

38930

Gobierno de la Provincia de San Juan



CENTRO CIVICO PROVINCIAL

Decreto N°496-3-92.-

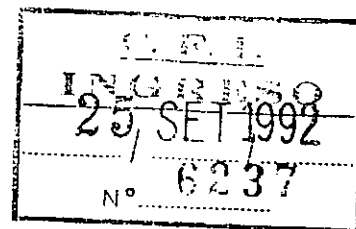
O/F 331.9
C 26a
II

II

SAN JUAN, 28 de Setiembre de 1992.-

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
SEÑOR SECRETARIO GENERAL
ING°. JUAN JOSE CIACERA

S / D



Ref.: Expte. N°2285-Prov. SAN JUAN
Experto. Walter José Correa
Eleva 1° Informe Parcial
Estudio Centro Cívico

Me dirijo a Ud., a los efectos de elevar a su consideración el 1° INFORME PARCIAL, de la Obra: "Análisis, evaluación y propuesta de finalización de la obra Centro Cívico Provincial", el que consta de:

- * Introducción
- * Antecedentes históricos del Centro Cívico
- * Rol Urbano
- * Marco conceptual y político del trabajo

1.0.- Análisis de la situación legal del edificio

- 1.1.- Evaluación del contrato y acuerdos existentes
- 1.2.- Conclusiones

2.0.- Análisis del Proyecto existente

- a - Distribución funcional del edificio
- b - Planilla de superficies brutas y netas
- c - Relevamiento fotográfico
- d - Planos generales explicativos de la obra y propuesta

(1:300).- 

///.

2.1.- Evaluación del programa Administrativo - Arquitectónico original y partido arquitectónico adoptado.-

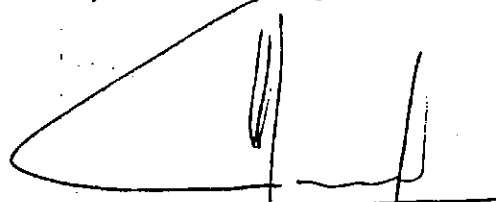
- . Pautas generales de recomposición del Proyecto
- . Observaciones y propuesta de superficies

2.2.- Alternativas de materiales y equipos sustitutos, y su incidencia en los costos.-

2.3.- Estimación actualizada del costo previsto para su terminación.-

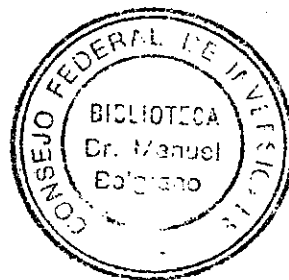
Los puntos desarrollados, cumplimentan con los señalados en el Contrato de Obra de referencia, y fueron adelantados en forma / parcial a la Provincia, en un Informe de fecha 09 de Setiembre de 1992, dirigidos a la Comisión Sectorial.-

Sin otro particular, le saludo muy atentamente.-



Arq. Walter J. Correa
Coordinador Proyecto "Obra Centro
Cívico" Dec. N° 496-G-92
Secretaría de Estado de Planeamiento
Desarrollo y Control de Gestión

NOTA: Se adjunta para la
Provincia tres (3) ejemplares
Se adjunta para el Consejo Fe
deral de Inversiones tres (3) ejemplares.-



CENTRO CIVICO PROVINCIAL

"Análisis, evaluación y propuesta de finalización de la Obra".

Decreto N° 496-G-92

I° Informe parcial.

Arq. Walter J. Correa

Setiembre/92.-

AUTORIDADES PROVINCIALES

Señor Gobernador de la Provincia

Lic. D. JORGE ALBERTO ESCOBAR

Ministro de Gobierno

Dr. D. CESAR A. GIOJA

Ministro de Hacienda Finanzas y Obras Públicas

Dr. D. RICARDO A. LUQUE

Ministro de la Producción

Ing°. LUIS FERNANDO GIMENEZ

Ministro de Desarrollo Humano

Dr. RAUL E. PILOTO

Ministro de Educación

Prof. D. MARGARITA FERRA DE BARTOL

Secretario General de la Gobernación

Ingº. JORGE E. DE LA TORRE

Secretario de Salud Pública

Dr. HUMBERTO B. CORTA

Secretario de Planeamiento, Desarrollo y Control
de Gestión

Ingº. RICARDO O. BASUALDO

Secretario de Obras y Servicios Públicos

Dr. DAMIAN ESCOBAR AGUIAR

Secretario de la Función Pública

Dr. ROBERTO LEOPOLDO ESTEZO

subsecretario de Obras Públicas

Arqº. DANIEL A. COLL

Obras Sanitarias Sociedad del Estado

Dr. CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ BELTRAN

Asesor del Señor Gobernador

Lic. ROMAN ARANDA y Dr. LEON AZENRAD

Director de Arquitectura

Ing^o. ALBERTO D. DEMARTINI

Director de Planeamiento y Desarrollo Urbano

Arq^o. CARLOS E. DIAZ CANO

Director Area Gas

Arq^o. JORGE A. ROSALES

Director Gral. Geodesia y Catastro

Ing^o. Agrim. VICTOR O. CAÑO

Director Gral. del Departamento de Minería

Ing^o. CARLOS D. DE LA VEGA

Empresa Servicios Eléctricos Sanjuaninos

Soc. del Estado

Ing^o. PAUL RAMON SARMIENTO

COMISION SECTORIAL

- . Señor Ministro de Hacienda, Finanzas y Obras Públicas
- . Señor Secretario de Planificación Desarrollo y Control de Gestión
- . Señor Secretario de Obras y Servicios Públicos
- . Señor Secretario de la Función Pública

COORDINADOR GRAL. DEL PROYECTO

- . Arqº. Walter J. Correa - Master en P.U. y R.
Experto contratado del Consejo Federal de Inversiones

GRUPO INTERDISCIPLINARIO DE LABOR CONJUNTA

- . Dr. C.P.N. Carlos Mattar (D.de P.I.)
- . Arqº. Ant. L. Yurkovich (S. de la F.P.)
- . Arqº. Juan C. Bonoso (D. Arq.)
- . Dr. Adriana Romero (M. de H.F. y O.P.)
- . Dr. Juan Puleri (D.P.)
- . Ingº. Horacio Gattoni (D.de C. y C.de G.)
- . Ing. Agrim. José A. Letizia (D. de G y C.)

- . Arq^{te}. Roberto Condo V. (D.M.)
- . Arq^{te}. Elisa Varas (D.P. y D.U.)
- . T^{ec}. Leocadia Fornes (D.Arq.)
- . T^{ec}. Idelfonso Platero (D.Arq.)
- . T^{ec}. Ricardo A. Teragni (D. Arq.)
- . Srt^a. Gracelda Torres - Dactilografía (D. Arq.)
- . Srt^a. María Pía Lambrech - Secretaría (SPD y CG)

COLABORADORES

- . Dra. Amanda Andino de Díaz C. (S.P.D. y C.G.)
- . Dra. Mabel Crim de Baes (S.P.D. y C.G.)
- . Dra. María Samsó de De Dax (D. Arq.)
- . Ing^{te}. Jorge Fernando Rivera - Inst.Energ.Eléc. U.N.S.J.
- . Ing^{te}. Daniel Suarez (I.E.E.)
- . Ing^{te}. Daniel Aguado (I.E.E.)

- Introducción

- Antecedentes del Estudio Técnico

Introducción:

El terreno que ocupa el Centro Cívico y que está destinado a Gobernación y Ministerios, perteneció a Ferrocarriles Argentinos, área Estación de Cargas.

A mediados de 1971, se levanta la Estación de Cargas del Ferrocarril San Martín, trasladándola a Villa Krause, Departamento de Rawson, liberándose entonces aproximadamente tres manzanas urbanas, limitando al Norte con Avda. España, al Sur con Avda. Ignacio de la Roza y al Oeste con calle Las Heras.

Para contar con un Proyecto del Centro Cívico, se llama a Concurso / Nacional de anteproyecto entre los meses de Marzo a Julio de 1971.

El Jurado que falla el Concurso, es integrado por un Representante / del Gobernador de la Provincia, un Representante del Presidente del CONCAR (Consejo Nacional de Reconstrucción de San Juan), un Representante del Secretario de Estado de Obras y Servicios Públicos de la / Provincia, un Representante de la Federación Argentina de Arquitectos, otro de la Sociedad de Arquitectos de San Juan y uno por los / Concursantes.

Como resultado del Concurso, se contrata en Diciembre de 1971 para la ejecución del Proyecto definitivo de las obras que constituirán la primera Etapa del Centro Cívico de San Juan, al Estudio Profesional integrado por los Arquitectos: Antonio Sergio M. Antonini, / Juan Manuel Llauro, Gerardo Saúl Schon, José Antonio Urgell y Eduardo A. Zemborain, el cálculo de estructuras de hormigón, estuvo a cargo del Estudio de los Ingenieros: Enrique M. Gil, Roberto Naffá, //

///.

José Zumbiride, Edgar Barros. El Contrato se aprueba por Decreto N° 3678-OSr- del 30 de Noviembre de 1971.-

Por Decreto Convenio N°1771/71, se transfiere a la Provincia de San Juan, las obras proyectadas por el disuelto Consejo Nacional de Construcciones Antisísmicas y Reconstrucción de San Juan, entre las que se incluye el Centro Cívico, asegurando así, la financiación nacional para su construcción.-

En setiembre de 1972, recibe el Gobierno de la Provincia, la documentación completa que integra el proyecto total de las obras que constituirán la primera Etapa del Centro Cívico de la Ciudad de San Juan, compuesta por 430 planos y 5 tomos de pliegos de condiciones y especificaciones técnicas de las obras, que luego permitirán el llamado a licitación.

En Octubre de 1972, se licita la ejecución de la estructura resistente de hormigón armado y obras concordantes de la Primera Etapa del Centro Cívico de San Juan, con un presupuesto oficial de \$52.369.068. Previendo un plazo de ejecución de tres (3) años, con una entrega parcial del Sector Gobernación a los 730 días corridos de obra.

En Diciembre de 1972, se realiza la apertura de la Licitación, consideradas una de las obras más importantes que se licitaron ese año en el País.-

Del análisis y estudio de las propuestas, / se resuelve la adjudicación de la obra a la Empresa Benito Roggio e Hijos S... con un presupuesto de \$ 53.772.559, firmándose el 19 de / Marzo de 1973 el correspondiente contrato entre la Provincia y la / Empresa adjudicataria, los trabajos se inician en la primera quince-

./././

///.

na de 1973. Este Contrato es aprobado por Decreto N°924-OSP- de fecha 26 de Marzo de 1973 y rubricado por el Gobernador de San Juan, Carlos Enrique Gómez Centurión..-

La obra contratada, se termina de acuerdo a lo previsto, a fines de 1979; posteriormente sucedieron otros antecedentes, que señalamos: En el año 1976, por Decreto N°2157-OSP- del 15 de Octubre de 1976, se encomienda un estudio de etapas y reducción de superficies y costos, de acuerdo a la presentación del estudio de Arquitectos de fecha 8 de Junio del corriente año (1976), propuesta que contempla la posibilidad de incorporar a esta etapa el "Sector Justicia". Decreto firmado por el Gobernador Capitán de Navío Alberto Lombardi..-

Por Decreto N°2428-OSP- de fecha 24 de Noviembre de 1981, se aprueba un Acta Convenio entre la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y la Empresa Benito Roggio e Hijos S.A. / (Contratista de la obra Centro Cívico) por la cual convienen en dejar sin efecto el acuerdo que dió origen a los trabajos adicionales de Carga de Gobernación, poniendo fin a la relación contractual existente entre partes. Este Decreto está firmado por el Gobernador Dr. Domingo Javier Rodríguez Castro.

Por Ley N°5185 de fecha 05 de Julio de 1983, se aprueba un Convenio de fecha 20-05-1983, entre la Secretaría de Obras Públicas de la Nación y la Provincia, donde se establecen las condiciones de reiniciación de los trabajos de terminación de las obras del Centro Cívico. La Provincia recibirá de la Nación (Gestionados por la Secretaría de Obras Públicas de la Nación, Ing. Esteban Guain) la cantidad de \$ 30.000.000.000 para la compra de materiales /

///

///.

de construcción, debiendo aportar mano de obra y todo lo necesario para el adecuado empleo de estos materiales, haciéndose cargo también / de los Mayores Costos.

Esta Ley está firmada por el Gobernador Dr. Eduardo Alfredo Fósleman.

