

ORD. N° 209/25
(Doscientos Nueve / Veinticinco)

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la nota del Consejo del Plan Regulador, por la cual se responde a la Nota JM/N° 4.090/24, a través de la cual se remitió, a dicho Consejo, la Nota ME/N° 1.376/24, del Ing. Julio Hernández y de la Lic. Elizabeth Pontaza, Apoderados de la Empresa BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A., por la cual se solicita la modificación del Plan Regulador, en su Capítulo “Zona de Urbanización Concertada Ykuá Satí”. Asimismo, se remite la Nota N° 832/2025 S.G., por medio de la cual la Intendencia Municipal responde a la requisitoria del referido Consejo, con relación a las Medidas de Mitigación Vial del Proyecto Blue Tower Ventures S.A., correspondiente a las obras del Shopping “La Galería”, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador señala: “**VISTO:** La Nota ME/N° 1.376/2024, remitida a consideración de este Consejo del Plan Regulador, a través de la Nota JM/N° 4.090/24, por la cual se solicita la modificación del Plan Regulador, en su Capítulo “Zona de Urbanización Concertada Ykuá Satí”. Nota N° 832/2025 S.G., por la cual la Intendencia Municipal responde a la requisitoria de este Consejo en relación a las Medidas de Mitigación Vial del Proyecto Blue Tower Ventures S.A. **CONSIDERANDO:** Que, la nota de remisión de la Secretaría General de la Junta Municipal, dice: “11 de diciembre de 2024. JM/N° 4.090/24 (Cuatro Mil Noventa / Veinticuatro). Señores Consejo del Plan Regulador. Presente: De nuestra distinguida consideración: Tenemos a bien dirigirnos a ustedes, a los efectos de informarles que la Junta Municipal, en su Sesión Ordinaria, de fecha 11 de diciembre de 2024, ha considerado la Nota ME/N° 1.376/24, del Ing. Julio Hernández y de la Lic. Elizabeth Pontaza, apoderados de la Empresa BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A., por medio de la cual solicitan la eliminación del Art. 114° de la Ordenanza N° 163/18, modificando el Capítulo III - Zona Urbanización Concertada Ycuá Satí, en atención a los argumentos expuestos en dicha presentación. En tal sentido, el Pleno de la Junta Municipal acuerda remitir la referida nota, con sus antecedentes (55 fojas), al Consejo del Plan Regulador, para su consideración y estudio. Sin otro particular, hacemos propicia la ocasión para saludarles, con nuestra mayor consideración. Fdo. Abog. José María Oviedo V. Secretario General. Mag. Luis Adolfo Bello López. Presidente”.

Que, la Nota ME/N° 1.376/2024, presentada por la firma Blue Tower Ventures S.A., dice: “SEÑORES. JUNTA MUNICIPAL. SR. LUIS BELLO - PRESIDENTE DE LA JUNTA MUNICIPAL. ATT.: COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN - CONSEJO DEL PLAN REGULADOR. PRESENTE. OBJETO: SOLICITAR ELIMINAR EL ART. 114 DE LA ORD. N° 163/18, DEBIDO A LOS CAMBIOS DE USO DEL SECTOR. Julio César Hernández Cardona, con C.I. N° 7.696.842, y Elizabeth Pontaza Cifuentes de Álvarez, con C.I. N° 8.393.789, representantes legales de la firma BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A., con domicilio en la Torre 3, Nivel 12 del Shopping Center Paseo La Galería, ubicado sobre la Avda. Sta. Teresa esq. Herminio Maldonado de esta Capital, propietarios del inmueble con CTA. CTE. CTRAL. N° 14-1659-20, nos dirigimos a usted y por su intermedio a quienes corresponda a manifestar cuanto sigue:

Por medio del presente escrito, venimos a solicitar la eliminación del Artículo 114° de la ORDENANZA N° 163/18 “QUE UNIFICA Y ACTUALIZA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN”, que reza: El proyecto no tendrá vinculación funcional ni de acceso vehicular hacia el límite ARIA, salvo salidas de emergencias; la presente solicitud es debido a diversos factores: 1) Significativos cambios de uso de suelo en las inmediaciones del proyecto PASEO LA GALERÍA; 2) Lograr desarrollar medidas de mitigación vial, que beneficien a la comunidad debido al alto aumento del parque automotor; los cambios del sector y el aumento del parque automotor desde el año 2013 a





esta fecha es más del 100%; por lo tanto, estos factores han generado incompatibilidad entre el artículo y la realidad actual.

Solicitamos la eliminación del Artículo 114° de la Ordenanza N° 163/18, para:

*Adaptar el Plan Regulador a la realidad actual.

*Fomentar el desarrollo sostenible del sector y descongestionar las vías de accesos y/o salidas del proyecto, ofreciendo a la comunidad alternativas para accesos y salidas.

ANEXOS:

1. Ordenanza N° 105/2023 de cambio de uso de suelo a AR3B.

2. Documentación fotográfica del sector.

3. Plano de ubicación del inmueble.

4. INFORME DE EVOLUCIÓN DEL PARQUE AUTOMOTOR REGISTRADO POR AÑO, SEGÚN DEPARTAMENTO. PERIODO 2013-2024.

5. Fotografía de parte del dictamen de fecha 6 de marzo del año 2024, de modificación del sector a AR2A, publicada en página web de la Junta.

Cabe mencionar que el Art. 464 de la Ordenanza N° 163/18, dispone al respecto:

“Todo proyecto de modificación de una ordenanza vinculada al Plan Regulador de la Ciudad debe ser presentado al Consejo para su dictamen. Solo podrán modificarse disposiciones del Plan Regulador, de contarse con dictamen favorable de este órgano, como así también del parecer técnico favorable, expresado por escrito, de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en un plazo no mayor a 30 días. Una vez obtenido el parecer favorable de estas instancias, la propuesta de modificación será puesta a consideración de la ciudadanía a través de la página web de la Municipalidad u otro mecanismo que sea considerado idóneo para recibir opiniones, recomendaciones y propuestas en relación al caso. Las mismas deberán ser analizadas al momento del estudio final para la sanción de la ordenanza”.

Es importante resaltar que, dentro del proceso de actualización de uso dentro del Plan Regulador, Ord. 163/18, se incorporaron varias modificaciones desde el año 2013, las cuales mencionamos a continuación:

*Ordenanza N° 205/19 QUE MODIFICA EL ANEXO II, ZONAS DE USO, AR3A, DE LA ORD. N° 163/18 “PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN”. Promulgada en fecha 08 de marzo del año 2019.

*Ordenanza N° 255/19 QUE MODIFICA EL ANEXO II, APARTADO FMI, DE LA ORD. N° 163/18 “PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN”. Sancionada en fecha 13 de noviembre del año 2019.

*Ordenanza N° 264/19 QUE MODIFICA EL APARTADO CENTRO DE ALMACENAMIENTO TEMPORAL Y DISTRIBUCIÓN DE MERCADERÍAS, ARTS. 290 AL 293 DE LA ORD. N° 163/18 “PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN” Y ESTABLECE EL ÁREA DE USO ESPECÍFICO COMPLEJO MÉDICO. Promulgada en fecha 22 de enero del año 2020.

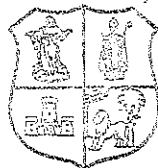
*Ordenanza N° 286/20 QUE MODIFICA EL ANEXO II, ART. 462 EN SU APARTADO FMI SECTOR B, DE LA ORD. N° 163/18 “PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN”. Promulgada en fecha 30 de junio del año 2020.

*Ordenanza N° 288/20 QUE MODIFICA EL ART. 121.3 DE LA ORD. N° 163/18 “PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN”, CORRESPONDIENTE AL TÍTULO VIII - EJES HABITACIONALES. Promulgada en fecha 16 de julio del año 2020.

*Ordenanza N° 55/22 QUE MODIFICA EL ANEXO II, ART. 462 DE LA ORD. N° 163/18 “PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN”, EN SU APARTADO FMI SECTOR B. Sancionada en fecha 19 de octubre del año 2022.

*Ordenanza N° 96/23 QUE MODIFICA EL ANEXO II, ZONAS DE USO, AR1B Y AR3B, DE LA ORD. N° 163/18 “PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN”. Promulgada en fecha 20 de julio del año 2023.

Junta Municipal



Asunción



NOTA: Todas estas derogadas por Ordenanza N° 106/23, de fecha 14 de noviembre del año 2023, por la cual se corrige, compila y actualiza la Ordenanza N° 163/18 PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN.

*Ordenanza N° 105/23 QUE MODIFICA EL ANEXO II, ZONAS DE USO, ARIA Y AR3B, DE LA ORD. N° 163/18 "PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN". Promulgada en fecha 20 de julio del año 2023.

DERECHOS QUE AVALAN NUESTRAS PRETENSIONES (sic).

Art. 40° de la Constitución Nacional, Del Derecho de Peticionar a las Autoridades.

Art. 464° de la Ordenanza N° 163/18 que unifica y actualiza el PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN.

CONCLUSIÓN.

Por lo expuesto precedentemente, solicitamos la eliminación del Artículo 114° de la Ordenanza N° 163/18, "QUE UNIFICA Y ACTUALIZA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN", por lo tanto, SOLICITAMOS:

1. Previo a los trámites de rigor, ordenar la eliminación del Art. 114° de la Ordenanza N° 163/18, modificando el CAPÍTULO III - ZONA DE URBANIZACIÓN CONCERTADA YKUA SATÍ.

Sin otro particular, aprovechamos la ocasión para saludarlos atentamente. Fdo. Ing. Julio Hernández. Blue Tower Ventures Paraguay S.A. Apoderado. Lic. Elizabeth Pontaza. Apoderada. Blue Tower Ventures Paraguay S.A."

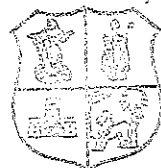
Que, la nota de fecha Asunción, febrero de 2025, del Consejo del Plan Regulador, remitida a la Intendencia Municipal, dice: "Señor Abog. NELSON ALCIDES MORA. Director de Gabinete. A la atención de: Ref.: Dirección de Tránsito y Transporte - Departamento de Ingeniería de Tráfico, Dirección General de Desarrollo Urbano - Dirección de Planeamiento Urbano. PRESENTE: Me dirijo a usted, y por su intermedio a las dependencias correspondientes que constan en la referencia, en el marco de la tramitación de la Nota JM/N° 4.090/24, por la cual se deriva al Consejo del Plan Regulador la Nota ME/N° 1376/24 del Ing. Julio Hernández y la Lic. Elizabeth Pontaza, apoderados de la empresa Blue Tower S.A., por medio de la cual solicitan la eliminación del artículo 114° de (la Ordenanza N° 163/2018, modificando el Capítulo III Zona de Urbanización Concertada Ycuá Satí, en atención a los argumentos expuestos en la nota referida, cuya copia se adjunta.

