Junta Municipal

Asunción

23 OCT 2026

ORD. N° 243/26
(Doscientos Cuarenta y Tres / Veintiséis)

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación al Mensaje N° 91/2026 S.G., por el cual la Intendencia Municipal remite, para estudio y consideración, el proyecto de fraccionamiento del inmueble individualizado con la Cta. Cte. Ctral.. N° 15-0061-07, Matrícula N° 34.592-A06, del Distrito de Santísima Trinidad, propiedad de MARÍA DEL CARMEN VERA VDA. DE SPINZI, ANTONELLA MARÍA SPINZI VERA, y RICARDO SEBASTIÁN SPINZI VERA. Asimismo, remite la Resolución N° 21 DGDU/DCM, de fecha 10 de marzo de 2026, de aprobación provisoria y, posteriormente, la nueva Resolución de Aprobación Provisoria N° 145 DGDU/DCM, del 1 de octubre de 2026, que dejó sin efecto a la resolución antes citada, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 245°, Inc. b) de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal", texto modificado por la Ley N° 5.346/14, dispone: *"**Art. 245° - Procedimiento de Aprobación.** El loteamiento requiere la aprobación provisoria de la Intendencia Municipal y la aprobación definitiva de la Junta Municipal, conforme al procedimiento que se detalla más abajo: **a) Aprobación provisoria de la Intendencia:** Una vez cumplidos los requisitos establecidos en la legislación, la Intendencia Municipal dictará una resolución fundada, aprobando provisoriamente el loteamiento en cuestión, dentro del plazo máximo de sesenta días, contados desde el cumplimiento de la totalidad de los requisitos por parte del propietario. Si la Intendencia Municipal no se expide dentro del plazo estipulado, se considerará aprobado en forma automática. En caso de aprobación automática, la Intendencia Municipal deberá, a pedido del interesado, emitir una constancia en la que se certifique dicha aprobación. De existir objeciones, la Intendencia Municipal deberá rechazar el proyecto mediante resolución fundada. **b) Aprobación definitiva o ratificación de la Junta:** Una vez aprobado provisoriamente el loteamiento por parte de la Intendencia Municipal, el expediente será puesto a consideración de la Junta Municipal, la que deberá expedirse en el plazo máximo de sesenta días, contados desde su recepción en mesa de entrada de la Junta Municipal. Si no existieren objeciones, se aprobará en forma definitiva el proyecto de loteamiento, ratificando la resolución de la Intendencia Municipal. En caso contrario, el proyecto será rechazado mediante resolución fundada. **c) Aprobación automática:** Si la Junta Municipal no se pronunciara dentro del plazo previsto en el inciso anterior, el proyecto de fraccionamiento se considerará aprobado en forma automática, siempre y cuando se hayan cumplido las obligaciones impuestas al propietario en los artículos referidos 246° Obligaciones del Propietario y 247° Contribución Inmobiliaria Obligatoria".*

Que, el Art. 247° de la Ley N° 3.966/2010, texto modificado, establece: *"Se entenderá por contribución inmobiliaria obligatoria la superficie de terreno que el propietario de un inmueble deberá transferir gratuitamente a favor de la municipalidad en concepto de vías de circulación, plazas o edificios públicos. En los inmuebles que alcancen o superen las dos hectáreas de superficie, la contribución será equivalente al 5% de la misma, que será destinada para plazo y/o edificios públicos en la ubicación que la Municipalidad decida según los planes y necesidades urbanísticas. Si el inmueble fuere igual o superior a tres hectáreas, la contribución será del 7%. La contribución que establece este artículo será obligatoria en los loteamientos o fraccionamientos destinados a la venta en zona urbana, suburbana o rural con fines de urbanización conforme al artículo 239".*

Que, el Art. 134° - Bienes del Dominio Público de la Ley N° 3.966/2010, dispone: *"Son bienes del dominio público, los que en cada municipio están destinados al uso y goce de todos sus habitantes, tales como: a) las calles, avenidas, caminos, puentes, pasajes y demás vías de comunicación que no pertenezcan a otra administración; b) las plazas, parques,*