NOTA: Se exponen los antecedentes (Leyes, Decretos ó Convenios) significativos que se han podido encontrar en una primera búsqueda / en los archivos de Obras Públicas de la Provincia, y es probable que no existan más. De todos modos, la obra permanece como fué terminada en su primer y único Contrato. (Julio/1992 - / arq. Walter J. Correa).-

Antecedentes de la Cooperación Técnica.-

El Gobierno de la Provincia de San Juan, por Decreto N°496-G-92 de fecha 20 de Abril, designa a la Secretaría de Estado de Planeamiento, Desarrollo y Control de Gestión, el organismo responsable para llevar a cabo el "Análisis, evaluación y propuesta de finalización de obra CENTRO CIVICO PROVINCIAL".-

En ese mismo Decreto, autoriza a la Secretaría para conformar un "Equipo Interdisciplinario de labor conjunta (EQUILAC), para realizar la función, como también considera de "urgente tratamiento" la tarea encomendada, por lo que se dará respuesta inmediata a todo pedido de información ó de personal de colaboración de las áreas que se requieran, en relación al tema "Centro Cívico Provincial". Este Decreto esta firmado por el Señor Gobernador, Jorge Alberto Escobar, el Ministro de Gobierno, Pedro Luis Martín y el Secretario de Planeamiento, Desarrollo y Control de Gestión, Ricardo Oscar Basualdo.-

En base a la importancia que el Gobierno provincial asigna al tema, se presenta la solicitud de Cooperación Técnica ante el Consejo Federal de Inversiones, fijando como objetivo del Estudio: La Relocalización y Concentración de la Administración Pública en el marco de la Reforma del Estado, previendo como alcance final que esta propuesta de aprovechamiento de la Obra Centro Cívico, esté en función de la racionalización administrativa. //

El problema sectorial, se presenta por la fuerte dispersión física de los Organismos del Estado, que lo tornan demasiado oneroso y antifuncional, por lo que revertir la situación, significará obtener eficiencia y economía en el funcionamiento del //

./././

///.

aparato estatal.-

El estudio responde a la política expli--
citada en el Decreto N°496-G-92 y la Ley N°6218.-

Por resolución Conjunta N°011-SEPD y CG/92-
N°1094-MMF y OP/92 y N°926-MF/92, de fecha 22 de Julio de 1992.-

Se Conforman:

- a) La Comisión Sectorial de la obra Centro Cívico Provincial por los /
siguientes funcionarios: Señor Ministro de Hacienda, Finanzas y O-
bras Públicas, Señor Secretario de Estado de Planeamiento, Desarro-
llo y Control de Gestión, Señor Secretario de Obras y Servicios Pú-
blicos y el Señor Secretario de la Función Pública, con funciones /
de toma de decisión política.
- b) La Coordinación del Proyecto, a cargo del experto contratado por el
Consejo Federal de Inversiones, Señor Walter José Correa, Arquitecto -
Master en Planeamiento Urbano - Regional
- c) Equipo Interdisciplinario, conformado por: Dr.C.P.N. Carlos Mattar,
Arq. Ana L. Yurkovich, Arq. Juan Carlos Donoso, Abogada Adriana Ro-
mero, Dr. C.P.N. Juan Fuleri, Ing. Horacio Cattoni, Ing. Agrimensor
José A. Letizia, Téc. Leocadia Fornes, Arq. Elisa Váras y Arq. Ro-
berto Conde Vallecillo.

Se establece el "Plan de Tareas" y el "Cronograma de Trabajos".-
posteriormente se incorpora: Dra. Amanda Andino de Diaz O., Téc.

Idelfonso Platero, Téc. Ricardo Teragni, el Instituto de Energía E-
léctrica de la UMSJ, OSSE y SPS de la Provincia.-

- Antecedentes históricos
- El rol urbano
- El marco conceptual y político del estudio

Antecedente histórico del Centro Cívico

La construcción del Centro Cívico Provincial de San Juan, reconoce como antecedentes, entre otros, los siguientes aspectos:

El terremoto de enero de 1944, trágico y lamentable hecho, que ocasionó más de 10.000 víctimas y destruyó la Ciudad de adobe, asentada en la cuadrícula fundacional de Juan Jufré, con todos sus edificios Cívicos, Sociales, Religiosos y viviendas, entre estos, la "Casa de Gobierno", que se ubicaba frente a la plaza 25 de Mayo en el propio centro de la Ciudad de San Juan.

Se reconstruyó en forma provisoria, en terrenos de la quinta Agronómica, hoy Escuela de Fruticultura y Enología, ubicada en Avda. Libertador San Martín y P.A. de Sarmiento, en Desamparados, a unas 22 cuadras al oeste de la plaza principal. Esta transitoriedad, hoy cumple más de 45 años, y conforma un conjunto de galpones a dos aguas, algunos con galería, con una arquitectura y emplazamiento, típicamente de campamento o regimiento militar.

Funcionan actualmente en ese lugar, bastante bien forestado, la Sede de la Gobernación, la Secretaría Gral. de la Gobernación, Ministerio de Gobierno, Secretaría de Recursos Hídricos, Dirección de Ceremonial, Dirección de Tránsito, y varios Organismos Administrativos más, como también Mayordomo, dos viviendas de la Gobernación, guardia policial, estacionamiento, etc.

A pesar de haber transcurrido tantos años, el carácter de transitorio de los edificios que ocupa la Casa de Gobierno, ha prevalecido en el espíritu de los Sanjuaninos, tan es así, que no se han desarrollado urbanísticamente, un "área de influencia" con comer-

cios, oficinas, escritorios, ú otros usos afines. Por el contrario, la Casa de Gobierno está rodeada por áreas residenciales, loteos de baja densidad, predominante construcciones en planta baja con retiros de / frente y lateral, lo que determinan un paisaje urbano típicamente habi- tacional, tranquilo, de barrio.

El "Centro de San Juan", continua siendo en la imagen urbana colectiva de la Sociedad Sanjuanina, la Plaza 25 de Mayo y su / área de influencia, un área de 35 a 40 manzanas paroximadamente, en cu yo inventario, no figura la "Casa de Gobierno".

Para llegar a ella, hay que "viajar" a Desamparados, lo que requiere / un desplazamiento cómodo y directo, pero muy específico para ese fin, sin ninguna otra motivación de tipo complementaria, lo que hace que se reclame permanentemente que este edificio debiera estar "más cerca del centro".-

Los Planes Directores Urbanos que se desarrollaron pa- ra la reconstrucción de San Juan, contaron con el aporte de distingui- dos profesionales de la época (1944/50), entre los que citamos a: aduar do Sacriste, Hilario Zalba, Horacio Caminos, José M. Pastor, Carlos / Muzio, Fermín Bereterbide, Eduardo Va utier, Jorge Vivanco, Jorge Fe- rrari Hardoy, Simón Ungar, Samuel Oliver, Julio Villalobos, etc.

Siempre figuró la Casa de Gobierno, como una de los ordenadores de las distintas propuestas.

En Julio de 1947, la Legislatura Provincial sanciona el Plano Ley 1122 confeccionado en base a otros estudios, por el Consejo de Reconstruc- ción, lo que permitió el otorgamiento de numerosas líneas de edifica- ción, activando la reconstrucción urbana y planteando posteriormente / los problemas de ferrouurbanismo, accesos, carreteras y organización ur- bana.

.///

En todos los casos, el problema del trazado ferroviario y la localización de la Casa de Gobierno, siempre estuvieron vinculados y mutuamente interdependiente. El terreno frente a la Plaza 25 de Mayo, que ocupó la Casa de Gobierno antes del terremoto, tuvo otro destino, hoy: Avda. Central, Galerías comerciales, Caja de Ahorro y Bolsa de Comercio.

En Enero de 1948, el Consejo de Reconstrucción de San Juan, da los lineamientos definitivos de un Plan Regulador Urbano, y / citamos parcialmente lo siguiente: "3 - Zonas Cívico - Comerciales - Se distingue en primer término el gran eje de composición urbana formada por la Avenida Central (Hoy Ignacio de la Roza). A lo largo de ella se han descentralizado las distintas funciones Cívico - Comerciales / que constituyen la razón de ser primordial de una ciudad que es una metrópolis regional, como San Juan. El factor principal de descongestión ha sido la solución ferroviaria, al confinar la barrera de vías, plataformas de carga y estación central de pasajeros en el extremo Este del / gran eje urbano y limitar así el crecimiento urbano hacia ese rumbo / (Se refería a la zona de Santa Lucía, que formaba un conjunto con el Matadero Municipal, el Frigorífico Regional y el Mercado y Feria de / Abasto). Conforme se arriba a la Ciudad desde la Estación Central, en cuyas cercanías estará la Estación de Omnibus, (hoy la Estación de // Omnibus está emplazada en la zona) el viajero se encuentra con el centro de actividad bursátil, comercial y judicial que se desarrolla entre la Plaza Aberastain y Plaza 25 de Mayo, allí se levantarán alineados la Municipalidad, los Tribunales, los Bancos Oficiales, la Dirección de Impositiva (hoy D.G.I.), Aduana y oficinas de recaudación fiscal, el Distrito Militar, la Policía y el Juzgado Federal, Correo

./././

y Telégrafos, y el Hotel Nacional (Actualmente con pocas variantes se cumplió con todas estas localizaciones) y continua describiendo / las funciones asignadas al eje urbanístico.

"En torno a la Plaza 25 de Mayo se desarrollará predominantemente la Zona Comercial de grandes tiendas, oficinas, bancos privados, cines, restaurantes y departamentos.

En el extremo Oeste (Se refiere a los actuales terrenos del ferrocarril en Avda. España y Las Heras) se erigirá la cúpula de las torres de la Catedral de San Juan de Cuyo, la cual formará un gran conjunto edificatorio con el Palacio Episcopal, el edificio para las obras católicas y la Casa de Gobierno y otros edificios nacionales, todos / los cuales estarán rodeados de jardines profusamente arbolados..."-

Citamos estos antecedentes históricos, por cuanto / avalan el emplazamiento del actual Centro Cívico Provincial, como la culminación del eje urbanístico que es la Avda. José I. de la Rosa, en su extremo Oeste.

La Casa de Gobierno, es un edificio símbolo por / cuanto es el más representativo de la organización Social Política de la Provincia, sede del representante del pueblo, lugar central / de inequívoca señal y referente ciudadano, allí se inicia ó concluyen expectativas, quimeras y realidades, allí se referencia la historia, se realiza el presente y se plantea el futuro de la Provincia, y / con ello el de cada uno de los sanjuaninos, por eso su emplazamiento, en un eje urbanístico es correcto y su uso, no puede dejar de ser el de Sede del Gobierno, sin ningún aditamento.-

El rol del Centro Cívico, en su emplazamiento urbano

La Ciudad, como una obra arquitectónica, es una construcción en el espacio, pero de gran escala y que se percibe a lo largo del tiempo.

Como percepción individual, acompaña a cada habitante, en su historia particular, aportando el gran escenario donde se desarrollan sus vidas. Es así como el hombre urbano, asocia la Ciudad con el devenir de sus experiencias: el barrio en su niñez, la casa, la esquina, el club, la iglesia, luego el colegio, el centro, y en este desarrollo va dominando cada vez más el espacio urbano, internalizándolo vivencialmente. Así la Ciudad termina identificándolo, y forma parte de sí mismo, en una mutua y estrecha relación interdependiente.

Esta percepción individual, tiene su correlato en una percepción colectiva de la Ciudad.

"El medio ambiente sugiere distinciones y relaciones, y el observador con gran adaptibilidad y a la luz de sus propios objetivos escoge, organiza y dota de significado a lo que ve"... "Cada individuo crea y lleva su propia imagen, pero parece existir una coincidencia fundamental entre los miembros de un mismo grupo. Son estas imágenes colectivas, que demuestran el consenso entre números considerables de individuos, las que interesan a los urbanistas que aspiran a modelar un medio ambiente que será usado por gran número de personas. Podríamos llamar las "imágenes públicas", a las representaciones mentales comunes que hay en grandes números de habitantes de una misma Ciudad. Se trata de los puntos de coincidencia que puede esperarse que aparezcan en la interacción de una realidad física única, una cultura común y una naturaleza fisiológica básica.

El medio ambiente con sus denominaciones, familiar para todos, proporciona material para recuerdos y símbolos comunes que ligan al grupo social, y le permiten comunicarse entre sus miembros" (K.Lynch). Por ejemplo, en San Juan, ayer: la esquina colorada, el barrio de Concepción, la esquina de la báscula, etc., Hoy: el Campanil de la Catedral, el centro, la plazoleta Julieta Sarmiento, el parque, la Casa de Sarmiento, los cafés de la plaza, la Feria Municipal, la esquina Don Bosco, la zona de los Bancos, de las Oficinas Públicas, la Peatonal, etc. etc.

Estas imágenes urbanas, pueden ser organizadas y planificadas, y desde luego los urbanistas tienen ese compromiso con la Sociedad, de ser interprete y conformador del espacio urbano. Si estos espacios son / bien adaptados, el juicio irrefragable de la sociedad, con su concurrencia y uso, dará el veredicto, si nó serán espacios no usados por la / población, con un uso limitado a su especificidad, pero no incorporados a la memoria colectiva, a la vivencia diaria y al reconocimiento público. Pero no solo los urbanistas tejen la historia, en realidad / es el conjunto de ciudadanos, que en el transcurso del tiempo, desde unos pocos años y a varias generaciones, como el trabajo de una enorme colmena, pone en valor los espacios urbanos.-

Nos toca hacer acá, una reflexión en base a estos / conceptos. El eje de Avda. Central desde su intersección con Avda. / Rawson, hasta el otro extremo con Avda. España y Las Heras, existe formalmente como una gran avenida, pero funcionalmente no logra asumir el rol de eje urbano.

En cuanto a su uso podemos decir, que realmente mantiene su presencia, por el tipo y jerarquía de los edificios que lo flanquean, en /

.///

el tramo desde calle Jujuy hasta Avda. Alem aproximadamente. De Jujuy hasta Avda. Rawson, se usa como espacio para estacionamiento, y en el extremo Oeste, desde Avda. Alem a Las Heras - España, como circulación y estacionamiento, no existiendo en ese tramo fuera de las viviendas, edificios de cierta significación.

Por esta razón, podemos afirmar, que la concreción del Centro Cívico, va a inducir claramente un cambio del concepto de centralidad urbana que tiene el propio "centro", a uno más especial, de "Eje" ó "Zona urbana lineal".

Actualmente, la Avda. Central, tiene usos esporádicos, en donde la población le reconoce su rol cívico, nos referimos a que es sede de desfiles y conmemoraciones importantes nacionales y provinciales, ciertos eventos deportivos, concentraciones políticas, religiosas y algunas festivas como el carnaval Sanjuanino.

