



## MUNICIPALIDAD DE DR. CECILIO BAEZ

### MEMORANDUM

A : LEONARDO FAVIO GONZALEZ  
Intendente Municipal  
Distrito de Dr. Cecilio Báez

DE : LADI PAOLA RABUGETTI LOPEZ  
Presidenta Junta Municipal  
Distrito de Dr. Cecilio Báez

FECHA : 08/02/2022.-

OBJETO : REMITIR RESOLUCION N° 019/2022

REFERENCIA : **POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA CONCESION DE ARRENDAMIENTOS Y VENTAS DE TERRENOS O INMUEBLES MUNICIPALES, DEL DISTRITO DE DR. CECILIO BAEZ.**

Señor Intendente Municipal del Distrito de Dr. Cecilio Báez, por este medio vengo a elevar la **REMITIR ORDENANZA 019/2022, "POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA CONCESION DE ARRENDAMIENTOS Y VENTAS DE TERRENOS O INMUEBLES MUNICIPALES, DEL DISTRITO DE DR. CECILIO BAEZ"**

ATENTAMENTE.

INTENDENCIA MUNICIPAL  
Dr. Cecilio Báez  
MESA DE ENTRADA N° 9784  
FECHA 09-02-2022  
FIRMA: *[Firma]* HORA 10:57

*[Firma]*  
LADI PAOLA RABUGETTI  
PTE. JUNTA MUNICIPAL





# MUNICIPALIDAD DE DR. CECILIO BAEZ

ORDENANZA N° 019/2022.-

**POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA CONCESION DE ARRENDAMIENTOS Y VENTAS DE TERRENOS o INMUEBLES MUNICIPALES, DEL DISTRITO DE DR. CECILIO BAEZ, DEPARTAMENTO DE CAAGUAZU, REPUBLICA DEL PARAGUAY.**-----

Dr. Cecilio Báez, 05 febrero de 2022.-

VISTO: La necesidad de reglamentar la concesión de arrendamientos y ventas de inmuebles municipales; y, -----

CONSIDERANDO:

QUE las municipalidades son órganos autónomos, con capacidad administración y disposición de sus bienes, por otro lado, son autárquica mediante las recaudaciones de los recursos, para la consecución de los objetivos propuestos en el plan operativo para el periodo Fiscal correspondiente. -----

QUE la Constitución Nacional expresa, en su Artículo 168. De las atribuciones. *Núm. 2) la administración y la disposición de sus bienes...*, en concordancia con el *Núm. 6) el dictado de ordenanzas, reglamentos y resoluciones...*; siguiendo el reconocimiento constitucional a las municipalidades de administrar y reglamentar sus actuaciones, corresponde librar disposiciones que regulen las condiciones mínimas necesarias para la enajenación de bienes inmuebles, sean, en arrendamientos o en ventas, de esta manera, garantizar a los ciudadanos el arraigo, el acceso a los bienes privados, como así, recaudar los precios fijados al efecto para hacer frente a las necesidades públicas del Distrito.-----

QUE la Ley Orgánica Municipal en el Artículo 137. Bienes del Dominio Privado. Parte de ella dice: *Los bienes del dominio privado tendrán una estimación monetaria ... en concordancia con el Artículo 139. Condiciones de arrendamiento. Las condiciones de arrendamiento de terrenos municipales, serán establecidas por ordenanza, en la que se contemplaran los requisitos correspondientes, entre ella un plazo no menor de un año y la revocabilidad en caso de incumplimiento de dichas condiciones...* por otro lado, el Artículo 140. Venta Directa para arrendatarios. *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...* los preceptos legales citados, establece que los bienes privados municipales deben tener una apreciación pecuniaria, y para el acceso al arrendamiento o compra de terreno, requiere de ciertas condiciones de cumplimiento obligatorio dispuesta en Ordenanza, consecuentemente, es oportuno dictar normas particulares para el mejor cumplimiento de funciones y de garantizar a los ciudadanos interesados u ocupantes de inmuebles municipales del Distrito de Dr. Cecilio Báez; y, -----

