



Asunción, 04 de agosto de 2025

INTENDENCIA MUNICIPAL

Presente

A la atención del Interventor Carlos Pereira.

OBJETO: SOLICITAR RECONSIDERACION y REVOCATORIA DE LA RESOLUCIÓN JM N° 6084/25, por la cual se aprueba el ACUERDO DE CONDICIONES PARA USO DE SUELO firmado entre la Municipalidad de la Ciudad de Asunción y el Asunción Golf Club (AGC) que establece condiciones para el USO DE UNA PORCIÓN DE SUELO DEL JARDÍN BOTÁNICO Y ZOOLÓGICO DE ASUNCIÓN (JBZA).

Los abajo firmantes como vecinos, vecinas, organizaciones de la sociedad civil y contribuyentes de la ciudad de Asunción, se dirigen a usted y por su intermedio a todo el pleno de la Junta Municipal a los efectos de solicitar revocar por contrario imperio la RESOLUCION JM N° 6084/25 en atención a **las irregularidades que vician de nulidad el acto administrativo perfeccionado el día 18 de junio del corriente**, al homologar a través de la mencionada resolución JM N° 6084/25 el ACUERDO DE CONDICIONES PARA USO DE SUELO firmado entre la Municipalidad de la Ciudad de Asunción y el Asunción Golf Club y se establecen condiciones para el USO DE UNA PORCIÓN DE SUELO DEL JARDÍN BOTÁNICO Y ZOOLÓGICO DE ASUNCIÓN (JBZA).

Estas irregularidades obligan a revocar por contrario imperio el acto administrativo viciado de nulidad en base a los argumentos que a continuación pasamos a exponer:

VIOLACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD:

En el ámbito administrativo rige el Principio de Legalidad, en virtud del cual las decisiones adoptadas por los diferentes órganos del poder administrador deben ajustarse a lo estrictamente establecido en la ley. Por ende, todo aquello que no está expresamente permitido por ella está prohibido.

ENTENDEMOS QUE LA RESOLUCIÓN JM N° 6084/25 DE LA JUNTA MUNICIPAL DEBE SER REVOCADA porque adolece de vicios insanables que afectan fundamentalmente este principio fundamental de todo acto administrativo.

La resolución en cuestión JM N° 6084/25 violenta numerosas disposiciones legales que tutelan el principal Patrimonio Natural Paisajístico Arquitectónico Histórico y Artístico que posee la ciudad de Asunción.

Entre las numerosas disposiciones legales que exponemos para fundar la reconsideración y revocatoria de la resolución JM N° 6084/25, se encuentran las siguientes:

EL REGIMEN DE PROTECCION DEL JARDÍN BOTÁNICO Y ZOOLÓGICO DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN (JBZA)

El acuerdo de cesión de uso es en realidad es un cercenamiento definitivo disfrazado. Pues por este acuerdo se cede en uso por 30 años renovables a un club privado, fragmentando la integralidad del predio del JBZA. Se priva de esta manera a todos los ciudadanos del uso y goce de este bien de dominio público municipal, desnaturalizando la función básica de todo espacio público, el cual debe estar destinado a todos los habitantes de la república sin restricción alguna por imperio de la ley, la doctrina y la jurisprudencia en esta materia. De hecho significa el cercenamiento de las 46 hectáreas que ocupa el AGC que serán desafectadas del territorio perteneciente al Jardín Botánico y Zoológico de Asunción, impidiendo además, de esta manera recuperar y proteger la integralidad del predio perteneciente a este valioso espacio público como lo exigen numerosas disposiciones que conforman todo un Régimen de Protección del JBZA.

El carácter patrimonial natural y cultural del predio en su conjunto está protegido en toda su extensión y diversidad de componentes, tanto naturales y culturales, como materiales e inmateriales (bienes naturales, biodiversidad, herbario, edificios históricos, sitios y jardines históricos, entre otros) por diferentes normas tanto de rango constitucional, como por tratados internacionales, leyes y ordenanzas municipales.

