MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
418864
HORA 11:10
17 DIC 2024
TEL: 448.562 - 451.830

MEMORANDUM DI N° 874/2024

A: **Sr. Gustavo Riquelme Galeano,** Director
Dirección Administrativa

DE: **Sr. Marcelo Javier León Nogués,** Coordinador
Coordinación Ad Hoc Proyectos de Infraestructura MEC
Director de Infraestructura

Arq. Marcelo León Nogués
Director de Infraestructura

FECHA: 17 de diciembre de 2024

REFERENCIA: **Expediente N° 388770- Primer Producto; N° 395660-Segundo Producto y N° 417404; Tercer Producto, Informe Final** "Contrato N°30/2024"- Licitación de Menor Cuantía Nacional N° 16/242 "CONSULTORÍA PARA LA EVALUACIÓN DE COSTOS-BENEFICIO DEL EDIFICIO EXCÉLSIOR" ID N°455.323.

Al tiempo de saludarle, pongo a su conocimiento que he verificado los documentos enviados a ésta, desde la Consultora CRLA Ing. Carlos Rubén López Arévalo, encargada de la elaboración de la Consultoría de referencia.

De los análisis de la Consultora Contratada, apoyados con documentaciones de respaldo, se ha verificado la solidez de los conceptos y conclusiones, así como la respuesta taxativa en los avalúos y observaciones en cuanto a la funcionalidad, que resulta muy alejada de las demandas del manejo institucional del MEC. Estos documentos elaborados por la Empresa Consultora arriba mencionada, fueron fiscalizados por el Arq. Antonio Brizuela, quién recomienda la aplicación en derecho, del producto final de Ésta Consultoría. Remito los documentos referidos, para su procesamiento según corresponda.

Atentamente.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
Dpto de Apoyo

Abg. Gustavo A. Riquelme Galeano
Director
Dirección Administrativa - MEC

17 DIC 2024

Elaborado por: Antonio Brizuela

Revisado por: Antonio Brizuela

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA
MESA DE ENTRADA Exc. Nº 388 770
RECIBIDO POR: Miriam P
ENTREGADO POR: Ana Antonio
17 DIC 2024 8:32
FIRMA RECEPTOR:

MEMORANDUM ABS N°36/2024

A : **Arq. Marcelo Javier León Nogués, Director.**
Dirección de Infraestructura

DE : **Arq. Antonio Brizuela, Fiscal de Obras**
Dirección de Infraestructura

Arq. Antonio Brizuela

FECHA : **16/12/2024**

REFERENCIA: Expediente N° 388770; PRIMER PRODUCTO, "Contrato N°30/2024"- Licitación de Menor Cuantía Nacional N° 16/242 "CONSULTORÍA PARA LA EVALUACIÓN DE COSTOS-BENEFICIO DEL EDIFICIO EXCÉLSIOR" ID N°455.323.

Al tiempo de saludarle, pongo a su conocimiento que he verificado los documentos enviados a ésta, desde la Consultora CRLA Ing. Carlos Rubén López Arévalo, encargada de la elaboración de la Consultoría de referencia.

Comunico que en los pliegos se han requerido los estudios preliminares que adjunto al presente; el informe citado (Primer Producto) ha sido entregado en tiempo y forma, según lo acordado en el Contrato (fecha de entrega 26/11/2024) y los mismos fueron verificados por esta fiscalización, encontrándose el enfoque de la consultoría técnica, objetivamente orientada, observándose un avance razonable a la fecha.

Desde ésta fiscalización remito el expediente para su procesamiento según corresponda.

A su consideración,

Atentamente.

Hecho por: Antonio Brizuela

Verificado por: Antonio Brizuela

CRLA CONSULTORIAS

Asunción, 25 de noviembre de 2.024

Señores
M.E.C.
Presente

Ref. ID 455233
Contrato No. 30/2024
Asunto Entrega de primer informe

Por a presente, me dirijo Uds. Y por su intermedio a quien corresponde a los efectos de hacer entrega del primer informe del contrato de la referencia.

