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

AP. /P.
Resolución N° 90 D.O.P.
Asunción,

VISTO: El expediente N° 20.559 de fecha 30 de Octubre de 2019, sobre aprobación de planos y planillas del Proyecto de Construcción de Oficinas, en el inmueble ubicado en las calles: Avda. José Asunción Flores c/ Montevideo, individualizado con la **Cta. Cte. Ctral. N° 10-0378-04**, propiedad de: **DIRECCIÓN NACIONAL DE ADUANAS,** cuyos profesionales responsables son: Ing. Civ. Jorge E. Ritter Paganetti, con Pat. Prof. N° 5.968 Categoría "A" (Constructor-PCI), Ing. Civ. Luis Jara Chilavert, con Pat. Prof. N° 28.046 Categoría "A" (Calculista) e Ing. Civ. César López Bosio, con Pat. Prof. N° 11.337 Categoría "A" (Estudio Geotécnico).----------

Características de la obra: Cantidad de niveles: S.S. + P.B. + 06 (seis) niveles. **Superficies: a construir:** 3.035,30 m², **a regularizar:** 786,89 m², **a demoler:** 468 m², **total:** 3.822,19 m², **del terreno:** 1.092,5936 m². **Zona del Plan Regulador** (Ord. N° 163/18), Área Portuaria Franja Costera. **Uso y Clasificación:** Oficinas de Lujo con Muralla, Vereda y Sistema de Prevención contra Incendios. Categoría: De Lujo.----------

CONSIDERANDO:

QUE, cuenta con informe del Dpto. de Recursos Naturales y Adecuación Ambiental, dependiente de la Dirección General de Gestión Ambiental de fecha 13/11/19, realizado por la Ing. Ma. Esther Alvarenga, el cual señala: presentó planos de efluentes cloacales y pluviales acorde a la Ord. 112/04. Presentó comprobante de presentación de Estudio de Impacto Ambiental. Para la Inspección Final de obra deberán estar plantados los 10 (diez) árboles que figuran en el plano de arborización presentado y así como también la DIA (Declaración de Impacto Ambiental) correspondiente.----------

QUE, cuenta con informe **DPCA N° 413/2.019** del Dpto. de Patrimonio Cultural de Asunción, dependiente de la Dir. de Planeamiento Urbano de fecha 13/12/19, realizado por el Arq. Justo J. Martínez Wagaener, el cual señala: 1) De acuerdo a la verificación realizadas en la base de datos del DPCA, los inmuebles con **Cta. Cte. Ctral N° 10-0378-04 ubicado sobre la Avda. José Asunción Flores c/ Montevideo, forma parte del conjunto urbano patrimonial de los siguientes SITIOS: "CENTRO HISTÓRICO DE ASUNCIÓN" - "EJE HISTÓRICO CÍVICO" - "FACHADA LITORAL SOBRE LA BAHÍA DE ASUNCIÓN", sitios incluido en** el ***"Catalogo de Edificios, conjuntos Arquitectónicos, Áreas y Sitios de interés de la Ciudad de Asunción"/Ord. JM N° 35/96.*** 2) **"EL CENTRO HISTÓRICO DE ASUNCIÓN" ha sido declarado "BIEN CULTURAL DE LA REPUBLICA POR SU CARÁCTER DE SITIO URBANISTICO/AMBIENTAL, PAISAJISTICO, CULTURAL, HISTORICO Y ARQUEOLOGICO AL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE ASUNCION CAPITAL DE LA REPUBLICA DEL PARAGUAY"** (Resol. N° 23/06 del Ministerio de Educación y Cultura-Vice Ministerio de Cultura/Direcc. Gral. del Patrimonio Histórico Cultural) y demás normativas vigentes en la materia, tanto a nivel nacional (Ley 5621/16 De Protección a los Bienes Culturales), como internacional (Ley 1231/86 que aprueba y ratifica la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural/Carta de París, 1972). 3) Como **UNIDAD EDILICIA INDIVIDUAL** la edificación con **Cta. Cte. Ctral. N°** 10-0378-04 situado en la calle **Avda. José Asunción Flores c/ Montevideo, se halla incluida** en el Registro de Edificios y Sitios del Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico, Histórico y Artístico de Asunción (Ord. 151/00) y por tanto **se halla protegido por la Ord. 28/96 y demás Leyes y Normativas vigentes citadas más arriba.** 4) Este Departamento por tratarse de un inmueble catalogado patrimonial, continuo a otros bienes patrimoniales ubicados en varios sitios integrantes del "Catálogo de Edificios, Conjuntos Arquitectónicos, Áreas y Sitios de Interés de la Ciudad de Asunción"/Ord. JM N° 35/96. Como también por la proximidad al edificio Monumento Nacional Palacio de Gobierno y ubicarse en el punto de culminación de la costanera norte TRAMO 1 en Litoral del Río Paraguay. Indica que dicho proyecto debe contar con un Dictamen de la **SECRETARÍA NACIONAL DE CULTURA** según la Ley 5621/2016 para el momento de inicio obras. 5) Considerando que el proyecto de intervención no perjudica a los bienes patrimoniales insertos en el inmueble en cuestión e instando al máximo cuidado de no afectación de los bienes históricos patrimoniales circundantes, que no supera en altura al "Monumento Nacional Palacio de Gobierno" punto de referencia principal de los Sitios Históricos en lo que se insertará la obra y tampoco afecta sustancialmente al paisaje ribereño por la altura presentada en las documentaciones. Se procede a la **AUTORIZACIÓN CONDICIONADA** de prosecución de los trámites solicitados...