CN Artículo 81 - DEL PATRIMONIO CULTURAL

"Se arbitrarán los medios necesarios para la conservación, el rescate y la restauración de los objetos, documentos y espacios de valor histórico, arqueológico, paleontológico, artístico o científico, así como de sus respectivos

entornos físicos, que hacen parte del patrimonio cultural de la Nación. El Estado definirá y registrará aquellos que se encuentren en el país y, en su caso, gestionará la recuperación de los que se hallen en el extranjero. Los organismos competentes se encargarán de la salvaguarda y del rescate de las diversas expresiones de la cultura oral y de la memoria colectiva de la Nación, cooperando con los particulares que persigan el mismo objetivo. **Quedan prohibidos el uso inapropiado y el empleo desnaturalizante de dichos bienes, su destrucción, su alteración dolosa, la remoción de sus lugares originarios y su enajenación con fines de exportación**".

LA LEY 1231/86 " QUE APRUEBA Y RATIFICA LA CONVENCIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MUNDIAL, CULTURAL Y NATURAL "

Por la cual los estados partes se obligan a identificar, proteger, conservar, rehabilitar y transmitir a las generaciones futuras el patrimonio cultural y natural situado en su territorio.

La recuperación y restauración del Jardín Botánico está además garantizada por un corpus de principios y documentos de la UNESCO que rigen la materia y deben respetarse.

- **La Convención de la UNESCO para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural (1972)**; y las **Recomendaciones de la UNESCO** relativas a la Protección de la Belleza y del Carácter de los Lugares y Paisajes (1962); sobre la conservación de los bienes culturales que la ejecución de obras públicas o privadas pueda poner en peligro (1968); sobre la Protección, en el Ámbito Nacional del Patrimonio Cultural y Natural (1972); y la relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos y su Función en la Vida Contemporánea (1976); además de las Directrices Prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial (2008).
- **Del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS)** están las Cartas Internacionales relativas a la salvaguardia de los Jardines Históricos (Carta de Florencia, 1982); sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios (Carta de Venecia, 1964); la de Conservación de las Ciudades Históricas y Áreas Urbanas Históricas (Carta de Washington, 1987); y Sobre el alma de los lugares (Quebec, 2008); además de la Declaración de Xi'an sobre la Conservación del Entorno de las Estructuras, Sitios y áreas patrimoniales (2005); la Asamblea General del ICOMOS sobre entornos de sitios y documentos (Xi'an, 2005); y la Conferencia de Nara sobre Autenticidad (1994).

LA LEY 5621/16 " DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL "

Particularmente los artículos 3° 4° 5° 6° 12° 18° 20° 22° establecen con claridad las categorías, clasificación y régimen de protección del patrimonio cultural, así como las atribuciones y competencias del gobierno central, gobernaciones y municipios con relación al tema.

Los bienes registrados y catalogados por las diferentes instancias competentes en la identificación del patrimonio cultural de la República (Parlamento, SNC, Municipalidades y Gobernaciones) integran un Sistema Nacional de Protección del Patrimonio. Los bienes culturales catalogados por los gobiernos locales no precisan de la aprobación de la SNC para la obtención de todos los beneficios y estímulos referidos a la protección del patrimonio nacional.

Artículo 21°: **Alteración de los Bienes Culturales**. "Queda prohibida la demolición, destrucción o transformación de los bienes culturales objetos de esta Ley, sin la debida autorización de la Secretaría Nacional de Cultura".

Artículo 22°: **Autorización para obras a ser realizadas en bienes culturales** "Las obras a ser realizadas en un bien cultural, requieren para su inicio la debida autorización de la Secretaría Nacional de Cultura, en concordancia con la emitida por las autoridades locales; la cual será reglamentado por la primera".

"El Régimen de Sanciones Penales" y en su artículo 41 señala expresamente "**Régimen de Sanciones Penales:** será considerado hecho punible el daño a los Bienes del Patrimonio Cultural en todas sus categorías. **Serán sancionados tanto la destrucción, como el menoscabo, el robo, hurto, demolición total o parcial, tráfico ilícito, transformación, restauración o intervención indebida en los mismos. Así, por ejemplo:**

Con pena privativa de libertad: 3 a 10 años quien causare la destrucción, el menoscabo o la demolición total o parcial de un bien del patrimonio cultural nacional....

LAS ORDENANZAS JM N° 28/96 Y JM N° 35/96

El predio del JBZA, en su integralidad está incluido en este catálogo de edificios y sitios del patrimonio (Ordenanza JM N° 35/96)

Asimismo, la resolución 38/2001 de la Dirección General de Bienes Culturales declaró "Patrimonio Cultural y Arquitectónico " las Casa Alta de Don Carlos Antonio López y la conocida como Casa Vianna o (Casa Baja) que forman parte del acervo patrimonial del JBZA.