La ausencia, el vacío de este eje, está en el extremo Oeste, donde una enorme estructura de hormigón armado, el esqueleto / arquitectónico del Centro Cívico, tiene para los Sanjuaninos dos lecturas muy claras: a) La Esperanza: que cuando éste se concrete, se vá a producir un cambio sustancial, vamos a contar con el principal edificio cívico, que tiene la jerarquía que le corresponde a esta Ciudad, habilitando un edificio símbolo que será sede definitiva del gobierno, y b) La Crítica: que durante 45 años de gestión (desde 1944, año / del terremoto, y 20 años de paralización de Obra) se ha convertido en un símbolo negativo, mostrando a diario con esa presencia de gran escala, la desidia, la burocracia inoperante, la vergüenza de que en / tan dilatado tiempo, no fué posible, en distintos gobiernos, encontrarle una solución para terminarlo. Esto genera comentarios muy crí-

.///

ticos, agresivos y de impotencia como queriendo esconder al foráneo, este "pecado" que hoy tenemos, en el principal escenario urbano de / San Juan.

Por lo expuesto, el Centro Cívico, tiene un rol asignado en lo urbano, y una localización determinada, el completarlo significará encajar las piezas en donde está previsto y esperado por la / Sociedad.-

El marco conceptual y político de este estudio

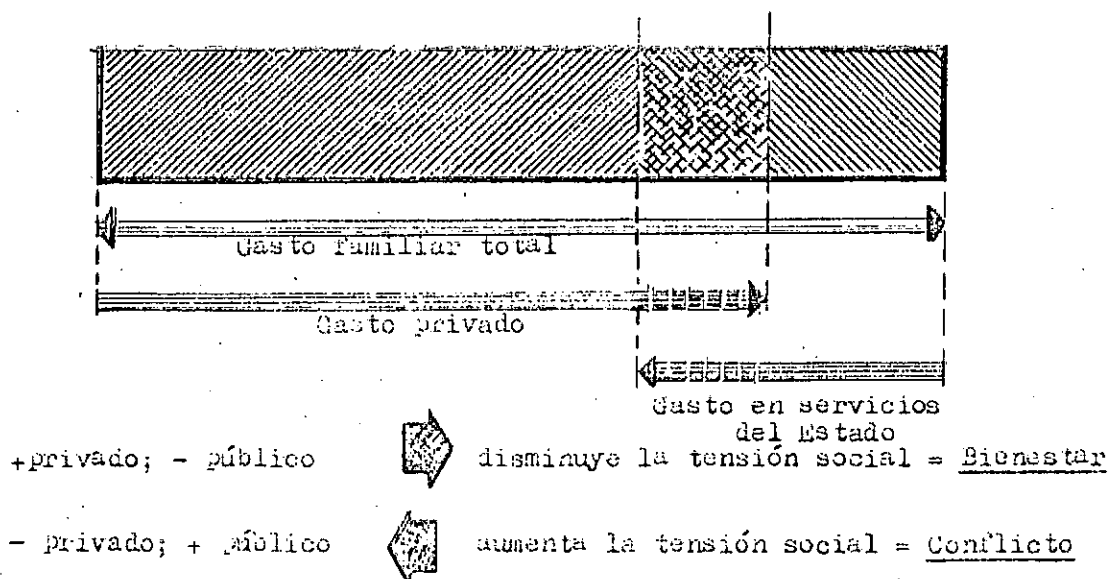
Podemos plantear un enfoque micro, para comprender como actúa en la variable "ingreso familiar", la incidencia del costo de mantenimiento del estado.

Suponemos que el ingreso familiar, se distribuye en tres aspectos: a) el gasto privado, que está compuesto por todos aquellos que hacen las necesidades vitales y sociales de la familia / (Gráfico N°1).

En este rubro incorporamos: alimentos, vestidos, vivienda, educación, salud, gastos sociales, etc., b) el gasto para el Estado ó gasto público, en donde incluimos, las tasas municipales, los impuestos inmobiliarios, y todo aquello, que significa pagos de la familia al Estado, para mantener un nivel de servicios necesarios, y c) por último/ el ahorro, que esta conformado por los excedentes que se pueden producir en el balance de ingresos totales y la sumatoria de gastos privados (a) más públicos (b).-

Gráfico N° 01.-

Distribución del gasto familiar



En un supuesto de análisis de tendencia, podemos observar dos tipos de direcciones posibles: a) cuando el Estado disminuye sus gastos, y suponiendo un ingreso familiar constante, el gasto privado se aumenta, lo que quiere decir, que la familia dispone / de mayores valores monetarios para mejorar el nivel de vida familiar. En este supuesto, todo el cuerpo social disminuye en tensión, y se / manifiesta una tendencia hacia el "bienestar social", b) En el caso contrario, que el Estado se agranda y tiende a aumentar significativamente su tamaño, consecuentemente producirá mayores gastos de funcionamiento, por lo que tendrá que recurrir al aumento de tasas e impuestos, ó a préstamos foráneos, que a la larga vuelve a traducirse / en mayores impuestos. En esta situación, los gastos familiares se / ven reducidos para atender estos otros crecientes, produciendo en el cuerpo social una tensión, que es potencial de conflictos no desah--bles.

En los antecedentes históricos, de San Juan, es claro el aumento del sector terciario de la economía, por aumento del / tamaño del Estado, y la disminución de la base productiva general.-

Algunas cifras, nos ilustran esta tendencia:

El sector primario provincial, merced a la caída del Subsector agrícola entre el 60/80 pasó del 37% al 17% del P.B.I. y en ese mismo / período el terciario subió del 35% al 52% manteniendo la tendencia.

Este aumento del tamaño del Estado, entre muchas / consecuencias, también tiene su respuesta, en la necesidad de disponer de mayores espacios físicos para ubicarse y desarrollar sus ta--reas, por lo que analizaremos este comportamiento.

.///

Si es una gráfica de ejes octogonales, en las absisas marcamos "cantidad de empleados públicos" y en las ordenadas "gastos del Estado / en infraestructura edilicia y servicios de electricidad, agua, gas, teléfono, tasas e impuestos", podemos observar el siguiente comportamiento: (Gráfico #2).

En un principio, si existiera un único edificio para la actividad pública, este tendría un nivel de gastos y cantidad de empleados determinado. A partir de esta situación, se empieza a incrementar la cantidad de empleados, con lo que se supone también que aumentan los gastos. Llegamos así, a un punto de situación del edificio, falta de espacio y disfuncionalidad del servicio (Ley de los rendimientos decrecientes).

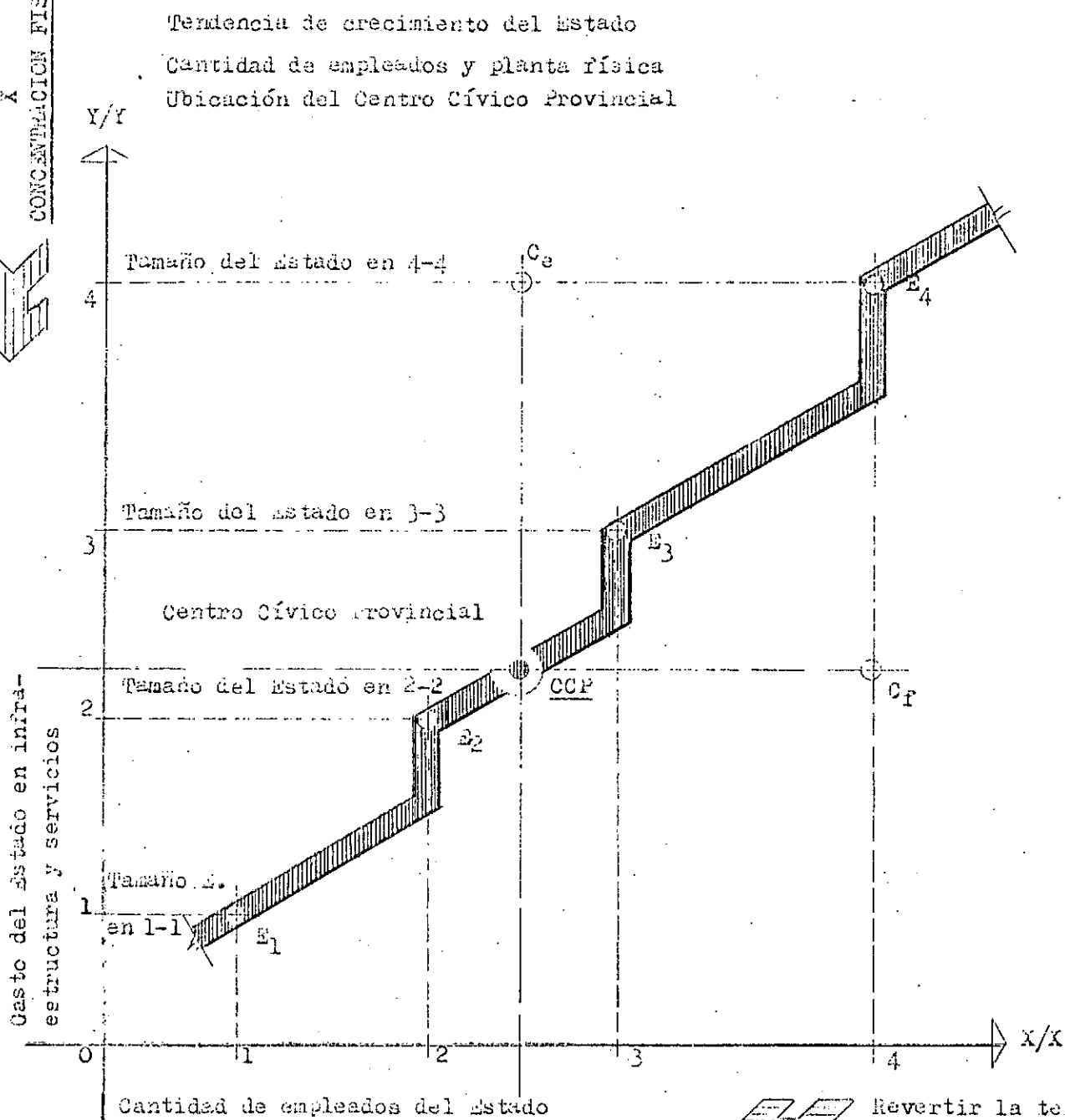
Para solucionar el problema, y mejorar las "condiciones de servicio, como la ciudadanía lo reclama", se decide alquilar un nuevo edificio, en algún punto de la Ciudad. En ese caso, si bien se produce un reacomodamiento y una baja en la densidad empleados /m²., los gastos en infraestructura sufren un aumento considerable, la curva se interrumpe y se produce un salto ó escalón. Otra vez, se repite la tendencia burocratizante, y el segundo edificio alcanza rápidamente su saturación de empleados, repitiendo la solución con el alquiler de un tercer edificio.

Se produce entonces, un nuevo escalón en la curva de gastos y así sucesivamente.

Concluimos que: la tendencia de crecimiento del gasto por dispersión de la planta física, acompaña en forma más que proporcional, a la / cantidad de empleados.

GRAFICO N° 02

Revertir la tendencia
X
CONCENTRACION FISICA



Revertir la tendencia
X
REFORMA DEL ESTADO

E1 a E4 = Planta física "Necesaria" (edificios públicos) por sucesivos
agrandamientos del Estado.-

Ce = SI el Estado se reforma, y NO se concentra la planta física (alto costo).

Cf = NO se reforma el Estado, y SI se concentra la planta física (alta densi-
dad.-

CCP = SI se reforma el Estado y SI se concentra la planta física - Centro /
Cívico Provincial.-

Conclusión: La tendencia de crecimiento del gasto del Estado, por dispersión
en su planta física, es más que proporcional a la cantidad de /
Empleados.-

///.

De esta forma, cuando el Estado se agranda, el gasto / que produce, invade las disponibilidades de ingreso de la familia, se dice popularmente, "no ganó ni para pagar impuesto". Es decir que el / Estado aparece acá como un gigante incomprensible, en donde se invierte el rol, y la población pasa a estar al servicio de él. Evidentemente, la situación deseable es a la inversa, es decir, que el Estado tenga un tamaño tal, que cubra con eficiencia todos los servicios necesarios que el cuerpo social demande, y de esta forma que el / Estado sirva a la población.

En este orden de ideas, nos cabe en nuestra gráfica actuar sobre las dos coordenadas revirtiendo la tendencia. En una, cantidad de empleados, queda enmarcada claramente en un contexto mayor, cual es la política del gobierno de Reforma del Estado, encarada por medio de la Secretaría de la Función Pública.

La otra ordenada, atañe particularmente a los objetivos de este estudio, es decir a disminuir la dispersión en la localización urbana de / la planta física de la Administración Pública Provincial, por medio / del "Análisis, evaluación y propuesta de finalización de obra del Centro Cívico Provincial" - Decreto N°496 del 20 de Abril de 1992, del / Gobierno de la Provincia.-

1.0.-ANALISIS DE LA SITUACION LEGAL DEL EDIFICIO.

-Evaluación del Contrato existente.

-Conclusiones y alternativas:

.Prescripción liberatoria.

.Extinción por fuerza mayor.

.Recomposición contractual.

-Observaciones

-Anexo Ley 6057 (parcial)

1.0.- Análisis de la situación legal del Edificio para el Centro Cívico en su estado actual.

En el relevamiento del aspecto legal del edificio, surgen la / figura de dos contrataciones principales que son:

A) La Contratación del Proyecto, denominado Primera Etapa; Gobernación y Ministerios, que se realiza entre el Gobierno / Provincial, el Estudio de los Arquitectos Antonini, Llauro, Schon, Urgell y Zamborain, aprobado por Decreto N° 3678-OSP- del 30 de Noviembre de 1971.

B) La contratación de la Obra "Construcción de la Primera Etapa del Centro Cívico de la Ciudad de San Juan - Casa de Gobierno y Ministerios - Estructura de Hormigón Armado y Trabajos Concomitantes", que se realiza entre el Gobierno Provincial y la Empresa Benito Roggio é Hijos S.A., aprobado / por Decreto N° 944-OSP- del 26 de Marzo de 1973.-

Las causas y relaciones que dieron origen a estas contrataciones, ya fueron citadas en la parte Introducción. En particular desarrollaremos el análisis del Contrato del Estudio de los Arquitectos Proyectistas, por cuanto el de construcción quedó totalmente terminado con la recepción definitiva de la obra.-

1.1.- Evaluación del Contrato y acuerdos existentes - (Decreto N° / 3678-OSP-71).-

A) El Contrato entre la Provincia y el Estudio, tenía por OBJETO: " el ajuste del Anteproyecto, ejecución del Proyecto y / Dirección Técnica de la Obra: Centro Cívico de la Ciudad de

.///

///.