Atentamente

Carlos R. López
Ing. Civil

Ing. Carlos Rubén López Arévalo

CRLA CONSULTORIAS CONSTRUCCIONES

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS
DIRECCION DE INFRAESTRUCTURA
MESA DE ENTRADA Exp. Nº: 388770
Nº DE FOLIO:
RECIBIDO POR: Gustavo
ENTREGADO POR: Luis Carlos
FECHA: 26 NOV 2024 HORA: 14:09
FIRMA RECEPTOR:

Dirección Paraguay Vera Nº 279 - Asunción
Telf. 021-512-691
Email: crla66@gmail.com
Cell. 0981-434-381

CONTRATO N. 30/2024

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS

ASESORÍA PARA LA EVALUACIÓN DE COSTOS
BENEFICIO DEL EDIFICIO EXCÉLSIOR
ID N° 455323

PRIMER PRODUCTO

Conforme TdR

Noviembre / 2024

Indice

INFORME 2
INTRODUCCION 3
ANTECEDENTES 3
CONTRATO DE LA CONSULTORIA 3
DATOS DEL INMUEBLE 3
PLANO MANZANERO 5
CARACTERISTICAS DEL TERRENO 6
DATOS RELEVADOS DE LA ZONA 6
CARACTERISTICAS DE LA ZONA 7
MARCO LEGAL 7
USOS PERMITIDOS: 8
NIVELES DE POLUCION PERMITIDOS: 9
NORMA DE PRESERVACION: 9
ESTACIONAMIENTO: 9
RECOVAS: 9
USOS PERMITIDOS: 9
RETIROS: 10
LETREROS: 10
VOLADIZOS: 11
OCHAVA: 11
ESTACIONAMIENTO: 11
ACCESOS: 11
DESCRIPCION CONSTRUCTIVA Y MATERIALES PREDOMINANTES 11
DOCUMENTACION SOLICITADA 12

Carlos R. López
Ing. Civil

INFORME

Trabajos de consultoría en el marco del llamado LPN 455.323, "CONSULTORIA PARA EVALUACION DE COSTOS – BENEFICIOS DEL EDIFICIO EXCELSIOR"

Ubicación: Calle Benjamín Constant entre Calle 15 de Agosto y Presidente Franco.

INTRODUCCION

El presente documento corresponde al informe preliminar o informe de avance que la empresa CLRA CONSULTORIAS – CONSTRUCCIONES presenta al Ministerio de Educación y Ciencias, en cumplimiento de lo establecido en los Términos de Referencia, en el marco del llamado LPN 455.323, "CONSULTORIA PARA EVALUACION DE COSTOS – BENEFICIOS DEL EDIFICIO EXCELSIOR".

ANTECEDENTES

Evaluar y diagnosticar el estado actual del Edificio Excelsior, propiedad del Ministerio de Educación y Ciencias, situado en la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, sito en Calle 15 de Agosto entre Benjamín Constant y Pte. Franco. Además de elaborar recomendaciones y una planilla de cómputos y presupuestos para su puesta a punto.

CONTRATO DE LA CONSULTORIA

Contrato entre el Ministerio de Educación y Ciencias (MEC), con RUC 80005190-4 y CRLA Consultorías, representado por el Ing. Carlos Rubén López Arévalo, con CI 1.063.366, según Resolución Ministerial No. 1744, de fecha 6 de noviembre de 2021, Contrato No. 30/2024, CONSULTORIA PARA LA EVALUACION DE COSTOS – BENEFICIO DEL EDIFICIO EXCELSIOR.

DATOS DEL INMUEBLE

PROPIETARIO: Ministerio de Educación y Ciencias
MATRICULA: U – A01 – 421 – Distrito de LA ENCARNACION
CTA CTE CTRAL: 10-0397-04
SUPERFICIE TERRENO: 1.218 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 10.040 m²

R. López
Civil

Datos extraídos de la fotocopia simple de los títulos de propiedad y de los datos existentes en el registro de la propiedad y dirección general de catastro:

MATRICULA: U – A01 – 421 – Distrito de LA ENCARNACION
CTA CTE CTRAL: 10-0397-04

	LONGITUD	RUMBO	
LINDERO NORTE	41.80 m	S 67°30´00´´E	Linda con la Calle Benjamín Constant
LINDERO SUR Quebraca de tres lineas	N76 42 08W N 22 00 24 E N22 00 24 W	10.00 m 1.10 m 25.50 m	Todas las líneas lindan con la calle Presidente Franco
LINDERO ESTE	S 22 13 54 W	30 m	Linda con lote Cta. Cte. Ctral 10-0397-03
LINDERO OESTE	N 10 30 00 E	33.50 m	Linda con Calle 15 de Agosto