LA ORDENANZA JM N° 81/98 PLAN MAESTRO DE MANEJO DEL JBZA establece con claridad en su artículo 3° los objetivos prioritarios en relación a los proyectos a ser encarados en el predio que deben adecuarse a los criterios de preservación, conservación y revitalización del JBZA. **La propuesta de cesión en uso del predio,**

tal como plantea el ejecutivo, no solo no está contemplado, sino que contraría los objetivos generales y específicos del plan de manejo del predio.

RESOLUCIÓN 474/07 DE LA CGR por la cual se realiza un “Examen especial a la Municipalidad de Asunción con relación al manejo del Jardín Botánico y Zoológico” en este documento se advierte de las sucesivas pérdidas que ha sufrido el predio por ocupaciones y desmembramientos, concluyendo que la Municipalidad debe adoptar medidas para recuperar la integralidad del predio así como aquellas que posibiliten cumplir con los objetivos definidos en el Plan Maestro de Manejo del JBZA establecidos en la ordenanza JM N° 81/98. **entre las recomendaciones más relevantes de la CGR se destaca lo siguiente: “La Municipalidad de Asunción deberá, por los medios suficientes y pertinentes, programar el cumplimiento de lo establecido en el Plan Maestro del JBZA, a fin de consolidar el sitio, atendiendo que el espacio perdido del JBZA es un espacio perdido para todos los ciudadanos de la República.”**

LA LEY 3966/10 ORGANICA MUNICIPAL (LOM)

En el artículo referente a la caracterización y definición de lo que se debe entender por **Bienes del Dominio Público** se establece con meridiana claridad reafirmando lo que leyes doctrina y jurisprudencia sostienen incuestionablemente que estos bienes deben estar destinados al **USO Y GOCE DE TODOS SUS HABITANTES** no de un grupo exclusivo de socios de un club privado. Esto establece expresamente la LOM.

De los Bienes del Dominio Público

Artículo 134.-Bienes del Dominio Público.

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, 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, 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 ESTÉN 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

La resolución JM N° 6084/25 violenta claramente por ello el principio de legalidad de todo acto administrativo. Claramente la ley prohíbe expresamente la concesión para uso de particulares de los espacios destinados a plazas, parques, calles y avenidas. Refiere en este caso a la acepción de la palabra “concesión” no como la “delegación por contrato de la facultad para prestar un servicio de utilidad general hecha por el concedente al concesionario mediante licitación pública” que es la definición legal de la figura de la concesión. Sino sencillamente para prohibir cualquier acto administrativo de cesión para uso de particulares. Esto debido a que históricamente la ciudad ha perdido numerosos espacios públicos como calles, parques, avenidas y plazas por la cesión a particulares, clubes deportivos, instituciones sin fines de lucro, seccionales, entre otros beneficiarios que han dejado un grave déficit en materia de espacios verdes públicos. Este es el argumento y el espíritu contenido en esta disposición del artículo 134 de la LOM 3966/10.

Hacemos este llamado firme a la conciencia institucional y responsabilidad histórica para preservar el patrimonio público municipal pues de no revocarse el acto administrativo recurrido, estaremos frente a la validación formal de una cesión ilegítima, contraria al ordenamiento jurídico, y lo más grave, la mutilación irreversible de un bien público protegido por normas nacionales e internacionales.

La historia recordará quiénes defendieron este patrimonio natural y quiénes, teniendo la potestad legal para impedirlo, eligieron ignorar los principios de legalidad, equidad y sostenibilidad. El costo político, jurídico y ético de avalar esta cesión recaerá, sin lugar a dudas, sobre todos quienes avalaron este grave atentado contra un patrimonio público. Por tanto, apelamos que actúe con responsabilidad y prudencia, revocando de manera fundada y ejemplar la resolución JM N° 6084/25.

PRINCIPIO DEL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO

Además de los aspectos que tienen que ver con el Principio de Legalidad, otro principio que vicia de nulidad el acto administrativo recurrido es el del Debido Procedimiento Legal. Tanto la Intendencia como la Junta Municipal no han observado el debido procedimiento legal por cuanto han cometido actos que claramente violentan los derechos ciudadanos que los protegen de arbitrariedades cometidas en el ejercicio del poder. El Derecho Administrativo exige cada vez más la tutela de los derechos ciudadanos comprometidos en las decisiones de la administración tales como: la participación en la toma de decisiones, las audiencias públicas, la transparencia de los actos públicos, entre otros mecanismos que garanticen las mejores decisiones en la gestión del gobierno con miras al interés público.