El objeto de la presente es solicitar informe respecto a la solicitud manifestada por los recurrentes, así como requerir un reporte actualizado sobre los avances de la mesa de trabajo conformada con la finalidad de llevar adelante la elaboración e implementación de un plan de mitigación vial integral, para el sector de afectación de la precitada Zona de Urbanización Concertada. Sin otro particular, me despido de usted saludándole muy cordialmente. JAVIER PINTOS BÁEZ. Presidente. Consejo del Plan Regulador.

Que, la Nota N° 462/2025 S.G. Asunción, de fecha 28 abril 2025, dice: "Señor JAVIER PINTOS BÁEZ, Presidente Consejo Plan Regulador. Presente: Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación a su nota de fecha febrero de 2025, a fin de remitirle el Memorándum D.G.D.U. N° 58/2025, de fecha 10 de abril de 2025, de la Dirección General de Desarrollo Urbano, por el cual se da respuesta a la nota de referencia, sobre pedido de reporte actualizado sobre los avances de la elaboración e implementación de un plan de mitigación vía integral para el sector de afectación de la Zona de Urbanización Concertada Ycuá Satí.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarle muy atentamente. María Cristina Signorino. Secretaria General. Oscar Rodríguez. Intendente.

Que, el MEMORANDO DGDU N° 58/2025, dice: "A: Abog. Nelson Alcides Mora, Director General. Dirección General de Gabinete. DE: Mag. Luis Amarilla, Director General. Dirección General de Desarrollo Urbano. Ref.: Respuesta a Nota S/N° CPR. Fecha: 10 de abril de 2025.





Me dirijo a usted, y por su intermedio a quien corresponda, a fin de dar respuesta lo solicitado en Nota S/N° del Consejo del Plan Regulador, referente al pedido de reporte actualizado sobre los avances de la elaboración e implementación de un plan de mitigación vial integral para el sector de afectación de la Zona de Urbanización Concertada Ycuá Satí.

Al respecto, cumpla en informar que el expediente de la Empresa Blue Tower S.A. se encuentra actualmente en la Dirección de Obras Particulares, a fin de proseguir con los trámites correspondientes para la ampliación de la Medida de Mitigación de Impacto Vial con la elaboración de la resolución correspondiente.

Se adjunta copia simple del informe realizado por la Coordinación General de esta Dirección y copia del Dictamen Jurídico. Sin otro particular, me despido muy atentamente.
NELSON ALCIDES MORA. Director General.

Que, la nota remitida por los solicitantes, del cambio de ordenanza, que dice: "Asunción, 11 de marzo del año 2025. SEÑOR OSCAR RODRÍGUEZ. INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN. ATTN.: DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS. PRESENTE. OBJETO: FORMULAR MANIFESTACIÓN CON RESPECTO AL INFORME TÉCNICO Y PRESENTAR CONFORMIDAD. JULIO CÉSAR HERNÁNDEZ CARDONA, con C.I. N° 7.696.842, y ELIZABETH PONTAZA CIFUENTES DE ÁLVAREZ, con C.I. N° 8.393.789, Representantes Legales de la firma BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A., con domicilio en la Torre 3, Nivel 12 del Shopping Center Paseo La Galería, ubicado sobre la Avda. Sta. Teresa esq. Herminio Maldonado, de esta Capital, nos dirigimos a usted y por su intermedio a quienes corresponda a manifestar cuanto sigue:

ANTECEDENTES. Que, en fecha 07 de marzo del año 2024, hemos solicitado vía Expte. N° 3.447/2024, la actualización de medidas de mitigación de impacto vial del PASEO LA GALERÍA y para ello la conformación de Mesa Técnica de Trabajo.

A los efectos, el Dr. Nelson Mora, Director de Gabinete, convocó a todos los departamentos administrativos de la Administración Municipal, como resultado de las múltiples reuniones de trabajo, se emitió el Informe Técnico N° 163/2024, en fecha 12 de noviembre del 2024, del Departamento de Ingeniería de Tráfico. Posteriormente, en fecha 03 de febrero del año 2025, fue remitido a la Dirección General de Desarrollo Urbano, a fin de emitir Informe Técnico concluyente, resultado de ello fue el Informe Técnico N° 01/2025 C.G./D.G.D.U., de fecha 21 de febrero del año 2025. A la fecha y a requerimiento de la Dirección de Asuntos Jurídicos, venimos por medio de la presente nota a manifestar expresamente nuestra conformidad con el contenido de los informes mencionados anteriormente.

Por lo tanto, manifestamos nuestro conocimiento y aceptación de las medidas propuestas y una vez firme, seguiremos con los trámites para la aprobación de los planos, para poder ejecutar las obras indicadas.

Sin otro particular y a la espera de una pronta respuesta, aprovechamos la ocasión para saludarlos atentamente. Fdo. Julio César Hernández Cardona. C.I. N° 7.696.842 y Elizabeth Pontaza, C.I. N° 8.393.789".

Que, el INFORME TÉCNICO N° 01/2025 C.G./D.G.D.U., dice: "Documento: Expediente N° 6.761/2024. Expediente N° 5.110/2024. Expediente N° 6.275/2024. Expediente N° 6.592/2024. Recurrente: Blue Tower Ventures Paraguay S.A. Referente: Solicitud de informe sobre actualización de Medidas de Mitigación de Impacto Vial - Blue Tower Ventures Paraguay S.A. Paseo la Galería. Fecha: 21 de febrero de 2025. A LA DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS:

Analizados todos los antecedentes referentes a las Medidas de Mitigación de Impacto Vial, esta dependencia manifiesta cuanto sigue:

Que, por Resolución N° 745/2013. D.O.P., se establecieron requisitos para Mitigación de Impacto Vial, sobre el Proyecto de Construcción de Edificio Comercial y Oficinas, en el predio ubicado en Avda. Santa Teresa esq. Herminio Maldonado, propiedad de la firma BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A. (Paseo La Galería).



Asunción



Que, mediante la resolución, supra mencionada, se aprobaron y ordenaron las Medidas de Mitigación de Impacto Vial, las cuales se dividieron en dos etapas, correspondiendo la primera a la etapa de construcción y la segunda como exigencia para la habilitación del complejo edificio.

Que, efectivamente se ejecutaron las Medidas de Mitigación de Impacto Vial, correspondiente a la primera etapa, correspondientes al periodo de construcción del complejo edificio, quedando pendientes de ejecución las correspondientes a la segunda etapa.

Que, por Resolución N° 579/2019 D.O.P., se aprueban, conforme al Visto y Considerando de la misma, los planos y planillas de regularización y Proyecto de Ampliación de Comercio, Oficinas de Lujo, correspondientes al complejo edificio mencionado más arriba, objeto del presente informe.

Que, en el considerando de la resolución mencionada en el párrafo anterior, se expresa textualmente: "Que, cuenta con Informe del Área de Tránsito, del 18/12/2019, realizado por el Ing. Javier Orué, el cual señala: Estacionamiento requerido: 2.230 unidades, Estacionamiento propuesto: 3.396 unidades acorde. Retiro aprobado: Obs: Las medidas de Mitigación Vial, aprobadas por Resol. N° 745 AP/P, de fecha 27/12/13, siguen vigente para la presente aprobación".

Que, durante los años transcurridos, entre la aprobación de los requisitos de Medidas de Mitigación de Impacto Vial, hasta el año 2021, la Administración Municipal ejecutó obras civiles de mejoramiento de calles y avenidas en la zona de influencia del complejo edificio detallado más arriba, consistentes en pavimentación de calles, semaforización de intersección, señalización horizontal y vertical, entre otras.

Que, las obras ejecutadas por la Administración Municipal, fueron parte, las que originalmente, formaban parte de los requisitos de Mitigación de Impacto Vial, impuesto a BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A.

Que, la ejecución de las obras por parte de la Administración Municipal, se debió al avance en la ejecución de medidas de mejoramiento viales, en las distintas zonas de la ciudad, con el objetivo de aumentar los niveles de seguridad y de servicio de la red vial de la ciudad.

Qué, en consideración a lo mencionado más arriba, la Administración Municipal emite la Resolución N° 291/2021 D.O.P. que en su parte resolutive pertinente transcrito reza:

"Art. 2° ESTABLECER que las Medidas de Compensación Vial serán elaboradas en coordinación con la DGDU y la Dirección de Tránsito, implementadas durante la ejecución de las obras y verificadas con la Inspección Final de Obras para la habilitación del local.

Que, en atención a lo dispuesto, en la resolución citada en párrafo anterior, se procedió a realizar reuniones de consideración y acuerdo con representantes de todas las partes involucradas, municipales y privadas, para consensuar sobre la actualización de los requisitos de Mitigación de Impacto Vial, a ser establecidos, de conformidad a la normativa legal vigente.

Que, en base a todo lo expuesto, es parecer de este Departamento, que corresponde la actualización de los requisitos de Medidas de Mitigación de Impacto Vial, conforme se detalla a continuación:

Medidas de Mitigación de Impacto Vial, que se considera, deben ser ejecutadas para la aprobación final y habilitación, del complejo edilicio.

Medidas a corto plazo.

Medidas a corto plazo, las cuales deberán ser ejecutadas en el plazo de 3 meses, a partir de la recepción de la resolución.

1. Se solicita la rectificación de la calle interna paralela a la Avda. Santa Teresa, en todo el frente, entre la Avda. Aviadores del Chaco y Herminio Maldonado, de manera a evitar la interferencia del tráfico de acceso al local con el de la Avda. Santa Teresa.





1.1 Se menciona como comentario adicional que se ha observado que una parte del predio del shopping se destina para el uso de taxistas, sin embargo, se considera necesario ampliar este uso para otros servicios de transporte público, como son por ejemplo las que se gestionan por plataformas digitales.

Se solicita especialmente los ajustes para el mejoramiento integral, desde el extremo Oeste hasta el extremo Este, incluyendo la adecuación conforme a ordenanza municipal, de los siguientes elementos:

- a) Zona de ochava en vereda y Línea Municipal de Esquina (LME).
- b) Rampas para Personas con Discapacidad en esquinas.
- c) Dimensión máxima de rebajes de vereda para accesos vehiculares.
- d) Veredas: mantener la Franja de Circulación Peatonal Segura en el dominio público municipal.
- e) Observado en el pavimento del circuito elementos indicadores en el pavimento como baldosas de piso podo táctil, en el circuito mencionado, tanto de avance, como de cambios de dirección. Asimismo, las rampas deberán estar equipadas conforme a Ord. Mpal. N° 115/2023 y la Norma Paraguaya (NP-INTN) sobre Accesibilidad de las Personas al Medio Físico.
- f) Se deberá ajustar el diseño de la primera entrada (Noroeste) de manera que configure una zona de giro en dicho punto, donde se encuentra el tótem del Acceso 1. Dicho ajuste implica el cierre del carril de salida a la Avenida Santa Teresa, induciendo a los vehículos hacia la salida que se encuentra próxima a la calle Herminio Maldonado. El detalle de este movimiento se encuentra recogido en el plano anexo a este documento.

1.2. La calle interna deberá tener carriles definidos por medios físicos (cordones, bolardos, delineadores, tachones, etc.) con ancho mínimo de 3,00 metros por cada carril.