Ing. Jesús Jiménez
Director
DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES

Arq. Julio C. Ramírez
Director General

AP. /P.
Resolución N° 90 D.O.P.
Asunción,

....."6) Las **CONDICIONES** son: - Presentación **anterior al momento de inicio de obras** que todos los trámites de aprobación por parte de la Secretaría Nacional de Cultura se han completado y presentar dicha documentación. Presentación del **diseño acabado de materialidad, terminaciones, mobiliarios y otros rubros de las plazoletas públicas** realizadas como compensación urbana por este proyecto para su estudio, visto bueno y aprobación por parte de las áreas pertinentes de la Institución Municipal. - Presentación del plan de protocolo arqueológico, previo a realizar antes de las excavaciones y movimientos de suelos por implantarse este proyecto en la "EX PLAYA MONTEVIDEO". 7) Así mismo ante cualquier otra intervención o cambio de proyecto se deberá presentar nuevamente los documentos necesarios.----------

QUE, cuenta con informe favorable de la Unidad Técnico Legal, de fecha 16/12/19, realizado por el Técnico Ariel Galeano.----------

QUE, cuenta con informe de la Coordinación de Proyectos Viales de la Dirección General de Desarrollo Urbano, de fecha 25/02/2020, realizado por el Téc. Rafael Casanello, el cual señala: Estacionamientos requeridos: 17 (diez y siete) módulos p/ vehículos livianos + 2 módulos p/ motos. Estacionamientos propuestos: 23 (veinte y tres) módulos p/ veh. livianos + 2 módulos p/ biciclos. Acorde. Retiro: sobre L.M. sin retiro (AP-FC) de fondo 19 mts. a calle de retoma, acorde. Ord. 217/12: menos de 25 (veinte y cinco) módulos de estacionamiento no requiere módulos para PCD. Ord. 359/09 Medidas de Mitigación de Impacto Vial: Se exige la señalización vial horizontal y vertical de la calle El Paraguayo Independiente e/ Montevideo y Colón incluyendo ambas bocacalles. El Proyecto de señalización vial deberá ser aprobado por la D.G.D.U. antes de su implementación.----------

QUE, el Informe del Dpto. de Fiscalización de Obras, de fecha 27/02/2020, realizado por el fiscalizador Carlos Noguera, señala: informo en el lugar existen construcciones que a la fecha no fueron demolidas, no existe obra en construcción.----------

QUE, el Informe Técnico Final del Dpto. de Aprobación de Planos de la Dirección de Obras Particulares, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, de fecha 27/02/2020, realizado por el Técnico Rubén Olmedo, señala: los planos presentados se hallan acordes a lo establecido en la Ordenanza 163/18 en lo referente a: uso, área edificable, cantidad de niveles, área libre, estacionamiento, retiro, vista lindera, y a la Ord. 26104/91 sobre ventilación e iluminación de ambientes. Obs.: Presentó todos los estudios complementarios requeridos.----------

