



Municipalidad de Lambaré
JUNTA MUNICIPAL
EL CERRO LAMBARE ES DE LAMBARE

ORDENANZA NÚMERO VEINTE (20/2016)

POR LA CUAL, SE APRUEBA Y SE DECLARA DE INTERES MUNICIPAL LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LAS TIERRAS DEL DOMINIO PRIVADO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE LAMBARE.-

VISTO: El proyecto de Ordenanza presentado por la Comisión Asesora de Hacienda y Presupuesto y:

CONSIDERANDO:

QUE, Vuestra Comisión Asesora de Hacienda y Presupuesto, con relación al **Proyecto de Ordenanza para la Regularización de la Tenencia de las Tierras del Dominio Privado Municipal en Lambaré**, presentado en fecha 3 de agosto del corriente por los Concejales: Rosa Agustín González Dans, Fernando Báez Silvero, Daniel Molinas Avalos, Nelson Medina Cantero, Luis Paciello Lacasa y Víctor Egon Silvera Báez.

Que, el expediente en cuestión fuera remitido a nuestra Comisión Asesora, para su estudio, análisis y consideración.

Que, entendemos por **Regularización**: Proceso por el cual se produce el ordenamiento de la documentación de la tenencia de los inmuebles a los ocupantes, desde el inicio hasta la transferencia del Título de Propiedad al beneficiario.

Que, tanto la **CONSTITUCIÓN NACIONAL**; el **CÓDIGO CIVIL PARAGUAYO**; la **Ley Nº 620/1976 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN TRIBUTARIO PARA LAS MUNICIPALIDADES DE 1º, 2º Y 3º CATEGORÍA**; la **Ley Nº 3.966/2010 ORGANICA MUNICIPAL** y el **REGIMEN TRIBUTARIO DE LA CIUDAD DE LAMBARE VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016**; establecen el marco Jurídico-Legal normativo general que sustentan el **PROYECTO de ORDENANZA**, de acuerdo a los siguientes detalles:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Artículo 6º DE LA CALIDAD DE VIDA *“La calidad de vida será promovida por el Estado mediante planes y políticas que reconozcan factores condicionantes, tales como la extrema pobreza y los impedimentos de la discapacidad o de la edad...”*

Artículo 7º DEL DERECHO A UN AMBIENTE SALUDABLE *“Toda persona tiene derecho a habitar en un ambiente saludable y ecológicamente equilibrado. Constituyen objetivos prioritarios de interés social la preservación, la conservación, la recomposición y el mejoramiento del ambiente, así como su conciliación con el desarrollo humano integral. Estos propósitos orientarán la legislación y la política gubernamental pertinente...”*

Artículo 100º DEL DERECHO A LA VIVIENDA *“Todos los habitantes de la República tienen derecho a una vivienda digna. El Estado establecerá las condiciones para hacer efectivo este derecho, y promoverá planes de vivienda de interés social, especialmente las destinadas a familias de escasos recursos, mediante sistemas de financiamiento adecuados”.*



Municipalidad de Lambaré

JUNTA MUNICIPAL

EL CERRO LAMBARE ES DE LAMBARE

Artículo 166° DE LA AUTONOMIA “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”.

Artículo 167° DEL GOBIERNO MUNICIPAL “El gobierno de los municipios estará a cargo de un intendente y de una junta municipal, los cuales serán electos en sufragio directo por las personas habilitadas legalmente”.

Artículo 168° DE LAS ATRIBUCIONES “Serán atribuciones de las municipalidades, en su jurisdicción territorial y con arreglo a la ley: la libre gestión en materias de su competencia, particularmente en las de urbanismo,...; la administración y la disposición de sus bienes; la elaboración de su presupuesto de ingresos y egresos;...; el dictado de ordenanzas, reglamentos y resoluciones;..., y las demás atribuciones que fijen esta Constitución y la ley.