1.3. Se deberá limitar la dimensión de ambos puntos de acceso (1 y 2) de manera a evitar maniobras prohibidas por las normas vigentes.

2- Dársena de parada de transporte público, ubicada sobre la Avenida Santa Teresa, frente al estacionamiento.

Se deberá reemplazar el cartel existente que indica solamente la leyenda BUS por una señal de PARADA DE BUS, conforme el Reglamento General de Tránsito (Ord. N° 92/2023) con el objetivo de señalar la exclusividad de usos para buses de servicio de transporte público urbano e interurbano; no así para remises, de cualquier porte, taxis o vehículo de transporte de plataforma digitales.

3- Considerando la reciente semaforización, por parte de la Municipalidad, de cruces adyacentes al establecimiento y ante la necesidad de gestionar el mejoramiento del tráfico en el sector, se solicita la provisión de instalación de regulación semafórica, del cruce de Avenida Santa Teresa con la calle Gumersindo Sosa, el proyecto de semaforización deberá ser elaborado por el recurrente, y presentado a la Dirección de Tránsito y Transporte para su aprobación.

4- En el mismo sentido, se necesita agilizar la atención a los reclamos a la Unidad de Semáforos, se solicita la provisión de un vehículo, el cual será destinado para uso de la Unidad de Semáforo, dependiente de la Dirección de Tránsito y Transporte, el vehículo deberá ser de las siguientes características:

Marca: Volkswagen.

Modelo: Saveiro-0 km año 2022 en adelante.

Medidas a mediano plazo:

Medidas a mediano plazo las cuales deberán ser ejecutadas en el plazo de 6 meses, a partir de la recepción de la resolución.

1. Se solicita que la recurrente presente propuesta de intervención en la intersección, que contemple la conversión a sentido único de la calle Herminio Maldonado, con dirección Sur; la construcción de un carril especializado de giro a la izquierda sobre la Avenida Santa Teresa, dirección Este; la reposición de acera, con el cordón a la altura reglamentaria en la esquina de la Avenida Santa Teresa y Herminio Maldonado, con radio





de giro de 5,00 metros. Para la presentación de la propuesta se deberá tener en consideración el plano, que se adjunta, y forma parte del presente documento, en el cual se detallan las medidas consideradas necesarias.

2. Se solicita la pavimentación de la calle Profesor César Vasconsellos en el tramo comprendido entre la Avenida Aviadores del Chaco y la calle Pablo Albornoz; y de esta última, en el tramo comprendido entre la calle Prof. César Vasconsellos y la calle Herminio Maldonado. Para el efecto, deberá ser presentado previamente, planos, proyectos y especificaciones técnicas para su aprobación por parte de la Municipalidad de Asunción.

3. Se solicita la señalización vertical de destinos en el perímetro vial del proyecto, con las especificaciones técnicas a ser definidas por el Dpto. de Ingeniería de Tráfico, dependiente de la Dirección de Tránsito y Transporte.

a) Se solicita la colocación de pórticos indicadores de destinos, en ambas calzadas sobre la Avenida Santa Teresa, que deberán ejecutarse conforme a Especificaciones Técnicas proveídas por el Departamento Ingeniería de Tráfico, debiendo para el efecto retirar las estructuras antiguas existentes y colocar las nuevas en su reemplazo.

b) Se solicita la señalización vial vertical, reglamentarias, preventivas y de información, de la Avenida Santa Teresa, en el tramo comprendido entre la Avenida Aviadores del Chaco y la calle Denis Roa, así como de las calles transversales (en el tramo citado), con un alcance de 2 cuadras de cada lado de la misma avenida. Para el efecto, deberá ser presentado previamente, planos, proyectos y especificaciones técnicas para su aprobación por parte de la Municipalidad de Asunción.

c) Se solicita la señalización vial horizontal, reglamentaria, de la Avenida Santa Teresa, en el tramo comprendido entre la Avenida Aviadores del Chaco y la calle Denis Roa, y de las calles transversales (en el tramo citado, pavimentadas con asfalto u hormigón), con un alcance de 2 cuadras de cada lado de la misma avenida. Para el efecto, deberá ser presentado previamente, planos, proyectos y especificaciones técnicas para su aprobación por parte de la Municipalidad de Asunción.

4. Se solicita la construcción de un Cruce Peatonal, elevado a nivel de cordones, sobre la Avenida Santa Teresa, entre la Avenida Aviadores del Chaco y la calle Herminio Maldonado. Para el efecto, deberá ser presentado previamente, planos, proyectos y especificaciones técnicas para su aprobación por parte de la Municipalidad de Asunción.

5. Se solicita elaboración y ejecución de un proyecto de intervención del separador central, de la Avenida Santa Teresa, entre la Avenida Aviadores del Chaco y la calle Herminio Maldonado, con énfasis en el aspecto urbanístico. Para el efecto deberá ser presentado previamente, planos, proyectos y especificaciones técnicas para su aprobación por parte de la Municipalidad de Asunción.

Por lo expuesto anteriormente, esta Coordinación General provee un Informe Técnico favorable y solicita emitir un dictamen jurídico para la actualización y ampliación de la Medida de Mitigación de Impacto Vial, a fin de proseguir con la elaboración de la resolución correspondiente.

Sin otro particular, Atentamente. Fdo. Juan José Paiva. Técnico. Coordinación General Dirección Gral. de Desarrollo Urbano. Mag. Luis Amarilla Villalba. Director General. Dirección General de Desarrollo Urbano.

Que, el Dictamen de la Dirección de Asuntos Jurídicos, dice: "EXPTE. N° 06761/2024 JULIO CÉSAR HERNÁNDEZ CARDONA S/ ESPECIFICACIONES TÉCNICAS P/ ELABORACIÓN DE PROYECTO. EXPTE. N° 05110/2024. BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A. S/ SOLICITAR INFORMACIÓN Y ESPECIFICACIONES; EXPTE. N° 6.275/2024. BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A. S/ REITERACIÓN. Dictamen N° 2.405. Fecha: 24/MAR/2025.

Unidad Urbana. SEÑOR INTENDENTE: Que, obra en autos la nota presentada por la firma recurrente, BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A. en la cual han solicitado una actualización en las especificaciones técnicas a ser realizadas como medida de





mitigación, establecidas en el Informe N° 2/2021 CPV, MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTO VIAL (MMIV), en el inmueble con Cta. Cte Ctral. N° 14-1659-20, propiedad de BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A. A los efectos de lograr que las medidas de mitigación solicitadas sean efectivas y duraderas...”.

Que, sobre el particular la Dirección de Tránsito y Transporte, a través del Informe Técnico N° 163/2024, de fecha 12/11/2024, del Dpto. de Ingeniería y Tráfico, entre otras consideraciones mencionan: “...por Resolución N° 745/2013, D.O.P., se establecieron requisitos para Mitigación de Impacto Vial, sobre el Proyecto de Construcción de Edificio Comercial y Oficinas, en el predio ubicado en Avda. Santa Teresa esq. Herminio Maldonado, propiedad de la Firma BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A. (Paseo La Galería). Que efectivamente se ejecutaron las Medidas de Mitigación de Impacto Vial, correspondiente a la primera etapa, correspondientes al periodo de construcción del complejo edilicio, quedando pendientes de ejecución las que correspondían a la segunda etapa. Que, durante los años transcurridos, entre la aprobación de los requisitos de Medidas de Mitigación de Impacto Vial, hasta el año 2021, la Administración Municipal ejecutó obras civiles de mejoramiento de calles y avenidas en la zona de influencia del complejo edilicio detallado más arriba, consistentes en pavimentación de calles, semaforización de intersecciones, señalización horizontal y vertical, entre otras. Que las obras ejecutadas por la Administración Municipal, fueron en parte, las que originalmente, formaban parte de los requisitos de Mitigación de Impacto Vial, impuestos a BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A. Que, en atención a lo dispuesto, en la resolución, citada en el párrafo anterior, se procedió a realizar reuniones de consideración y acuerdo con representantes de todas las partes involucradas, municipales y privadas, para consensuar sobre la actualización de los requisitos de Mitigación de Impacto Vial, a ser establecidos, de conformidad a la normativa legal vigente. Que en base a todo lo expuesto, es parecer de este departamento que corresponde la actualización de los requisitos de Medida de Mitigación de Impacto Vial...”. Asimismo, dicha dependencia adjuntó las medidas actualizadas a ser implementadas a fin de modificar las Medidas de Mitigación de Impacto Vial”.

Que, en tal sentido, la Dirección General de Obras Municipales mediante Memorandum N° 132/2024, de fecha 17/12/2024, del Dpto. de Ingeniería, remiten las Especificaciones Técnicas para pavimentación asfáltica, solicitadas por la recurrente, BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A., el cual obra en autos.

Que, la Ord. N° 359/09, en su Art. 2°, dispone: “El Juzgamiento sobre el particular estará a cargo de la Dirección de Planeamiento Urbano y de la Dirección de Tránsito (o instancias similares), las cuales determinarán los requisitos que debe contemplar el estudio, como requisito previo para la aprobación de planos del mismo. El estudio técnico correspondiente, será evaluado por las direcciones y sus oficinas y realizarán las correcciones y recomendaciones que consideran pertinentes”.

Que, obra el Informe Técnico N° 01/2025 D.G.D.U., emitido por la Coordinación General de la Dirección General de Desarrollo Urbano, de fecha 21/02/2025, el cual entre otras consideraciones menciona: “Que, en base a todo lo expuesto es parecer de este Dpto. que corresponde la actualización de los requisitos de Medidas de Mitigación de Impacto Vial, conforme se detalla: Medidas de Mitigación de Impacto Vial que se considera que deben ser ejecutados para la aprobación final y habilitación del complejo edilicio. Para lo mencionado con anterioridad se detallan medidas a corto plazo que deben ser cumplidos o ejecutados en un plazo de 3 meses a partir de la recepción de la resolución. Asimismo, las medidas de mitigación a mediano plazo las cuales deberán ser ejecutadas, en el plazo de 6 meses, a partir de la recepción de la resolución.

Que, finalmente la citada dependencia menciona que “...esta Coordinación Gral. provee un Informe Técnico favorable y solicita emitir un dictamen jurídico para la actualización y ampliación de la Medida de Mitigación de Impacto Vial, a fin de proseguir con la elaboración de la resolución correspondiente”.