San Juan, primera etapa".-

El Proyecto será realizado sobre la base de ajustar en Ante proyecto mejor clasificado en el Concurso Nacional de Ante proyectos que para esa obra patrocinara el Consejo Nacional de Construcciones Antisísmicas y de Reconstrucción de San / Juan. Este Contrato está motivado en la urgencia de contar a la brevedad con la documentación base que requiere el Lla mado - Licitación, dentro del Segundo Semestre de 1972. La contratación de los Arquitectos se realiza sobre la base de considerar sus relevantes antecedentes profesionales, que / avalan la capacitación suficiente para la ejecución de los trabajos encomendados.

El Contrato, aprobado por el Decreto de referencia, encomien da en base al texto y discriminación que establece el Aran-- cel Profesional para la regulación de honorarios para las / actividades de Arquitectura é Ingeniería, según Decreto N° / 207-OP-60, lo siguiente:

- a) Croquis preliminar y anteproyecto: Habiendo el Estudio / confeccionado el anteproyecto (Objeto del Concurso Nacio-- nal) deberá realizar los ajustes y observaciones que le / formule la Provincia.-
- b) Proyecto: Se refiere a toda la documentación gráfica y es- crita para poder realizar el llamado a Licitación de la / Obra - Planos Generales, Elevaciones, Cortes, Planos de / estructuras, de detalles, de instalaciones eléctricas, //

.///

///.

baja tensión, sanitarios, incendios, gas, termomecánicas, / carpinterías, planilla de locales, etc. y Pliego de Condiciones Generales, Especificaciones Particulares y Presupues to para licitación.-

- c) Dirección de la Obra: El Estudio realizará la Dirección de la obra para controlar el fiel cumplimiento de los planos y demás aspectos técnicos, y revisión de las certificaciones y ajustes de la obra.-

Esta Dirección será realizada por sus titulares ó representantes, con residencia permanente en la Provincia.-

Los honorarios que la Provincia abonará al estudio se establecen en base de los Aranceles Profesionales (Decreto N° / 207-OP-60) según detalle:

- | | |
|---|-----|
| a) Croquis preliminar y Anteproyecto..... | 20% |
| b) Proyecto..... | 40% |
| c) Dirección Técnica..... | 40% |

Aclaración: Los honorarios profesionales se calculan sobre el monto total de obra, a partir de un precio base por m². de / construcción, según categorías que fijaba el Consejo Profesional. A ese precio total se aplicaba una escala entre el 3% al 7% en total. Es decir que en el caso de la Dirección Técnica / el valor oscilaría entre el 1,2% al 2,8% del monto total de / obra (Disposiciones legales no vigentes en la actualidad). La Provincia liquidaba de cada certificado de obra, el 1,2% en / concepto de Dirección Técnica de Obra.-

.///

///.

Los plazos de la Documentación son:

Primera Etapa: Casa de Gobierno, Ministerios y Obras Exteriores adyacentes al mismo. Aprobado el Anteproyecto, se da un plazo / de 130 días para presentar la documentación.-

Segunda Parte: Palacio de Justicia, Palacio Legislativo y Obras exteriores adyacentes a los mismos.-

En un plazo de 135 días, el Estudio debía presentar el Anteproyecto, mencionando que a partir de ese punto, la Provincia decidirá encarar las obras, en cuyo caso encomendará el Proyecto de finitivo.-

A fin de definir los montos de obras y fijar los honorarios para el Estudio, en las tareas de Anteproyecto y Proyecto de la / Primera Etapa se establece:

- . Costo promedio por m². de superficie de los Edificios, que no incluyen las instalaciones de aire acondicionado, ni estructuras, se fija en \$ 550,00/m².-
- . Costo promedio por m². exterior, pavimentos, solados, parking, iluminación, riego, señalización y otras, se fija / en \$ 80,00/m².-
- . Costo promedio por m². de superficie correspondiente a estructuras resistentes, se fija en \$ 150,00/m².-

Por último, se fijan formas de pago, en distintas instancias / del trabajo encomendado.

Para las tareas de Dirección Técnica de Obras, se fija el 40% / del total de honorarios (Proyecto + D.T.) o sea el 1,2%, más / gastos especiales, pagados proporcionalmente a cada Certificado

.///

///.

de obra.-

Se entiende por gastos especiales, dos (2) pasajes aereos ida y vuelta San Juan - Buenos Aires y honorarios por D.T. de instalaciones de aire acondicionado, y dos sobrestantes ascriptos a la obra de la Provincia.-

La Provincia solo encarga de la Segunda Parte, las tareas de: Programa de necesidades, Croquis Preliminares y Anteproyecto, dejando para una decisión posterior, si avanza encargando el Proyecto y la Dirección de Obras.-

El estudio conserva integralmente la propiedad intelectual de la Obra, no pudiendo la Provincia, una vez aprobadas las diversas documentaciones, alterar el Proyecto sin autorización fehaciente del estudio.-

El estudio constituye domicilio en calle San Luis 351 Oeste y la Provincia en Dr. José Ignacio de la Roza y Jujuy - Edificio 9 de Julio - 2º Piso, ambos en la Ciudad de San Juan, sometiendo ambas partes a los Tribunales Ordinarios de San Juan.-

B) Con posterioridad, tiene lugar otro contrato entre Provincia y el estudio, aprobado por Decreto N°2157-OSP- del 15 / de Octubre de 1976, cuyo objetivo es "adecuar la documentación del Proyecto del Centro Cívico de la Ciudad de San Juan - Casa de Gobierno y Ministerios, al estudio por etapas y reducción de Superficies y Costos, y propuesta que contempla la posibilidad de incorporar a esta primera etapa, el Sector Justicia.- este contrato tiene un plazo de ejecu-

.///

///.

ción de 60 y 40 días; las etapas son dos (2), Sector Gobernación y otro Sector Ministerios, los honorarios se fijan en el / 20% de los honorarios completos ó sea el 6% que se aplicará sobre el monto total. El estudio cambia su domicilio por calle Estados Unidos 341 - Sur, los Tribunales son de San Juan.-

1.2.- Conclusiones:

Con respecto a la situación legal, que podría involucrar a la / Provincia y otras personas ó entes jurídicos para la libre disponibilidad, de la Obra, los Asesores legales de este Estudio, / han examinado el Contrato de los Arquitectos Proyectistas en el aspecto de la "Dirección Técnica de la Obra" y dentro del marco Administrativo - Legal vigente en la Provincia.

En base a estos antecedentes, y siempre conforme a la documentación que se ha tenido a la vista, serían tres las posibles alternativas a seguir en la Solución Jurídica de la irregular situación contractual planteada, a saber:

A) Aplicación de la prescripción liberatoria:

La aplicación de la prescripción liberatoria procede por el / transcurso del plazo de diez años establecidos en el Art.4023 del Código Civil. El Contrato aprobado por Decreto N° 3678-OSP 71, es un Contrato de Obra Pública y regido por la Ley N° 3734 y Reglamentarios, en consecuencia el derecho del co - contratante para iniciar acciones derivadas de la paralización de / la obra estuvo regida por el Art.73 - inc.c)... causas imputa

.///

///.

bles a la Administración por obra suspendida más de 3 meses. La acción para pedir la rescisión se encontraría prescripta en virtud de lo establecido en el Código Civil .

La prescripción es una institución de orden público que responde a la necesidad social de no mantener pendientes las / relaciones jurídicas indefinidamente, pone fin a la indecisión de los derechos y consolida las situaciones creadas / por el transcurso del tiempo disipando insertidumbres.-

B) Extinción del Contrato por fuerza mayor.-

(Artículo 32 - Ley 6057)

La Ley 6057, denominada de Emergencia, faculta al Poder Ejecutivo Provincial a declarar la rescisión de los Contratos de Obra, por razones de emergencia, la que a los efectos / rescisorios será considerada causal suficiente de fuerza mayor en los términos previstos en la Ley de Obras Públicas / de la Provincia.-

La facultad del Poder Ejecutivo para resolver la rescisión, surge de la declaración genérica efectuada por la Ley 6057/ en su Artículo 1º, cuando de pleno derecho declara "en estado de emergencia la ejecución de los Contratos a cargo del Sector Público y la situación económica financiera de la Administración Pública Provincial".-

Es necesario destacar la filosofía de la Ley de emergencia, para comprender las disposiciones establecidas para los //

///

///.

contratos vigentes. La emergencia económica, financiera y administrativa del Estado Provincial existía y existe, la Ley reconoce esta emergencia y así lo declara. En este / sentido el Poder Ejecutivo tiene una herramienta para extinguir contratos cuya ejecución no sea imprescindible para los intereses del Estado.-

C) Recomposición del Contrato - (Art. 33º de la Ley 6057).-

El Artículo 33º de la Ley de Emergencia dispone que la rescisión prevista en el Artículo anterior, no procederá en / aquellos casos que sea posible la ejecución de los Contratos, previo acuerdo entre Comitente y Contratista, y que / se inspire en el principio del sacrificio compartido.-

Aún así, el Estado Comitente puede con posterioridad a la recomposición del Contrato, extinguir el mismo si razones de interés público y la propia emergencia así lo exigen.

Expresa la reglamentación en forma categórica: "cuando su continuación resultare, en cualquier caso afectada por la situación de emergencia contemplada en la citada norma".-

Esta alternativa, requiere un estudio integral de la obra, que el Estado quiere realizar del Centro Cívico Provincial,

a partir de él se podrá concluir cuales son las posibilidades económicas y financieras para afrontar la continuación ó ejecución de los trabajos necesarios para concluir la obra.-

.///

///.

Observaciones:

- 1) La alternativa "Prescripción Liberatoria" (a), implica que el es tado debe contar con la certeza que no existe, en el transcurso / de los diez (10) años ningún elemento legal, que signifique, interrupción a este silencio.--
- 2) Las alternativas "Extinción por fuerza mayor" (b) y "Recomposición del Contrato" (c), no son excluyentes, y pueden aplicarse en orden de subsidiaridad.--
- 3) La Obra debe modificarse, teniendo en cuenta criterios de una menor inversión inicial, optimizar la funcionalidad, un bajo nivel de mantenimiento y conservación, una modernización tecnológica de las instalaciones electro y termomecánicas, cuidando la jerarquía que este edificio representa.--
- 4) Se sugiere la intervención de Fiscalía de Estado ante la posible derivación judicial de declarar la "prescripción liberatoria". También se debe tener en cuenta la intervención de la Comisión / de Seguimiento de la Honorable Cámara de Diputados en el caso de la aplicación de la Ley N°6057 de Emergencia Provincial.--
- 5) A los efectos de una toma de decisión, se elevan a la Comisión / Sectorial todos los antecedentes de esta "situación legal".--

1.2.- Anexo - Copia parcial de Ley 6057 y Decreto Reglamentario:

I.- Ley N°6057

(Copia parcial)

La Cámara de Diputados de la Provincia de

San Juan

Sanciona con fuerza de

LEY:

Capítulo I

Artículo 1º.- Declaración: Declárase en estado de emergencia la prestación de los Servicios Públicos, la ejecución de los/contratos a cargo del Sector público y la situación económico-financiera de la Administración Pública Provincial, Centralizada y Descentralizada, Entidades Antárquicas, Sociedades del Estado y los organismos mencionados en este artículo, aún cuando sus estatutos ó cartas /orgánicas ó Leyes especiales requieran una inclusión expresa para su aplicación. El régimen de la presente Ley será aplicable a aquellos /entes en los que el Estado Provincial se encuentre asociado ó se asociare a la Nación, a una ó varias provincias y/o municipalidades, //siempre que los respectivos Gobiernos Nacionales, Provinciales y/o Municipales presten su acuerdo. Este Estado de Emergencia no podrá exceder de un (1) año a partir de la entrada en vigencia de la presente /Ley. El Poder Ejecutivo Provincial podrá prorrogarlo por una sola vez y por igual término.-

./././

///.

Capítulo VII

De Las contrataciones vigentes

Artículo 32º.- Extinción por Fuerza Mayor. Facúltase al Poder Ejecutivo a declarar la rescisión de todos los contratos / de obra y de consultoría celebrados con anterioridad a la vigencia / de esta Ley, por el sector público descripto en el Artículo 1º de la presente, por razones de emergencia, que a los efectos de esta Ley / se considera que constituyen causales de fuerza mayor, según el régimen previsto en la Ley de Obras Públicas Nº 3734 y sus modificatorias, cuyas normas se declaren aplicables a estos efectos a todas las mencionadas locaciones de obra y contratos de consultoría, cualquiera / sea el tipo jurídico del ente Comitente. Lo dispuesto en este Capítulo lo será aplicable analógicamente a todos los contratos vigentes celebrados por el sector público descripto en el Artículo 1º de esta / Ley, con las modalidades que surjan de los regímenes jurídicos de / esas contrataciones.-

Artículo 33º.- Recomposición del Contrato. La rescisión prevista en el Artículo precedente, procederá en aquellos casos / que sea posible la continuación de la obra, ó la ejecución del Contrato, previo acuerdo entre Comitente ó Contratante y Contratista / que se inspire en el principio del sacrificio compartido por ambas partes contratantes. Estos acuerdos deberán ser aprobados por el Poder Ejecutivo y deberán contemplar las siguientes condiciones mínimas:

- a) Adecuación del Plan de Trabajo a la disponibilidad de fondos del / Comitente,.....

.///

///.