CÓDIGO CIVIL PARAGUAYO SECCIÓN IV

DE LOS PLAZOS PARA LA PRESCRIPCIÓN

Artículo 660° Prescriben por cinco años las acciones para reclamar:

- a)...;
- b) el precio de los arrendamientos o alquileres;
- c)...e)

DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR Y DEL VENDEDOR

Artículo 760° *El vendedor debe entregar el bien vendido con todos sus accesorios y los frutos pendientes, libre de toda otra posesión, en lugar y días convenidos, o en su defecto, cuando el comprador lo exija.*

Artículo 780° *En la venta por cuotas con reserva de la propiedad, el comprador la adquiere con el pago de la última cuota del precio, pero asume los riesgos desde el momento de la entrega de la cosa.*

Artículo 782° *Cuando el pago del precio debe efectuarse por cuotas, no procederá la resolución del contrato, en ningún caso, toda vez que el comprador haya abonado el veinticinco por ciento del precio (25%), o haya efectuado mejoras por un valor que alcance dicho porcentaje, y que no puedan retirarse sin disminución apreciable de su valor.*

Tampoco podrá resolverse si lo abonado y las mejoras efectuadas suman en conjunto dicho porcentaje.

Ley Nº 620/1976 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN TRIBUTARIO PARA LAS MUNICIPALIDADES DE 1°, 2° Y 3° CATEGORÍA

Artículo 118° “Se establecerá por ordenanza el monto del arrendamiento que anualmente abonarán los ocupantes de terrenos municipales,...”

Ley Nº 3.966/2010, Orgánica Municipal CAPÍTULO III De las Funciones Municipales

Artículo 12° Funciones. Numeral 10) *En materia de desarrollo humano y social: incisos a) la planificación, elaboración y ejecución de proyectos municipales de desarrollo humano y social, de atención de sectores vulnerables...; b)...e) la implementación de programas integrales de lucha contra la pobreza.*



Municipalidad de Lambaré

JUNTA MUNICIPAL

EL CERRO LAMBARE ES DE LAMBARE

CAPÍTULO III

De los bienes del dominio privado

Artículo 138° Subasta Pública de Bienes y Excepciones. *“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”.*

Artículo 139° Condiciones de arrendamiento. *“Las condiciones de arrendamiento de terrenos municipales, serán establecidas por ordenanza, en la que se contemplarán los requisitos correspondientes, entre ellos un plazo no menor de un año y la revocabilidad en caso de incumplimiento de dichas condiciones”.*

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”.*

Artículo 141° Permuta de interés municipal. *“Las municipalidades podrán, asimismo, permutar tierras de su dominio privado cuando la operación sea conveniente a los intereses municipales”.*

Que, dentro del ejido Municipal, contamos con la existencia de asentamientos urbanos u ocupaciones pacíficas antiguas de hecho, que datan algunos de más de 40 años, en nuestros días convertidos en verdaderos Barrios, por citar algunos como la de San Isidro, Santa Rosa I, Santa Luisa, Valle Ybate, Panambi Reta, Santa Rosa II, Caacupé Mi (Ex Cucharita), Mbachio, Cañada San Miguel, Villa Resurrección, 4 Mojones, entre otros; con aproximadamente más de mil (1.000) terrenos, con las siguientes características: a) Arrendatarios u ocupantes con libreta de compra-venta CANCELADO; b) Arrendatarios u ocupantes con libreta de compra-venta SIN CANCELAR; c) Arrendatarios u ocupantes con libreta de compra-venta cancelada y que cedieron por Escribanía sus acciones y derechos a terceros; entre tantas otras situaciones.

Que, dichos arrendatarios u ocupantes están conformados, en su mayoría por familias de escasos recursos económicos, constituyendo de esa forma una franja de población sumida en la necesidad y la informalidad urbana.

Que, entre los fundamentos fácticos de la implementación, debemos de señalar que el mismo aborda una problemática de gran repercusión social, de compleja trama y principalmente de responsabilidad compartida: El propietario (la Municipalidad) no transfirió el inmueble; por otro lado, el ocupante o arrendatario con libreta de compra-venta CANCELADO, no se preocupó en realizar la gestión de transferencia.

Que, ampliamente justificaría la búsqueda de soluciones legales definitivas que posibiliten sus regularizaciones bajo proceso sumario, y llegar a la titulación por partes de sus ocupantes actuales; la problemática con que nos encontramos hoy es:

- 1) Por los muchos años de ocupación, no tributan, tienen una posesión precaria, pero, prácticamente imposible de recuperar los terrenos por la vía del desalojo, por ejemplo.
- 2) Actualmente el Municipio, no recibe ningún INGRESO (Impuesto Inmobiliario, Impuesto al Fraccionamiento por situación de hecho, Impuesto a la Construcción-Aprobación de Planos, entre otros)
- 3) El ocupante o arrendatario no puede TITULAR a su nombre.