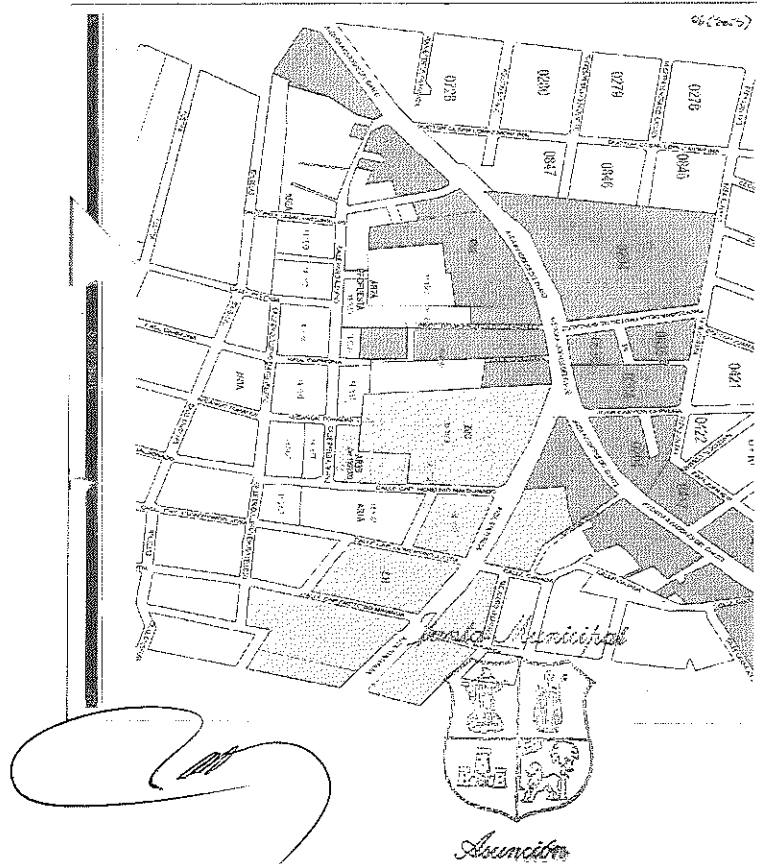




Que, en fecha 11 de marzo de 2025, se presenta la nota firmada por los Sres. Julio César Hernández y Elizabeth Pontaza Cifuentes de Álvarez, como representantes de la firma Blue Tower Ventures Paraguay S.A., referente a formular manifestación respecto al Informe Técnico y presentar conformidad que menciona cuanto sigue: "... ANTECEDENTES. Que, en fecha 07 de marzo del año 2024, hemos solicitado vía Expte. N° 3.447/2024, la actualización de medidas de mitigación de impacto vial del PASEO LA GALERÍA y para ello la conformación de Mesa Técnica del Trabajo. A los efectos, el Dr. Nelson Mora, Director de Gabinete, convocó a todos los departamentos administrativos de la administración municipal, como resultado de las múltiples reuniones de trabajo se emitió el Informe Técnico N° 163/2024, en fecha 12 de noviembre del 2024, del Departamento de Ingeniería de Tráfico. Posteriormente en fecha 3 de febrero del año 2025, fue remitido a la Dirección General de Desarrollo Urbano, a fin de emitir Informe Técnico concluyente, resultado de ello fue el Informe Técnico N° 01/2025 C.G./D.G.D.U., de fecha 21 de febrero del año 2025. A la fecha y a requerimiento de la Dirección de Asuntos Jurídicos, venimos por medio de la presente nota a manifestar expresamente nuestra conformidad con el contenido de los informes mencionados anteriormente. Por lo tanto, manifestamos nuestro conocimiento y aceptación de las medidas propuestas y una vez firme, seguiremos con los trámites para la aprobación de los planos, para poder ejecutar las obras indicadas..."

Que, obran en autos los sucesivos informes técnicos en relación a las medidas de mitigación requeridas como otras condicionantes por parte de la Administración Municipal, los cuales fueron establecidos para su cumplimiento en etapas que deberán cumplirse a corto y mediano plazo. En ese sentido, las cuestiones técnicas mencionadas y solicitadas, deberán ser objeto de control y fiscalización por parte de las áreas competentes, a los efectos del íntegro cumplimiento de los mismos por parte de la firma recurrente, considerando la manifestación y aceptación mencionada por parte de los mismos.

Por todo lo expuesto, esta Asesoría Jurídica no opone reparos a las medidas de mitigación propuestas por las áreas técnicas competentes en el tema y, por tanto, corresponde la prosecución de trámites a los fines pertinentes, con la salvedad que los mismos deberán ser controlados y fiscalizados por las dependencias respectivas, tal como se menciona con anterioridad. Es mi dictamen. Fdo. Abog. María Celeste Fretes Mendoza. Jefa Dpto. de Asuntos Urbanísticos y Abog. Benito Alejandro Torres Aceval. Director. Dirección de Asuntos Jurídicos".



[Firma manuscrita]



Que, la DECLARACIÓN JURADA DE CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN VIAL, dice: "Declaración Jurada de Cumplimiento de Medidas de Mitigación Vial", presentada por el Sr. Julio Cesar Hernández Cardona, con C.I. N° 7.969.842, y Elizabeth Pontaza Cifuentes de Álvarez, con C.I. N° 8.393.789, en carácter de Apoderados/Representantes Legales de BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A., con RUC N° 80068526-1, con domicilio en el Edificio Torres del Paseo, Torre 3, Nivel 12, Oficina 3, del Shopping Center Paseo la Galería, ubicado sobre la Avda. Santa Teresa esq. Herminio Maldonado, por la presente declaramos bajo fe de juramento que:

1. BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A. se compromete a dar cumplimiento pleno, efectivo y oportuno a todas las medidas de mitigación vial establecidas en la Resolución N° 03/2025 D.O.P., de fecha 30 de mayo de 2025, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano - Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Asunción, en el marco del expediente correspondiente a la ampliación de Medidas de Mitigación Vial.
2. Dichas medidas serán ejecutadas conforme a las condiciones, especificaciones técnicas y plazos establecidos en la citada resolución, bajo la supervisión de los organismos competentes y conforme al cronograma que se adjunta.
3. La empresa asume total responsabilidad por la implementación de las medidas indicadas, garantizando su observancia de acuerdo con las disposiciones municipales y normativas aplicables.
4. Esta declaración se formula bajo fe de juramento, con pleno conocimiento de las consecuencias legales previstas en caso de falsedad o incumplimiento de lo manifestado. En fe de lo cual, firmamos la presente en la ciudad de Asunción, a los 07 días del mes de octubre del año 2025. p/ BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A Fdo. Sr. Julio César Hernández Cardona. Sra. Elizabeth Pontaza Cifuentes de Álvarez".

| Item | Descripción | Unidad | Cantidad | Valor Unitario | Valor Total |
|------|-------------|--------|----------|----------------|-------------|
| 1 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 2 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 3 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 4 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 5 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 6 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 7 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 8 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 9 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 10 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 11 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 12 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 13 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 14 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 15 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 16 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 17 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 18 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 19 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 20 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 21 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 22 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 23 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 24 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 25 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 26 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 27 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 28 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 29 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 30 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 31 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 32 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 33 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 34 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 35 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 36 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 37 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 38 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 39 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 40 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 41 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 42 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 43 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 44 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 45 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 46 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 47 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 48 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 49 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 50 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 51 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 52 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 53 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 54 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 55 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 56 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 57 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 58 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 59 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 60 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 61 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 62 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 63 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 64 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 65 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 66 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 67 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 68 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 69 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 70 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 71 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 72 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 73 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 74 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 75 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 76 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 77 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 78 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 79 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 80 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 81 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 82 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 83 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 84 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 85 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 86 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 87 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 88 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 89 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 90 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 91 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 92 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 93 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 94 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 95 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 96 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 97 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 98 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 99 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 100 | ... | ... | ... | ... | ... |

Nota: El total de los rubros de este presupuesto puede variar por aplicación de los precios de los rubros de este presupuesto de acuerdo a las variaciones de precios de los rubros de este presupuesto.

Sr. Julio Cesar Hernández Cardona
 Representante Legal de BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A.
 C.I. 7.969.842

Sra. Elizabeth Pontaza Cifuentes de Álvarez
 Representante Legal de BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A.
 C.I. 8.393.789

Asunción

10



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

REPÚBLICA DEL PARAGUAY

CERTIFICACIÓN DE FIRMAS

(Art. 152 - Ley 879) (Hoja Anexa)



SERIE PJE-2025



ESCRIBANO : OSCAR JUAN DOLDAN LIVIERES
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 624

N° 000435709

Titular

En mi carácter de Escribano Público _____ del

624

Asunción

Registro Notarial N° _____ con asiento en _____

y en uso de las atribuciones que me acuerda la legislación vigente:

CERTIFICO

PRIMERO: Que las firmas que obran en el documento anexo inserto en Declaración Jurada. -

_____ han sido puestas en mi presencia por

a) JULIO CESAR HERNANDEZ CARDONA. - documento C.I. N° 7.696.842. -

con domicilio en Avda. Santa Teresa esq. Herminio Maldonado, Torre 3, Nivel 12 - Asunción. -

b) ELIZABETH PONTAZA CIFUENTES DE ALVARES. - documento C.I. N° 8.393.789. -

con domicilio en Avda. Santa Teresa esq. Herminio Maldonado, Torre 3, Nivel 12 - Asunción. -

c) _____ documento _____

con domicilio en _____

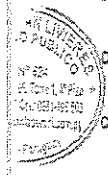
d) _____ documento _____

con domicilio en _____

SEGUNDO: Que las firmas de las mencionadas personas fueron registradas en el libro correspondiente en el folio 0, 4, 4, en donde se halla consignado el motivo de la certificación.

TERCERO: Que la presente actuación no autentica la veracidad de los términos del contrato, ni juzga su forma, ni su contenido.

CUARTO: Que esta certificación la efectúo a requerimiento de las personas nombradas en el punto Primero, siendo las 09:30 horas del día 07 de Octubre del año Dos mil veinte y cinco



Firma y Sello del Notario

Junta Municipal



Asunción



Que, la Nota DGG N° 10/2025, dice: "Asunción, 10 de octubre de 2025. Señor: JAVIER PINTOS. Presidente. Comisión del Plan Regulador. Presente: Tengo el honor de dirigirme a usted, a fin de comunicar que han sido remitidas las documentaciones pertinentes al Informe de Mitigación de Impacto Vial y el Cronograma de Ejecución correspondientes al proyecto de la empresa Blue Tower Ventures Paraguay S.A. Paseo La Galería, a las distintas dependencias del Ejecutivo Municipal, para su correspondiente análisis técnico y evaluación.

En tal sentido, se adjuntan copias simples de los Memorándums DGG N° 73, 74 y 75 del presente ejercicio fiscal, remitidos oportunamente a las áreas competentes, a los efectos de su conocimiento y consideración.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para reiterarle las seguridades de mi más alta y distinguida atención.

ABG. MÁXIMO MEDINA CORONEL. Director General. Dirección General de Gabinete.

Que, el MEMORÁNDUM DGG N° 73/2025, dice: "A: VICENTE CAPELLO, Director. Dirección de Tránsito y Transporte. DESTINO: ESTEBAN CÁRDENAS, Jefe Departamento de Ingeniería de Tráfico. DE: ABG. MÁXIMO MEDINA, Director General Dirección General de Gabinete.

REF.: BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A. - PASEO LA GALERÍA. Fecha: 08/10/2025.

Por el presente, le remito para su estudio y consideración un (1) bibliorato conteniendo:

✓ Mitigación de Impacto Vial - Paseo La Galería. Semaforización. Avda. Santa Teresa y Gumercindo Sosa. Detalles y Especificaciones. 6 de octubre de 2025.

