Alquileres

Ministerio Público
República del Paraguay
Dirección Administrativa

MEMORANDO D.A. N° 1054/2022

A	:	**DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS** Econ. Expidio Palacios, ***Director General***
DE	:	**DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA** Lic. Javier Cámeron Ruiz Díaz, **Director**
OBJETO	:	Informe Técnico – Inmueble Luque
FECHA	:	13 de junio de 2022

Lic. Javier Cámeron Ruiz Díaz
Director Administrativo
Ministerio Público

Me dirijo al Señor Director General, a fin de poner a conocimiento el Memorando D.O.P. N° 101/2022 de fecha 10 de junio del corriente, de la Directora de la Dirección de Obras y Proyectos, Arq. Rosa Doria, por el cual remite adjunto Informe Técnico de la verificación técnica realizada del inmueble ubicado en las calles Concepción Ortiz casi Antequera de la Ciudad de Luque, a los efectos de determinar si el Inmueble cumple con los requerimientos básicos para ocupar dicha edificación.

Atentamente.

CC. Unidad Operativa de Contrataciones
Coordinación de Servicios Básicos y Alquileres
Administración – Fiscalía Zonal de Luque – Sede 2

JC/as

Ministerio Publico
República del Paraguay
Dirección de Obras y Proyectos

MEMORANDO D.O.P. N° 101/2022.

A	: **Lic. Javier Cámeron Ruíz Díaz.** Director Dirección Administrativa.
DE	: **Arq. Rosa Doria.** Directora Dirección de Obras y Proyectos
ASUNTO	: Informe de la Inspección Técnica y Valoración del Inmueble ubicado sobre las calles Concepción Ortiz casi Antequera de la Ciudad de Luque.
FECHA	: 10 de junio de 2.022

Arq. Rosa Doria
Directora
Dirección de Obras y Proyectos
Ministerio Público

Me dirijo a Usted, y por su intermedio a quien corresponda, en atención a los Memorandos D.A.N° 629/2022 y D.A.N° 630/2022 de la Dirección Administrativa, en la cual solicitan profesionales de la Dirección de Obras y Proyectos – D.O.P. a fin de realizar la verificación técnica del inmueble, ubicado en las calles Concepción Ortiz casi Antequera de la Ciudad de Luque, a los efectos de determinar si el Inmueble cumple con los requerimientos básicos para ocupar dicha edificación; así como también un espacio físico para la habilitación de las Oficinas de Enfermería en el Inmueble mencionado más arriba.

Al respecto, se remiten las siguientes documentaciones elaboradas por los profesionales: Arq. Ángeles Vera, Ing. Juan José Centurión y la Técnica Carmen González de la Dirección de Obras y Proyectos.

Se adjuntan:

- Informe Técnico
- Anexo fotográfico
- Propuesta de distribución de oficinas
- Propuesta de las intervenciones que deben ser realizadas

Sin otro particular, me despido de Usted saludándolo muy atentamente.

Ministerio Público
República del Paraguay
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
A la Dirección:
A la Coordinación:
Al Departamento:
Otros:
☐ Para Proceder
☐ Para Informar
☐ Para Conocimiento
N.:

COORDINACION ADMINISTRATIVA

Lic. Javier Cámeron Ruiz Díaz
Director Administrativo
Ministerio Público

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
Nº de Documento: 4637
Fecha: 13 JUN. 2022 Hora: 8:10
Recibido por:
Firma:
Lic. Cynthia López Saguier
Dirección Administrativa
Ministerio Público

Ministerio Público
República del Paraguay
Dirección de Obras y Proyectos

MEMORANDO INTERNO N°54/2.022.

A	**: Arq. Rosa Doria.** Director.
	Dirección de Obras y Proyectos.
DE	**: Arq. Angeles Vera.** Asistente técnico.
	Carmen González Ch. Técnico.
	Gerardo González. Técnico.
	Ing. Juan José Centurión. Asistente.
ASUNTO	: Informe Técnico de Evaluación de Inmueble.
FECHA	: 10 de junio de 2.022.