QUE, el informe técnico del Dpto. de Prevención contra Incendios de fecha 06/03/2020, firmado por el Ing. Civ. Jesús Jiménez, señala: **Superficie a proteger: 3.822,19 m².** El proyecto de Prevención contra Incendios, fue realizado por Ing. Civ. Jorge E. Ritter Paganetti, con Pat. Prof. N° 5.968. Realizadas las verificaciones de planos y planillas técnicas y de costos del sistema de prevención contra incendios, se informa que el proyecto presentado, se ajusta a lo dispuesto en la Ordenanza N° 468/14 "Reglamento General de Prevención contra Incendios para la Seguridad Humana", en lo referente al equipamiento de dispositivos para la prevención y protección contra riesgos de incendios. El Proyecto de Prevención contra Incendios, deberá implementarse en su totalidad para la habilitación del edificio, previa verificación de su funcionamiento. SE RECOMIENDA LA APROBACION DEL SISTEMA DE PREVENCION CONTRA INCENDIOS CONSIDERANDO EL INFORME DEL TECNICO.----------

QUE, la presente tramitación ha abonado el anticipo del impuesto a la construcción Gs. 36.919.600 Factura N° 39-1406873-4 Certificado N° 10.162 y la cancelación del impuesto a la construcción Gs. 157.876.500, impuesto p/ proyecto de prevención c/ incendios Gs. 11.113.400, inspección y prevención contra riesgo de incendio Gs. 3.748.800, cánon p/ ocup. temp. de bienes dominio público y esp. reserv. Gs. 1.831.700. impuesto a demolición de construcción Gs. 2.010.700, multa sobre construcción Gs. 1.950.200, Factura N° 40-1094481-6 Certificado N° 10.072, según informe de la Unidad de Tasaciones de fecha 03 de marzo de 2020 firmado por el Ing. Pedro Samudio.------

...//

Ing. Jesús Jiménez
Director
DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES

Arq. Julio B. Ramírez
Director General
Dirección General de Desarrollo Urbano

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

AP. /P.
Resolución N° 90 D.O.P.
Asunción,

LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
RESUELVE:

Art. 1° **APROBAR,** conforme al Visto y Considerando de la presente Resolución los planos y planillas del Proyecto de Construcción de Oficinas con Muralla, Vereda y Sistema de Prevención contra Incendios, De Lujo, según expediente más arriba individualizado.------

Art. 2° **ESTABLECER,** el cumplimiento de todas las Medidas de Mitigación exigidas en el marco de las obras en el mencionado predio deberán estar construidas, instaladas e implementadas antes de la habilitación y/o puesta en funcionamiento cualquiera de los programas edilicios----------

Art. 3° **ESTABLECER,** que para la Inspección Final de obra deberán estar plantados los 10 (diez) árboles que figuran en el plano de arborización presentado y así como también la DIA (Declaración de Impacto Ambiental) correspondiente.----------

Art. 4° **ESTABLECER,** la implementación de las recomendaciones del Departamento de Patrimonio Cultural de Asunción, conforme considerando que antecede.----------

Art. 5° **COMUNICAR,** a quienes corresponda tomar nota y cumplido archivar.----------

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN · DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

Ing. Civ. Jesús Jiménez
Director de Obras Particulares

Arq. Julio Ramírez
Director General de Desarrollo Urbano

Obs. 1) El propietario se hace responsable de que en caso de modificaciones o ampliaciones futuras las mismas deberán ajustarse a las normativas vigentes, previa tramitación de nuevo permiso de construcción, si así no lo hiciere el Municipio se reserva el derecho de ejercitar las medidas Legales rigor. 2) El presente permiso tiene una validez de un año para el inicio de obras a partir de la fecha de su aprobación. 3) Una vez terminada la obra dentro del plazo máximo de (treinta días) 30 días el constructor o propietario deberá solicitar la Inspección Final correspondiente. Si el constructor no formulara el pedido en el plazo estipulado, vencido el mismo podrá hacerlo el propietario directamente adjuntando los documentos necesarios.----------
MLA.