POR TANTO, LA JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE DR. CECILIO BAEZ, en uso de sus atribuciones legales, de conformidad al Artículo 36 inc. a) de la Ley 3.966/10 Orgánica Municipal.-----

ORDENA:

TITULO I

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. Concepto. Son terrenos municipales, aquellos inmuebles situados dentro del ejido Municipal, inscrita a nombre de la Municipalidad, sean, urbanas o rurales, y las ubicadas en las zonas urbanas sin dueño abandonado. A los efectos de esta ordenanza son los inmuebles puestos a venta o arrendamiento a ciudadano calificado al respecto



Juana Mary Cruz



## MUNICIPALIDAD DE DR. CECILIO BAEZ

Artículo 2º. De la Solicitud. El interesado deberá dirigir una nota al Intendente Municipal, detallando su interés de acceder a un arrendamiento o compra, identificando el terreno, para el inicio de los trámites administrativos previos.

Artículo 3º. De la prohibición. Ninguna persona podrá obtener más de un (1) arrendamiento de terreno Municipal a su nombre, salvo los excedentes declarados y ubicados por el interesado.

Artículo 4º. De los requisitos. Los requisitos exigidos para el arrendamiento o compra de terreno municipal, son:

- Solicitud escrita dirigida al Intendente;
- Copia de Cedula de Identidad (No vencida)
- Copia de Certificado de Matrimonio en caso de casado.

Artículo 5º. De la Posesión. La posesión de predio municipal genera derecho, pero, no implica propiedad alguna sobre el terreno, debiendo el poseedor formalizar en arrendamiento con la institución municipal.

Artículo 6º. De la invasión. La ocupación ilegal, repentina y clandestina será objeto de acción administrativa y judicial. Además de las acciones que correspondan en forma inmediata del intendente, previa consideración podrá librar medida cautelar de urgencia.

Artículo 7º. Fallecimiento. El fallecimiento del arrendatario deberá ser comunicado por su conyugue o heredero más próximo a la Municipalidad dentro del término de treinta (30) días de haber producido el deceso de vida, para su registro. Debiendo presentar correspondiente Certificado de Defunción.

Artículo 8. De la pérdida. En caso de pérdida del derecho de arrendamiento por las causales establecidas en esta ordenanza, las mejoras introducidas que no puedan ser demolidas o trasladadas quedaran en beneficio de la Municipalidad sin la obligación institucional de pagar indemnización alguna.

Los lotes recuperados vuelven a su estado de origen en dominio municipal, y podrá nuevamente ser adjudicada en arrendamiento.

### CAPITULO II DE LOS TERRENOS Y SU ARRENDAMIENTO

Artículo 9º. Los terrenos de propiedad municipal destinados a arrendamiento o venta serán concedidos a los interesados, previo cumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos.

Artículo 10º. Los recaudos previos para el arrendamiento de terrenos municipales, son:

- Informe del Encargado de Catastro Municipal, detalle de los antecedentes, y recomendación correspondiente;
- Determinación e individualización del terreno (Número de Lote, Número de Manzana, Linderos, Superficie, mejoras introducidas o existentes).

Artículo 11º. Los terrenos municipales se clasifican en la siguiente forma: Primera, Segunda y Tercera Categoría:

De Primera Categoría	: Los que se hallan ubicadas dentro del siguiente perímetro:
Al norte	: Avda. Héroe del Chaco a 15 de agosto
Al Sur	: Avda. Héroe del Chaco a Pa'i Perez.
Al Oeste	: Hasta Primero de Mayo
Al Este	: Hasta calle sin nombre (a 200 mts de Matadería Municipal)
Primera Categoría A	: Los terrenos colindantes con la Avda. Héroe del Chaco lado norte y sur