Arq. Angeles Vera Careaga
Asistente
Dirección de Obras y Proyectos
Ministerio Público

Juan José Centurión Alvarenga
Ing. Electromecánico
Reg. Nº 3392

Nos dirigimos a usted, y por su intermedio a quien corresponda en referencia al MEMORANDUM D.A. N°629/2022 de la Dirección Administrativa, de fecha 29 de abril del corriente año, a través del cual se remite la nota de la Coordinación de Servicios Básicos y Alquileres, en la que se solicita la verificación técnica de un local ofertado en alquiler al Ministerio Publico, ubicado sobre las calles Concepción Ortiz casi Antequera de la ciudad de Luque.

Al respecto, se eleva en adjunto la siguiente documentación referente a la inspección del inmueble:

- Informe técnico
- Anexo fotográfico
- Propuesta de distribución de oficinas.
- Presupuesto de las intervenciones que deben ser realizadas.

Atentamente.

Arq. Rosa Doria
Directora
Dirección de Obras y Proyectos
Ministerio Público

INFORME TÉCNICO
EVALUACION DE INMUEBLE
EDIFICIO - CENTRO
Ciudad de Luque.
01 JUNIO 2.022

Introducción

A solicitud de la Dirección Administrativa del Ministerio Público se realiza un relevamiento, verificación y registro fotográfico de las distintas áreas de la propiedad ubicada sobre las calles Concepción Ortíz casi Antequera de la ciudad de Luque, la cual estuvo a cargo de la Arq. Angeles Vera, y los Técnicos Carmen González y Gerardo González.

El trabajo tuvo como objetivo el análisis y valoración de las condiciones físicas - espaciales y de los diferentes aspectos constructivos del inmueble de referencia, a fin de establecer si el edificio cumple con las condiciones necesarias para albergar las oficinas de la Sede Zonal de Luque N°2 del Ministerio Publico.

Al respecto, se indicarán conclusiones y recomendaciones.

Objetivo general

- Elaborar un informe técnico referente a los trabajos de verificación e inspección referente a las condiciones físicas, espaciales y constructivas del inmueble ubicado sobre las calles Concepción Ortíz casi Antequera de la ciudad de Luque.

Objetivos específicos

- Evaluar si la disposición espacial y dimensiones de las diferentes dependencias del inmueble responde de forma adecuada a los requerimientos para el ejercicio de las funciones concernientes al Ministerio Público, específicamente para la Sede Zonal de Luque N°2.

- Valorar técnicamente las condiciones de las instalaciones sanitarias, eléctricas y de prevención y combate contra incendios, mediante una inspección visual, dejando constancia de su estado actual.

Desarrollo

El inmueble objeto de este informe es una edificación de 1.371 m^2 construidos, ubicado en la zona céntrica de la ciudad de Luque, con una amplia cobertura del sistema del transporte público.

En cuanto a la infraestructura del edificio, cuyo acceso principal está ubicado sobre la calle Concepción Ortiz, presenta una distribución vertical en cuatro niveles (planta baja y tres pisos), que incluyen un total de 15 departamentos, en este caso propuestos como oficinas independientes, con áreas sanitarias y cocina; un área de estacionamiento con capacidad para aproximadamente 8 vehículos y un área pequeña de recepción en planta baja.

Con relación a su funcionalidad y espacialidad, las distintas áreas responden a una tipología de edificio residencial, sin áreas comunes excepto la recepción y salas técnicas, con departamentos a estrenar, en muy buenas condiciones, de una y dos habitaciones, con cocina

y áreas sanitarias. En la propuesta de distribución se puede observar que el edificio cuenta con el área suficiente para albergar las dependencias de la Sede Zonal, aunque la falta de áreas comunes, la distribución y las dimensiones de los espacios, además del equipamiento propio de un departamento, no sean del todo compatibles con las necesidades de una fiscalía debido a la cantidad de funcionarios que comparten una misma oficina, lo que puede afectar al confort de los usuarios. La circulación vertical está compuesta por un ascensor y una escalera (no presurizada) y la circulación horizontal con pasillos de distribución. Sobre este punto, el acceso a la circulación vertical en planta baja se da desde el área de estacionamiento, no desde la recepción, lo que dificulta el control de acceso a niveles superiores (ver planos).