- b) Aplicación sobre los certificados de variación de precios,.....
- c) Refinanciación de la deuda en mora a la fecha de vigencia de la /
presente Ley,.....
- d) Adecuación del proyecto constructivo a las necesidades de ahorro
efectivo de recursos cuando aquello resultare técnicamente posi--
ble.
- e) Prórroga del plazo de ejecución.....
- f) Renuncia de la Contratista a su derecho a percibir mayores gastos
improductibles.....
- g) Renuncia de la Contratista a reclamar otras compensaciones ó cré-
ditos por variación de precios.....

Artículo 34º.- Las facultades otorgadas al Poder Ejecutivo a que se
refiere este Capítulo, a los Ministros, ó a las Auto-
ridades de aplicación, deberán tener antes del acto decisorio la opi-
nión de la Comisión Legislativa creada por el Artículo 21º de la pre-
sente Ley, la que deberá expedirse en el término de cinco (5) días /
corridos.-

(Continúa hasta el Artículo 47º).-

Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, a los
doce días del mes de diciembre del año 1989.-

II) Decreto Acuerdo N°0002-G

Fecha: 15 de Enero de 1990

Se refiere al Decreto Reglamentario de la Ley 6057.-

2.0.- Análisis del Proyecto existente.-

El análisis del Proyecto elaborado por el estudio de Arquitectos Antonini, LLauró, Schom, Urgell y Zamborain / en 1972, se realizó en base a los antecedentes obrantes en la Dirección de Arquitectura de la Provincia de San Juan y / el relevamiento en obra, ordenandoló en los siguientes puntos:

a) Distribución Funcional del Edificio:

Se menciona, ordenado por nivel, el uso ó destino principal, que se le atribuye en el proyecto a cada superficie.

b) Planilla de Superficies BRUTAS Y NETAS:

Se elaboran unas planillas en forma muy detallada de las superficies de cada local, contabilizándo brutas y netas, ordenadas por nivel y sectores.

c) Relevamiento Fotográfico:

Se efectuó un relevamiento fotográfico de la obra en su / estado actual (Julio/92), destacando las partes principales con un breve texto explicativo.

d) Planos Generales - Escala 1:300:

Se elaboró un juego de planos de planta a escala 1:300, / en donde constan dos instancias:

- . Planos explicativos de la obra existente
- . Planos de propuesta de reacondicionamiento del Proyecto, por medio de:

.///

///.

* Disminución de los niveles de terminación.-

* Modificación del uso ó destino de los locales.-

* Aumento de superficies útiles cubiertas.-

a) DISTRIBUCION FUNCIONAL DEL
EDIFICIO DE CENTRO CIVICO

CENTRO CIVICO PROVINCIAL

DISTRIBUCION FUNCIONAL POR SECTORES, en los principales niveles.-

(Nota: Nivel + 6 - 0,00m = Nivel de Vereda Urbana).-

A.- SECTOR GOBERNACION.-

NIVEL - 13,22 - Tercer Sub-suelo.-

- Sala de Máquinas
- Sala Control Instalaciones Termomecánicas
- Sala Grupos Electrógenos
- Sala Tableros Generales
- Depósitos

NIVEL - 7,98 - Segundo Sub-suelo.-

- Vestuarios personal masculino y femenino
- Oficina Control de Personal
- Transformadores - Medidores - Central Telefónica
- Sala de Máquinas Equipos Auditorios - Sala de /
Baterías

NIVEL - 2,74 - Primer Sub-suelo.-

- Garage Gobernador y Ministros
- Guardia de Infantería (dormitorios y Serv. Sani
tarios)
- Hall de Empleados
- Intendencia - Sala de Imposición

///.

- . Equipos Transmisores Presidencia y Gobernación
- . Telex Gobernación - Comutador Telefónico
- . Oficinas de Seguridad Comunicaciones y Cripto-
gráficas

NIVEL + 2,50 - Planta Baja.--

- . Hall Gobernador y Ministros (conectado a esc. /
protocolar)
- . Hall Empleados y Público
- . Acceso Cubierto

NIVEL + 10,36 - Entrepiso.--

- . Salón de Reuniones con Terrazas
- . Cocina - Bar y Comedor Gobernación
- . Servicios Sanitarios para hombres y mujeres
(Salón de Reuniones)

NIVEL + 15,60 - Primer Piso.--

- . Despacho Ministro y Salón de Oficinas Jerárquicas

NIVEL + 20,84 - Segundo Piso.--

- . Salón de Oficinas Generales
- . Despacho Ministro y Salón de Oficinas Jerárquicas
- . Servicios Sanitarios para Público y Empleados

NIVEL + 26,08 - Tercer Piso.--

- . Sala de Situaciones
- . Despacho Vice-Gobernador - Sec.Gral. y Sub-secre-
tario Gral.

///

///.

- . Sector para Oficinas de Prensa y Dependencias
- . Hall de Público y Periodistas
- . Oficina Despacho - Mesa de Entradas - Habilitación
- . Servicios Sanitarios Público y Empleados

NIVEL + 31,32 - Cuarto Piso.-

- . Despacho Gobernador
- . Secretaría Privada y Secret. Relaciones Públicas con Recepción y Sala de Espera General
- . Sector Privado Gobernador (dormitorio-biblioteca comedor)
- . Salón de Acuerdos - Sala de Dactilógrafas - Salidas Anexas
- . Despacho Ministro y Salón de Oficinas Jerárquicas
- . Servicios Sanitarios Público y Empleados

NIVEL + 36,56 - Azoteas y Sala de Máquinas Ascensores

NIVEL + 40,77 - Tanques de Reserva

NIVEL + 49,05 - Torres de Enfriamiento

B.- SECTOR MINISTERIOS.-

La distribución funcional del sector, en los principales niveles, es la siguiente:

///

///.

NIVEL - 7,98 - Segundo Sub-suelo.-

- . Garage
- . Hall Empleados
- . Sala de Máquinas - Grupo Electrógeno - Table--
ros - Tanque Bombeo

NIVEL + 2,74 - Primer Sub-suelo.-

- . Garage
- . Hall Empleados
- . Depósitos
- . Vestuarios y Sanitarios personal masculino y
femenino
- . Talleres de Intendencia
- . Alcaldía
- . Tesoro

NIVEL + 2,50 - Planta Baja.-

- . Hall Directores
- . Hall Empleados y Público
- . Acceso cubierto
- . Locales Comerciales
- . Confitería

NIVELES + 10,36 - Entrepiso - planta tipo

+ 15,60 - Primer Piso - planta tipo

+ 20,84 - Segundo Piso - planta tipo

+ 26,08 - Tercer Piso - planta tipo

///

///.

+ 31,32 - Cuarto Piso

- . Oficinas generales
- . Oficinas Jerárquicas
- . Hall Empleados y Público
- . Hall Escalera Jerárquica
- . Salas Máquinas Equipos Zonales

NIVELES + 7,74/ + 12,98/ + 18,22/ + 23,46 y + 28,70 - Entrepisos

- . Sanitarios Público y Empleados p/hombres y mujeres
- . Entrepisos Técnicos

NIVEL + 36,56 - Azoteas y Salas Máquinas Ascensores

NIVEL + 40,77 - Tanques de Reserva

NIVEL + 49,05 - Torres de Enfriamiento

b) PLANILLAS DE SUPERFICIES
BRUTAS O TOTALES Y NETAS

ANALISIS , EVALUACION Y PROPUESTA DE FINALIZACION DEL CENTRO CIVICO PROVINCIAL DECRETO Nº 496-G-92

PLANILLA DE SUPERFICIES TOTALES

AGOSTO DE 1992

SECTOR UBICACION		GOBERNACION = 20.414,18 m²															TOTALES POR NIVEL
		Despachos y/o Oficinas Jerárquicas	Salón de Fiestas Bar Comedor	Cocinas	Sanitarios y/o Vestuarios	Núcleos 1 y/o 2	a) Puente b) Balcón c) Terraza	Escaleras	Halles	Acceso Cubierto y Camino Peatonal	Garage	a) S. de Maq. b) Taller	a) Depósito b) Guardia de Infantería	Tanque de Reserva	Torre de Enfriamiento	Auditorio	
PISO	NIVEL																
SOBRE AZOTEA	+ 44,80														101,99		101,99
II	+ 42,99														101,99		101,99
II	+ 40,72													64,19			64,19
AZOTEA	+ 36,56											a) 104,59					104,59
ENTREPISO	+ 33,94					103,08		42,90									145,98
4º	+ 31,32	1.948,16			111,24	133,56		65,18									2.258,14
ENTREPISO	+28,70					103,08		85,20									188,28
3º	+26,08	2.034,40			111,24	133,56		65,18									2.344,38
ENTREPISO	+23,46					103,08		85,20									188,28
2º	+ 20,84	2.111,84			111,24	133,56		65,18									2.421,82
ENTREPISO	+ 18,22					103,08		85,20									188,28
1º	+ 15,60	875,60				147,76		75,45									1.098,81
ENTREPISO	+ 12,98					103,08		85,20									188,28
II	+ 10,36		852,08	121,00	111,24	133,56	a) 24,08 b) 13,77 c) 407,68	96,43									1.759,84
II	+ 7,74					103,08		82,80									185,88
II	+ 5,12					17,48		42,30									59,78
PLANTA BAJA	+ 2,50					178,27		89,00	649,68	1.067,68							1.984,63
ENTREPISO	- 0,12				18,50	114,96		67,42									200,88
1º SUBSUELO	- 2,74	328,17		35,26	56,00	131,61	a) 80,84	43,98	136,40		1.108,20	b) 169,85	a) 111,24 b) 439,56			1.014,59	3.655,70
ENTREPISO	- 5,36					17,48											17,48
2º SUBSUELO	- 7,98	43,47			115,54	131,16						a) 814,71				1.379,64	2.484,52
ENTREPISO	- 10,60					17,48											17,48
3º SUBSUELO	- 13,22					154,00						a) 498,98					652,98
TOTALES POR DESTINO		7.341,64	852,08	156,26	635,00	2.062,92	526,37	1.076,62	786,08	1.067,68	1.108,20	1.588,13	550,80	64,19	203,98	2.394,23	20.414,18

ANALISIS , EVALUACION Y PROPUESTA DE FINALIZACION DEL CENTRO CIVICO PROVINCIAL DECRETO N° 496-G-92

PLANILLA DE SUPERFICIES TOTALES

AGOSTO DE 1992

SECTOR UBICACION		MINISTERIOS = 62.745,82 m²															TOTALES POR NIVEL
		Oficinas Generales	Oficinas Jerárquicas	Sanitarios y/o Vestuarios	Escaleras	Núcleos 3,5 y 7	Sala Mag. y/o núcleos 4,6 y 8	a) Puentes b) Balcón	Halles y/o Locales comerciales	Accesos cub. y Camino peatonal	Garages	Talleres	Depósitos y/o Archivos	Tanques de Reserva	Bajo Torres de Enfriamiento	Torres de Enfriamiento	
PISO	NIVEL																
SOBRE AZOTEA	+ 44,80															305,97	305,97
II	+ 42,99														305,97		305,97
II	+ 40,72												192,57				192,57
AZOTEA	+ 36,56						352,19										352,19
ENTREPISO	+ 33,94					387,00											387,00
4º	+ 31,32	4.834,80	1.617,00			265,68	346,10	a) 96,32									7.159,90
ENTREPISO	+ 28,70			333,72	580,38	312,60											1.226,70
3º	+ 26,08	4.834,80	1.617,00			265,68	346,10	a) 96,32									7.159,90
ENTREPISO	+ 23,46				567,06	312,60											879,66
2º	+ 20,84	4.834,80	1.617,00			265,68	346,10	a) 96,32									7.159,90
ENTREPISO	+ 18,22			333,72	545,46	312,60											1.191,78
1º	+ 15,60	4.834,80	1.617,00			265,68	346,10	a) 96,32									7.159,90
ENTREPISO	+ 12,98				567,06	312,60											879,66
II	+ 10,36	3.935,16	1.414,60			265,68	346,10	a) 96,32 b) 13,77									6.071,63
II	+ 7,74			333,72	538,26	312,60	257,76										1.442,34
II	+ 5,12					52,44											52,44
PLANTA BAJA	+ 2,50				654,90	265,68			3.935,16	2.169,20							7.024,94
ENTREPISO	- 0,12				122,40	52,44											174,84
1º SUBSUELO	- 2,74			214,20	346,10	265,68		a) 161,68			4.470,66	1.365,38	470,16				7.293,86
ENTREPISO	- 5,36					52,44											52,44
2º SUBSUELO	- 7,98				396,81	462,00	1.632,58				3.780,84						6.272,23
TOTALES POR DESTINO		23.274,36	7.882,60	1.215,36	4.318,43	4.429,08	3.973,03	657,05	3.935,16	2.169,20	8.251,50	1.365,38	470,16	192,57	305,97	305,97	62.745,82

CENTRO CIVICO DE LA CIUDAD DE SAN JUAN

PLANILLA DE SUPERFICIES NETAS, DE USO PERMANENTE - TOTAL = 42.173,92 m2.-

SECTOR UBICACION		MINISTERIOS = 36.622,76 m2.							GOBERNACION = 5.551,16 m2.					
		OFICINAS GRALES.	OFICINAS J.L.R.R.	OFFICE	TALLE- RES.	DEPOS.	ARCHIVO	SALA DE MAQUINAS	OFICINAS Y/O DESACHO	COCINA Y/O OFFICE	BAR COMEDOR	GUARDIA INFANT.	TALLE- RES Y DEPOS.	SALA DE MAQ.
PISO	NIVEL													
4°	+31,32	4.680,84	2.198,60	24,49				205,18	969,62	8,62				
3°	+26,08	4.680,84	2.198,60	24,49				205,18	1.135,06	8,62				
2°	+20,84	4.680,84	2.198,60	24,49				205,18	1.212,50	8,62				
1°	+15,60	4.680,84	2.198,60	24,49				205,18						
ENTREP.	+10,36	3.792,60	1.209,16	26,15				205,18		134,71	171,58			
PLANTA BAJA	+ 2,50													
1er. SUBS.	- 2,74	142,91		25,84	257,97	447,74	299,14		280,58	40,12		294,84	252,88	
2° SUBS.	- 7,98	88,98		11,83		23,65		1.655,17		51,72			49,65	508,20
3° SUBS.	-13,22												30,84	393,00
SUB- TOTALES		22.747,85	10.003,56	161,78	257,97	471,39	299,14	2.681,07	3.597,76	252,41	171,58	294,84	333,37	901,20