[illegible]

A través de esta [illegible] usted podrá consultar los datos de las cuentas catastrales, disponibles en los registros del Servicio Nacional de Catastro

[illegible]

[illegible]

A través de esta [illegible] usted podrá consultar los datos de las cuentas corrientes, disponibles en los registros del Servicio Nacional de Catastro

[illegible]

[illegible] R. López
[illegible] Civil

PLANO MANZANERO

Fuente: Dirección General de Servicio Nacional de Catastro

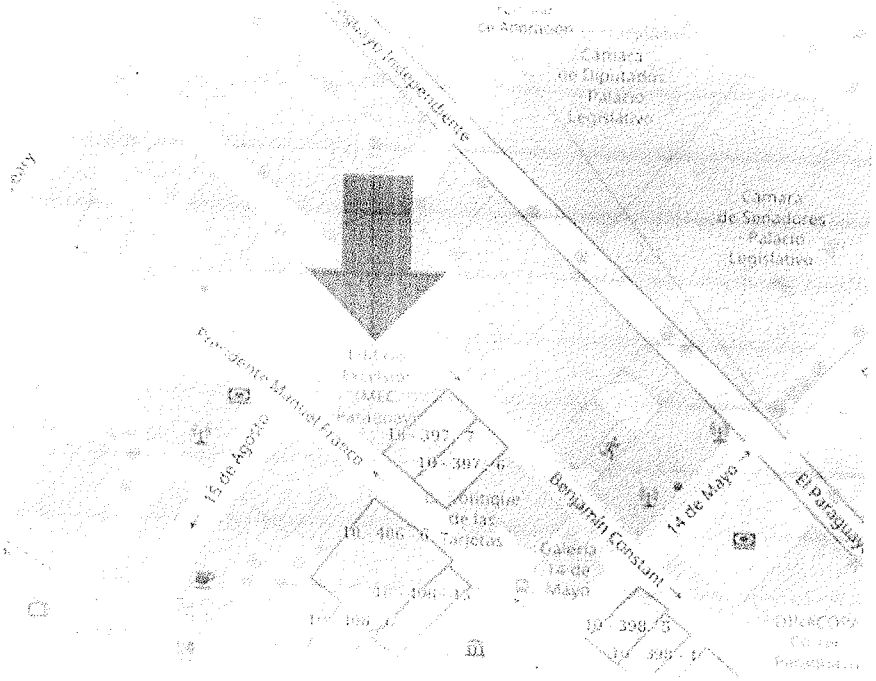
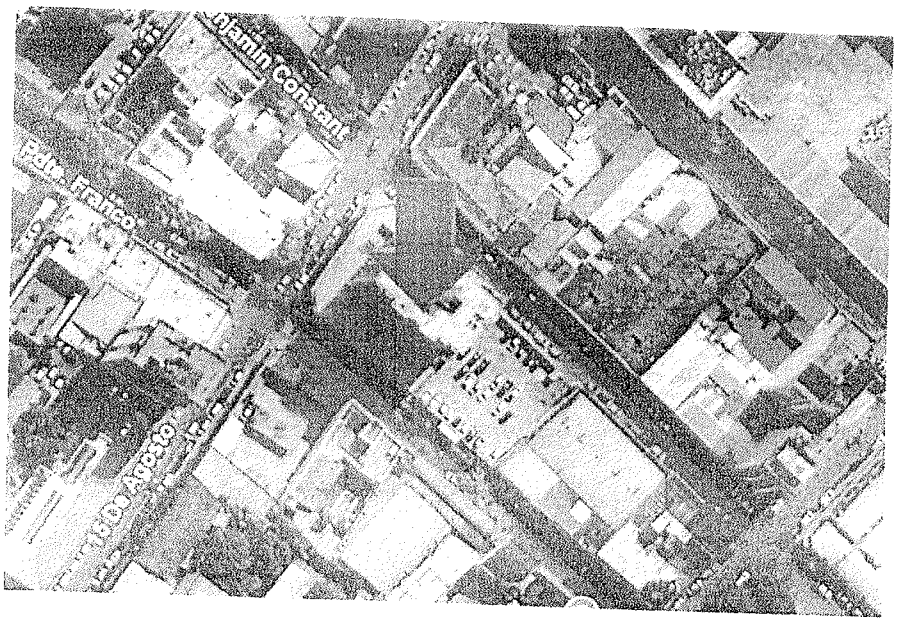