Junta Municipal

Asunción

inmuebles destinados a edificios públicos y demás espacios destinados a recreación pública; c) las aceras y los accesorios de las vías de comunicación o de espacios públicos a los que se refieren los incisos a) y b); d) los ríos, lagos y arroyos comprendidos en las zonas urbanas del Municipio, que sirven al uso público, y sus lechos; e) los que el Estado transfiera al dominio público municipal; f) las fracciones destinadas para plazas, edificios públicos, calles y avenidas, resultantes de loteamientos; y, g) ***los bienes del dominio privado municipal declarados de dominio público, por ordenanza municipal,*** *que deberán ser inscriptos en la Dirección General de los Registros Públicos.*
En el caso excepcional en que alguno de estos bienes esté sujetos al uso de ciertas personas o entidades, deberán pagar el canon que se establezca. Sin embargo, los espacios destinados a plazas, parques, calles y avenidas no podrán ser objeto de concesión para uso de particulares".

Que, la Comisión Asesora dictaminante ha procedido a derivar por procedimiento expedito interno a la Intendencia Municipal, Dirección de Catastro Municipal, por razones de economía procesal, a través de la providencia obrante a fojas 155 de autos, el cambio de proyecto plasmado por intermedio de la presentación, por parte de los recurrentes de nuevos, planos e informe pericial que contemplan modificaciones al proyecto original presentado, con relación a la previsión de las superficies exigidas en el Artículo 247° de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal", a los efectos de su estudio, informe y modificación de la Resolución de Aprobación provisoria anterior, remitida originalmente a la Comisión Asesora en el mensaje de referencia.

Que, se adjunta la nueva Resolución N° 145 DGDU/DCM, del 1 de octubre de 2026, por la cual la Intendencia Municipal, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y la Dirección de Catastro Municipal, ha procedido a aprobar el Proyecto de Fraccionamiento, y a dejar sin efecto la Resolución N° 21 DGDU/DCM, del 10 de marzo de 2026, por cambio de proyecto, correspondiente al inmueble individualizado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0061-07, Matrícula N° 34.592-A06, del Distrito de Santísima Trinidad, sito en la Avda. Costanera "Dra. Serafina Dávalos" casi Gral. Roa, propiedad de María del Carmen Vera Vda. de Spinzi, con C.I. N° 413.696, Antonella María Spinzi Vera, con C.I. N° 1.297.751 y Ricardo Sebastián Spinzi Vera, con C.I. N° 1.297.752, por la cual se plantea el fraccionamiento de la superficie original denominada como "Fracción Resto" de 6 Ha. 5.498 m^2 4.900 cm^2, en las siguientes fracciones: Fracción "B1" con una superficie de (4 Ha. 8.178 m^2 9.971 cm^2), la Fracción "B1.1" destinada a ensanche de calle con una superficie de (2.607 m^2 3.257 cm^2), luego la Fracción "B1.2" también destinada a ensanche de calle con una superficie de (1.978 m^2 602 cm^2), y por último la Fracción "B2" prevista con una superficie de (1 Ha. 2.734 m^2 800 cm^2) .

Que, el Dictamen N° 6.008, del 29 de setiembre de 2026, señala: *"Señor Intendente: Con relación al expediente de referencia, por medio del cual la recurrente solicita la aprobación del Proyecto de Fraccionamiento del inmueble individualizado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0061-07, con Matrícula N° 34.592-A06, del Distrito de Santísima Trinidad, esta Asesoría cumple en manifestar cuanto sigue:*
Que, teniendo en cuenta lo peticionado por la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial de la Junta Municipal de Asunción, con respecto a la presentación de nuevo juego de planos e informe pericial que dice: "Realizar nuevo informe técnico y jurídico con relación a la nueva presentación realizada por los recurrentes ante la Comisión a mi cargo, así como el ajuste de los términos de la Res. N° 21 DGDU/DCM, del 10 de marzo de 2026, o la elaboración de nueva resolución dejando sin efecto la anterior. Esto para el tratamiento posterior por parte de esta Comisión en el marco del mismo Mensaje N° 91/2026 de referencia".