62

c) RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO
DEL EDIFICIO



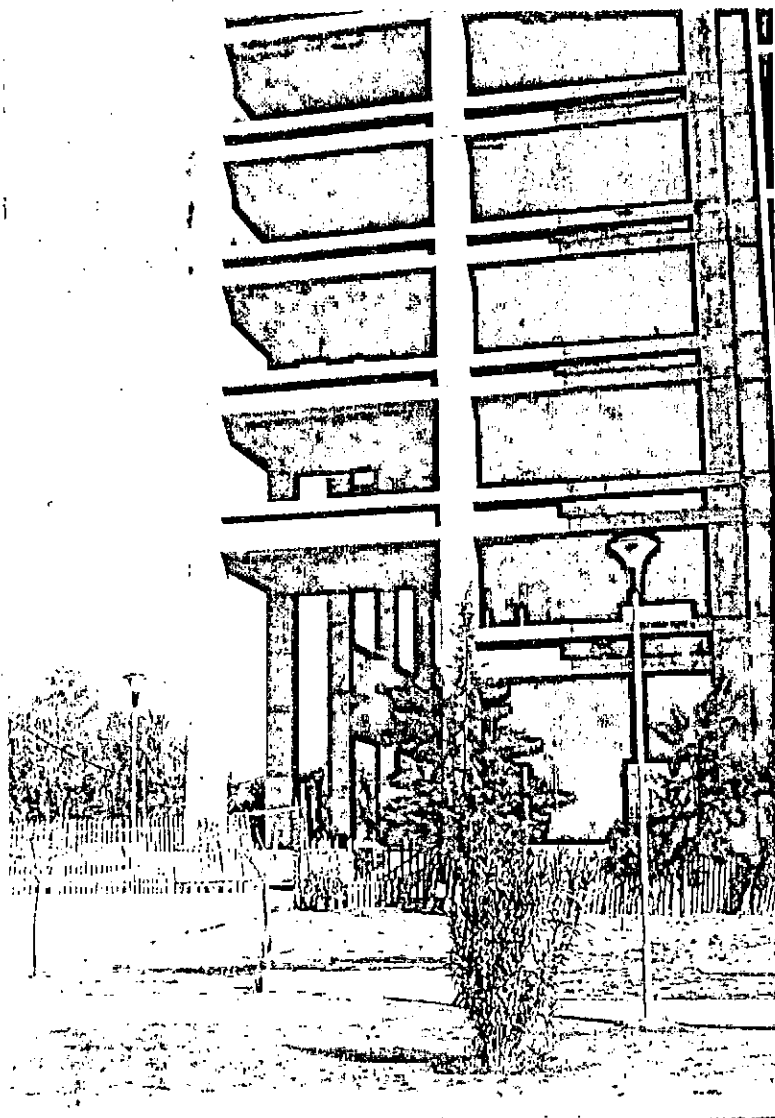
Centro Cívico Provincial

-

SAN JUAN

Frente Avda. España (Este)

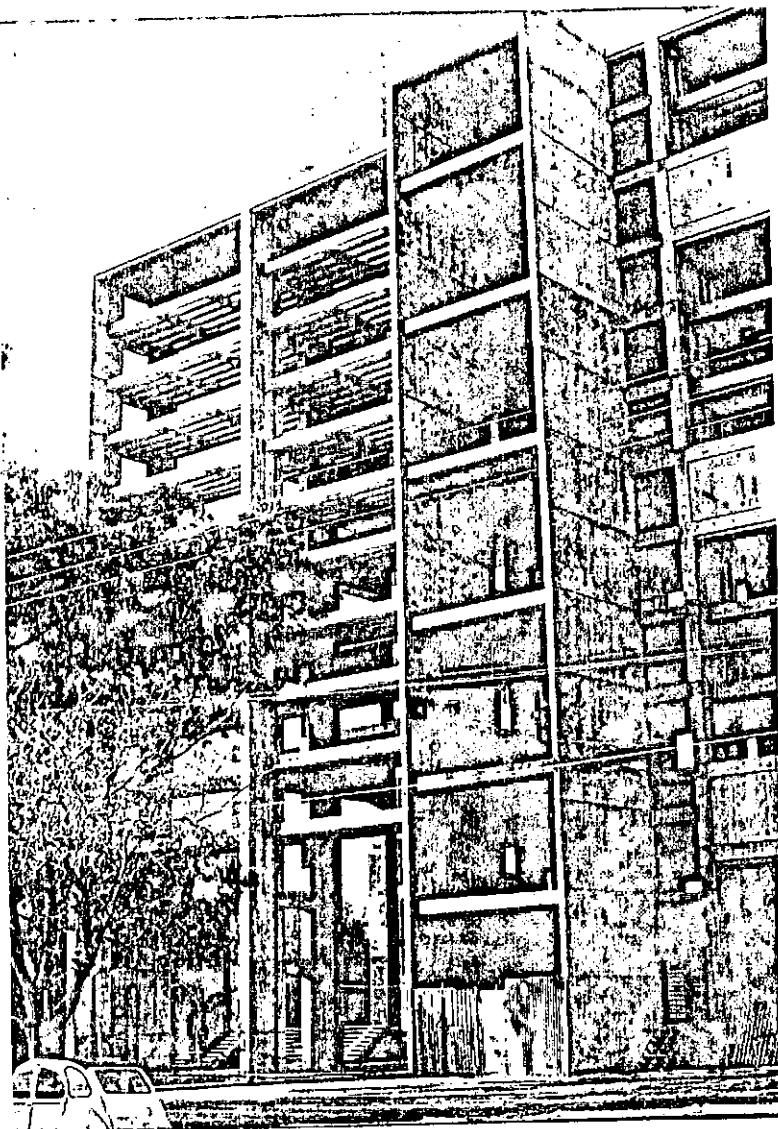
Rampa de acceso peatonal a Gobernación -
Esquina Avda. España y
Avda. I. de la Roza



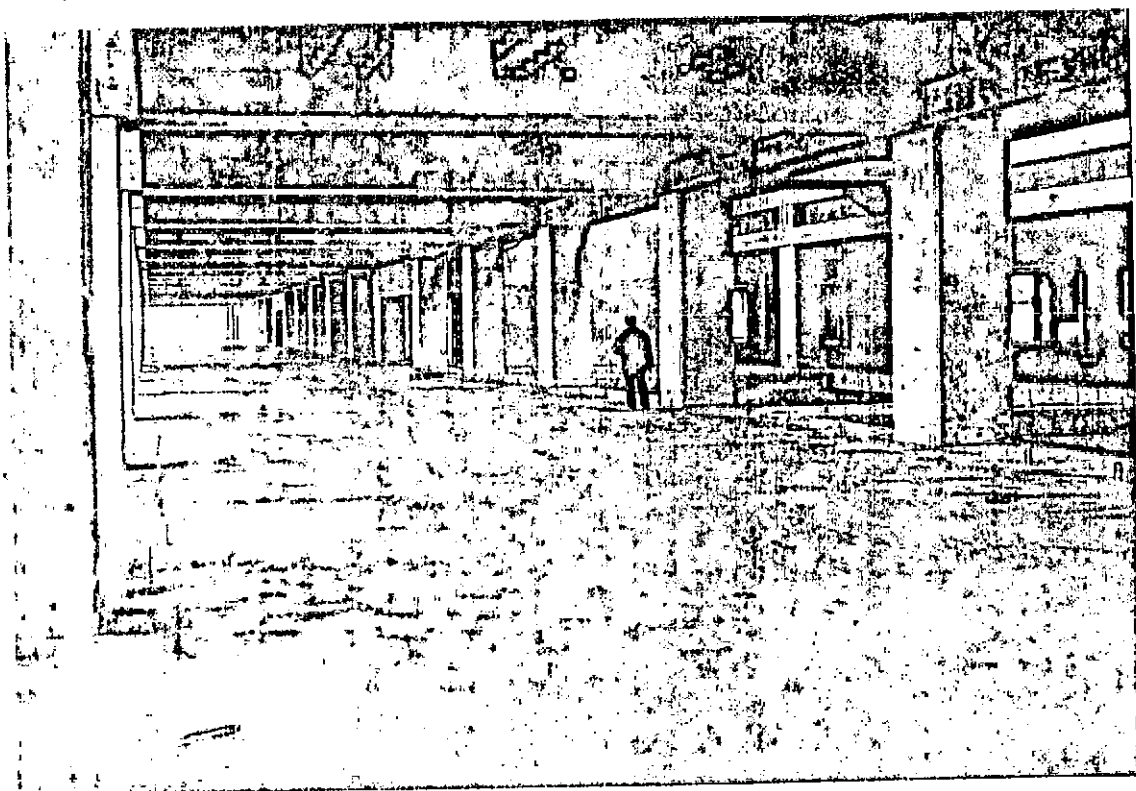
Escalinata de acceso
a auditorio semicubierto
en planta baja
Nivel + 2,50 m.



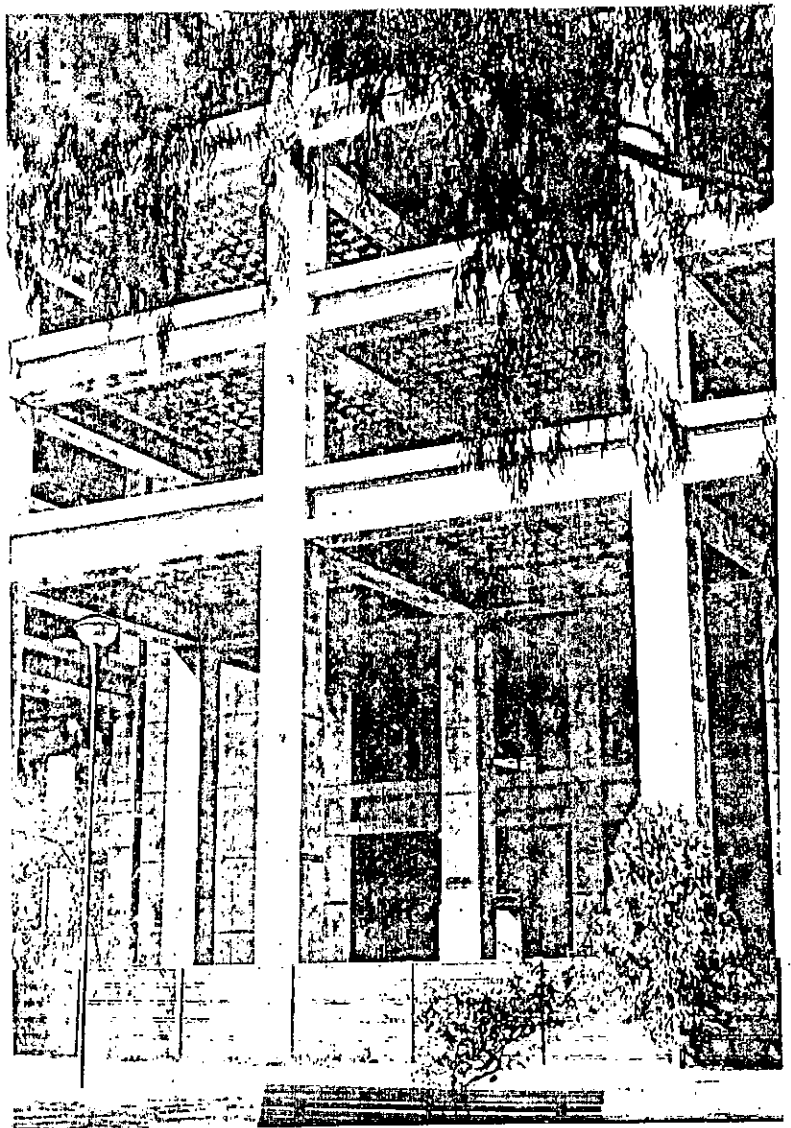
Acceso de público Oeste
por calle Las Heras -
Esquina Plazoleta Julieta
Sarmiento



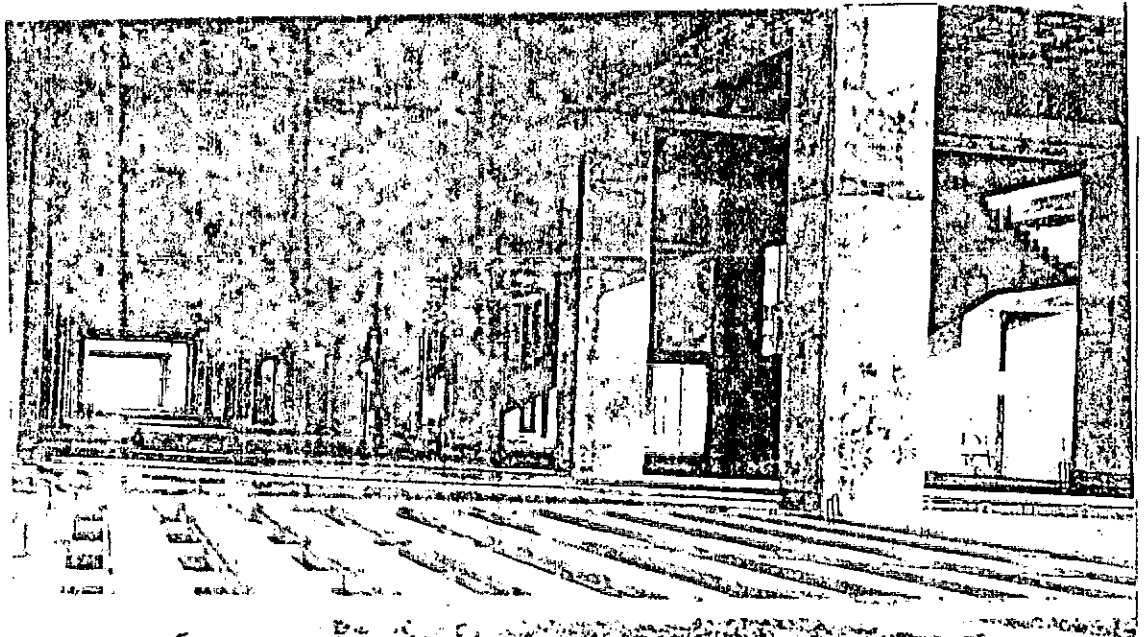
Vista interior del cuerpo
de Ministerios
Ancho aprox. 10m. Se ex-
tiende de Norte a Sur -
paralelo y con vista a
avda. España