✓ Mitigación de Impacto Vial octubre de 2025. Paseo La Galería. Cronograma de Ejecución.

✓ Expediente N° 7.723/2025, de fecha 11/06/2025, sobre aprobación de Medidas de Mitigación de Impacto Vial y otros. Atentamente, Abg. Máximo Medina Coronel. Director General. Dirección General de Gabinete.

Que, el MEMORANDO DGG N° 74/2025, dice: "A: RAMÓN DUARTE COLMÁN, Director. Dirección de Vialidad. DE: ABG. MÁXIMO MEDINA, Director General. Dirección General de Gabinete.

REF.: BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A. - PASEO LA GALERÍA. Fecha: 08/10/2025. Por el presente, le remito para su estudio y consideración un (1) bibliorato conteniendo:

✓ Mitigación de Impacto Vial Paseo La Galería. Especificaciones Técnicas. Junio 2025-Asunción Paraguay.

✓ Cronograma de Ejecución: Mitigación Vial. 6 de octubre de 2025.

✓ Planos varios.

Atentamente, Abg. Máximo Medina Coronel. Director General. Dirección General de Gabinete.

Que, el MEMORANDO DGG N° 75/2025, dice: "A: DIEGO SOTOMAYOR, Director. Dirección de Planeamiento Urbano. DE: ABG. MÁXIMO MEDINA, Director General. Dirección General de Gabinete.

REF.: BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A. - PASEO LA GALERÍA. Fecha: 08/10/2025.

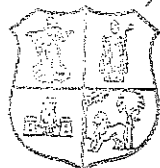
Por el presente, le remito para su estudio y consideración un (1) bibliorato conteniendo:

✓ Mitigación Vial - Paseo La Galería. Especificaciones Técnicas. Junio 2025 - Asunción Paraguay.

✓ Cronograma de Ejecución: Mitigación Vial. 6 de octubre de 2025.

✓ Expediente N° 7.718/2025, de fecha 11/06/2025, sobre aprobación de Impacto Vial con Resolución N° 03/2025.

Atentamente, Abg. Máximo Medina Coronel. Director General. Dirección General de Gabinete".





Municipalidad de la Ciudad de Asunción
Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Obras Particulares

Ampliación
Resolución N° 3 D.O.P.
Asunción, 30 MAY 2025

VISTO: el expediente N° 6761, de fecha 03 de junio de 2024, sobre solicitud de Informe de Medidas de Mitigación de Impacto Vial, por el cual solicita la Ampliación de la Resolución N° 745 AP/P D.O.P., de fecha 27/12/2013, propiedad de: BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A.

CONSIDERANDO:

QUE, por Resolución N° 745 AP/P - D.O.P., de fecha 27/12/2013, fueron aprobados los planos y planillas del Proyecto de Construcción de Edificio Comercial y Oficinas de Lujo con Muralla, Vereda y Sistema de Prevención contra Incendios - Demolición, referente al inmueble ubicado en: Avda. Santa Teresa esq. Herminio Maldonado, individualizado con las Ctas.Ctes.Ctrales.Nos. 14-1659-01/08/09/10/14/15 y 14-0187-47, propiedad de: BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A.

QUE, cuenta con Informe Técnico N° 163/2024, de fecha 12/11/2024 del Dpto. De Estudios Viales y Estacionamiento, de la Dirección General de Desarrollo Urbano, el cual señala

MEDIDAS DE MITIGACION DE IMPACTO VIAL:

Analizados todos los antecedentes referentes a la Medidas de Mitigacion de Impacto Vial, esta dependencia manifiesta cuanto sigue:

QUE, por resolución N° 745/2013 D.O.P., se establecieron requisitos para Mitigacion de Impacto Vial, sobre el Proyecto de Construcción de Edificio Comercial y Oficinas, en el predio ubicado en: Avda. Santa Teresa esq. Herminio Maldonado, propiedad de la firma BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A (Paseo La Galeria)

QUE, mediante la Resolución, supra mencionada, se aprobaron y ordenaron las Medidas de Mitigacion de Impacto Vial, las cuales se dividieron en dos Etapas, correspondiendo la primera a la etapa de construcción y la segunda como exigencia para la habilitación del complejo edificio.

QUE, efectivamente se ejecutaron la Medidas de Mitigacion de Impacto Vial, correspondiente a la primera etapa, correspondiente al periodo de construcción del complejo edificio, quedando pendientes de ejecución las que correspondiente a la segunda etapa.

QUE, por Resolución N° 579/2019, D.O.P., se aprueban, conforme al Visto y Considerando de la misma, los planos y planillas de Regularización y Proyecto de Ampliación de Comercio - Oficinas, de lujo correspondientes al complejo edificio mencionado mas arriba, objeto del presente Informe.

QUE, en el considerando de la Resolución mencionada en párrafo anterior, se expresa textualmente: Que, cuenta con Informe del Area de Transito, del 18/12/2019, realizado por el Ing. Javier Orue, el cual señala: Estacionamiento requerido: 2230 Unidades, Estacionamiento propuesto: 3396 unidades acorde. Retiro aprobado: Obs: Las medidas de Mitigacion Vial, aprobadas por Resol. N° 745 AP/P de fecha 27/12/13, siguen vigente para la presente aprobación.

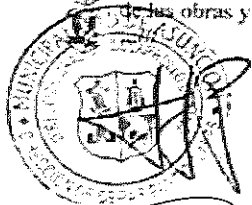
QUE, durante los años transcurridos, entre la aprobación de los requisitos de Medidas de Mitigacion de Impacto Vial, hasta el año 2021, la Administración Municipal ejecuto obras civiles de mejoramiento de calles y avenidas en la zona de influencia del complejo edificio detallado mas arriba, consistentes en pavimentación de calles semaforización de intersección. Señalización horizontal y vertical, entre otras.

QUE, las obras ejecutadas por la Administración Municipal, fueron parte, las que, originalmente, formaban parte de los requisitos de Mitigacion de Impacto Vial, impuesto a BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A

QUE, la ejecución de las obras por parte de Administración Municipal, se debió al avance en la ejecución de medidas de mejoramiento viales, en las distintas zonas de la ciudad, con el objetivo de aumentar los niveles de seguridad y de servicio de la red vial de la ciudad.

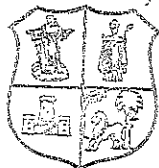
QUE, en consideración a lo mencionado, mas arriba, la Administración Municipal emite la Resolución 291/2021 D.O.P. que en su parte resolutiva pertinente transcrito reza:

Art. 2° ESTABLECER, que las Medidas de Compensación Vial serán elaboradas en coordinación con la DGDU y la Dirección de Transito, Implementadas durante la ejecución de las obras y verificadas con la Inspección Final de Obras para la Habilidadación del local.

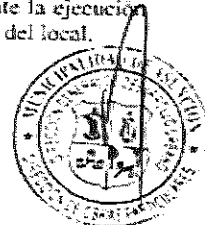


[Firma manuscrita]

Junta Municipal



Asunción



[Firma manuscrita]



Municipalidad de la Ciudad de Asunción
Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Obras Particulares

Ampliación
Resolución N° 3 D.O.P.
Asunción, 30 MAY 2025

QUE, en atención a lo dispuesto, en la Resolución, citada en párrafo anterior, se procedió a realizar reuniones de consideración y acuerdo con representantes de todas las partes involucradas, municipales y privadas, para consensuar sobre la actualización de los requisitos de Mitigación de Impacto Vial, a ser establecidos, de conformidad a la normativa legal vigente.

QUE, en base a todo lo expuesto, es parecer de este Departamento, que corresponde la actualización de los requisitos de Medidas de Mitigación de Impacto Vial, conforme de detalla a continuación:

- ✓ Medidas de Mitigación de Impacto Vial, que, se considera, deben ser ejecutadas para la Aprobación Final y Habilitación, del complejo edilicio.

Medidas a corto plazo:

Medidas a corto plazo, las cuales deberán ser ejecutadas en el plazo de 3 meses, a partir de la recepción de la Resolución.

1. Se solicita la rectificación de la calle interna paralela a la Avda. Santa Teresa en todo el frente entre la Avda. Aviadores del Chaco y Herminio Maldonado, de manera a evitar la interferencia del tráfico de acceso al local con el de la Avda. Santa Teresa.
1.1 Se menciona como comentario adicional que se ha observado que una parte del predio del Shopping se destina para el uso de taxistas, sin embargo, se considera necesario ampliar este uso para otros servicios de transporte público, como son por ejemplo las que se gestionan por plataforma digitales.
 - a) Zona de ochava en vereda y Línea Municipal de Esquina (LME).
 - b) Rampas para Personas con Discapacidad en esquinas.
 - c) Dimensión máxima de rebajes de vereda para accesos vehiculares.
 - d) Veredas: mantener la Franja de Circulación Peatonal Segura en el Dominio Público municipal.
 - e) Observado en el pavimento del circuito elementos indicadores en el pavimento como baldosas de piso por táctil, en el circuito mencionado, tanto de avance, como de cambios de dirección. Asimismo, las rampas deberán estar equipadas conforme a Ord. Mpal. N° 115/2023 y la norma Paraguaya (NP.INTN) sobre Accesibilidad de las Personas al Medio Físico.
 - f) Se deberá ajustar el diseño de la primera entrada (Noroeste) de manera que configure una zona de giro en dicho punto, donde se encuentra el tótem del Acceso 1. Dicho ajuste implica el cierre del carril de salida a la Avenida Santa Teresa, induciendo a los vehículos hacia la salida que se encuentra recogido en el plano anexo a este documento.

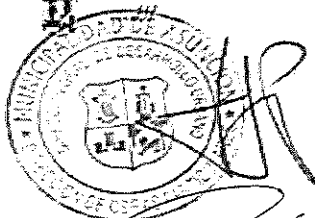
1.2. La calle Interna deberá tener carriles definidos por medios físicos (cordones, bolardos, delimitadores, tachones etc.) con ancho mínimo de 3,00 metros por carril.

1.3. Se deberá limitar la dimensión de ambos puntos de acceso (1 y 2) de manera a evitar maniobras prohibidas por las normas vigentes.

2 - Dársena de parada de Transporte Público, Ubicada sobre la avenida Santa Teresa, frente al estacionamiento.

Se deberá reemplazar el cartel existente que indica solamente la leyenda BUS por una señal de PARADA DE BUS, conforme el Reglamento General de Tránsito (Ord. 92/2023) con el objetivo de señalizar la exclusividad de usos para buses de servicio de transporte público urbano e interurbano; no así para remises, de cualquier porte, taxis o vehículo de transporte de plataforma digitales.

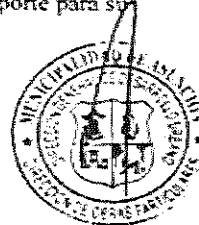
3- Considerando la reciente semaforización, por parte de la Municipalidad, de cruces adyacentes al establecimiento y ante la necesidad de gestionar el mejoramiento del tráfico en el sector, solicita la provisión de instalación de regulación semafórica, del cruce de avenida Santa Teresa con la calle Gumercindo Sosa, el proyecto de semaforización deberá ser elaborado por el recurrente y presentado a la Dirección de Tránsito y Transporte para su aprobación.