Juana Mary Cruz



## MUNICIPALIDAD DE DR. CECILIO BAEZ

- Primera Categoría B : De las manzanas entre Paraguayo Independiente y Avda. Héroes del Chaco; y lo ubicado entre Mcal. Francisco Solano López.
- Primera Categoría C : Paraguayo Independiente a 15 de Agosto, y Mcal. Francisco Solano López a Pa'i Pérez
- De segunda categoría : Los terrenos que se hallan ubicados dentro del siguiente perímetro:
- Al norte : 15 de agosto a Mario A. Benítez
  - Al Sur : Pa'i Pérez a Antonio Molas
  - Al Oeste : Hasta Primero de Mayo
  - Al Este : Hasta calle sin nombre (a 200 mts. de Matadería Municipal).
- De Tercera Categoría : Los que se hallan ubicadas dentro del siguiente perímetro:
- Al norte : Mario A. Benítez a Donato Orquiola
  - Al Sur : -
  - Al Oeste : Hasta Primero de Mayo
  - Al Este : Hasta calle sin nombre (a 200 mts. de Matadería Municipal).

Artículo 12º. El ocupante de terreno municipal, propietario de mejoras, para ceder o transferir a tercero, en forma onerosa o gratuita deberá solicitar previamente autorización de la Intendencia Municipal, la inobservancia de este recaudo hará que el acto jurídico y la operación formalizada entre las partes no tenga valides para la Municipalidad.

Artículo 13º. Cumplida los recaudos establecidos en esta ordenanza, se remitirá el expediente a la Junta Municipal, para su aprobación o rechazo. En caso de aprobación se ordenará la formalización del contrato de arrendamiento por la Administración Municipal con el interesado.

Rechazado la solicitud de arrendamiento, la Junta procederá a librar resolución fundada y motivada, y devolverá a la Intendencia Municipal para su notificación.

Artículo 14º. Ante la existencia de dos (2) solicitudes de arrendamiento de un mismo predio municipal, se dará prioridad al primero que procedió a presentar la petición.

### CAPITULO III DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 15º. El adquirente de terreno municipal se halla obligado a introducir mejoras, de conformidad a las normas reglamentarias de la materia, y dentro del término de seis (6) meses contados desde la suscripción del contrato, bajo pena revocatoria.

Artículo 16º. A petición escrita del arrendatario se otorgará prorrogas de noventa (90) días para las mejoras del terreno, en cuyo caso se dispondrá bajo apercibimiento revocatoria del contrato y pérdida total del derecho.

Artículo 17º. Las mejoras introducidas en los terrenos municipales, sin contrato de arrendamiento, deberán ser regularizados dentro del término de treinta (30) días, de haberse notificado bajo apercibimiento al ocupante, en caso de omisión a la misma, se elevara al Juzgado de falta, en su defecto el Intendente Municipal dispondrá lo que corresponda para la recuperación por la vía judicial pertinente (interdicto).

Artículo 18º. Los terrenos municipales con solicitud de regularización por el ocupante, deberá una vez dispuesto la suscripción del contrato, previamente pagar arrendamiento de los últimos cinco (5) años anteriores.



Juan María Cruz



## MUNICIPALIDAD DE DR. CECILIO BAEZ

Artículo 19º. Se entenderá por mejoras aquellas obras que sean permanentes e introducidas por el ocupante. Estas mejoras serán previamente valuadas y verificadas por el encargado de Catastro Municipal para su control y registro institucional.

Artículo 20º. Los terrenos sin mejoras introducidas, pero, exista persona que manifieste ser poseedor de ello, el Intendente dispondrá mediante la Encargada de Catastro la notificación al interesado para su regularización dentro del término de treinta (30) días, cumplido dicho plazo, la municipalidad ordenara su arrendamiento a favor de otra persona interesada.

Artículo 21. Los terrenos municipales baldíos y arrendados, sus beneficiarios deberán mantener limpios; caso contrario serán notificados por la administración para que en el plazo de quince (15) días proceda a realizar las limpiezas que corresponda. El incumplimiento de la orden de limpieza del terreno acarreará la imposición de multas, desde uno (1) a cinco (5) jornales según parecer administrativo, como así, la ejecución del servicio de limpieza a costa del arrendatario.

La omisión o desidia de ejecutar el mantenimiento y limpieza de los terrenos arrendados, por un periodo de tiempo de más de dos (2) años, dará lugar a la pérdida del arrendamiento, y se ordenara su desafectación y consecuente arrendamiento a nuevo interesado.