Junta Municipal
Asunción

Que, la Dirección de Catastro Municipal, en fecha 24 de septiembre de 2026, informa que: La Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial de la Junta Municipal solicita dejar sin efecto la Resolución N° 21 DGDU-DCM, de fecha 10 de marzo de 2026, teniendo en cuenta que existe modificaciones en el proyecto y se adjunta nuevos planos, informes y planillas. Y se ha realizado la verificación técnica de los requisitos de rigor del plano de fraccionamiento, del cual se informa cuanto sigue: "La Sra. Antonella María Spinzi Vera, María del Carmen Vera Vda. de Spinzi y el Sr. Ricardo Sebastián Spinzi Vera, son propietarios del inmueble con Cta. Cte. Ctral. N° 15-0061-07, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos bajo la Matrícula N° 34.952-A06 del Distrito de Santísima Trinidad, conforme a los antecedentes obrantes en el expediente. El inmueble en estudio se fracciona de la siguiente manera: La Fracción "B1" con una superficie de 4 Has. 8.178 m^2 9.971 cm^2. La Fracción "B1.1" con una superficie de 2.607 m^2 3.527 cm^2 (ensanche de calle). La Fracción "B1.2", con una superficie de 1.978 m^2 0602 cm^2 (para calle). La Fracción "B2", con una superficie de 1 Has. 2.734 m^2 0800 cm^2. En esta instancia se verifica que: Las medidas consignadas en el proyecto coinciden con las mencionadas en los antecedentes correspondientes. Los anchos de calles consignados en el proyecto coinciden con lo verificado en el terreno. El proyecto cumple con los requisitos técnicos de cierre de polígonos y tolerancias establecidas por Catastro Municipal.

Que, según el Informe N° 121/2026, de fecha 29 de septiembre de 2026, elaborado por la Unidad de Ordenamiento Urbano, dependiente de la Dirección de Planeamiento Urbano, surge que el mismo no opone reparos al proyecto presentado indicando que: "...desde el punto de vista urbanístico por el presente proyecto se fracciona el lote con C.C.C. N° 15-0061-07, con una superficie de 6 Ha. 9.223 m^2 0000 cm^2 en: Fracción "A" (Transferido al MOPC), con una superficie de 3.724 m^2 5.100 cm^2, Fracción "B" (Resto) con una superficie de 6 Ha. 5.498 m^2 4.900 cm^2, Fracción B1 con una superficie de 4 Ha. 8.178 m^2 9.971 cm^2. Fracción B1.1 (para ensanche de calle) con una superficie de 2.607 m^2 3.527 cm^2, B1.2 (para calle) con una superficie de 1.978 m^2 0602 cm^2. Y la Fracción "B2" con una superficie de 1 Ha. 2.734 m^2 0800 cm^2. En cuanto a la Avenida Costanera con un ancho de 65,00 m desde el eje, coincide con la franja de dominio establecida. Calle Roa (no abierta) con un ancho reservado variable de 8,21/6,82 m no habiendo antecedentes de loteamiento, puede considerarse aceptable.

Que, se procede al nuevo análisis de las documentaciones por parte de esta Asesoría Jurídica, y considerando el estudio pormenorizado de todo lo obrante en el expediente y el pedido por parte de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial de la Junta Municipal de Asunción, se deberá dejar sin efecto los Dictámenes Nos. 4.570, de fecha 24/06/2025 y 6.325, de fecha 23/10/25, de este departamento legal y, en tal sentido, remitir estos autos a la Dirección General de Desarrollo Urbano, a fin de que sus oficinas técnicas pertinentes procedan a dejar sin efecto la Resolución N° 21 DGDU/DCM, de fecha 10/03/2026. Por tanto, en base a los informes que anteceden es parecer de esta Asesoría Jurídica, que corresponde dictar resolución otorgando la aprobación provisoria del nuevo Proyecto de Fraccionamiento del inmueble individualizado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0061-07, Matrícula N° 34.592-A06, del Distrito de Santísima Trinidad.

