

ORDENANZA N° 15/2025 (QUINCE BARRA DOS MIL VEINTICINCO)

“POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO”-----

VISTO:

El proyecto de ordenanza presentado por el concejal municipal Lic. Hernán Lidio Domínguez, por el cual se reglamenta el uso, usufructo y venta de tierras municipales en el Municipio de San Lorenzo; y,-----

CONSIDERANDO:

Que, en el marco del aludido proyecto de ordenanza, las Comisiones Asesoras de Legislación y Planificación confeccionaron el Dictamen Conjunto N° 109/2025, el cual se basa en las siguientes consideraciones:

«Que, la Constitución de la República del Paraguay establece en su Art. 166 que: “Las municipalidades son los órganos de gobierno local con personería jurídica que, dentro de su competencia, tienen autonomía política, administrativa y normativa, así como autarquía en la recaudación e inversión de sus recursos”.

Que, así mismo la Constitución de la República del Paraguay dispone en el art. 168 que: “Serán atribuciones de las municipalidades, en su jurisdicción territorial y con arreglo a la ley: 1)... 2) la administración y la disposición de sus bienes;... 6) el dictado de Ordenanzas, Reglamentos y Resoluciones”.

Que, el Artículo 36 de la Ley N° 3966/2010, Orgánica Municipal “De los Deberes y Atribuciones de la Junta Municipal”, establece: “La Junta Municipal tendrá las siguientes atribuciones: a) Sancionar ordenanzas, resoluciones, reglamentos en materias de competencia municipal...”.

Que, en el TÍTULO QUINTO “De los Bienes Municipales” en su Capítulo 1 “De la Clasificación”, en el Artículo 133 “Bienes Municipales” reza “Los bienes municipales están constituidos por: a) los bienes del dominio público; y, b) los bienes del dominio privado”.

Que, en el Capítulo III “De los bienes del Dominio Privado”, Artículo 137 (modificado por Ley N° 4947) sobre “Bienes del dominio privado” dispone “Son bienes del dominio privado: a) los bienes municipales que no sean del dominio público; b) Los inmuebles situados en las zonas urbanas que carezcan de dueño según ordenanza respectiva;...”.

Que, 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”.

ORDENANZA N° 15/2025 (QUINCE BARRA DOS MIL VEINTICINCO)

“POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO”-----

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. (sic)»-----

Que, el Dictamen Conjunto N° 109/2025, emanado de las Comisiones Asesoras de Legislación y Planificación, el cual recomienda la aprobación del proyecto de ordenanza presentado por el concejal municipal Lic. Hernán Lidio Domínguez “POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO”, el cual fue aprobado por mayoría por la plenaria.-----

POR TANTO, LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO REUNIDA EN CONCEJO:

ORDENA:

CAPÍTULO I
DEL MODO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1º.- 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.

CAPÍTULO II
DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS TIERRAS

ARTÍCULO 2º.- 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 las tierras contempladas en el artículo 137, inciso “b” de la Ley N° 3966/2010 “Orgánica Municipal”.

ORDENANZA N° 15/2025 (QUINCE BARRA DOS MIL VEINTICINCO)

“POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO”-----

B. TIERRAS DEL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL:

1. Plazas y Parques
2. 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.

ARTÍCULO 3°.- 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.

CAPÍTULO III

DE LOS PRECIOS Y MODALIDADES EN LA DISPOSICIÓN DE LAS TIERRAS

ARTÍCULO 4°.- 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 5°.- Cuando se tratara de la **VENTA DE UN TERRENO MUNICIPAL** a una entidad pública, privada o a pobladores, 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.

- a) 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 por ciento (1 %) sobre el saldo no amortizado a la fecha de efectuarse el pago.

ORDENANZA N° 15/2025 (QUINCE BARRA DOS MIL VEINTICINCO)

“POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO”-----

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

La Junta Municipal podrá exonerar el pago de intereses en casos 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 1:

Sobre asfalto: 7 jornales x m².
Sobre empedrado: 5,5 jornales x m².
Sobre tierra: 4 jornales x m².

ZONA 2:

Sobre asfalto: 5,5 jornales x m².
Sobre empedrado: 4,5 jornales x m².
Sobre tierra: 3 jornales x m².

ZONA 3:

Sobre asfalto: 4,5 jornales x m².
Sobre empedrado: 3,5 jornales x m².
Sobre tierra: 3 jornales x m².

En cualquiera de las zonas del Municipio de San Lorenzo, ya sea que estén ubicadas sobre asfalto, empedrado o tierra, aquellos terrenos municipales cuyas superficies fueren mayores a los 360 m², tendrán un costo adicional del treinta por ciento (30 %), el cual 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, se podrá solicitar la regularización y o titulación del terreno que se usufructúa ante la Intendencia Municipal, y con acuerdo de la Junta Municipal, se podrá establecer el costo hasta el treinta por ciento (30 %) del valor establecido por ordenanza.

ORDENANZA N° 15/2025 (QUINCE BARRA DOS MIL VEINTICINCO)

“POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO”-----

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 dos tercios, casos especiales estableciendo un costo diferencial al establecido en la presente ordenanza para la venta de un terreno municipal.