En cuanto a los factores ambientales de los espacios físicos (iluminación natural y ventilación), todas las dependencias cuentan con aberturas hacia el exterior, en fachada principal, pasillo y aire y luz.

Instalación eléctrica-Sistema de Refrigeración-Protección contra Incendios

Instalación eléctrica
En el edificio verificado se observa un edificio con puesto de distribución (transformador) propio, también se tiene tablero general y seccionales por cada ambiente bien identificados. Cada tablero seccional por ambiente cuenta con interruptor termomagnético bien identificado, también cuenta con su correspondiente disyuntor termomagnético conforme a la NP 2 028 96 "Instalaciones eléctricas de baja tensión".

En los ambientes se observan una buena cantidad de tomas comunes como también de tomas especiales esta situación podría ser conveniente para la instalación de equipos de computadoras en caso de que haga falta. Las luminarias observadas son adecuadas para ambientes de estar y dormitorios ya que el edificio se construyó para dicha finalidad.

El edificio actualmente no cuenta con un equipo generador, no obstante, se ha observado el sitio indicado por los dueños para la ubicación del mismo.

Sistema de refrigeración
En cuanto a la refrigeración de los ambientes, el constructor opto por un sistema de refrigeración del tipo split, se ha observado equipos de la marca TOKIO de capacidades en BTU acordes a los ambientes en los cuales están colocados.

Las alimentaciones de estos equipos estén bien identificadas en los tableros seccionales de cada ambiente.

Sistema de protección contra incendios
En el edificio de observa diferentes tipos de sistemas de protección contra incendios en cuanto a los medios pasivos de protección se indican las luces de emergencia y las luces que indican la salida en caso de un siniestro también se tiene detectores de humo calor en cada ambiente como en los pasillos, conforme a la cantidad y distribución se indica que están acordes a las normativas correspondientes.

Al observar los medios activos de protección contra incendios se tiene las BIE (Boca de Incendio Equipada) con todos sus componentes en cada pasillo, todas alimentada por un

sistema de bombeo. También se tiene extintores de polvo químico del tipo ABC, estos se observaron agrupados en uno de los ambientes, deben ser distribuidos en cada uno de los ambientes y los pasillos.

Conclusión

Se puede concluir que, en cuanto a las condiciones físicas del inmueble, la edificación no presenta problemas estructurales, ni problemas notorios ya que se trata de un edificio a estrenar. Los problemas de este tipo que se pudieron encontrar son dos manchas de humedad, una en la planta baja (humedad ascendente) en el sector de acceso, y otra en una habitación el nivel superior, específicamente en el muro lindero izquierdo.

El acceso está dispuesto de tal forma, que el "palier" de acceso a la circulación vertical queda adyacente a la recepción, con fácil acceso desde el exterior, lo cual representa un problema a la hora de controlar el acceso a las unidades penales.

En el área de oficinas, no serían necesarias nuevas divisorias. Sería favorable para optimizar algunos espacios, retirar los muebles de cocina, específicamente en la fiscalía adjunta.

En cuanto a las instalaciones eléctricas, de refrigeración y de protección contra incendios se concluye que en general son acordes y no sufrirían grandes cambios para adaptarlas a actividades de oficina, que no cuente con un equipo generador podría suponer un problema de seguridad en caso de corte de energía como de ocurrencia de un siniestro.

Por lo que, considerando, todo lo mencionado anteriormente se puede concluir que **la edificación reúne los requisitos espaciales mínimos requeridos para albergar a las oficinas de una la Sede del Ministerio Público**, específicamente la Sede Zonal N°2 de la ciudad de Luque.

Para lo cual será imperativo que se efectúen las recomendaciones que se mencionan a continuación:

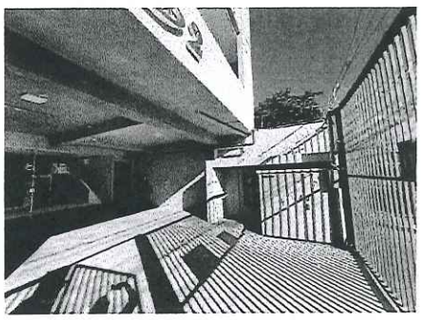
Recomendación.