IMAGEN SATELITAL



Ing. R. López
Ing. Civil

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

UBICACIÓN: Ubicada en uno de los extremos de la manzana, teniendo frentes sobre tres Calles, sobre la calle 15 de agosto, sobre la calle Pte. Franco y sobre la calle Benjamín Constant.
FORMA: Regular. Frente principal sobre calle 15 de agosto
TOPOGRAFIA: El inmueble presenta una pendiente natural hacia la calle Pte. Franco. Suelo tipo arenoso, con una capacicad portante natural para edificaciones de no más de dos niveles.
TIPO DE SUELO: Arenoso
LINDEROS: Todos materializados, materializados por mejoras y edificaciones propias y de vecinos.

DATOS RELEVADOS DE LA ZONA

El inmueble está ubicado geográficamente en el Distrito de La Encarnación de la Capital, Centro Urbano de la Ciudad de Asunción, cuyo frente o acceso principal está situado sobre la Calle 15 de agosto.

ENERGIA ELECTRICA: Energía proveída por ANDE.

ALUMBRADO PUBLICO: Si

AGUA CORRIENTE: Si

ALCANTARILLADO CLOACAL: Si

DESAGUE PLUVIAL: Si

TELEFONO: Si

RECOLECCION DE BASURA: Posee

OTROS: TV Cable e Internet o servicios con valor agregado

PAVIMENTO TIPO: Asfaltado

TRANSPORTE PUBLICO: sobre calle Pdte. Franco

CONDICIONES AMBIENTALES: No presenta problemas de tipo ambiental.

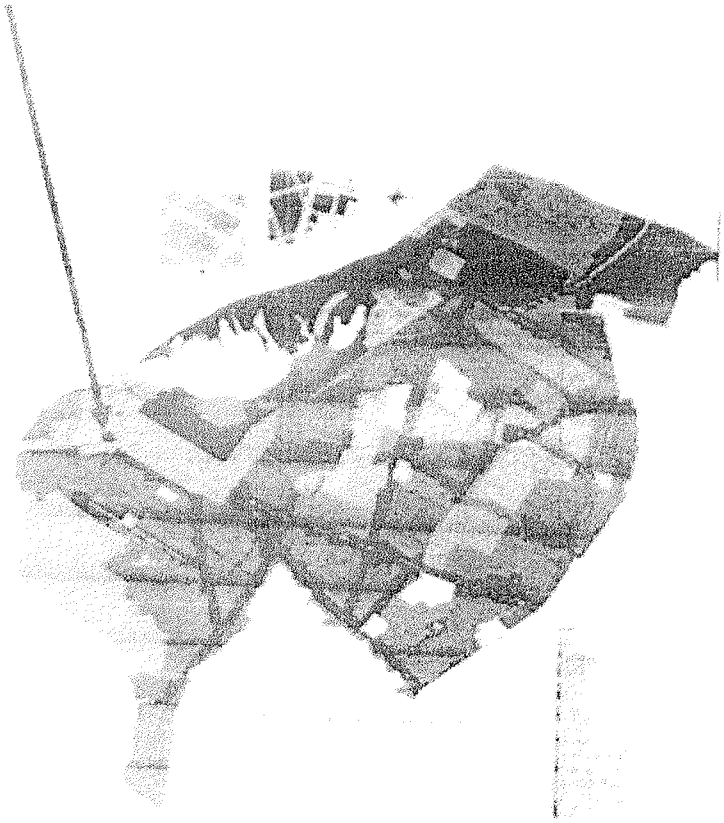
Ing. R. López
Ing. Civil

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

MARCO LEGAL

ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURA, PLAN REGULADOR

MACRO ZONA CENTRO PUERTO



Conforme al plan regulador de la Ciudad de Asunción, el inmueble se encuentra ubicado en la denominada MACRO ZONA CENTRO PUERTO, definiendo las ordenanzas las actividades económicas y el tipo de construcción y número de pisos que puede ser edificado.

Esta macro zona está constituida por el conjunto de zonas aquellas que conforman el Centro Histórico con el resto de las áreas de la ciudad. Este carácter de interface es el que las hace parte de la misma macro zona.