ARTÍCULO 6°.- Cuando se trata de un **ARRENDAMIENTO O CESIÓN DE USO** de un terreno municipal a pobladores para 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:

Sobre asfalto: 7 jornales mínimos por m² x 2 %.

Sobre empedrado: 6 jornales mínimos por m² x 1 %.

Sobre tierra: 5 jornales mínimos por m² x 0,75 %.

ARTÍCULO 7°.- Las zonas: A los efectos de la aplicación del artículo 5°, se tendrá en cuenta la siguiente clasificación:

ZONA 1: Los barrios comprendidos son:

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 Luis.

28: Florida.

29: La Encarnación.

ZONA 2: Los barrios comprometidos son:

02: Villa Amelia.

16: Santa Lucía.

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 3: Los barrios comprendidos son:

01: Laurelty.

03: San Miguel.

04: Santo Rey.

ORDENANZA N° 15/2025 (QUINCE BARRA DOS MIL VEINTICINCO)

"POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO"-----

- 05: Virgen de los Remedios.
- 06: Villa Laurelty.
- 08: San Juan – Calle'í.
- 09: San Isidro – Calle'í.
- 10: San Francisco.
- 11: Santa María.
- 12: San Pedro - Ñú Porã.
- 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 La Unión (hacia el sur) hasta el límite con los barrios 36 y 37.
- 36: Espíritu Santo.
- 37: Villa del Agrónomo.
- 38: Santo Tomás.
- 39: Nuestra Señora de la Asunción.
- 40: Santísima Trinidad.
- 41: Tayazuapé.
- 42: Los Nogales.
- 43: Miraflores.
- 44: Villa Industrial.
- 45: Mita'í.
- 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.

CAPÍTULO IV

DE LAS RESTRICCIONES A LAS DISPOSICIONES DE TIERRAS

ARTÍCULO 8°.- 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 estabilizados.

ORDENANZA N° 15/2025 (QUINCE BARRA DOS MIL VEINTICINCO)

“POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO”-----

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

ARTÍCULO 9°.- 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.

ARTÍCULO 10°.- Cuando se tratara de terrenos de dominio privado municipal, ocupados 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.

ARTÍCULO 11°.- 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.

ARTÍCULO 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 exigidos para lotes habitacionales, expuestos en los siguientes artículos de esta 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.

ARTÍCULO 13°.- 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 de utilizarlo para vivienda, de acuerdo a los siguientes requisitos:

- a.- Podrán petitionar un bien de dominio público municipal, quienes demuestren su necesidad de utilizarlo para vivienda, solicitándolo 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.

ARTÍCULO 14°.- La solicitud de arrendamiento o uso deberá presentarse dirigida a la Intendencia Municipal, acompañado de los siguientes recaudos:

ORDENANZA N° 15/2025 (QUINCE BARRA DOS MIL VEINTICINCO)

“POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO”-----

- 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.

ARTÍCULO 15°.- 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 y 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, peticionado por el ocupante, a fin de determinar la condición de dominio del inmueble solicitado, con el objeto de incorporarlo al patrimonio privado municipal.

ARTÍCULO 16°.- 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.

ARTÍCULO 17°.- El informe producido por la Dirección de Catastro deberá remitirse con todos los antecedentes a la Asesoría Jurídica para que esta emita un dictamen, el cual se elevará a la Junta Municipal para su estudio y consideración.

ARTÍCULO 18°.- 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 N° 620/76, el tres por ciento (3 %) 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 Catastro.

ARTÍCULO 19°.- 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.

ORDENANZA N° 15/2025 (QUINCE BARRA DOS MIL VEINTICINCO)

“POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO”-----

ARTÍCULO 20°.- 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.
- 5) La calidad de veterano de la Guerra del Chaco.

ARTÍCULO 21°.- Cuando dos o más ocupantes se hallaren en un mismo lote y no es posible fraccionarlo, se tomará en cuenta idénticas 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.

ARTÍCULO 22°.- 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 de San Lorenzo en un plazo no mayor de setenta y dos (72) horas, deberá autorizar la ocupación precaria del mismo solicitante, sin que esto implique una obligación para la Municipalidad de San Lorenzo.

Una vez que le fuera adjudicado el terreno al solicitante, este deberá ocuparlo en un plazo no mayor de sesenta (60) 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.

CAPÍTULO VI
DEL CANON DE ARRENDAMIENTO Y MODALIDADES DE USO

ARTÍCULO 23°.- El canon anual de arrendamiento o por cesión del suelo para uso, sobre el valor del terreno, se definirá de la siguiente manera:

I) Según la zona establecida en el artículo 6° de la presente ordenanza.

II) Excepciones:

- a) Para Entidades sin fines de lucro, sociales y deportivas, dos por ciento (2 %) sobre el valor municipal del terreno. Este adicional podrá ser exonerado por la Junta Municipal, en casos debidamente justificados, contemplados en las leyes tributarias.
- b) 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.