- Evaluar el mobiliario mínimo requerido para cada ambiente, ya que los espacios están condicionados por una superficie mínima la cual determina que algunos muebles deberán ser dados de baja.
- Verificar fecha de caducidad de los equipos extintores previamente a su recepción e instalación correspondiente, según normativas técnicas. Y su posterior ubicación con baliza plástica indicativa, taladrado en la pared o con canastilla.
- Efectuar, con la Dirección de Tecnología de la Información y Comunicación, las gestiones concernientes a la provisión de Internet y redes.
- Solicitar al dueño el tratamiento y reparación de las manchas de humedad.
- Solicitar al dueño la adquisición de un equipo generador para que pueda alimentar el ascensor y la bomba para el sistema de PCI.
- Solicitar al dueño el cambio de las luminarias de los ambientes al tipo de luz fría, ya que esta es la recomendada para el tipo de actividad que se estaría desarrollando.

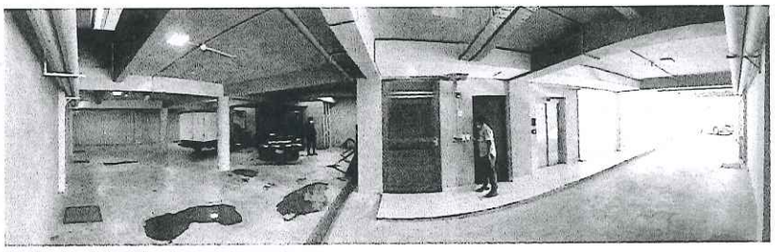
Arq. Angeles Vera Careaga
Dirección de Obras y Proyectos
Ministerio Público

ANEXO 1

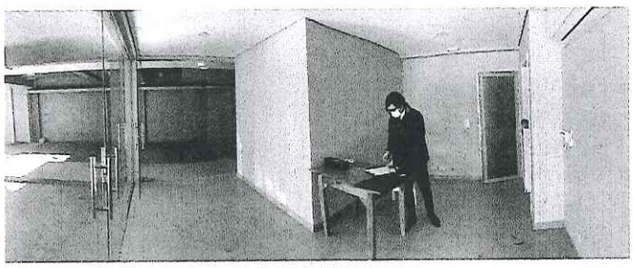
Registro Fotográfico



Área de Acceso



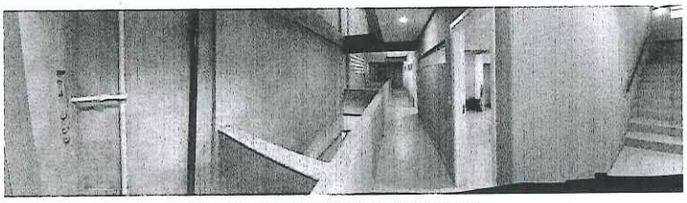
Estacionamiento-Palier de circulación vertical (Planta baja)