Se debe hacer notar en este sentido los hechos que claramente no se corresponden con un debido procedimiento administrativo:

En primer lugar, la Municipalidad ha modificado específicamente los artículos 22 y 23 de la ordenanza JM N° 81/98 que establece el Plan Maestro del JBZA (PMMJBZA) a través de la ordenanza JM 173/25, alterando los términos referentes al Área de Concesión ocupada por el AGC para posibilitar la cesión directa de este sector al club. El espíritu de la ordenanza modificada era la de una licitación pública que posibilitaría analizar la mejor oferta para obtener recursos a destinar a los objetivos establecidos en el PMMJBZA. Esta posibilidad igualmente quedó imposibilitada al sancionarse la Ley 3966/2010 Orgánica Municipal pues prohibió expresamente la cesión a particulares de los espacios públicos destinados a Parques, tal como se analizó precedentemente.

Dejando de lado el procedimiento de la licitación para el “Área de Concesión” y agregando a ésta el término “Condiciones de Uso de Suelo” (mismo término utilizado en el acuerdo con el AGC) la ordenanza dejaba expedita la vía para ceder directamente en uso al AGC el área de 46 hectáreas. Esta ordenanza fue promulgada el 15 de abril del 2025. Poco tiempo después se remitía ya a la Junta Municipal el mensaje a través del cual se solicitaba la aprobación del “Acuerdo de Condiciones de Uso de Suelo con el AGC” pues ya el 20 de mayo del corriente el AGC remite vía correo una comunicación a la intendencia municipal aprobando los términos del acuerdo de referencia. Es decir, la ordenanza JM N° 81/98 fue modificada por la JM N° 173/25 expresamente para favorecer los trámites que se venían realizando de manera muy poco transparente y en desconocimiento por parte de la ciudadanía del destino que pretendían dar al sitio de mayor valor patrimonial de la ciudad. Esto es inconcebible en el marco de un estado de derecho que establece la democracia representativa, participativa y pluralista como forma de gobierno.

No pudo haber pasado por alto de quienes defienden este acuerdo, que el AGC obrando con toda mala fe e ignorando la teoría de los actos propios, se benefició del uso gratuito de 46 hectáreas del JBZA por casi 100 años, para luego pretender usucapir un bien de dominio público declarando nulo los títulos municipales como los actos de los cuales se benefició para gozar del predio durante todo este periodo.

Por estas razones hemos presentado el 17/06/2025 a la Junta Municipal la nota, que no fue respondida, por la cual solicitamos *“Rechazar el ACUERDO DE CONDICIONES PARA USO DE SUELO firmado entre la Municipalidad de la Ciudad de Asunción y el Asunción Golf Club, por el cual se establecen condiciones para el USO DE UNA PORCIÓN DE SUELO DEL JARDÍN BOTÁNICO Y ZOOLOGICO DE ASUNCIÓN”*.

No obstante, presentada la nota con los argumentos, la Junta Municipal sancionó la Resolución JM N° 6084/25 en fecha 18 de junio del presente y remitió a la intendencia para su promulgación

Ante este hecho hemos presentado una nota al interventor en fecha 24/06/2025 solicitando el VETO de la referida resolución JM N° 6084/2025.

Teniendo en cuenta que la Municipalidad se encontraba, y se encuentra, en pleno proceso de intervención, la resolución fue remitida al Interventor de la Municipalidad Sr. Carlos Pereira quien se expidió a este respecto a través del MENSAJE N° 520/25 S.G., de fecha 04/07/25.

Remite básicamente a la Junta Municipal los antecedentes, atendiendo lo dictaminado por la Dirección de Asuntos Jurídicos en el Dictamen N° 4.747, de fecha 4 de julio de 2025, en el cual, en su parte conclusiva, expresa: “En virtud de todo lo expuesto, esta Asesoría Jurídica recomienda la remisión de estos autos a la Junta Municipal, con el objeto de que se tomen conocimiento de las limitaciones expuestas y se efectúe el análisis pertinente conforme a la Ley N° 3.966/10 “Orgánica Municipal”, una vez concluido el proceso de intervención”.