ORDENANZA N° 15/2025 (QUINCE BARRA DOS MIL VEINTICINCO)

“POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO”-----

- c) Para las demás entidades públicas o privadas, tres por ciento (3 %) sobre el precio de mercado de los terrenos.

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 uno por ciento (1 %) sobre el saldo.

ARTÍCULO 24°.- 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 lo hiciere, el que arrienda 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.

ARTÍCULO 25°.- El arrendatario o suscribiente 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 construirse 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 a ser beneficiado de otras adjudicaciones de inmuebles municipales, en arrendamiento, uso o venta.

ARTÍCULO 26°.- Los contratos de uso para quienes demuestren necesidad de utilizar el terreno como vivienda, podrá ser transferido a los parientes directos del suscribiente 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.

ORDENANZA N° 15/2025 (QUINCE BARRA DOS MIL VEINTICINCO)

“POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO”-----

- 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 3966/2010 “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.

ARTÍCULO 27°.- La falta de pago del canon de arrendamiento, ocasionará la rescisión automática del contrato.

ARTÍCULO 28°.- Terminados los trámites, 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.

ARTÍCULO 29°.- 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.

ARTÍCULO 30°.- 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).

ORDENANZA N° 15/2025 (QUINCE BARRA DOS MIL VEINTICINCO)

“POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO”-----

Esta solicitud será respondida favorablemente en forma sumaria, en un plazo máximo de treinta (30) días por la Dirección de Catastro y con dictamen de la 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 del solicitante, croquis de ubicación, copia de resolución de arrendamiento y estar al día con el pago del arrendamiento (recibo de pago).

CAPÍTULO VII **DE LA VENTA - REQUISITOS**

ARTÍCULO 31°.- Una vez cumplido el contrato de arriendo, el arrendador podrá solicitar en compra el lote.

ARTÍCULO 32°. 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 asimilara a un contrato de arrendamiento, al efecto de tener derecho a la compra del lote, siempre que el terreno sea factible de ser vendido (bien de dominio privado no inundable). En tal sentido, se les exigirá igual el plazo de un (1) año de tenencia del suelo en uso, antes de poder solicitar la compra del terreno.

En caso de que se hayan dado las condiciones, se podrá aplicar lo dispuesto en la Ley N° 125/91, en lo que refiere a la prescripción.

ARTÍCULO 33°.- 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.

ARTÍCULO 34°.- 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.

ARTÍCULO 35°.- 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.

ORDENANZA N° 15/2025 (QUINCE BARRA DOS MIL VEINTICINCO)

“POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO”-----

ARTÍCULO 36°.- El ocupante deberá desalojar el lote, en los casos previstos en los artículos 25° y 27° de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 37°.- Hasta tanto se disponga la adjudicación en venta, el arrendatario deberá seguir pagando el canon establecido en el contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO 38°.- El impuesto inmobiliario deberá ser abonado por el adjudicado del terreno en venta.

ARTÍCULO 39°.- Una vez adjudicado en venta del terreno, este no podrá ser transferido por el adjudicado por un plazo de cinco (5) años.

ARTÍCULO 40°.- Una vez determinado el valor del terreno, el mismo podrá ser pagado al contado o en cuotas. Para cualquier caso, está la prohibición de venta por (5) cinco años, desde la firma del contrato de compraventa, 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 41°.- 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 artículo 44° de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 42°.- Para que la Municipalidad otorgue el título de un terreno el recurrente deberá presentar nuevamente en el expediente un Certificado de Residencia, expedido por la Dirección de Catastro, además de los requisitos exigidos para otorgar en arrendamiento, uso o compra ya indicados en artículos anteriores.

CAPÍTULO VIII
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 43°.- 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 contratode arrendamiento, uso de suelo y compraventa, así como ninguna titulación, se realizará si es que se presentan todos los recaudos exigidos en la presente ordenanza.

ORDENANZA N° 15/2025 (QUINCE BARRA DOS MIL VEINTICINCO)

“POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL USO, USUFRUCTO Y VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO”-----

ARTÍCULO 44°.- 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.

ARTÍCULO 45°.- 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 o mejoramientos de plazas, con el fin de ampliar las áreas verdes y recreativas de la ciudad o la construcción de obras de infraestructura municipal.

ARTÍCULO 46°.- Se registrarán fehacientemente todas las operaciones referidas al arrendamiento, uso de suelo y ventas de terrenos municipales en una cuenta especial.

ARTÍCULO 47°.- En los casos de venta de terrenos municipales, una vez aprobados por Resolución de la Junta Municipal, el beneficiado tendrá un plazo de 48 (cuarenta y ocho) meses, a partir de la promulgación de la Intendencia Municipal, para realizar la transferencia del inmueble, caso contrario la resolución quedará sin efecto.

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

ARTÍCULO 49°.- **DEROGAR** las Ordenanzas N° 21/2021 y 17/2022.

ARTÍCULO 50°.- **COMUNICIAR** 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 VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.-----

LIC. ABG. MARÍA O. OVELAR V.
SECRETARIA GENERAL
JUNTA MUNICIPAL

LIC. HERNÁN LIDIO DOMÍNGUEZ FERRÁS
PRESIDENTE
JUNTA MUNICIPAL