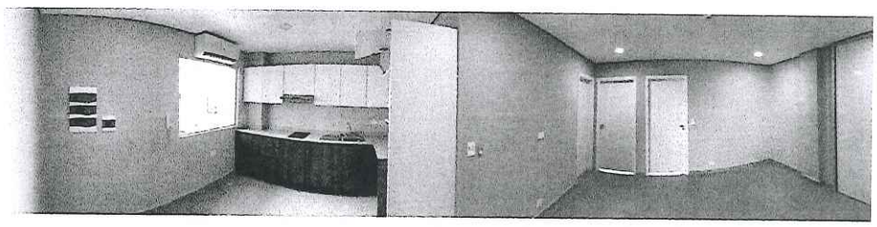
Recepción

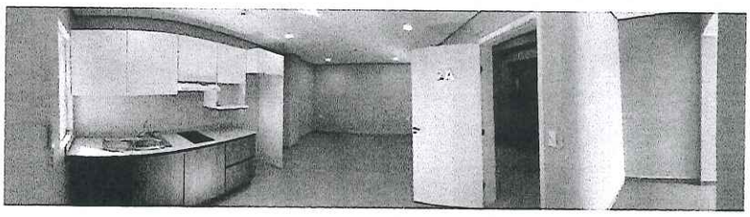
Palier tipo

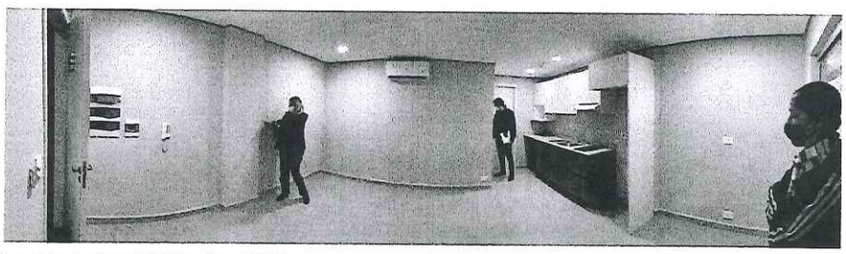
Palier tipo

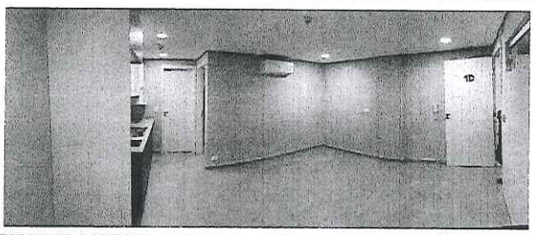


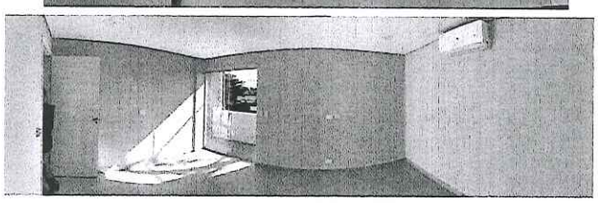