Artículo 22º. El arrendatario estará obligado a pagar los servicios básicos, como: agua corriente, corriente eléctrica, recolección de basuras, construcción de sistema cloacales, y otros productos de acuerdos vecinales.

Artículo 23º. El precio del arrendamiento será abonado por adelantado, en caja municipal, cada mes de enero a marzo, sin recargo por mora. Trascorrido el periodo indicado se constituirá en mora en forma automática al arrendatario, debiendo abonar el diez por ciento mensual en dicho concepto, acumulable hasta el cuarenta por ciento anual.

Artículo 24º. La deuda acumulada por falta de pago del precio del arrendamiento, traerá aparejada la ejecución de la misma, mediante el procedimiento de ejecución de resolución ante los estrados judiciales competentes.

### CAPITULO IV DEL CONTRATO

Artículo 25º. El contrato es el acuerdo suscripto entre la Municipalidad y el ciudadano interesado en adquirir un inmueble municipal, por un término determinado y en las condiciones dispuestas, cuya observancia regulada por disposiciones administrativas y civiles de la materia.

Artículo 26º. El interesado cumplido los requisitos exigidos y librados las resoluciones de aprobación municipal, suscribirá un contrato de arrendamiento de fiel cumplimiento de las condiciones estipuladas en las reglamentaciones institucionales; y previo pago del precio fijado según categoría.

Artículo 27º. La renovación del contrato estará sujeta a la reglamentación administrativa municipal. Ningún contrato será pasible de suspensión o revocatoria, sin causa alguna, salvo incumplimiento de las condiciones dispuestas en esta ordenanza y reglamentaciones.

Artículo 28º. En ningún caso el contrato de arrendamiento será objeto de gravamen alguno por el arrendatario, sea, por obligaciones asumidas, locación u otro concepto.

Artículo 29º. El arrendatario no podrá sin previa autorización de la administración municipal, realizar sesión de derechos y acciones de las mejoras introducidas en el inmueble, en cuyo caso, la



Juana M. Cruz



## MUNICIPALIDAD DE DR. CECILIO BAEZ

formalización del nuevo contrato de arrendamiento o la transmisión de derechos al adquirente, requerirá previa disposición de aprobación de la Junta Municipal.

Artículo 30º. El contrato o acuerdo de cesión de derechos y acciones autorizado por resolución municipal, deberá ser por escrito, con certificación de firma por Escribano Público o Juez de Paz en su caso. El adquirente de las mejoras acompañara a su solicitud de actualización de arrendamiento, la escritura de sesión para su toma de razón, previo pago del canon respectivo.

El cesionario deberá iniciar formalización de arrendamiento dentro del plazo de treinta (30) días siguientes a la autorización municipal de compra venta de mejoras.

Artículo 31º. Si el arrendatario es de estado civil casado, con la firma de uno de los cónyuges podrá formalizarse del arrendamiento.

Artículo 32º. El fallecimiento del arrendatario, produce la transmisión de derechos y acciones a favor de los herederos forzosos, debiendo ser comunicado el deceso de vida a la Administración Municipal dentro del plazo dispuesto en el Artículo 7º de la presente ordenanza. La transmisión de derecho a los herederos requerirá del Certificado de Adjudicación Judicial correspondiente y ordenada por un Juez competente.

Artículo 33º. Cumplido el término de un (1) año del contrato de arrendamiento, bajo estricto control municipal, podrá el arrendatario solicitar en compra directa el inmueble arrendado, debiendo al efecto solicitar por escrito en la Administración Municipal (Catastro) para su trámite correspondiente.

### CAPITULO V DE LA VENTA

Artículo 34º. La Municipalidad podrá otorgar en venta directa el terreno arrendado, previo cumplimiento de las exigencias de esta ordenanza.

Ningún inmueble municipal podrá ser adjudicado en venta al arrendatario infractor de las normas de construcción y del medio ambiente.

Artículo 35º. Se establece un periodo de doce (12) meses de financiamiento de los terrenos, en este periodo de tiempo el interesado deberá cancelar el precio de venta fijado según categoría. A este efecto se suscribirá un contrato privado de compra-venta.