Junta Municipal



Asunción



Firma manuscrita



Municipalidad de la Ciudad de Asunción
Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Obras Particulares

Ampliación
Resolución N° 3 D.O.P.
Asunción, 30 MAY 2025

...

4- En el mismo sentido, se necesita agilizar la atención a los reclamos a la Unidad de Semáforos, se solicita la provisión de un vehículo, el cual será destinado para uso de la Unidad de Semáforo, dependiente de la Dirección de Tránsito y Transporte el vehículo deberá ser de las siguientes características:

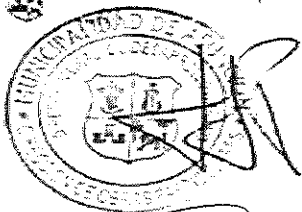
Marca: Volkswagen.

Modelo: Saveiro – 0km año 2022 en adelante.

Medidas a mediano plazo:

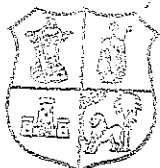
Medidas a mediano plazo las cuales deberán ser ejecutadas en el plazo de 6 meses, a partir de la recepción de la Resolución.

1. Se solicita que la recurrente presente propuesta de intervención en la intersección, que contemple la conversión a sentido único de la calle Herminio Maldonado, con dirección Sur; la construcción de un carril especializado de giro a la izquierda sobre la avenida Santa Teresa, dirección Este; la reposición de acera, con el cordón a la altura reglamentaria en la esquina de la avenida Santa Teresa y Herminio Maldonado, con radio de giro de 5,00 metros. Para la presentación de la propuesta se deberá tener en consideración el plano, que se adjunta, y forma parte del presente documento, en el cual se detallan las medidas consideradas necesarias.
2. Se solicita la pavimentación de la calle Profesor Cesar Vasconellos en el tramo comprendido entre la avenida Aviadores del Chaco y la calle Pablo Alborno; y de esta última, en el tramo comprendido entre la calle Prof. Cesar Vasconellos y la calle Herminio Maldonado. Para el efecto, deberá ser presentado previamente, planos, proyectos y especificaciones técnicas para su aprobación por parte de la Municipalidad de Asunción.
3. Se solicitan la Señalización vertical de destinos en el perímetro vial del proyecto, con las especificaciones técnicas a ser definidas por el Dpto. Ingeniería de tráfico, dependiente de la Dirección de Tránsito y Transporte.
 - a) Se solicita la colocación de pórticos indicadores de destinos, en ambas calzadas sobre la Avenida Santa Teresa, que deberán ejecutarse conforme a Especificaciones Técnicas proveídas por el Departamento Ingeniería de Tráfico, debiendo para el efecto retirar la estructuras antiguas existentes y colocar las nuevas en su reemplazo.
 - b) Se solicita la Señalización vial vertical, reglamentarias, preventivas y de información, de la avenida Santa Teresa, en el tramo comprendido entre la avenida Aviadores del Chaco y la calle Denis Roa, así como de las calles transversales (en el tramo citado), con un alcance de 2 cuadras de cada lado de la misma avenida. Para el efecto, deberá ser presentado previamente, planos, proyectos y especificaciones técnicas para su aprobación por parte de la Municipalidad de Asunción.
 - c) Se solicita la Señalización vial horizontal, reglamentaria, de la avenida Santa Teresa, en el tramo comprendido entre la avenida Aviadores del Chaco y la calle Denis Roa, y de las calles transversales (en el tramo citado, pavimentadas con asfalto u hormigón), con un alcance de 2 cuadras de cada lado de la misma avenida. Para el efecto, deberá ser presentado previamente, planos, proyectos y especificaciones técnicas para su aprobación por parte de la Municipalidad de Asunción.
4. Se solicita la construcción de un cruce Peatonal, elevado a nivel de cordones, sobre la avenida Santa Teresa, entre la avenida Aviadores del Chaco y la calle Herminio Maldonado. Para el efecto, deberá ser presentado previamente, planos, proyectos y especificaciones técnicas para su aprobación por parte de la Municipalidad de Asunción.
5. Se solicita elaboración y ejecución de un proyecto de intervención del separador central, de la avenida Santa Teresa, entre la avenida Aviadores del Chaco y la calle Herminio Maldonado, con énfasis en el aspecto urbanístico. Para el efecto deberá ser presentado previamente, planos, proyectos y especificaciones técnicas para su aprobación por parte de la Municipalidad de Asunción.

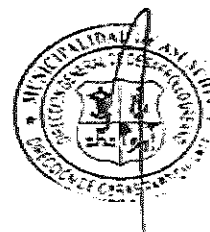


[Firma manuscrita]

Junta Municipal



Asunción



[Firma manuscrita]



Municipalidad de la Ciudad de Asunción
Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Obras Particulares

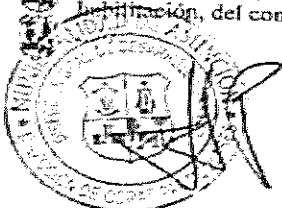
Ampliacion
Resolución N° 3 D.O.P.
Asunción, 30 MAY 2025

.../...

Todo lo expuesto se pone a consideración de la superioridad, con sugerencias de ser remitido a la Dirección General de Desarrollo Urbano, para su consideración e Informe correspondiente y posteriormente a la Dirección de Obras Particulares, para la actualización de los requisitos de Medida de Mitigación de Impacto Vial, mediante Resolución por corresponder.

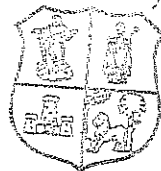
QUE, cuenta con Memorándum N° 132/2024, de fecha 17/12/2024, del Dpto. de Ingeniería, dependiente de la Dirección de Obras Municipales, firmado por el Jefe Ing. Francisco Ortiz, el cual señala: adjunto al presente Memorándum, se remiten las Especificaciones Técnicas para pavimentación asfáltica, solicitadas por la recurrente BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A.

QUE, cuenta con Informe Técnico N° 01/2025 C.G./D.G.D.U., de fecha 21/02/2025 del Dpto. De Estudios Viales y Estacionamiento, de la Dirección General de Desarrollo Urbano, el cual señala: A LA DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURIDICOS: Analizados todos los antecedentes referentes a las Medidas de Mitigación de Impacto Vial, esta dependencia manifiesta cuanto sigue: Que, por Resolución N° 745/2013 D.O.P., se establecieron requisitos para Mitigación de Impacto Vial, sobre el Proyecto de Construcción de Edificio Comercial y Oficinas, en el predio ubicado en Avda. Santa Teresa esq. Herminio Maldonado, propiedad de la firma BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A. (Pasco La Galería). Que, mediante la Resolución, supra mencionada, se aprobaron y ordenaron las Medidas de Mitigación de Impacto Vial, las cuales se dividieron en dos Etapas, correspondiendo la primera a la etapa de construcción y la segunda como exigencia para la habilitación del complejo edificio. Que, efectivamente se ejecutaron las Medidas de Mitigación de Impacto Vial, correspondiente a la primera etapa, correspondiente al periodo de construcción del complejo edificio, quedando pendientes de ejecución las que corresponde a la segunda etapa. Que, por Resolución N° 579/2019 D.O.P., se aprueban, conforme al Visto y Considerando de la misma, los planos y planillas de Regularización y Proyecto de Ampliación de Comercio - Oficinas de Lujo, correspondientes al complejo edificio mencionado más arriba, objeto del presente informe. Que, en el considerando de la Resolución mencionada en párrafo anterior, se expresa textualmente: "Que, cuenta con Informe del Area de Tránsito, del 18/12/2019, realizado por le Ing. Javier Orué, el cual señala: Estacionamiento requerido: 2230 unidades, Estacionamiento propuesto: 3396 unidades. Retiro aprobado: Obs.: las Medidas de Mitigación Vial, aprobadas por Resol. N° 745 AP/P de fecha 27/12/13, siguen vigente para la presente aprobación. Que, durante los años transcurridos, entre la aprobación de los requisitos de Mitigación de Impacto Vial, hasta el año 2021, la Administración Municipal ejecutó obras civiles de mejoramiento de calles y avenidas en la zona de influencia del complejo de edificio detallado más arriba, consistentes en pavimentación de calles, semaforización de intersección, señalización horizontal y vertical, entre otras. Que, las obras ejecutadas por la Administración Municipal, fueron parte , las que originalmente formaban parte de los requisitos de Mitigación de Impacto Vial, impuesto a BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A. Que, la ejecución de las obras por parte de la Administración Municipal, se debió al avance en la ejecución de medidas de mejoramiento viales, en las distintas zonas de la ciudad, con el objetivo de aumentar los niveles de seguridad y de servicios de la red vial de la ciudad. Que, en consideración a lo mencionado, más arriba, la Administración Municipal emite la Resolución 291/2021 D.O.P., que en su parte resolutive pertinente transcrito reza: Art.2° ESTABLECE, que las Medidas de Compensación Vial serán elaboradas en coordinación con la DGDU y la Dirección de Tránsito, implementadas durante la ejecución de las obras y verificadas con la Inspección Final de Obras para la Habilitación del local. Que, en atención a lo dispuesto, en la Resolución, citada en párrafo anterior, se procedió a realizar reuniones de consideración y acuerdo con representantes de todas las partes involucradas, municipales y privadas, para consensuar sobre la actualización de los requisitos de Mitigación de Impacto Vial, a ser establecidos, de conformidad a la normativa legal vigente. Que, en base a todo lo expuesto, es parecer de este Departamento, que corresponde la actualización de los requisitos de Medidas de Mitigación de Impacto Vial, conforme se detalla a continuación: Medidas de Mitigación de Impacto Vial, que, se considera, deben ser ejecutadas para la aprobación final de la habilitación, del complejo edificio.

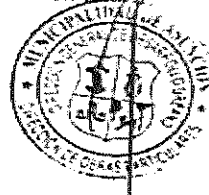


[Handwritten signature]

Junta Municipal



Asunción



[Handwritten signature]



Municipalidad de la Ciudad de Asunción
Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Obras Particulares

Ampliación
Resolución N° 3 D.O.P.
Asunción, 30 MAY 2025

Medidas a corto plazo:

Medidas a corto plazo, las cuales deberán ser ejecutadas en el plazo de 3 meses, a partir de la recepción de la Resolución.

1. Se solicita la rectificación de la calle interna paralela a la Avda. Santa Teresa en todo el frente entre la Avda. Aviadores del Chaco y Herminio Maldonado, de manera a evitar la interferencia del tráfico de acceso al liceo con el de la Avda. Santa Teresa.

1.1 Se menciona como comentario adicional que se ha observado que una parte del predio del shopping se destina para el uso de taxistas, sin embargo, se considera necesario ampliar este uso para otros servicios de transporte público, como son por ejemplo las que se gestionan por plataformas digitales.