Pasillo de circulación horizontal

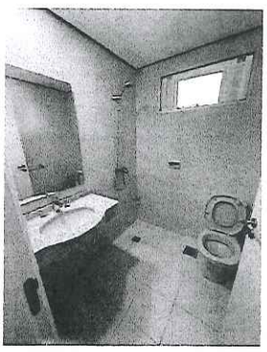




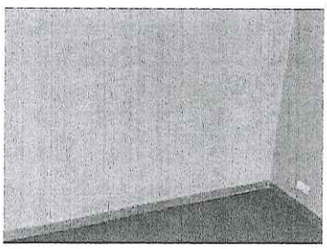






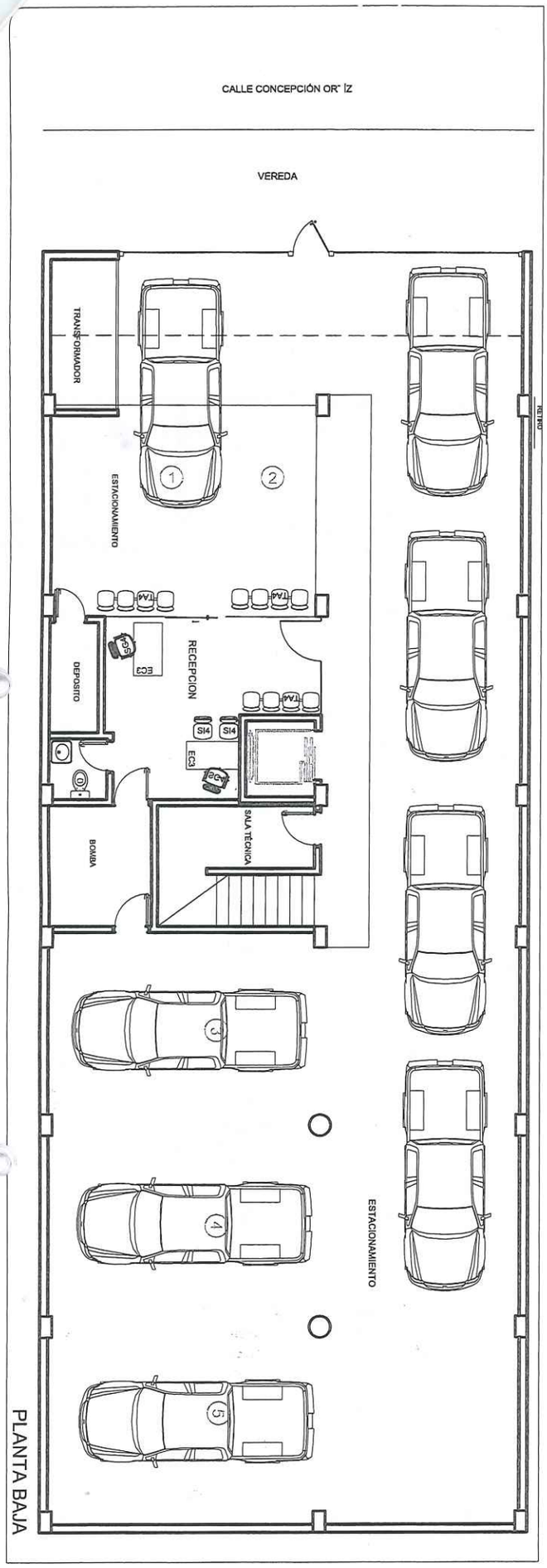


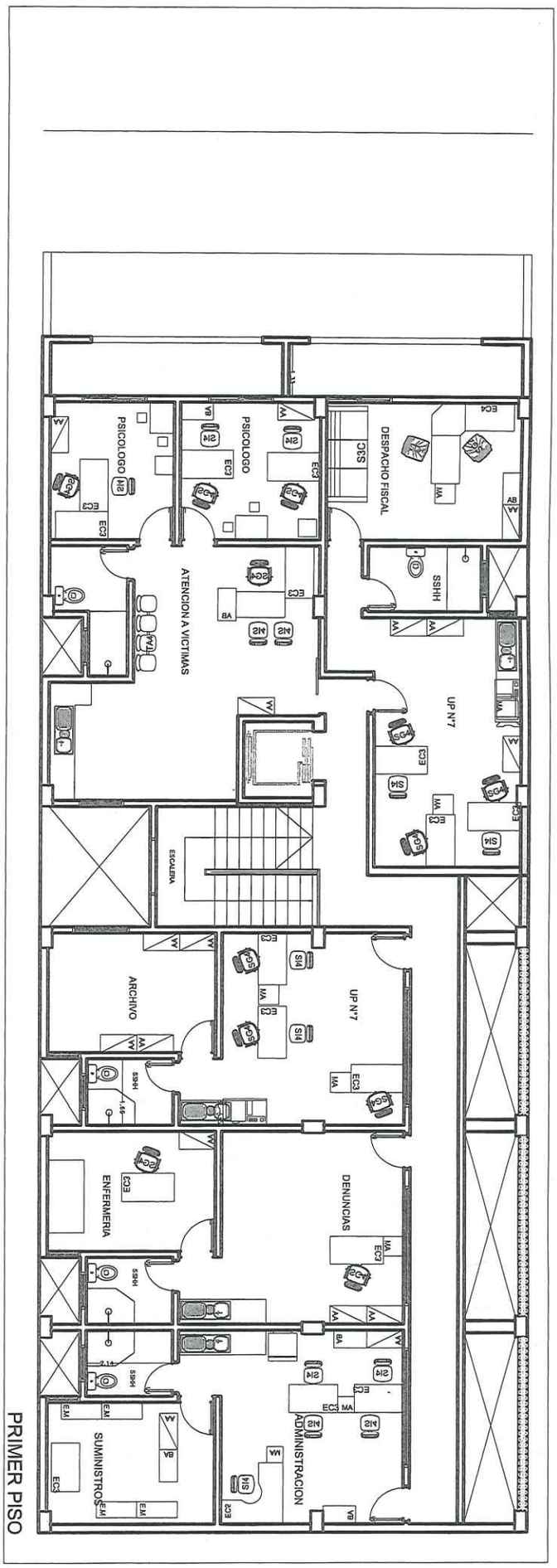
Vistas interiores de departamentos tipo.



