

---

**CONCURSO PÚBLICO N°01/2020**

**Antecedentes, Anteproyecto y Precio para el desarrollo del**

---

**PROYECTO EJECUTIVO de**

**ARQUITECTURA, ESTRUCTURAS E INSTALACIONES -**

**CONSTRUCCION Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO**

**LLAVE EN MANO.**

---

**INSPECTORÍA & TRIBUNALES**

---

**Ciudad de Resistencia – Provincia de Chaco**

---

**VOLUMEN II - PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

**SECCIÓN 5**

***MEMORIA***

**Agosto de 2020**

---

**Fideicomiso Centro Cívico, Cultural y Deportivo**

**MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA**

---

MEMORIA DESCRIPTIVA

# INSPECTORIAS & TRIBUNALES

DESARROLLO URBANISTICO: TORRES EN ALTURA

## RESISTENCIA ABIERTA

Una ciudad organizada

Programa de Descentralización Institucional



FIDEICOMISO INSPECTORÍAS & TRIBUNALES

MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

# INSPECTORIAS & TRIBUNALES

## DESARROLLO URBANISTICO: TORRES EN ALTURA

### Localización

#### Descripción del estado actual del Predio

El predio a intervenir es el terreno perteneciente a la Municipalidad de la ciudad de Resistencia, capital de la provincia del Chaco, sede central del gobierno provincial, importante centro urbano, comercial y de servicios de la provincia, siendo el municipio cabecera del departamento San Fernando, compartiendo límites directos (AMGR) con las ciudades de Barranqueras, Fontana y Puerto Vilelas.

El terreno en cuestión se encuentra emplazado en la Sector Sur de los límites del Macrocentro, más precisamente sobre Avenida las Heras al 400, en su lado hacia dicha avenida, entre Av. Rodríguez Peña y Ameghino; con una superficie aproximada de 1342 m<sup>2</sup>, pleno Barrio Central Norte.

Actualmente funciona en el predio la Dirección Gral. De Bromatología, implantado sobre la única medianera existente en el terreno cuyo desarrollo de edificación es en planta baja casi en su totalidad, con una superficie mínima en planta alta. El Edificio existente cuenta con dos accesos uno peatonal localizado sobre calle Ameghino y otro vehicular sobre las Avenida Las Heras.

El sitio elegido y la calidad de su entorno circundante brindan la oportunidad que el Edificio de Inspectorías y Tribunales permite desarrollar espacios y reorganización de áreas, resolviendo integralmente el funcionamiento y la necesidad de lugares físicos del gobierno de la ciudad y la presencia de éste en la comunidad, con mayor impacto geográfico.

### Sistema de Equipamiento Urbano General

Dada su adecuada conectividad y flujo vehicular, a través de las vías principales de la Ciudad de Resistencia: Avenida Las Heras y Avenida Rodríguez Peña, permite la confluencia una gran concentración de actividades comerciales e inmobiliarias, a solo 150 mts del Acceso Principal de la UNNE (Universidad Nacional del Nordeste), sobre una vía de circulación rápida de tres carriles, que forma parte de la cuadrícula principal que ordena el Macrocentro. Predio muy cercano al eje comercial de la ciudad.

Con la concentración de las actividades, cuenta con toda la Infraestructura adecuada a las características propias para un Edificio de esa envergadura.

### Edificio de Inspectorías y Tribunales

El sitio elegido y la calidad de su entorno circundante brindan la oportunidad que el Edificio de Inspectorías y Tribunales permite desarrollar tres torres independientes y diferenciadas dentro de la misma parcela, que a su vez pueden tener compartidos algunos espacios y/o servicios. Distribuyendo además espacios y reorganizando áreas, resolviendo integralmente el

FIDEICOMISO INSPECTORÍAS & TRIBUNALES

MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

funcionamiento y la necesidad de espacios físicos del gobierno de la ciudad y la presencia de éste en la comunidad, con mayor impacto geográfico.

Dadas las características particulares de la parcela que tiene dos esquinas y uno de sus frentes da a una avenida ancha (Las Heras), para el cálculo de la carpa constructiva - directamente proporcional a la superficie cubierta a recibir para el COMITENTE- y el análisis del código de Planeamiento Urbano con sus ordenanzas vigentes, se consideraron excepciones en cuanto a los retiros y al basamento como se describe en la sección 8 PLANOS.

Se deberá generar un anteproyecto integral que promueva desde su morfología e imagen una interacción entre El Edificio Público-Municipal y la comunidad. Este conjunto, por su escala, se transformará en un hito arquitectónico no solamente del sector a intervenir sino de toda la Ciudad.

Su diseño deberá privilegiarse la versatilidad y funcionalidad de sus instalaciones, de forma de potenciar al máximo sus diferentes configuraciones para albergar una multiplicidad de usos.

Los tres bloques diferenciados deberán explotar la capacidad constructiva en altura para uso de oficinas, las plantas inferiores para el municipio, de acuerdo a la superficie de canje establecida y el Plan de Necesidades entregado a tal efecto, con sus respectivos estacionamientos. Deberá dotar de característica de tres edificios distintos, mirando los frentes a cada calle circundante:

Tribunales: Juzgados de faltas y Fiscalía Municipal

Inspectorías: Inspecciones Generales, Transito, Bromatología, Cobranza de la caja municipal.

En lo referente a la imagen urbana, es necesario idear y trazar imágenes claras que contemplen una nueva visión del territorio, respetando la identidad y la singularidad de los distintos sectores.