Como interface hacen la transición desde la complejidad del centro, tomando mucho de sus atributos y comenzando a reducir complejidad o densidad en algunos aspectos y en otros, incluso aumentando complejidad sobre algunas actividades que por el carácter de "histórica" de la macro zona antes descripta, en la "centro y puerto" pueden encontrar limitaciones.

Es una zona que conserva también relaciones con la anterior en cuanto a la conformación del paisaje urbano, pero ya ha sufrido alteraciones por la aparición de tipologías en altura y cambios en la relación a partir de mayor diversidad en el espacio público (sección transversal de las calles, anchos de veredas, árboles y su densidad, etc.)

Se define como Área Central (AC) al centro de actividades de interés general, en el que se encuentra el mayor grado de concentración y variedad de las funciones administrativas, políticas, cívicas, comerciales, culturales, financieras, etc.

En general en estas áreas, todo programa de carácter habitacional y residencial y de servicios tendrá prioridad sobre cualquier otro tipo de asentamiento. El control de la polución será según regulaciones del INTN y de SENASA. Con relación a la Norma de Preservación, los sitios o construcciones que figuren como bienes de interés público, histórico o artístico en el registro de bienes patrimoniales de la Municipalidad de Asunción, estarán sujetos a normas y disposiciones especiales emanadas de la misma. Para la edificación de edificios de departamentos y residencias deberán ser respetadas las exigencias de cantidad de lugares para estacionar conforme la norma y el retiro correspondiente.

<u>USOS PERMITIDOS:</u>
Viviendas unifamiliares o multifamiliares, edificios de departamentos hasta cuya altura depende del coeficiente de edificación para la zona específica.

Comercios y servicios de pequeña y mediana escala. En todos los casos deberán ser respetados los coeficientes de edificabilidad y los retiros mínimos.

Para aquellos predios del Área Central (AC) cuyos frentes se encuentren sobre las calles Hernandarias, Humaitá, Fulgencio. R. Moreno, Brasil y Avda. José Gervasio Artigas hasta la calle Toledo en la zona limítrofe con el Área de Transición (AT), los mismos podrán regirse con los indicadores urbanísticos del Área de Transición lindante.

Art. 63º Reglamentaciones Generales para el Área de Transición: En esta área todo programa de carácter comercial y de servicio, y de vivienda multifamiliar tendrá prioridad sobre cualquier otro tipo de asentamiento.

NIVELES DE POLUCION PERMITIDOS:
Según reglamentaciones de la Municipalidad y conforme a las recomendaciones del Instituto Nacional de Tecnología y Normalización, y el Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental.

NORMA DE PRESERVACION:
Los sitios o construcciones que figuren como bienes de interés público histórico o artístico en el registro de la Municipalidad de Asunción, estarán sujetos a normas y disposiciones especiales emanadas de la misma.

ESTACIONAMIENTO:
En todos los predios con frentes menores a 8 m no se exigirán áreas de estacionamientos, toda vez que la construcción no supere 2 niveles y tenga un área edificada máxima de hasta 360 m2.

RECOVAS:
Para los ecificios que se construyan sobre las calles: Colón en ambas aceras, desde Humaitá hasta Manduvirá y Estados Unidos en ambas aceras, desde Tte. Fariña hasta Mcal. Estigarribia, se establece a obligatoriedad del uso de pórtico como cobertura de las veredas y para exclusivo uso peatonal

Sobre estas calles y hasta un ancho de 3,50 m desde la línea de edificación hacia el interior de la propiedad, se prohíbe toda refacción de las edificaciones existentes. Quedan exceptuados de esta prohibición los edificios que constituyan bienes de interés público, histórico o artístico y que figuren en el Registro de la Municipalidad, los cuales podrán ser restaurados.

El ancho de los pórticos será de 3,50 m desde la línea de edificación correspondiente a la calle, medida perpendicularmente hacia el interior de la propiedad. La línea de edificación se mantendrá como línea exterior de los apoyos, debiendo preverse las ochavas en las respectivas esquinas.
La altura de los pórticos mantendrá un promedio de 5,00m cuando la pendiente de la acera exija las compensaciones correspondientes. Cada construcción por debajo del nivel de la calle podrá llegar hasta la línea de las columnas, pudiendo colocarse en la vereda, al mismo nivel del pavimento, dispositivos de iluminación para el subsuelo.