Municipalidad de Lambaré

JUNTA MUNICIPAL

EL CERRO LAMBARE ES DE LAMBARE

Que, es deber del Gobierno Municipal, buscar los mecanismos necesarios para la regularización, con planteamientos realísticos para el abordaje y dé respuesta efectiva y eficaz, privilegiando por sobre todo la situación social de los ocupantes, de esa manera otorgar seguridad, tranquilidad a los vecinos quienes se encuentran en estas condiciones, y de esa manera poder:

- a) Formalizar la posesión de los inmuebles o lotes ocupados en forma pacífica
- b) Garantizar la seguridad jurídica de los ocupantes y/o arrendatarios como propietarios de los inmuebles ocupados
- c) Posibilitar la regularización de los arrendatarios, para que logren insertarse en el circuito económico de manera a mejorar sus condiciones de bienestar social, y ser sujeto de la atención de las entidades públicas y privadas
- d) Ordenar, mejorar, ampliar y actualizar la base impositiva del Municipio; tributaran con el pago del: Arrendamiento de terrenos Municipales, Impuesto inmobiliario, Impuesto al Fraccionamiento, Impuesto a la Construcción-Aprobación de Planos, etc.

Que, el proyecto de Ordenanza en estudio pretende constituirse en un instrumento que posibilite la regularización-rehabilitación urbana y social de los ocupantes de dichos terrenos; de hecho la problemática social relativa a los asentamientos no es únicamente de exclusividad de nuestro Municipio, no obstante, la magnitud del problema y el tiempo transcurrido sin encontrar la solución, adquieren dimensiones realmente preocupantes, y, del cual debemos de ocuparnos ahora como autoridades locales.

Que, los miembros de la precitada Comisión Asesora, luego del estudio y consideración, emiten su dictamen, recomendando a la plenaria, aprobar el Proyecto de Ordenanza.

Por tanto;

LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE LAMBARE, REUNIDA EN CONCEJO

ORDENA

Artículo 1° La presente Ordenanza pretende facilitar, la regularización bajo proceso sumario, reduciendo en lo posible, los procesos burocráticos y costosos la Adjudicación y Transferencias de los terrenos de dominio privado municipal que se encuentran ocupados desde varias décadas en forma continua, pacífica, pública y sin turbaciones, y que resulten demostrables ante la Institución Municipal.

Artículo 2° Todos los ocupantes o arrendatarios de Terrenos Municipales, del dominio privado municipal, tendrán **un (1) año** de tiempo desde 2 de enero del 2017 al 31 de diciembre del 2017, Ejercicio Fiscal 2017, de carácter EXCEPCIONAL O TRANSITORIA, para REGULARIZAR la tenencia de la tierra, y llegar al perfeccionamiento del acto jurídico de la transferencia a favor de los actuales ocupantes.

**Del Canon de Arrendamiento
PARA TODOS LOS POSEEDORES DE LIBRETA CONTRATO-COMPRA VENTA
CANCELADO**

Artículo 3° Para el cálculo del canon anual del arrendamiento, dicho canon a pagar será en base a los cinco (5) últimos años, es decir desde el 2013 al 2017, queda fijado de acuerdo a los siguientes:



Municipalidad de Lambaré
JUNTA MUNICIPAL
EL CERRO LAMBARE ES DE LAMBARE

- a) Para los arrendatarios quienes hayan solicitado y demostrado su necesidad social en base a la Ordenanza N° 18/2016; deberán pagar teniendo en cuenta la ubicación y el monto en guaraníes por metro cuadrado del terreno, de acuerdo a:

Arrendamiento de terreno ubicado sobre calle:	Guaraníes x Metros Cuadrados	Pagarán Guaraníes por año: Terreno de 360 metros cuadrados
NO PAVIMENTADO:	436	156.816
EMPEDRADO:	581	209.088
ASFALTADO:	1.162	418.176

- b) Para los arrendatarios a quienes no le beneficien ser acreedor de la necesidad social en base a la Ordenanza N° 18/2016, el monto a pagar en guaraníes por metro cuadrado del terreno, queda establecido de la siguiente manera:

Arrendamiento de terreno ubicado sobre calle:	Guaraníes x Metros Cuadrados	Pagarán Guaraníes por año: Terreno de 360 metros cuadrados
NO PAVIMENTADO:	1.089	392.040
EMPEDRADO:	1.452	522.720
ASFALTADO:	2.904	1.045.440

Del Canon de Arrendamiento
PARA TODOS LOS POSEEDORES DE LIBRETA CONTRATO-COMPRA VENTA SIN CANCELAR