Es decir, en resumidas cuentas, el interventor considera que carece de competencias para vetar la resolución en cuestión y por tanto devuelve a la JM la resolución a los efectos de analizar “una vez concluido el proceso de intervención”.

La Junta Municipal desconociendo este dictamen, expresa lo siguiente en su resolución del 23/07/25 con relación al Mensaje N° 520/25 S.G.:

Que, la Resolución JM/N° 6.084/25, de fecha 18/06/25, que aprueba el Acuerdo de Condiciones para Uso de Suelo, firmado entre la Municipalidad de la Ciudad de Asunción y el Asunción Golf Club, por el cual se establecen condiciones para el uso de suelo para el Asunción Golf Club, de una porción de suelo del Jardín Botánico y Zoológico de Asunción, fue recepcionada en la Secretaría General de la Intendencia el 19/06/25.

Que, la Ley Orgánica Municipal N° 3.966/10, en su Artículo 41.- Promulgación, dispone: “El Intendente Municipal promulgará la Ordenanza o Resolución en el plazo de quince días corridos. Si dentro de dicho plazo, el Intendente Municipal no la veta, quedará automáticamente promulgada”.

Por tanto resuelve:

Art. 1° Tomar nota de las limitaciones expuestas a través del Mensaje N° 520/2025 S.G., de conformidad a los fundamentos legales y jurídicos expresados en el Dictamen N° 4.747/25, de la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Intendencia Municipal.

Art. 2° Devolver al Ejecutivo Municipal los antecedentes remitidos (Resolución JM/N° 6.084/25 y Convenio firmado entre la Municipalidad de Asunción y Asunción Golf Club), a fin de que se continúe con el proceso administrativo correspondiente, habida cuenta a que la Resolución JM/N° 6.084/25 ha quedado automáticamente promulgada, por imperio de la ley.

Reiterando el principio de legalidad, la ley establece que solo el intendente puede promulgar o vetar la resolución adoptada por la junta. Al expresar sus limitaciones legales el interventor, a través del dictamen de Asesoría Jurídica, y ante la acefalía que sufre el cargo de intendente durante este proceso, expresa que la situación de la promulgación o el veto debe ser analizada al concluir el proceso de intervención.

Por ende, considerando que quien tiene competencias para promulgar o vetar la resolución es el intendente y ante la suspensión de este se produce una acefalía que impide la aplicación del artículo 41 de la LOM como resuelve irregularmente la JM en su dictamen con relación al Mensaje N° 520/25 S.G.

Es decir, como puede observarse de la narración de estos hechos, no solamente se ha faltado al principio de legalidad en la adopción de la resolución JM N° 6084/2025 sino que también al debido procedimiento legal.

Estas irregularidades observadas en la emisión de la referida resolución vician de nulidad el acto administrativo en cuestión y en consecuencia corresponde solicitar la reconsideración de la misma resolución JM N° 6084/25, revocándola por contrario imperio.

Esto permitiría agotar la instancia administrativa a los efectos que de no ser otorgada la medida podamos recurrir a lo contencioso administrativo para declarar su nulidad.

Los vicios legales mencionados, que ameritan ser expresados en una presentación como esta, no soslayan que la cuestión de fondo es realmente el grave daño que se produce al principal patrimonio natural, paisajístico, arquitectónico e histórico que representa el cercenamiento del Jardín Botánico y Zoológico de la Ciudad de Asunción.

PETITORIO

Por todas las razones arriba expuestas solicitamos:

LA RECONSIDERACION Y REVOCACION, por contrario imperio, de la **Resolución JM N° 6084/25**.

SOLICITAR expresamente que se **SUSPENDA TODA ACCIÓN DE IMPLEMENTACIÓN, FIRMA, EJECUCIÓN O FORMALIZACIÓN DEL CITADO ACUERDO** hasta tanto se resuelva este pedido de reconsideración, conforme a los principios de legalidad, transparencia y responsabilidad pública.

DEJAR EXPRESA RESERVA del derecho que nos asiste posteriormente, en caso de no ser otorgada la medida solicitada, de recurrir a la vía contencioso administrativa para declarar la nulidad del acto administrativo recurrido ante esta instancia.

PROVEER DE CONFORMIDAD
SERA JUSTICIA