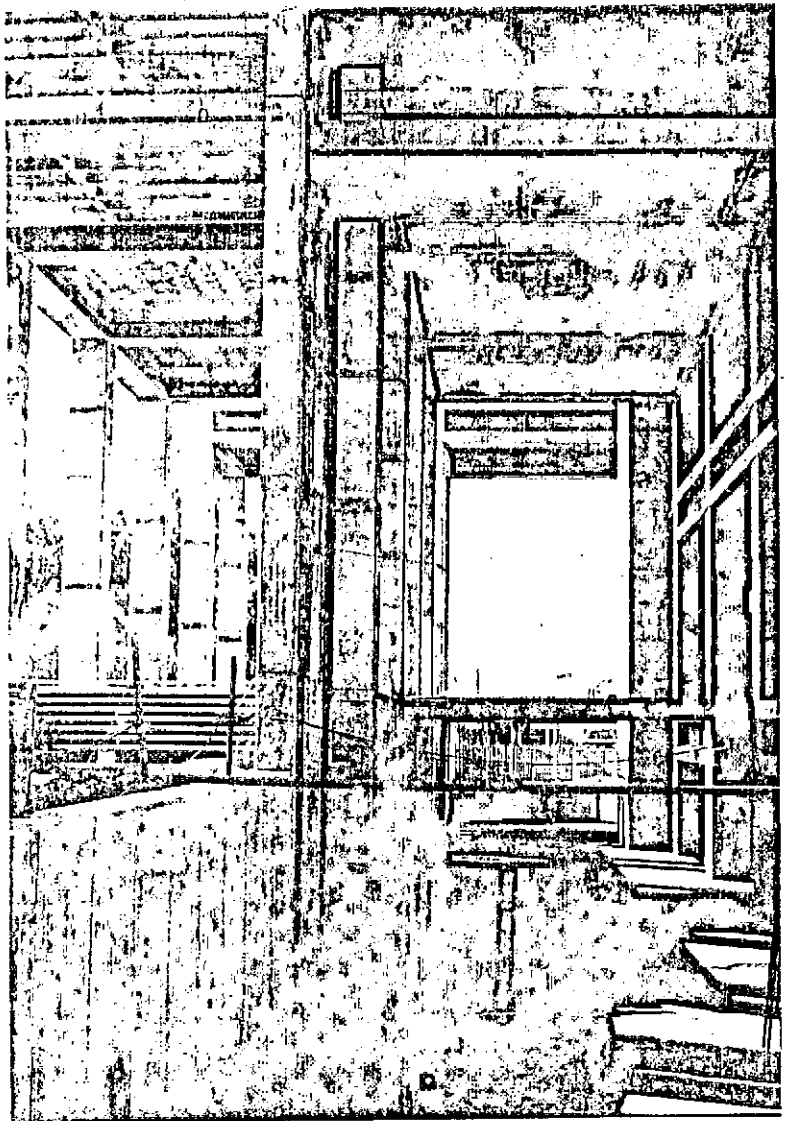
Hall de acceso peatonal
Norte desde Avda. Lib.
San Martín y Píazola
Julieta Sarmiento
Altura entre pisos:
13,10 mts.



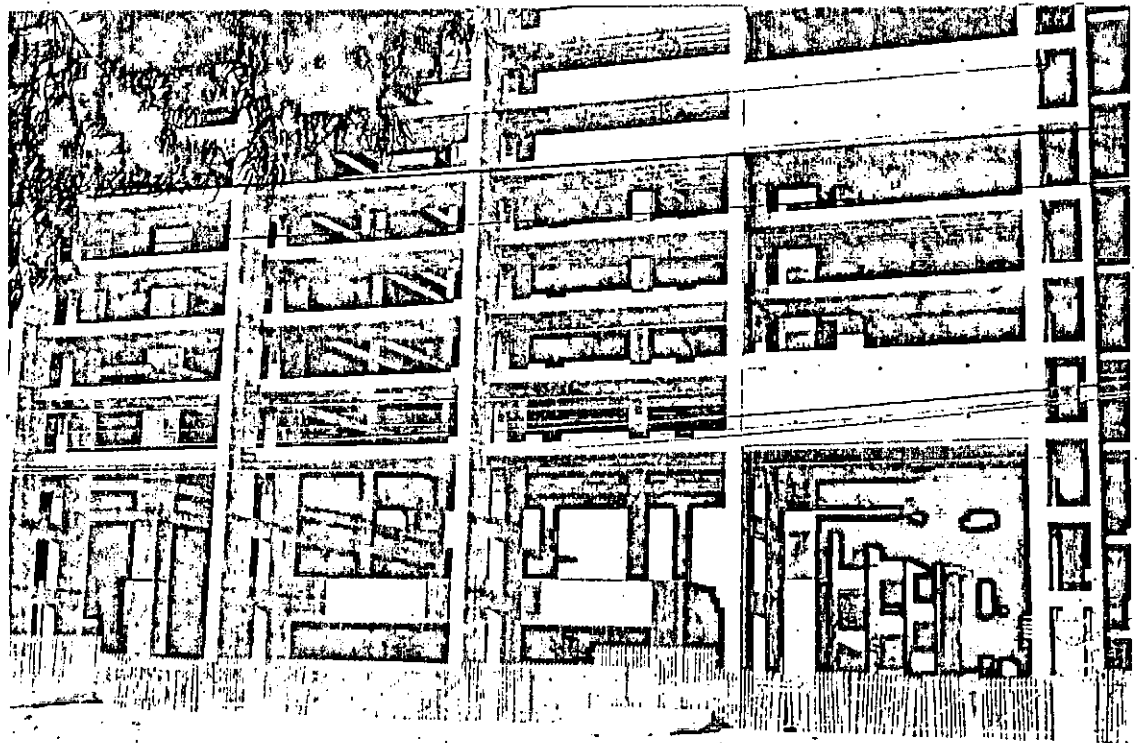
Acceso público vista
Norte a Sur - Nivel
+ 2,50 de vereda urbana
Puente con mosaicos de
vidrio - Primer volumen
Oficinas Generales, al
fondo volumen de
Gobernación

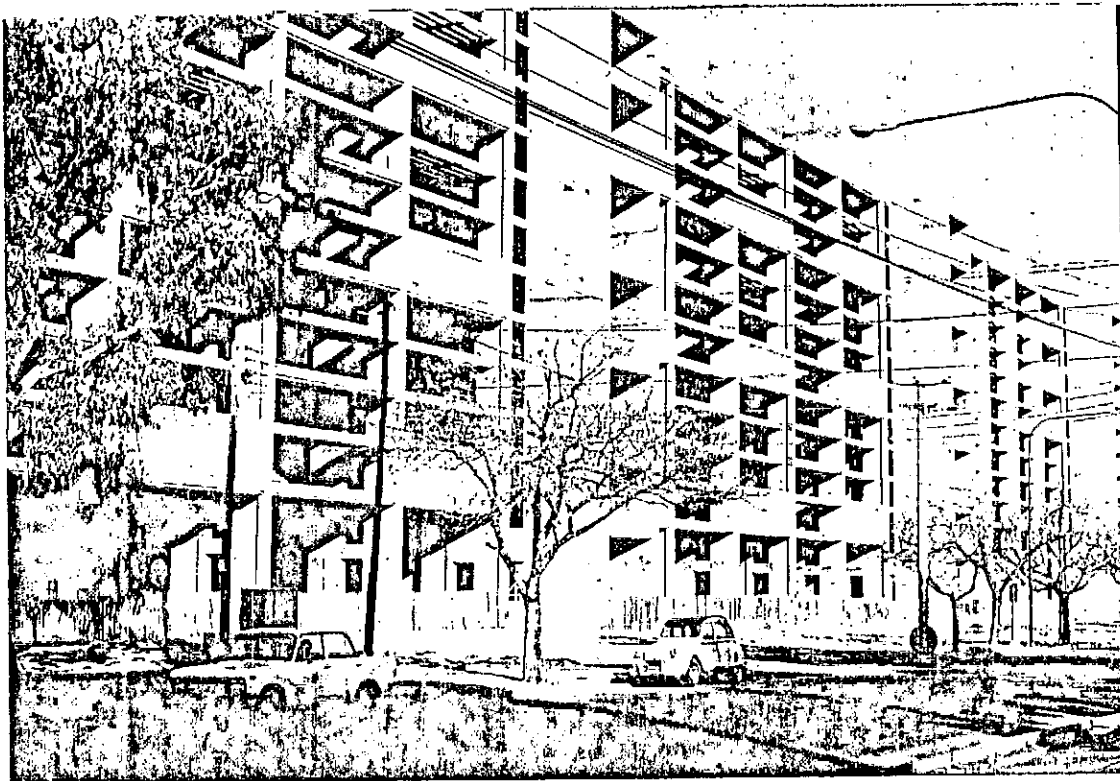


Rampa acceso vehicular
a 1º subsuelo, nivel
- 2,74m. Vista de avda.
Las Heras (Oeste) a
Avda. España (Este)
Escalinatas de acceso
a revoca doble altura
que marca acceso peatonal,
por el puente con
mosaico vidriado

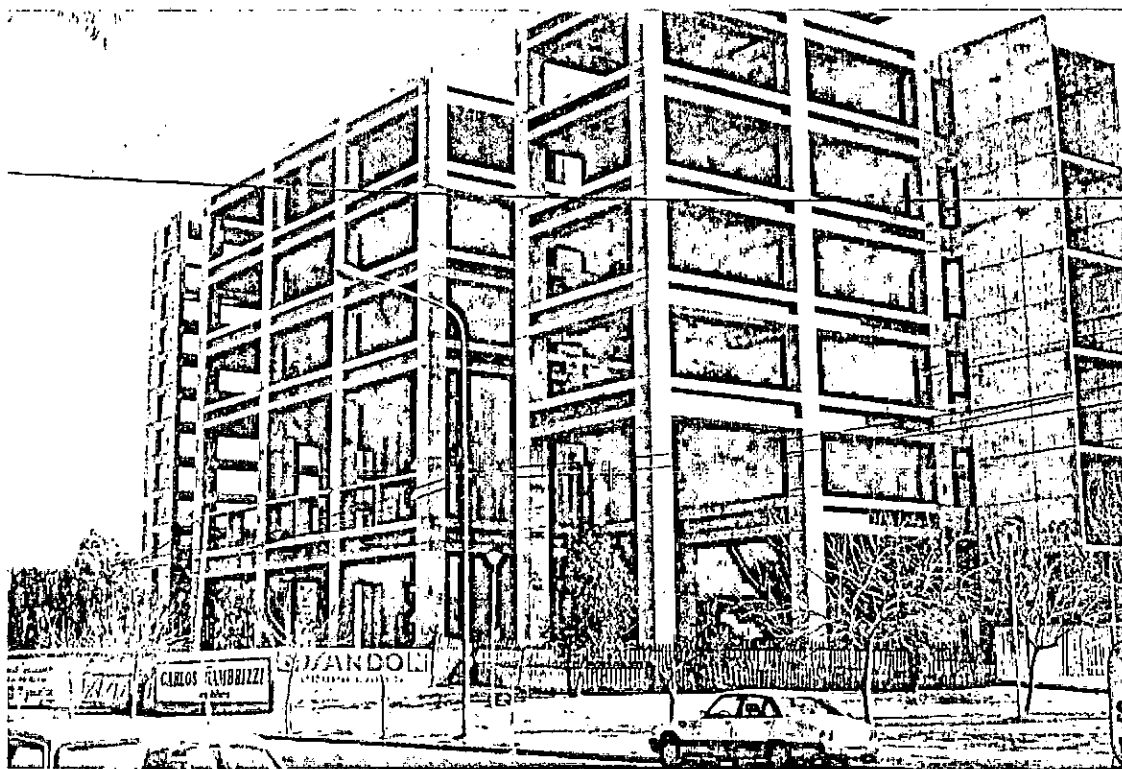


Vista calle Las Heras
(Oeste) - Volumen
vacío de plaza con an-
fiteatro, entre volumen
de Gobernación (derech.)
y Oficinas Generales
(Izq.)