Manchas de humedad

Arq. Angeles Vera Careaga
Asistente
Dirección de Obras y Proyectos
Ministerio Público





MINISTERIO PÚBLICO República del Paraguay	**SEDE ZONAL DE LUQUE N°2**	**PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE OFICINAS** **EDIFICIO CALLES JOSÉ C. ORTIZ Y ANTEQUERA**	**Anexo Resolución** **F.G.E N°.....**

MINISTERIO PÚBLICO República del Paraguay	SEDE ZONAL DE LUQUE N°2	PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE OFICINAS EDIFICIO CALLES JOSÉ C. ORTIZ Y ANTEQUERA	Anexo Resolución F.G.E N°.....

01 (UNO)

Ministerio Público
República del Paraguay
Dirección Administrativa

MEMORANDO D. A. N° 629/2022

A	:	**DIRECCIÓN DE OBRAS Y PROYECTOS** Arq. Rosa Doria, ***Directora***
DE	:	**DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA** Lic. Javier Cámeron Ruiz Díaz, ***Director***
OBJETO	:	Elevar a consideración pedido de verificación de local
FECHA	:	29 de abril de 2022

Lic. Javier Cámeron Ruiz Díaz
Director Administrativo
Ministerio Público

Me dirijo a la Señora Directora, en atención a la Nota F.A.A. III Norte – Dpto. Central N° 320/2022 presentada por el Fiscal Adjunto del Área III Norte Departamento Central, Abg. Edgar Augusto Moreno, por la cual remite la Nota N° 038/2022 de la Encargada Administrativa de la Fiscalía Zonal de Luque Sede 2 por la cual eleva a consideración un local ofertado en alquiler al Ministerio Público por la Inmobiliaria Real Estate ubicado sobre las calles José Concepción Ortiz casi Antequera de la Ciudad de Luque.

Al respecto se solicita, salvo mejor parecer, la asignación de funcionarios a su cargo, a fin de realizar dicha verificación técnica en el local mencionado más arriba.

Atentamente.

MINISTERIO PUBLICO
República del Paraguay
DIRECCION DE OBRAS Y PROYECTOS
29 ABR. 2022
Fecha de Recepción: ..... Hora: 12:12
Recibido por: Estela Díaz de Vivar
Firma: .....
Exp. N°: 48

JC/as

021(005)

Ministerio Público

República del Paraguay

Fiscalía Adjunta Área III Norte

Nota F.A.A. III Norte - Dpto. Central Nº 320 /2022.-

Luque, 29 de abril de 2022.-

SEÑOR
LIC. JAVIER CÁMERON RUÍZ DÍAZ
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA.-
PRESENTE:

EDGAR AUGUSTO MORENO, FISCAL ADJUNTO DEL ÁREA III NORTE Dpto. Central, se dirigirse a Usted, a fin de remitir nota N°: 038/2022 de fecha 25 de abril de 2.022, emanada de la Lic. Isabel Troche, Encargada Administrativa de la Fiscalía Zonal de Luque Sede 2 del Ministerio Público.-

Por la referida misiva, informa sobre los detalles de la Oferta presentada por la Inmobiliaria Real Estate en referencia al Edificio que ofrece para el Alquiler de la Sede 2 de la Fiscalía Zonal de Luque con las siguientes características:

- El edificio cuenta con 15 oficinas en total, de 5 oficinas por piso (tres pisos en total).-
- Son 3 oficinas con 2 habitaciones y balcón compartido.-
- 12 oficinas de 1 habitación.-
- Cada uno con sus amuebiamientos, cuentan con aire acondicionado tipo Split, mueblería de cocina, placa incorporada, extractor de humo incorporado, intercomunicados cada una de las oficinas, sanitarios de primera con ducha y espejo.-
- Además cuenta con un estacionamiento aproximado para 12 vehículos, y así mismo con servicio de ascensor, y portones eléctricos tipo basculantes y para seguridad eléctrica un regulador de voltaje, para el control de la energía eléctrica, entrante y distribución de la misma.-