Se solicita especialmente los ajustes para el mejoramiento integral, desde el extremo Oeste hasta el extremo Este, incluyendo la adecuación conforme a ordenanza municipal, de los siguientes elementos:

- a) Zona de ochava en vereda y Línea Municipal de Esquina (LME).
- b) Rampas para Personas con Discapacidad en esquinas.
- c) Dimensión máxima de rebajes de vereda para accesos vehiculares.
- d) Veredas: mantener la Franja de circulación Peatonal Segura en el Dominio Público municipal.
- e) Observado en el pavimento del circuito elementos indicadores en el pavimento como baldosas de piso podó táctil, en el circuito mencionado, tanto de avance, como de cambios de dirección. Asimismo las rampas deberán estar equipadas conforme a Ord. Mpal. N° 115/2023 y la Norma Paraguaya (NP-INTN) sobre accesibilidad de las Personas al Medio Físico.
- f) Se deberá ajustar el diseño de la primera entrada (Noroeste) de manera que configure una zona de giro en dicho punto, donde se encuentra el tótem del Acceso 1. Dicho ajuste implica el cierre del carril de salida a la Avda. Sta. Teresa, induciendo a los vehículos hacia la salida que se encuentra próxima a la calle Herminio Maldonado. El detalle de este movimiento se encuentra recogido en el plano anexo a este documento.

1.2 La calle Interna deberá tener carriles definidos por medios físicos (cordones, bolardos, delimitadores, tachones, etc) con ancho mínimo de 3.00 mts., por cada carril.

1.3 Se deberá limitar la dimensión de ambos puntos de acceso (1 y 2) de manera a evitar maniobras prohibidas por las normas vigentes.

2.- Dársena de parada de Transporte Público, ubicada sobre la Avda. Sta. Teresa, frente al estacionamiento

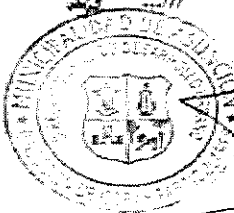
Se deberá reemplazar el cartel existente que indica solamente la leyenda BUS por una señal de PARADA DE BUS, conforme el Reglamento General de Tránsito (Ord. 92/2023) con el objetivo de señalar la exclusividad de usos de buses de servicio de transporte público urbano e interurbano; no así para rumses, de cualquier porte, taxis o vehículos de transporte de plataforma digitales.

3.- Considerando la reciente semaforización, por parte de la Municipalidad, de cruces adyacentes al establecimiento y ante la necesidad de gestionar el mejoramiento del tráfico en el sector, se solicita la provisión de instalación de regulación semaforica, del cruce de Avda. Sta. Teresa con la calle Gumercindo Sosa, el proyecto de semaforización deberá ser elaborado por el recurrente y presentado a la Dirección de Tránsito y Transporte para su aprobación.

4.- En el mismo sentido, se necesita agilizar la atención a los reclamos a la Unidad de Semáforos, se solicita la provisión de un vehículo, el cual será destinado para uso de la Unidad de Semáforo, dependiente de la Dirección de Tránsito y Transporte el vehículo deberá ser de las siguientes características

Marca: Volkswagen.

Modelo: Saveiro - 0km año 2022 en adelante.



[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

Junta Municipal



Asunción



[Firma manuscrita]



Municipalidad de la Ciudad de Asunción
Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Obras Particulares

Ampliación
Resolución N° 3 D.O.P.
Asunción, 13 0 MAY 2025



Medidas a mediano plazo:

Medidas a mediano plazo las cuales deberán ser ejecutadas en el plazo de 6 meses, a partir de la recepción de la Resolución.

1. Se solicita que la recurrente presente propuesta de intervención en la intersección, que contemple la conversión a sentido único de la calle Herminio Maldonado, con dirección Sur; la construcción de un carril especializado de giro a la izquierda sobre la avenida Santa Teresa, dirección este; la reposición de acera, con el cordón a la altura reglamentaria en la esquina de la avenida Santa Teresa y Herminio Maldonado, con radio de giro de 5,00 metros. Para la presentación de la propuesta se deberá tener en consideración el plano, que se adjunta, y forma parte del presente documento, en el cual se detallan las medidas consideradas necesarias.
2. Se solicita la pavimentación de la calle Profesor Cesar Vasconellos en el tramo comprendido entre la avenida Aviadores del Chaco y la calle Pablo Albornoz; y de esta última, en el tramo comprendido entre la calle Prof. Cesar Vasconellos y la calle Herminio Maldonado. Para el efecto, deberá ser presentado previamente, planos, proyectos y especificaciones técnicas para su aprobación por parte de la Municipalidad de Asunción.
3. Se solicitan la Señalización vertical de destinos en el perímetro vial del proyecto, con las especificaciones técnicas a ser definidas por el Dpto. Ingeniería de tráfico, dependiente de la Dirección de Tránsito y Transporte.
 - a) Se solicita la colocación de pórticos indicadores de destinos, en ambas calzadas sobre la Avenida Santa Teresa, que deberán ejecutarse conforme a Especificaciones Técnicas proveídas por el Departamento Ingeniería de Tráfico, debiendo para el efecto retirar la estructuras antiguas existentes y colocar las nuevas en su reemplazo.
 - b) Se solicita la Señalización vial vertical, reglamentarias, preventivas y de información, de la avenida Santa Teresa, en el tramo comprendido entre la avenida Aviadores del Chaco y la calle Denis Roa, así como de las calles transversales (en el tramo citado), con un alcance de 2 cuadras de cada lado de la misma avenida. Para el efecto, deberá ser presentado previamente, planos, proyectos y especificaciones técnicas para su aprobación por parte de la Municipalidad de Asunción.
 - c) Se solicita la Señalización vial horizontal, reglamentaria, de la Avenida Santa Teresa, en el tramo comprendido entre la avenida Aviadores del Chaco y la calle Denis Roa, y de las calles transversales (en el tramo citado, pavimentadas con asfalto u hormigón), con un alcance de 2 cuadras de cada lado de la misma avenida. Para el efecto, deberá ser presentado previamente, planos, proyectos y especificaciones técnicas para su aprobación por parte de la Municipalidad de Asunción.
4. Se solicita la construcción de un cruce Peatonal, elevado a nivel de cordones, sobre la Avenida Santa Teresa, entre la avenida Aviadores del Chaco y la calle Herminio Maldonado. Para el efecto, deberá ser presentado previamente, planos, proyectos y especificaciones técnicas para su aprobación por parte de la Municipalidad de Asunción.
5. Se solicita elaboración y ejecución de un proyecto de intervención del separador central, de la avenida Santa Teresa, entre la avenida Aviadores del Chaco y la calle Herminio Maldonado, con énfasis en el aspecto urbanístico. Para el efecto deberá ser presentado previamente, planos, proyectos y especificaciones técnicas para su aprobación por parte de la Municipalidad de Asunción.

Por lo expuesto anteriormente, ésta Coordinación General provee un Informe Técnico favorable y solicita emitir un dictamen jurídico para la actualización y ampliación de la Medida de Mitigación de Impacto Vial a fin de proseguir con la elaboración de la Resolución correspondiente.

Junta Municipal



Municipalidad de la Ciudad de Asunción
Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Obras Particulares

Ampliación
Resolución N° 3 D.O.P.
Asunción, 30 MAY 2025

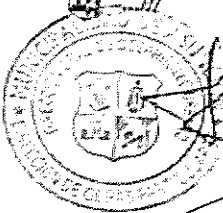
...///
QUE, cuenta con Nota de Conformidad, de fecha 11/03/2025, firmada por los Señores Julio César Hernández Cardona y Elizabeth Pontaza Cifuentes, la cual señala: JULIO CESAR HERNADEZ CARDONA, con C.I. N° 7.696.842 y ELIZABET PONTAZA CIFUENTES, con C.I.N° 8.393.789, Representantes legales de la firma BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A., con domicilio en la Torre 3, Nivel 12 del Shopping Center Paseo La Galería, ubicado sobre la Avda. Sta. Teresa esq. Herminio Maldonado, de esta Capital, nos dirigimos a usted y por su intermedio a quienes corresponda a manifestar cuanto sigue:

ANTECEDENTES:

Que, en fecha 07 de marzo del año 2024, hemos solicitado vía expediente N° 3447/2024 la actualización de medidas de mitigación de impacto vial del PASEO LA GALERIA y para ello la Conformación de Mesa Técnica de Trabajo. A los efectos el Dr. Nelson Mora, Director de Gabinete convocó a todos los departamentos administrativos de la Administración Municipal, como resultado de las múltiples reuniones de trabajo se emitió el Informe Técnico N° 163/2024 en fecha 12 de noviembre del 2024, del Dpto. de Ingeniería de Tráfico. Posteriormente, en fecha 03 de febrero del año 2025, fue emitido a la Dirección General de Desarrollo Urbano a fin de emitir Informe Técnico concluyente, resultado de ello fue el Informe Técnico N° 01/2025 C.G./DGDU de fecha 21 de febrero del año 2025. A la fecha y a requerimiento de la Dirección de Asuntos Jurídicos, venimos por medio de la presente nota a manifestar expresamente nuestra conformidad con el contenido de los informes mencionados anteriormente. Por lo tanto, manifestamos nuestro conocimiento y aceptación de las medidas propuestas y una vez firme, seguiremos con los trámites para la aprobación de los planos, para poder ejecutar las obras indicadas.

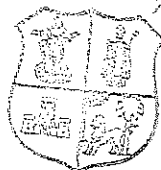
QUE, al respecto la Dirección de Asuntos Jurídicos, ha emitido el Dictamen N° 2405, de fecha 24 de Marzo de 2025, firmado por la Abg. Ma. Celeste Fretes Mendoza y el Abg. Benito Alejandro Torres Aceval, que en su parte pertinente textualmente expresa cuanto sigue: "Que obra en autos, la nota presentada por la Firma recurrente, BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A. en la cual han solicitado una actualización en las especificaciones técnicas a ser realizadas como medida de Mitigación, establecidas en el Informe N° 2/2021 CPV MEDIDAS DE MITIGACION DE IMPACTO VIAL (MMIV), en el inmueble con Cta.Cte.Ctral.N° 14-1659-20 propiedad de BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A., a los efectos de lograr que las Medidas de Mitigación solicitadas sean efectivas y duraderas..." Que, obra en autos los sucesivos informes técnicos en relación a las Medidas de Mitigación requeridas como otras condiciones por parte de la Administración Municipal, los cuales fueron establecidos para su cumplimiento en etapas que deberán cumplirse a corto y mediano plazo. En ese sentido, las cuestiones técnicas mencionadas y solicitadas, deberán ser objeto de control de fiscalización por parte de las áreas competentes, a los efectos del íntegro cumplimiento de los mismos por parte de la firma recurrente, considerando la manifestación y aceptación mencionada por parte de los mismos. Por todo lo expuesto, esta Asesoría Jurídica no opone reparos a las Medidas de Mitigación propuestas por las áreas técnicas competentes en el tema y por tanto corresponde la prosecución de trámites a los fines pertinentes, con la salvedad que los mismos deberán ser controlados y fiscalizados por las dependencias respectivas tal como se menciona con anterioridad. Es mi Dictamen.