Artículo 4° Para el cálculo del canon anual del arrendamiento, dicho canon a pagar será en base a los cinco (5) últimos años, es decir desde el 2013 al 2017, queda fijado de acuerdo a los siguientes:

- c) Para los arrendatarios quienes hayan solicitado y demostrado su necesidad social en base a la Ordenanza N° 18/2016; deberán pagar teniendo en cuenta la ubicación y el monto en guaraníes por metro cuadrado del terreno, de acuerdo a:

Arrendamiento de terreno ubicado sobre calle:	Guaraníes x Metros Cuadrados	Pagarán Guaraníes por año: Terreno de 360 metros cuadrados
NO PAVIMENTADO:	1.307	470.448
EMPEDRADO:	1.742	627.264
ASFALTADO:	3.485	1.254.528

- d) Para los arrendatarios a quienes no le beneficien ser acreedor de la necesidad social en base a la Ordenanza N° 18/2016, el monto a pagar en guaraníes por metro cuadrado del terreno, queda establecido de la siguiente manera:

Arrendamiento de terreno ubicado sobre calle:	Guaraníes x Metros Cuadrados	Pagarán Guaraníes por año: Terreno de 360 metros cuadrados
NO PAVIMENTADO:	1.525	548.856
EMPEDRADO:	2.033	731.808
ASFALTADO:	4.066	1.463.616



Municipalidad de Lambaré

JUNTA MUNICIPAL

EL CERRO LAMBARE ES DE LAMBARE

Artículo 5º Una vez determinado el monto total a pagar por los cinco (5) años de arrendamiento, el mismo podrá ser pagado al contado o fraccionado hasta en seis (6) cuotas mensuales iguales y corridas sin reajuste alguno.

Artículo 6º Aquellos arrendatarios u ocupantes que hayan abonados el Impuesto Inmobiliario, y que cuenten con los comprobantes legales o figuren en el Sistema Informático de la Institución, podrán solicitar el reconocimiento de esos pagos realizados, y la Administración Municipal estará obligada a COMPENSAR en el momento de realizar el pago del canon anual de arrendamiento.

Artículo 7º Para el logro de los fines y objetivos propuestos en la presente Ordenanza, el ocupante o arrendatario luego de cumplir con las exigencias establecidas, estará habilitado a realizar inmediatamente sin más trámites la Adjudicación y Transferencia del terreno. Concordante con el Artículo 138º de la Ley 3966/2010 "Orgánica Municipal", cuando trata de las excepciones por cumplimiento de contrato por los arrendatarios.

Artículo 8º Terminados los trámites administrativos, el expediente, con todas las documentaciones, los informes técnicos y dictámenes, serán elevados a estudio, consideración y aprobación de la Junta Municipal.

Inicio del procedimiento

Artículo 9º El procedimiento se hará mediante solicitud escrita dirigida a la Intendencia Municipal, para la Regularización de la Tenencia de Tierras del Dominio Privado Municipal, para lo cual se acompañaran todos los medios de pruebas y elementos de convicción, principalmente, copia de la libreta de compra-venta, además de los requisitos estipulados en la Ordenanza Tributaria.

Disposiciones finales

Artículo 10º Los beneficiarios de la presente Ordenanza, a través de este proceso excepcional quedaran OBLIGADOS al pago puntual del Impuesto Inmobiliario, dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, durante los próximos cinco (5) años. Una vez titulado y/o transferido y/o cuente con Resolución Administrativa de la Junta Municipal que le otorgue la titularidad.

Artículo 11º **SUSPENDER** durante la vigencia de la presente Ordenanza, Ejercicio 2017, todas disposiciones que contravengan a las disposiciones de dicha normativa.

Artículo 12º **ENCOMENDAR** a la Intendencia Municipal la mayor difusión posible de esta Ordenanza, a través de: medios masivos de información, materiales gráficos informativos dípticos/trípticos, difusión vía página Web institucional, entre otros.

Artículo 13º **COMUNICAR** a la Intendencia Municipal, a quienes corresponda y cumplido archivar.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE LAMBARE, A LOS 14 DIAS DEL MES DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ Y SEIS.-

Lic. MYRIAM CANO CACERES
SECRETARIA GENERAL

Lic. ADOLFO LEZCANO MARTINEZ
PRESIDENTE



Municipalidad de Lambaré
JUNTA MUNICIPAL
EL CERRO LAMBARE ES DE LAMBARE