Una vez abonada la totalidad, y cumplida los trámites administrativos previos, se ordenará la adjudicación definitiva correspondiente.

### CAPITULO VI DEL PRECIO DE ARRENDAMIENTO Y TRANSFERENCIA

Artículo 36º. El precio del arrendamiento será abonado por adelantado, en caja municipal, cada mes de enero a marzo, sin recargo por mora. Trascurrido el periodo indicado se constituirá en mora en forma automática al arrendatario, debiendo abonar el diez por ciento mensual en dicho concepto, acumulable hasta el cuarenta por ciento anual.

Artículo 37º. El precio del inmueble ordenado en venta directa, será abonado en caja municipal, según fecha de vencimiento dispuesta en el contrato respectivo. La compra realizada en forma al contado tendrá una quita del precio del cinco por ciento. La mora es automática, debiendo ser liquidada en forma mensual el diez por ciento sobre el precio fijado.





## MUNICIPALIDAD DE DR. CECILIO BAEZ

La Municipalidad podrá otorgar prórroga para el pago del precio del terreno, por un periodo máximo de doce (12) meses, cual importará el pago de la multa por mora.

Artículo 38º. La deuda acumulada por falta de pago del precio del arrendamiento y de la transferencia, traerá aparejada la ejecución de la misma, previa liquidación administrativa, y mediante el procedimiento de ejecución de resolución ante los estrados judiciales competentes.

Artículo 39º. La omisión del pago del precio del arrendamiento o transferencia, conlleva la pérdida del derecho del interesado. Esta situación legal se constituirá mediante intimación previa, para proceder a la desafectación del terreno y recuperación del dominio municipal.

Artículo 40º. Los terrenos cedidos en arrendamientos tendrán los siguientes precios el metro cuadrado, son:

Primera Categoría A : Gs. 300 mts2.-  
Primera Categoría B : Gs. 250 mts2.-  
Primera Categoría C : Gs. 200 mts2.-

Segunda Categoría : Gs. 180 mts2.-

Tercera Categoría : Gs. 150 mts2.-

Artículo 41º. Los terrenos cedidos en ventas tendrán los siguientes precios el metro cuadrado, son:

Primera Categoría A : Gs. 20.000 mts2.  
Primera Categoría B : Gs. 15.000 mts2.  
Primera Categoría C : Gs. 10.500 mts2.

Segunda Categoría : Gs. 8.750 mts2.

Tercera Categoría : Gs. 7.000 mts2.

Artículo 42º. Toda solicitud de arrendamiento tendrá un costo de guaraníes cincuenta mil (Gs. 50.000). La transferencia para todos los tipos de categoría, son guaraníes quinientos (Gs. 500.000).

Artículo 43º. El precio del arrendamiento o venta del inmueble se fija el metro cuadrado y por año para todas las categorías. El monto podrá ser ajustado, sino, previo estudio de valuación.

Artículo 44º. Podrá el administrador municipal realizar descuentos o incrementos en los precios del arrendamiento o venta, previa autorización de la Junta Municipal, en los siguientes casos:

- El veinte por ciento sobre los precios fijados para el arrendamiento, cuando se traten de industrias o de otros establecimientos de las declaradas de interés;
- Un incremento sobre los precios de los terrenos, cuando se producen plusvalía o por la ubicación generada, con cotización elevada en el mercado.

### CAPITULO VII PRODECIMIENTO

Artículo 45º. Toda solicitud por escrito de arrendamiento o transferencia, será recepcionada en MESA DE ENTRADA Municipal, debiendo remitirse a más tardar dentro de las 24 horas en la SECRETARIA GENERAL para su verificación y consideración por la INTENDENCIA MUNICIPAL.

Cumplido todas las exigencias establecidas en esta ordenanza se remitirá dentro del Plazo de tres (3) días a la Junta Municipal, órgano que deberá expedirse en un plazo no mayor a sesenta (60) días, contado a partir de la recepción en Secretaría General, y por resolución fundada: sea, ordenando la formalización del arrendamiento o transferencia, o el rechazo de





## MUNICIPALIDAD DE DR. CECILIO BAEZ

la solicitud. En caso de rechazo se devolverá el expediente al recurrente con exposición de motivo.