QUE, al respecto la Dirección de Asuntos Jurídicos, ha emitido el Dictamen N° 3631, de fecha 16 de Mayo de 2025, firmado por el Abg. Federico Romero Insaurralde y el Abg. Benito Alejandro Torres Aceval, que en su parte pertinente textualmente expresa cuanto sigue: Que, dichas actualizaciones y modificaciones ya cuentan con informes favorables por parte de las dependencias técnicas, asimismo cuenta con Dictamen N° 2405 de fecha 24/05/2025 de esta Asesoría dando curso a la actualización y/o modificaciones solicitada por la firma recurrente. Por tanto, y teniendo en cuenta lo citado precedentemente es parecer de esta Asesoría que corresponde que, la Dirección de Obras Particulares mediante sus oficinas técnicas pertinentes proceda a dictar Resolución ampliando la Resol. N° 745/2013 D.O.P. en lo concerniente a los requisitos para Mitigación de Impacto Vial, del proyecto constructivo denominado "Paseo Galería".

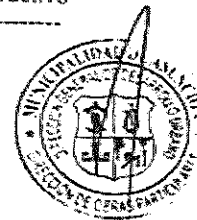


[Firma manuscrita]

Junta Municipal



Asunción



[Firma manuscrita]



Municipalidad de la Ciudad de Asunción
Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Obras Particulares

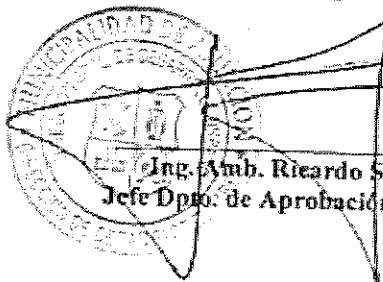
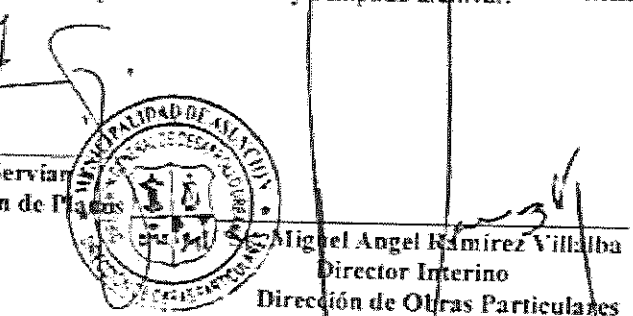
Ampliación
Resolución N° 3 D.O.P.
Asunción, 30 MAY 2025

.../...
POR TANTO, en uso de las atribuciones conferidas por la Resol. DRH N° 1311 de fecha 02 de mayo de 2023, a firmar en representación de la Intendencia Municipal.-----

LA DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES
RESUELVE:

Art. 1° AMPLIAR, la Resolución N° 745 APP - D.O.P., de fecha 27/12/2013, en cuanto a MEDIDAS DE MITIGACION DE IMPACTO VIAL - BLUE TOWER VENTURES PARAGUAY S.A - PASEO LA GALERIA, que deberán estar implementadas en su totalidad en un plazo no mayor de 06 (seis) meses a partir de la aprobación de las Medidas de Mitigación establecidas, conforme al Visto y Considerando que antecede.-----

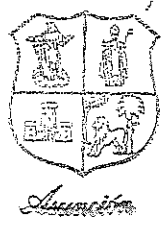
Art. 2° COMUNICAR, a quienes corresponda tomar nota y cumplido archivar.-----

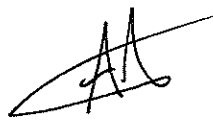

Ing. Amb. Ricardo Servian
Jefe Dpto. de Aprobación de Planos

Miguel Angel Ramirez Villalba
Director Interino
Dirección de Obras Particulares

Que: El propietario se hace responsable de que en caso de modificaciones o ampliaciones futuras las medidas de mitigación vigentes, previa tramitación de nuevo permiso de construcción, se ajusten al Plan de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Asunción. En el presente permiso tiene una validez de un año para el inicio de obras a partir de la fecha de su aprobación. Si tras un año no se iniciaron las obras dentro del plazo máximo de vigencia, el propietario deberá solicitar la inscripción fiscal correspondiente. Si el propietario no formaliza el pedido en el plazo establecido, vencido el mismo podrá hacerlo al propietario directamente adjuntando los documentos necesarios.
NRIM

Que, consta la Nota N° 832/2025 S.G., de fecha 28 de noviembre de 2025, dirigida al Consejo del Plan Regulador y firmada por Luis Adolfo Bello López – Intendente Municipal, Alice Delgadillo Servín – Secretaria General, la cual señala: “Señor Concejal Javier Pintos Báez, Presidente. Consejo del Plan Regulador / Junta Municipal. Presente. Tengo el agrado de dirigirme a usted, a los efectos de informar que se ha iniciado el cumplimiento de las Medidas de Mitigación de Impacto Vial del Proyecto Blue Tower Ventures S.A., conforme a lo requerido por ese Consejo para la continuación del trámite en estudio. Es importante señalar que las medidas de mitigación fueron aprobadas por la Municipalidad en virtud de la Resolución N° 03/2025 D.O.P., la cual aprueba integralmente el conjunto de intervenciones a ser ejecutadas en el entorno vial del proyecto.









Medidas ya cumplidas:

- Donación del vehículo destinado a tareas de fiscalización y control vial: cumplida en su totalidad.
- Instalación del sistema semafórico en la intersección de Avda. Santa Teresa y calle Gumersindo Sosa: obra concluida conforme a las especificaciones técnicas previstas en la resolución aprobatoria.
- Pavimentación en curso de las calles Pablo Alborno y César Vasconcellos, en el tramo comprendido entre Avda. Aviadores del Chaco y Herminio Maldonado, avanzando dentro del cronograma establecido.

Compromisos vigentes:

La municipalidad y la empresa mantienen la ejecución del cronograma de Medidas de Mitigación Vial, aprobado mediante Resolución N° 03/2025 D.O.P., con intervenciones programadas entre octubre de 2025 y marzo de 2026, incluyendo:

- Obras de pavimentación.
- Señalización vertical y horizontal.
- Adecuaciones sobre Avda. Santa Teresa.
- Rampas y veredas accesibles.
- Instalación de podotáctiles.
- Delimitación de carriles internos.
- Cruce peatonal elevado.
- Proyecto urbanístico del separador central.

Asimismo, se realizan reuniones quincenales de seguimiento entre la municipalidad y la desarrolladora, conforme a la metodología establecida en la resolución mencionada.

Coordinación y supervisión municipal:

Se deja constancia de que:

- Las obras de mitigación se encuentran en plena ejecución, conforme al cronograma aprobado y supervisado por las áreas técnicas municipales.
- Las intervenciones han sido articuladas con la Dirección General de Obras, Dirección de Tránsito, ESSAP y demás instituciones competentes.
- La desarrolladora mantiene su compromiso de culminación dentro de los plazos previstos, sin alteraciones respecto de las obligaciones inicialmente asumidas.
- El Municipio realiza seguimiento continuo para asegurar la correcta ejecución de cada etapa.
- Declaración Jurada presentada por Blue Tower Ventures Paraguay S.A.

A los efectos de reforzar el cumplimiento del proyecto, se adjunta la Declaración Jurada de Cumplimiento de Medidas de Mitigación Vial, firmada por los representantes legales de Blue Tower Ventures Paraguay S.A., mediante la cual la empresa:

- Ratifica su compromiso pleno, efectivo y oportuno de ejecución de todas las medidas aprobadas por la Resolución N° 03/2025 DOP.
- Asume responsabilidad total por su implementación y mantenimiento.
- Declara su conocimiento de las consecuencias legales en caso de falsedad o incumplimiento, el cual se adjunta copia.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludarlo atentamente".

Que, habiéndose iniciado los procesos de implementación de las medidas de mitigación vial, y siendo parte - en el sentido de la armonización del sector incluyendo las plazas de estacionamiento internas y redistribución de módulos y circulación - la corrección del texto de la ordenanza del Plan Regulador deviene pertinente, a fin de posibilitar la conexión del predio a fin de que se comunique con la sección que se conecta con la calle Capitán Nicanor Torales, dentro de las nuevas distribuciones para el alivianamiento del volumen de tráfico sobre la Avenida Santa Teresa, Capitán Herminio Maldonado, Capitán Gumersindo Sosa, Capitán Emeterio Miranda y la concurridísima arteria de Capitán Cesáreo Denis Roa, en el marco de varias estrategias viales de ordenamiento del tránsito.





Por tanto, este Consejo dictamina:

Art. 1°. RECOMENDAR tomar nota de la presentación realizada a través de la Nota N° 832/2025 S.G., con relación a las obras de implementación de las Medidas de Mitigación del Impacto Vial comprometidas por parte de Blue Tower Ventures Paraguay S.A.

Art. 2°. RECOMENDAR, encomendar a la Intendencia la fiscalización del fiel cumplimiento de los plazos comprometidos para la ejecución de las distintas obras de mitigación vial, a ser ejecutadas por la firma recurrente, con cargo de informe a ser remitido a este Consejo y al Pleno de la Corporación, desde el inicio de estas y de forma quincenal, detallando sus avances y cumplimiento con respecto al cronograma presentado.

Art. 3°. RECOMENDAR modificar el Artículo 114° de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador" en el sentido de derogarlo, cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 114° DEROGADO.

Art. 4°. DERIVAR al Pleno de la Corporación Legislativa, con la solicitud del cumplimiento del Art. 464° en lo referente a la publicación de la modificación planteada".

Que, en ese sentido, se ha procedido a la publicación de la modificación del Proyecto de Modificación del Artículo 114° de la Ordenanza N° 163/18, a través de la Página Web, y conforme a la solicitud de informe, se ha comunicado que no se encontraron comentarios sobre la modificación planteada.

Que, en ese contexto, la Comisión Asesora ha considerado pertinente acceder a la solicitud planteada, así como a la recomendación vertida en el dictamen del Consejo del Plan Regulador, en el sentido de solicitar la fiscalización de las obras de adecuación vial, de acuerdo con el cronograma presentado a través de la Nota N° 832/25.

Que, conforme a lo expuesto, la Comisión Asesora dictaminante recomienda al Pleno cuanto sigue: "1° APROBAR el Proyecto de Ordenanza por la cual se modifica el Artículo 114° de la Ordenanza N° 163/18, del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, en su Capítulo III - Zona de Urbanización Concertada "Ykua Sati", como sigue:

Art. 1° Modificar el Artículo 114° de la Ordenanza N° 163/18, del Plan Regulador, en el sentido de dejarlo sin efecto cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 114° DEROGADO".

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1° DEROGAR el Art. 114° de la Ordenanza N° 163/18, del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción.

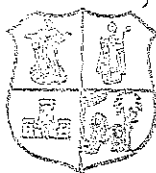
Art. 2° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.


Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

pv.

Junta Municipal



Asunción


Abog. ARTURO ALMIRÓN
Presidente