Que, en tal sentido, los recurrentes deberán indefectiblemente dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley N° 4.198/10 Que modifica el Artículo 247 de la Ley N° 3.966/2010 "Orgánica Municipal", menciona: "Se entenderá por "contribución inmobiliaria obligatoria" la superficie de terreno que el propietario de una inmueble deberá transferir gratuitamente a favor de la Municipalidad, en concepto de vías de circulación, plazas o edificio públicos. En los inmuebles que alcancen o superen las dos hectáreas de superficie, la contribución será equivalente al 5% (cinco por ciento) de la misma, que será destinada para plaza y/o edificios públicos en la ubicación que la municipalidad decida, según los planes y necesidades urbanísticas. Si el inmueble fuere igual o superior a tres hectáreas, la contribución será del 7% (siete por ciento).

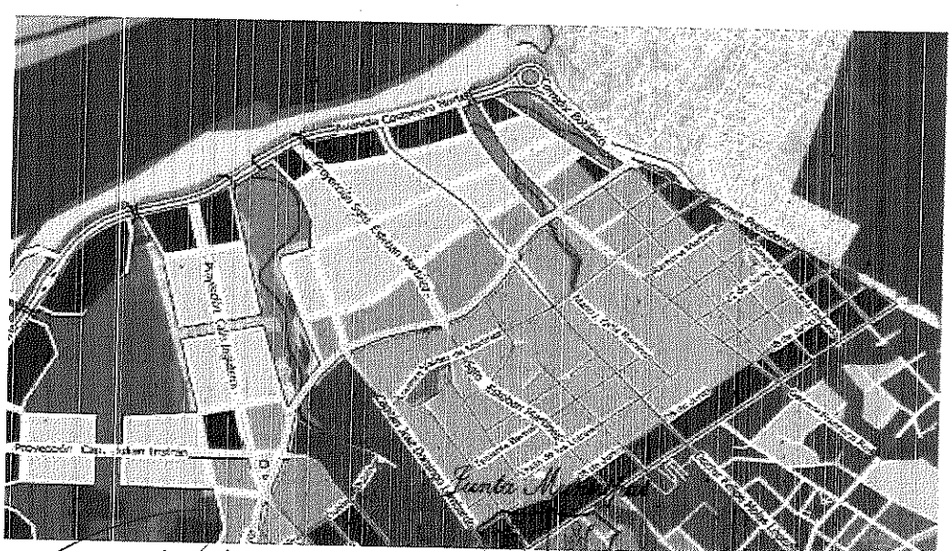
Junta Municipal
Asunción

Que, conforme a lo que establece el Art. 241, Inc. b) de la Ley N° 3.966/10 "Ley Orgánica Municipal", la recurrente deberá adjuntar el informe de Condiciones de Dominio y No Gravamen del inmueble, expedido por la Dirección General de los Registros Públicos, el cual deberá corresponder en cuanto a inmueble, Cta. Cte. Ctral. y propietario del inmueble, asimismo el inmueble deberá estar libre de todo gravamen, siempre y cuando no se adeuden tributos municipales por el mismo.
Asimismo, los recurrentes deberán dar acatamiento a lo dispuesto en la Ordenanza Tributaria vigente en materia de reposición de estampillas, igualmente con todos los impuestos referentes al presente proyecto, establecidos para el efecto y de lo que corresponde en su caso de lo establecido en los Arts. 246 y 247 de la Ley N° 3.966/10 y sus modificaciones por Ley N° 5.346/14. La pertinente verificación del cumplimiento de todo lo precitado estará a cargo de la Dirección de Catastro.
Por vía separada, la Dirección de Catastro deberá solicitar donde corresponda la verificación de las construcciones existentes en el inmueble, sobre si las mismas se ajustan o no a planos aprobados. En caso negativo se deberá proceder a labrar Acta de Intervención de conformidad al Art. 97 de la Ley N° 3.966/2010.
Conforme a lo estipulado en el Art. 245 de la Ley N° 3.966/10, el presente expediente deberá ser puesto a consideración de la Junta Municipal, y en caso de no existir objeciones de parte de la misma deberá emitir la Resolución de Aprobación Definitiva del proyecto en cuestión. Fdo. Abog. Federico Romero Insaurralde, Jefe Unidad Urbana. Abog. Carlos Romero Ocampos, Abogado Dictaminante. Abog. Jorge Sabaté, Director de Asuntos Jurídicos".