USOS PERMITIDOS:
Viviendas Unifamiliares (VU)Viviendas Multifamiliares (VM)Conjuntos Habitacionales (CH) Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1) Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2) Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).

Carlos R. López
Ing. Civil

Usos condicionados y condiciones de uso Comercial y Servicios de Gran Escala (CS3). Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3). Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana y Gran Escala (EQ2, EQ3)
Rubros: Según listado del Plan Regulador: Industrias Inocuas de Pequeña Escala

Coeficiente de Edificabilidad:10, aplicación según fórmula.

Área Edificable = Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.
Nº de Pisos = Área Edificable % de tasa de ocupación máxima x Superficie del terreno.

Tasa de ocupación máxima: hasta 75% de la superficie total del terreno

RETIROS:
Sobre avenidas: 6,00m mínimo según Cap. Red Vial. Sobre linderos: a) Distancia mínima de 3,00m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho interior a 1,70m medido desde el nivel de piso terminado. En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales. En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00(tres) metros. b) Distancia minima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90º a 75º con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado. En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales. En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m. Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2020 y 2021 del Código Civil Paraguayo. El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

Sobre línea municipal hasta una altura de 13,50 m y a partir de este nivel 4,00 m de retiro desde la línea municipal.

LETREROS:
Según Ordenanza respectiva.

Jorge R. Lopez
Arq. Civil

VOLADIZOS:
Según Ordenanza 26.104/91 Reglamento de la Construcción.

OCHAVA:
Según Ordenanza 26.104/91 Reglamento de la Construcción.

ESTACIONAMIENTO:
Según Ord. N° 450/2014150 Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS1, CS2 y CS3)

ACCESOS:
De fácil acceso por el eje de las Calles Pte. Franco, Calle Cerro Cora, Calle Azara y Calle E. V. Haedo. Distancia máxima 400 metros.

DESCRIPCION CONSTRUCTIVA Y MATERIALES PREDOMINANTES

FUNDACIONES:
ESTRUCTURAS: Marcos rígidos de losas vigas y pilares de hormigón armado.
TECHUMBRE: N/A
CUBIERTAS: N/A
PISOS: Losas de hormigón armado con terminación y cerámica.
PAREDES: Albañilería de ladrillos colados con mortero.
TERMINACIONES: Paredes interiores y exteriores revoque.
BAÑOS: Franja de azulejos en las paredes, cerámica en los pisos, griferías y artefactos sanitarios blancos.
PUERTAS: Comunes de madera y herrería de acero
VENTANAS: Pivotantes de madera con vidrio, aluminio, acero
PINTURAS: Látex en las paredes y esmalte en las puertas y ventanas.
ILUMINACION: Tubos fluorescentes con canaletas.

ESTADO DE CONSERVACION	Edificio en franco deterioro
VIDA RESIDUAL	20 años – valor aproximado
VIDA UTIL	60 años

Criterio respecto al valor de vida útil, tomado de la Tabla de ROSS-HEIDECKE, donde en un apartado menciona como establece el BUREAU OF INTERNAL REVENUE.
Criterio especto al valor de vida residual, considerado edad aparente de 40 años, la diferencia entre **Vida Útil** y **Edad Aparente** define este valor. Sera confirmado con análisis de documentos que ya fueron solicitados.

DOCUMENTACION SOLICITADA

A los fines de dar cumplimiento a los TDR, se ha procedido a solicitar por el canal institucional correspondiente la siguiente documentación:

- Al Ministerio de Educación y Cultura: Según nota de fecha 20 de noviembre del presente año, la gestión para la obtención del Certificado de Condiciones de Dominio del inmueble.

- A la Secretaría de Cultura: Según nota de fecha 20 de noviembre del presente año, la condición patrimonial del Inmueble y de la edificación, teniendo en consideración que se encuentra ubicado en la zona Puerto Centro, y más específicamente dentro del centro histórico de la ciudad de Asunción.

- A la SENADIS según nota de fecha 21 de noviembre del presente año, la solicitud de las normas, reglamentos que deben rigen la protección de los derechos de personas con capacidades diferentes.

- Al Ministerio de Educación y Cultura: Según nota de fecha 22 de noviembre del presente año, la solicitud de una copia de todos los trabajos de consultorías, planos y también informaciones que hacen referencia al inmueble.