En ese sentido, esta Adjunta considera para uso óptimo del edificio ofertado.-

Se realiza, la presente remisión a los efectos pertinentes.-

Obs: Se adjunta a la presente nota, copia de la Nota de referencia y de para mejor ilustración.-

Abg. Edgar Moreno
Fiscal Adjunto
Ministerio Público

Atentamente.-

Ministerio Público
República del Paraguay
FISCALÍA ADJUNTA ÁREA III NORTE

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
Nº de Documento: 3215
Fecha: 27 ABR. 2022 Hora: 10:00
Recibido Lic. Cynthia López Segnier
Dirección Administrativa
Firma: Ministerio Público

EAM/CDCA Jardín de Oro Esquina San José – Luque – Telef. 021644535 - 021644675.-

03 (TRES)

Ministerio Público
República del Paraguay
Administración - Área III Central - Sede II – Luque Tel: 021-644-535 /021-644675
Dirección: Jardín de Oro esq. San José

NOTA N.° 038/2022

Luque, 25 de abril de 2022

SEÑOR
ABG. EDGAR AUGUSTO MORENO
FISCAL ADJUNTO DEL AREA III - NORTE
MINISTERIO PUBLICO

Lic. Isabel Troche Aranda. Encargada Administrativa de la Fiscalia Zonal de Luque Sede 2 Luque, se dirige a usted y por su intermedio a quienes corresponda a fin de presentar detalles de la Oferta presentada por la Inmobiliaria Real Estate en referencia al Edifico que ofrece para el Alquiler de la Sede 2 de Luque, y cuyas características son:

Ubicado en el Centro mismo de la Ciudad de Luque, sobre las calles José Concepción Ortiz casi Antequera, dimensiones:

Terreno de 373 Mts2.
Planta Baja 349 Mts2.
Planta Alta 324 Mts2.
Superficie Construida 1.371 Mts2.

Cuenta con 15 oficinas en total, de 5 oficinas por piso, son 3 oficinas con 2 dormitorios y balcón compartido, 12 oficinas de 1 dormitorio, cada uno con sus amoblamientos, 3 pisos en total el edificio.

Cada oficina cuenta climatizada con split, mueblería de cocina, placa incorporada Anafe, extractor de humo incorporado, intercomunicadores en cada una de las oficinas, sanitarios de primera con ducha y espejo, habitaciones amplias con detector de humo y luces empotradas.

Áreas comunes con mangueras de seguridad contra incendios en cada piso, salida de emergencia en todos los pisos acceso por escaleras con reja de seguridad, ascensor con barandas, portero para todas las oficinas, identificador numérico para todas las oficinas, alarma protek las 24hs.

Cuenta con transformador colocado, y lugar previsto con cableado preparado para la colocación de un generador, portería climatizada o recibidor en la entrada principal con baño, estacionamiento para 12 vehículos, escalera externa para mantenimiento de los compresores, cajas de llaves principales de luces, deposito en planta baja abajo de las escaleras, 2 portones de acceso vehicular con motor electrizo, un portón de acceso peatonal con censor, rampa de acceso, detectores de humo, extintores en cada piso, sector de motobombas, red cloacal, tanque de agua de 45.000 lts subterránea, lavamanos en la entrada principal.. rejas protectoras en cada piso.

La Oferta presentada por la Inmobiliaria es de Gs. 35.000.000 (edificio completo).
Precio: Gs. 35.000.000 (edificio completo).
GARANTIA: 35.000.000gs
MES ADELANTADO: 35.000.000gs
COMISION INMOBILIARIA: 17.500.000gs (50%)
TOTAL: 87.500.000gs.

Sin más particular y espera de instrucciones, despide de ud. muy atentamente.

MINISTERIO PÚBLICO
FISCALÍA ADJUNTA ÁREA III NORTE
Entrado N°: 659
Fecha: 25/04/22 a las 08:56
Firma: Abog. Edgar Augusto Moreno C.
Auxiliar Fiscal
Aclaración: Ministerio Público

Lic. Isabel Troche
Enc. Administrativa
Fiscalia Zonal de Luque Sede 2
Ministerio Público

Escaneado con CamScanner