Artículo 46°. La formalización del Contrato de Arrendamiento o de transferencia por la administración Municipal, se realizará dentro del plazo de treinta (30) días, de haber recibido en Secretaría General la Resolución de la Junta Municipal que ordena la misma y notificada al interesado.

Artículo 47°. La resolución de la Junta Municipal, es recurrible ante la Intendencia Municipal, cual será considerada en un plazo no mayor de treinta (30) días, en caso, de revocatoria se reenviará a la Junta para una nueva consideración, en su caso se requerirá mayoría absoluta de dos tercio para mantener la resolución recurrida.

Artículo 48°. Las notificaciones en todos los casos, deberán realizarse de las siguientes formas:

- Será realizada por un funcionario municipal,
- Firmada por el Intendente Municipal o Juez de Falta en su caso,
- La notificación se hará en dos (2) copias, una será entregada al afectado, y la otra se devolverá en Archivo Municipal, y
- En caso de no encontrarse el afectado, el funcionario designado redactará un acta en donde hará constar a quien entregó la notificación, bajo presencia de dos (2) testigos de acto, quienes firmaran el instrumento.

Artículo 49°. Para otorgar mayor garantía al afectado, se realizará dos (2) notificaciones, denominados: a) Primera Notificación; b) Última Notificación.  
El intervalo de la notificación será de diez (10) días. Los plazos correrán a partir de la última notificación para cualquier efecto legal.

### CAPITULO DISPOSICIONES FINALES

Artículo 50°. Todos los terrenos otorgados en arrendamiento o en compra directa serán bajo expresa constancia de ocupar, edificar o mejorar, de conformidad a las disposiciones municipales vigentes, dentro del término o plazo dispuesto en esta ordenanza.

Artículo 51°. Los conflictos surgidos en el marco del arrendamiento, serán sometidos a consideración de la Junta Municipal para su resolución, y la jurisdicción judicial competente que corresponda.

Artículo 52°. Quedan derogadas todas disposiciones municipales contraria a la presente ordenanza, y entrará en vigencia a partir del día siguiente de la promulgación.

Artículo 53°. REMITIR, registrar a donde corresponda, y cumplido ARCHIVAR.

DADA EN LA SALA DE SESION DE LA JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE DR. CECILIO BAEZ, DEPARTAMENTO DE CAAGUAZU, REPUBLICA DEL PARAGUAY.

ACTA JM Nº 161/2022.-

*Juana Mary Cruz*  
Juana Mary Cruz Garcete Benítez  
Secretaria General  
Distrito Dr. Cecilio Báez



*Paola Rabugetti López*  
Paola Rabugetti López  
Presidenta Junta Municipal  
Distrito Dr. Cecilio Báez



Juana Mary Cruz



# MUNICIPALIDAD DE DR. CECILIO BAEZ

Dr. Cecilio Báez, 01 de febrero de 2022.

VISTO, CONSIDERANDO, y DISPONE, LA INTENDENCIA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE DR. CECILIO BAEZ

**Artículo 1°.** PROMULGAR la ORDENANZA N° 019/2022, POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA CONCESION DE ARRENDAMIENTOS Y VENTAS DE TERRENOS o INMUEBLES MUNICIPALES, DEL DISTRITO DE DR. CECILIO BAEZ, DEPARTAMENTO DE CAAGUAZU, REPUBLICA DEL PARAGUAY, y CUMPLIDO ARCHIVASE.-----

DADA EN LA SALA DE DESPACHO DEL INTENDENTE MUNICIPAL DEL DISTRITO DE DR. CECILIO BAEZ, DEL DEPARTAMENTO DE CAAGUAZU, REPUBLICA DEL PARAGUAY.-----

  
-----  
**Carlos Montania Villalba**  
Secretaria General  
Distrito Dr. Cecilio Baez



  
-----  
**Leonardo Favio González**  
Intendente Municipal  
Distrito Dr. Cecilio Baez  
**Leonardo Favio González**  
Intendente del Distrito  
Dr. Cecilio Báez



Mary Cruz