Resulta necesario favorecer aquellas ideas de ciudad más sostenibles, que reivindiquen las preexistencias posibiliten la identificación y fortalecimiento de los componentes claves de estructuración del territorio. El destino del Edificio será de carácter PÚBLICO (Inspectorías y Tribunales, PRIVADO residencial propósito de estas Bases.

Este proyecto formara parte de la identidad de la ciudad, el cual es un valor agregado y no es exclusiva de una empresa o producto, es el reflejo de una estrategia de comunicación planeada, estructurada y de descentralización municipal.

Asimismo, deberá apuntar a una construcción sustentable, de bajo mantenimiento y sostenible en el tiempo,

### Visión del Municipio

La **visión** de la actual gestión de Gobierno de la Ciudad, promueve la descentralización del municipio para fortalecer la participación vecinal y lograr una política Pública más eficiente. Considerando integralmente al estado Local, no en partes, sino un conjunto organizado conforme al principio de la descentralización.

El Programa **Resistencia Abierta – una ciudad organizada**- Consiste en descomprimir la atención del actual edificio municipal y sus dependencias, atomizadas en distintos lugares, y trasladarla a otros espacios más acordes, especialmente pensados y diseñados para las funciones que allí se desempeñaran.

La descentralización conduce a la equidad y a la eficiencia, y genera una mayor accesibilidad en la prestación de los servicios para los contribuyentes. Además, brindará el necesario confort para el personal municipal del lugar, que se verá traducido en una mejor atención del público que allí asistirá.

La puesta en valor del inmueble ocioso (sin inversión) permitirá la captación de inversiones privadas. Por las mismas particularidades del terreno y la posibilidad de diferenciar accesos, asegurando que la distribución de los espacios de cada propuesta permita el funcionamiento adecuado de las distintas áreas funcionales requeridas, generando recorridos operativos racionales, con los servicios solicitados, que conecten apropiadamente las zonas destinadas, por un lado, al emprendimiento privado, y por otro a las actividades de la administración pública.

#### **Roles/ Participación:**

La propuesta edilicia de las torres en altura se resolverá por **Concurso Público** de ANTEPROYECTOS Y PRECIO, para ejecutar el Desarrollo Urbanístico Integral de la Descentralización Correspondiente a **Inspectorías & Tribunales** (que comparten terreno) dada la importancia, magnitud y trascendencia de este emprendimiento.

La consigna del concurso promueve una **nueva impronta desarrollista** que asumen los oferentes al plasmar una idea y su materialización como un todo, es decir la integralidad de proponer un proyecto que sea edificable y absorbido en términos económicos por diferentes sectores, en el contexto local y de manera transparente.

**La Municipalidad de Resistencia** actuará como organizadora e impulsora en carácter de Fiduciante ya que aportará los Pliegos de bases y condiciones para el llamado a concurso Público y el terreno por el cual pretende percibir superficie cubierta para satisfacer el Plan de Necesidades incluidos en los pliegos objeto del llamado.

**El Desarrollador Oferente** deberá entregar una propuesta en el inmueble, propiedad de la Municipalidad de Resistencia, cuyas características serán de **Desarrollo integral** tipo “llave en mano” incluyendo el destino que le dará a la superficie excedente, la cual se integrará del **Anteproyecto y Precio**, conteniendo plazos, plan de inversiones y antecedentes solicitados.

**El Oferente Adjudicado** obrará como Fiduciante Beneficiario, adoptando el rol de Desarrollista integral del emprendimiento con las condiciones que la Comitente

FIDEICOMISO INSPECTORÍAS & TRIBUNALES

MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA

(Municipalidad de Resistencia) plasmó en las Bases de este llamado, con reglas claras y transparentes en un esquema asociativo del sector público y privado, acordadas en el contrato.

### **El Fideicomiso**

La Fase de Ejecución se llevara a cabo mediante la figura de Fideicomiso Ordinario.

Se creará el **Fideicomiso Inspectorías & Tribunales**, con el fin de dinamizar y blindar jurídicamente el emprendimiento, para la captación de los fondos de distintos sectores, con el objeto de llevar adelante la integralidad del Proyecto y de que todos y cada uno de los partícipes de la cadena de la construcción y el desarrollo urbano puedan tener intervención, pero con responsabilidad social y transparencia.

El Desarrollador ganador del concurso se constituirá como Fiduciante y autoridad de aplicación del fideicomiso, aportará el Proyecto Ejecutivo y la Ejecución de la Obra, el Plan de Inversiones deberá además contemplar y detallar **todos los costos complementarios** al Proyecto y la Construcción que demanden el emprendimiento y que también se deberán absorber con fondos provenientes del sector privado o derivados de la explotación y ventas de las superficies, como ser los gastos concernientes a la administración del fideicomiso – contable, legal y técnica-, la promoción del emprendimiento, la comercialización de las unidades, las comisiones por ventas (si las hubiere), la confección del PH, los impuestos, sellos y honorarios profesionales de estas tramitaciones hasta la entrega de las Escrituras traslativas del dominio a cada una de las unidades funcionales resultantes, así como los costos que de su expertis los considere e integren al Plan de Inversiones, además de los elementos requeridos en el Pliego de Bases y Condiciones para el contrato, siendo esta lista y las que figuran en las planillas integrantes de este llamado meramente enunciativas y no taxativas.