Que, en ese contexto, el presente proyecto de fraccionamiento deviene actos por causa de muerte, los recurrentes se presentan en el carácter de derecho habientes en la sucesión del propietario original, Ricardo Ángel Spinzi Talavera, y se enmarca en una división de condominio.

Que, se encuentra vigente la Ordenanza N° 161/25, que dispone el "Plan Regulador de la Franja Costera Norte", que dispone las tipologías de uso y el diseño del ordenamiento territorial del sitio conforme al siguiente gráfico donde se grafica la distribución espacial de las intervenciones futuras para el desarrollo de la zona.

Que, en tal sentido, el nuevo proyecto acercado se adecua a la cesión de los espacios públicos requeridos como "Contribución Inmobiliaria", por la Ley N° 3.966/2010, de acuerdo con la morfología actual de las calles en el sitio, por lo que no se oponen reparos a la modificación realizada.



Asunción

Que, atendiendo los informes antes detallados, y el cumplimiento del Artículo 247° de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal", texto modificado por la Ley N° 4.198/2010, con la presentación de los nuevos planos, informe pericial y planillas, no existen objeciones para la prosecución de los trámites pertinentes.

Que, cabe señalar que por medio de la Resolución JM/N° 7.555/26, sancionada por el Pleno de la Junta Municipal en la Sesión Extraordinaria del día de la fecha (22/10/26), se dispuso en su Art. 1°, aprobar definitivamente los planos e informe pericial correspondientes al Proyecto de Fraccionamiento del inmueble identificado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0061-07, Matrícula N° 34.592-A06, del Distrito de Santísima Trinidad, sito en la Avenida Costanera Norte "Dra. Serafina Dávalos" entre Avenida Primer Presidente y Gral. Francisco Roa, propiedad de MARÍA DEL CARMEN VERA VDA. DE SPINZI, con C.I. N° 413.696, ANTONELLA MARÍA SPINZI VERA, con C.I. N° 1.297.751, y RICARDO SEBASTIÁN SPINZI VERA, con C.I. N° 1.297.752, conforme a los antecedentes remitidos a través del Mensaje N° 91/2026 S.G., y a los términos de la Resolución N° 145 DGDU/DCM, de fecha 1 de octubre de 2026, de aprobación provisoria.

Por tanto;

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

O R D E N A:

Art. 1° **AFECTAR** al dominio público municipal las siguientes fracciones destinadas al uso público, previstas como ensanche y apertura de calles, correspondientes al Proyecto de Fraccionamiento realizado en la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0061-07, Matrícula N° 34.592-A06, del Distrito de Santísima Trinidad, sito en la Avenida Costanera Norte "Dra. Serafina Dávalos" entre Gral. Francisco Roa y Avenida Primer Presidente, y cuya aprobación definitiva se encuentra dispuesta en el Art. 1° de la Resolución JM/N° 7.555/26, originalmente nominadas con las dimensiones y linderos que a continuación se detallan:

Fracciones denominadas B1.1 y B1.2 en el proyecto de fraccionamiento del inmueble con Cta. Cte. Ctral. N° 15-0061-07, Matrícula N° 34.592-A06, del Distrito de Santísima Trinidad, sito en la Avenida Costanera Norte "Dra. Serafina Dávalos" entre Gral. Francisco Roa y Avenida Primer Presidente, propiedad de MARÍA DEL CARMEN VERA VDA. DE SPINZI, con C.I. N° 413.696, ANTONELLA MARÍA SPINZI VERA, con C.I. N° 1.297.751, y RICARDO SEBASTIÁN SPINZI VERA, con C.I. N° 1.297.752, con las siguientes dimensiones:

Fracción B1.1: (para ensanche de calle Gral. Francisco Roa).
Al Norte, Línea L6-L4: con rumbo Sur-Este, cuarenta y nueve grados, cinco minutos, cuarenta y un segundos, mide trescientos ochenta y cinco metros con noventa y siete centímetros (SE-49°05'41''; 385,97m); linda primeramente con la Fracción "B1", luego con la Fracción "B1.2" destinada a calle.
Al Este, Línea L4-L3: con rumbo Sur-Oeste, cuarenta y cuatro grados, cincuenta y tres minutos, cincuenta y cinco segundos, mide seis metros con ochenta y dos centímetros (SW-44°53'55''; 6,82 m); linda con la Fracción "B2".
Al Sur, Línea L3-f: con rumbo Norte-Oeste, cuarenta y nueve grados, cinco minutos, cuarenta y un segundos, mide trescientos ochenta metros con noventa centímetros, (NW-49°05'41''; 380,90 m); linda con la calle Gral. Roa.
Al Oeste: Línea f-L6: con rumbo Norte-Este, seis grados, cuarenta y nueve minutos, treinta y nueve segundos, mide ocho metros con veintiún centímetros (NE-06°49'39''; 8,21 m); linda con más derechos del vendedor.

Superficie: Dos mil seiscientos siete metros cuadrados, con tres mil quinientos veintisiete centímetros cuadrados (2.607m² 3.527cm²).

Fracción B1.2: (para apertura prolongación de la calle Eulalio Benítez).
Al Norte, Línea L1-L2: con rumbo Sur-Este, cincuenta y dos grados, ocho minutos, cincuenta y un segundos, mide catorce metros con cuarenta y nueve centímetros (SE-52°08'51''; 14,49 m); linda con el Lote N° 2, derechos del Ing. Paolo Pederzani (hoy con parte de los derechos de Costanera Asunción S.A., MAT. 35.056-A06 y C.C.C. N° 15-0061-03, de Santísima Trinidad).
Al Este, Línea L2-L4: con rumbo Sur-Oeste, cuarenta y cuatro grados, cincuenta y tres minutos, cincuenta y cinco segundos, mide ciento treinta y siete metros con sesenta y siete centímetros (SW- 44°53'55''; 137,67 m); linda con parte de la Fracción "B2".
Al Sur, Línea L4-L5: con rumbo Norte-Oeste, cuarenta y nueve grados, cinco minutos, cuarenta y un segundos, mide catorce metros con cuarenta y siete centímetros, (NW-49°05'41''; 14,47 m); linda con la Fracción "B1.1", destinada a ensanche de la calle Gral. Roa.
Al Oeste: Línea L5-L1: con rumbo Norte-Este, cuarenta y un grados, cincuenta y cinco minutos, veinticuatro segundos, mide ciento treinta y seis metros con noventa y un centímetros (NE-44°55'24''; 136,91 m); linda con la Fracción "B1".
Superficie: Mil novecientos setenta y ocho metros cuadrados, con seiscientos dos centímetros cuadrados (1.978m² 602cm²).

Obs.: Las coordenadas UTM-WGs84-Z21S fueron capturadas en el campo, por el método cinemático en tiempo real, con equiós GPS Geodésicos de doble frecuencia (marca Trimble Modelo R8, con una precisión de 3 mm + 01.ppm) en varios vértices del polígono.

ID	NORTE (m)	ESTE (m)
b	7207715.87	440421.64
c	7207679.79	440337.23
L1	7207491.87	440709.73
L2	7207483.10	440721.16
d	7207424.58	440796.46

Art. 2° **ENCOMENDAR** a la Intendencia Municipal, a través de sus dependencias responsables, la inscripción de la Ordenanza N° 243/26 ante el RUN, posterior a la asignación de las Ctas. Ctes. Ctrales. por este organismo, a fin de contar con la Escritura Pública respectiva de las fracciones individualizadas en el Art. 1°.

Art. 3° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los veintidós días del mes de octubre del año dos mil veintiséis.

Junta Municipal
Asunción

Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

Abog. ARTURO ALMIRÓN
Presidente

pv.

Asunción,

TÉNGASE POR ORDENANZA, COMUNÍQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL Y CUMPLIDO, ARCHIVAR.-

ALICE DELGADILLO SERVÍN
Secretaria General

LUIS ADOLFO BELLO LÓPEZ
Intendente Municipal