal a los efectos de su aprobación o rechazo.

**El procedimiento descrito en los dos últimos párrafos no será aplicado si el retraso obedece a causas imputables a la administración Municipal.**

**Art. 40°** Para toda fracción de terreno municipal, no comprendida en el artículo 142 de la Ley N° 3966/2010 Orgánica Municipal y cuyo arrendamiento o uso se solicita, deberá someterse a la Junta Municipal el expediente respectivo con los datos previos.

**Art. 41°** El ocupante que debe desalojar el lote, en los casos de los artículos 22° y 25° de la presente Ordenanza, será indemnizado por el adjudicatario del mismo por el valor de las mejoras que le pertenecen, conforme a la tasación practicada por la Comisión Avaluadora prevista en el artículo 39° de la presente Ordenanza.

**Art. 42°** Hasta tanto salga la adjudicación de venta, el arrendatario deberá seguir pagando el canon establecido en el contrato de arrendamiento. El pago correspondiente al arrendamiento desde la solicitud de compra hasta la Resolución que dé lugar a la adjudicación se incluirá en la planilla de avaluación del inmueble a ser adjudicado.

**Art. 43°** Una vez formalizada la transferencia del terreno, éste no podrá ser transferido por el adjudicatario durante un plazo de 5 (cinco) años. Transcurrido este plazo, podrá transferirlo y la Municipalidad tendrá derecho de preferencia en la adquisición del inmueble, conforme al valor municipal. Una vez que el Municipio manifieste que no adquirirá el terreno o que su oferta no interesa al propietario, éste podrá transferirlo a un tercero. Este derecho de preferencia se mantendrá durante 10 (diez) años.

**Capítulo VIII**

**De las modalidades de pago en el caso de personas que demuestren su necesidad social de utilizar el terreno como vivienda y entidades sin fines de lucro, declaradas de interés municipal.**

**Art. 44°** Una vez determinado el valor del terreno, el mismo podrá ser pagado al contado o en cuotas y sin reajuste.

- a) Pago al Contado: 20% (veinte por ciento) de descuento.
- b) Pago en 12 (doce) cuotas mensuales: sin recargo alguno.



*Fany R. González O.*  
Secretaria Junta Municipal  
Distrito de San Lázaro



*Milades Ramón Avalos G.*  
Presidente de la Junta  
Municipalidad de San Lázaro



*Griselda Rocío Franco Gómez*  
Mat. 50.151  
Secretaria General  
Municipalidad de San Lázaro



*Joaquina Azuaga Ramírez*  
Intendente  
Municipalidad de San Lázaro



## HONORABLE JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SAN LÁZARO

Departamento de Concepción  
República del Paraguay  
TEL.: 0351 230 -747  
Email: sanlazarojm@gmail.com

c) Pago desde 13 (trece) hasta 240 (doscientos cuarenta) cuotas mensuales: con recargo del 1% (uno por ciento) mensual en concepto de interés.

d) En el contrato de venta a plazo, quedará expresamente convenidos, que el mero vencimiento de los plazos fijados, para el pago de las cuotas correspondientes constituirá mora al comprador, sin necesidad de interpelación y requerimiento judicial o extrajudicial alguno.

e) Los compradores que sufran en su pago una mora de DOCE (12) meses o cuotas perderán todos los derechos sobre el solar adquirido y la Municipalidad procederá en consecuencia.

El total de lo pagado quedará en concepto de arrendamiento y resarcimiento por gastos administrativos.

f) No se dará a solicitud en compra de terrenos municipales, a quienes tengan deudas pendientes y en situación de mora en cualquier concepto con la Municipalidad.

Del Trámite de la solicitud de Compra de terreno arrendado.

Las personas que demuestren su necesidad social de utilizar el terreno para vivienda y las entidades sin fines de lucro, declaradas de interés municipal por la Intendencia y que solicitaren el pago fraccionado, abonarán, además de la cuota de amortización, un interés sobre el saldo no amortizado en función al Índice de Precios al Consumidor (IPC) calculado por el Banco Central del Paraguay.

**Art. 45°** Serán aplicables automáticamente y de pleno derecho las disposiciones de esta Ordenanza, a los expedientes que no cuenten con resolución de adjudicación de la Junta Municipal, presentados por aquellas personas que demuestren su necesidad social de utilizar el terreno como vivienda.

**Art. 46°** El abandono o el subarriendo del lote, así como la venta de las mejoras del lote, antes de su titulación, significará la inmediata rescisión del contrato de compra venta del mismo, aplicándose lo dispuesto en el último párrafo del artículo 44°.

**Art. 47°** Para que la Municipalidad otorgue el título del terreno en cuestión, el recurrente deberá presentar, nuevamente, un certificado de residencia en el mismo, expedido por el Departamento de Catastro de la Municipalidad, a más de todos los requisitos exigidos para otorgar el terreno en arrendamiento, uso o compra, ya indicados en artículos anteriores.

### Capítulo IX

#### De las Disposiciones Generales

**Art. 48°** Lo establecido en la presente Ordenanza, para la concesión de contratos en arrendamiento, uso o compra de lotes, así como para su titulación, será inmediatamente aplicado a partir de la promulgación de la misma, aún en el caso de los trámites iniciados con anterioridad. Ningún contrato de arrendamiento, uso o compra, así como ninguna titulación, se realizará si es que no se presentan todos los recaudos exigidos en la presente Ordenanza.

**Art. 49°** La Municipalidad se reserva el derecho de darle a los terrenos municipales vacíos, o que hubieran estado ocupados 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.



*Fany R. González O.*  
Secretaria Junta Municipal  
Distrito de San Lázaro



*Lic. Micael Ramón Avalos*  
Presidente de la Junta  
Municipalidad de San Lázaro



*Abg. Griselda Rocío Franco Gómez*  
Mat. 50.151  
Secretaria General  
Municipalidad de San Lázaro



*José María Aragón Ramírez*  
Presidente  
Municipalidad de San Lázaro



**HONORABLE JUNTA MUNICIPAL  
DEL DISTRITO DE SAN LÁZARO**

Departamento de Concepción  
República del Paraguay  
TEL.: 0351 230 -747  
Email: sanlazarojm@gmail.com

**Art. 50°** Todo el dinero recaudado en concepto de cánones, por arrendamiento y uso de suelo, así como por venta de tierras municipales, que hayan pertenecido al dominio público municipal, serán destinados para gastos corrientes del municipio, igualmente para ampliar y modernizar áreas verdes y recreativas de la ciudad, priorizándose los barrios carentes de ellas.

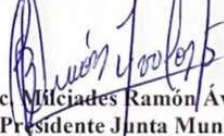
**Art. 51°** Comuníquese a la Intendencia Municipal y a quienes corresponda, notifíquese, publíquese y cumplido dese al Legajo Municipal. -----

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL A LOS VEINTITRÉS  
DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.** -----



  
**Fany R. González Ojeda**  
Secretaria Junta Municipal



  
**Lic. Milcíades Ramón Ávalos G.**  
Presidente Junta Municipal

**TÉNGASE POR ORDENANZA MUNICIPAL, COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y  
CUMPLIDO, ARCHÍVESE.** -----

San Lázaro, 23 de marzo de 2023.-



  
**Abog. Griselda Rocio Franco G.**  
Secretaria General



  
**Joaquina Azuaga Ramirez**  
Intendenta Municipal