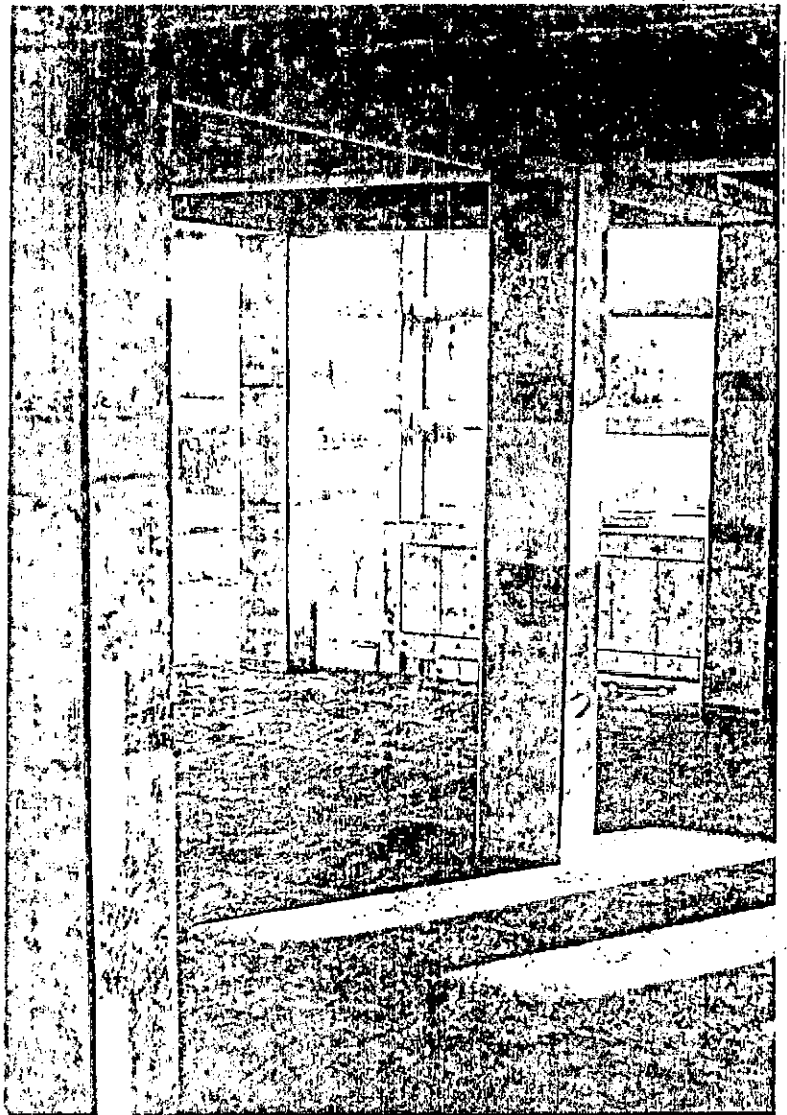


Frente paralelo a Avda. Las Heras - (Oeste). Pantalla de parasoles en todo el frente - Sectores opacos baños públicos - Volúmenes verticales, ascensores y escaleras de acceso público a Oficinas Generales

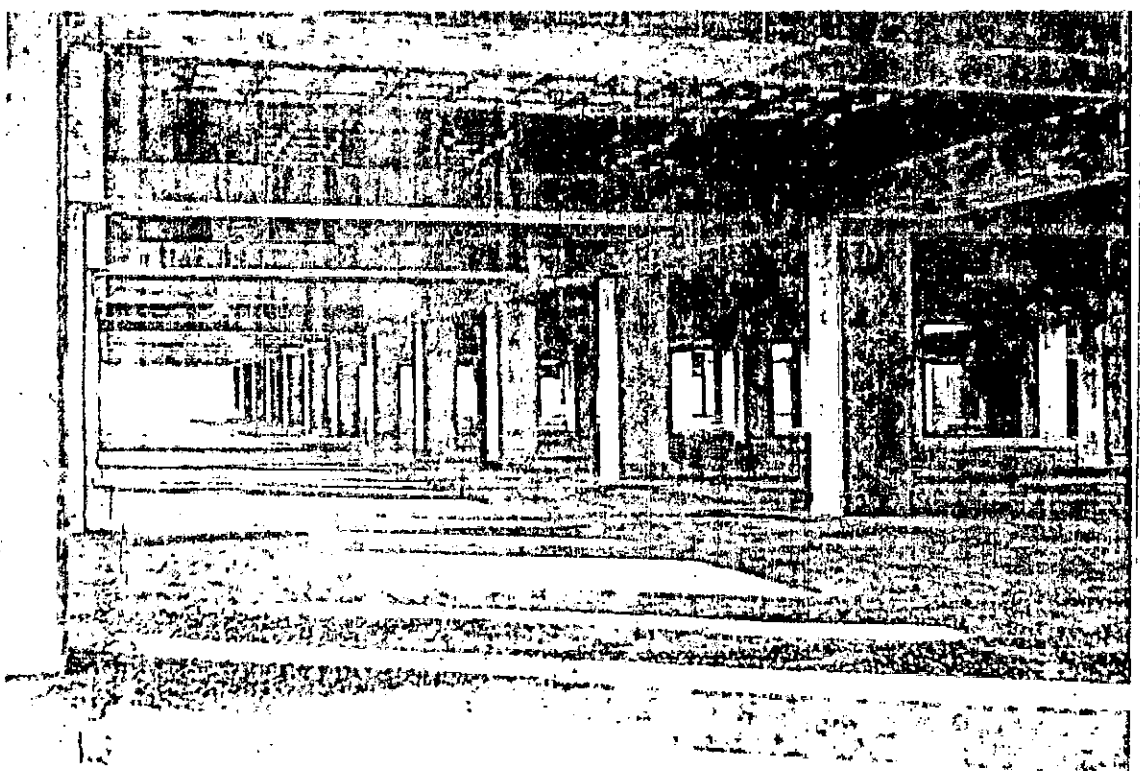


Frente Avda. I. de la Roza - (Sur) De Izq. a Derecha: Pantalla de parasoles, volumen de Gobernación, volumen de Oficinas Jerárquicas

Volumen Gobernación
vista desde entrepiso
técnico, de Salón reu-
niones y recepción de
Gobernación
Altura 5,24m.

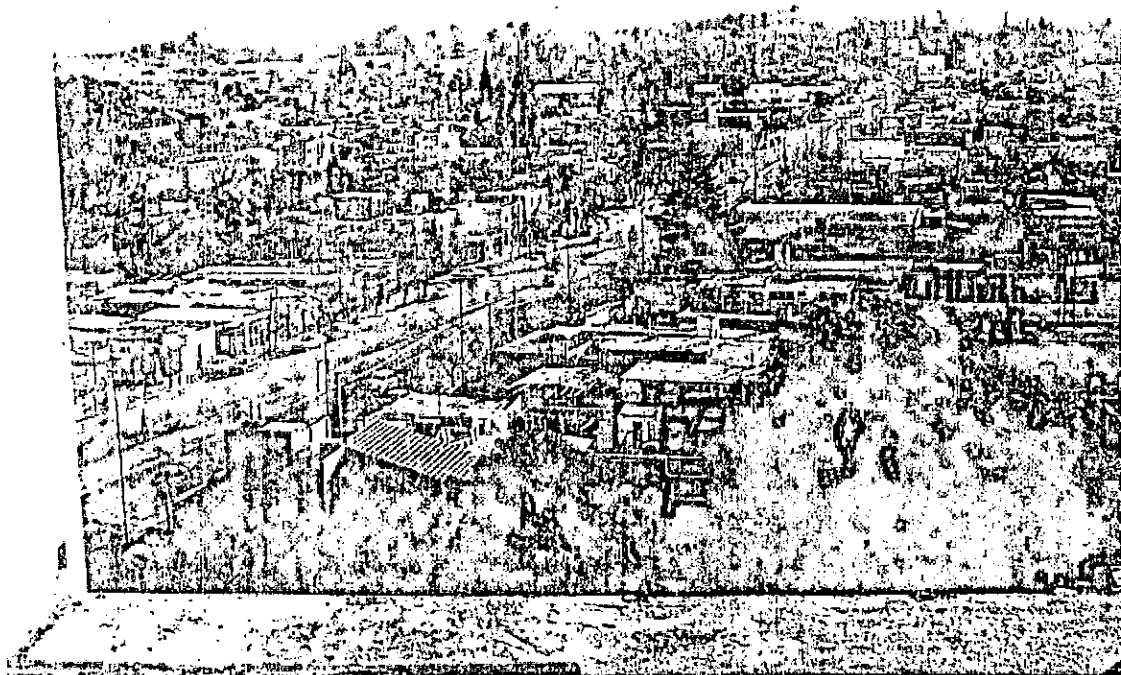


Vista interior del
volumen de Oficinas
Generales - columnas
de 1m2.c/u. - Cada
Módulo tiene 100 m2.
Altura entre pisos: 5,24
De interior: 3,00 m.



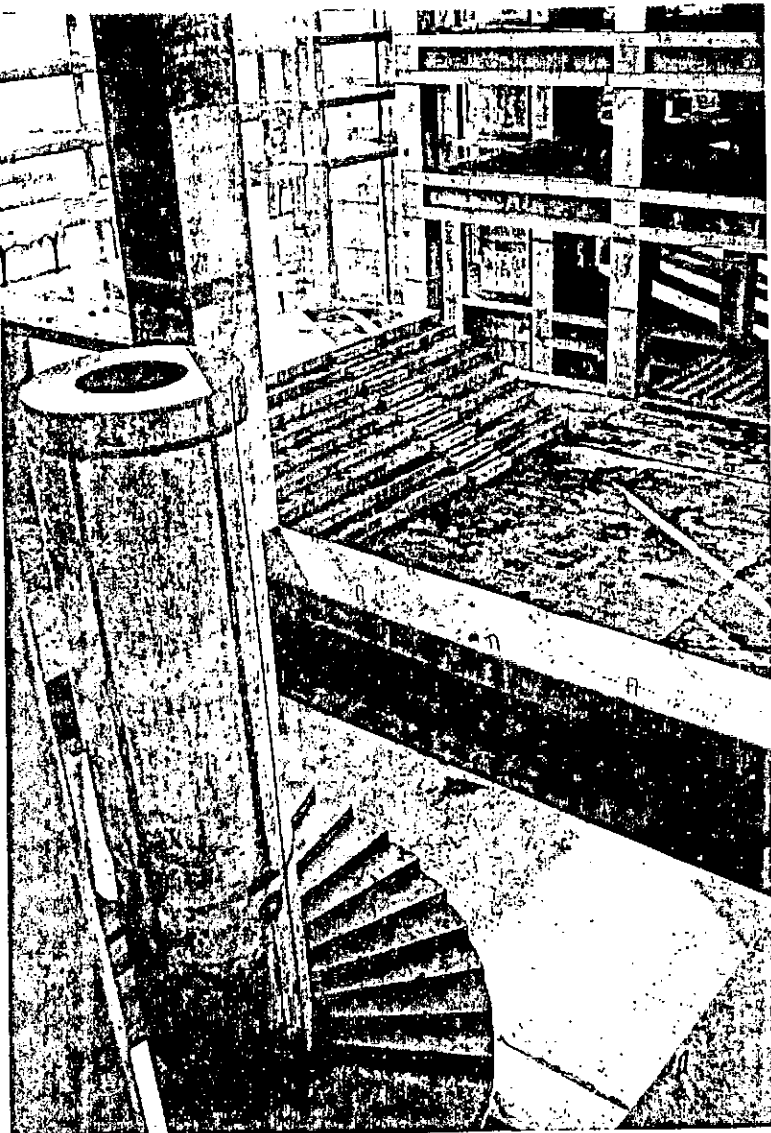


Cuerpo destinado a Oficinas Generales - Espacio entre ejes de columnas aprox. 10 m. - Altura util 3,00 m. planta tipo 1º a 4º piso

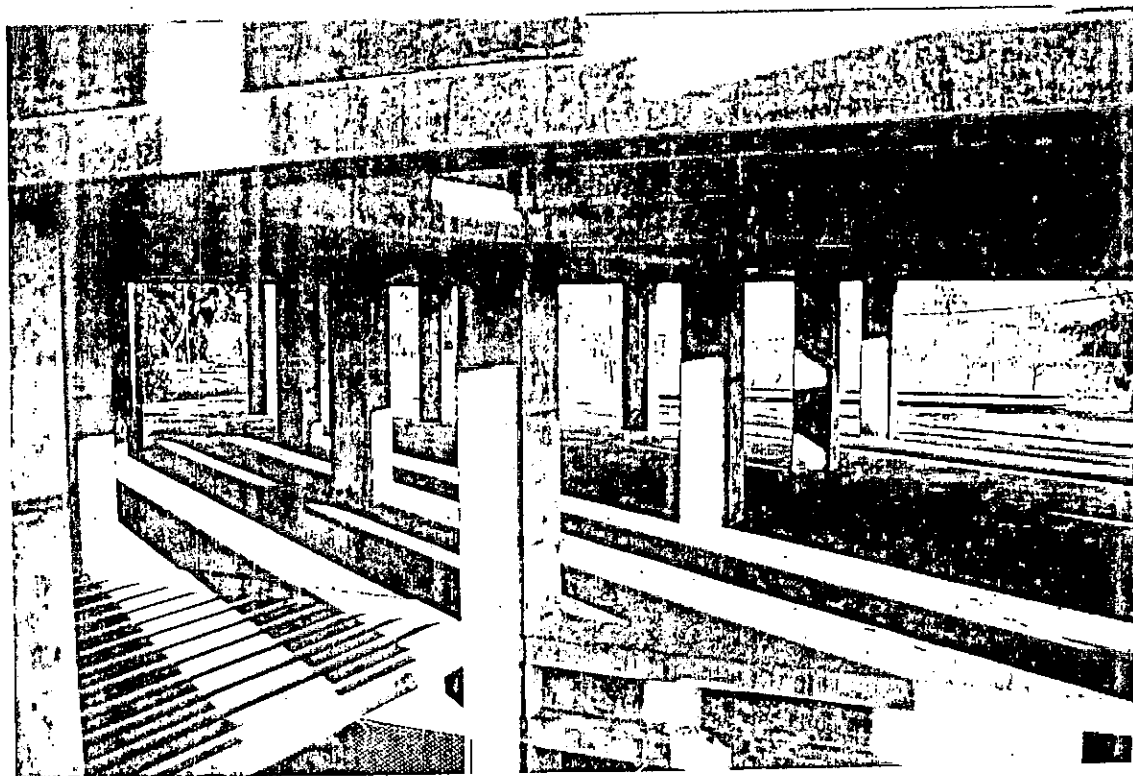


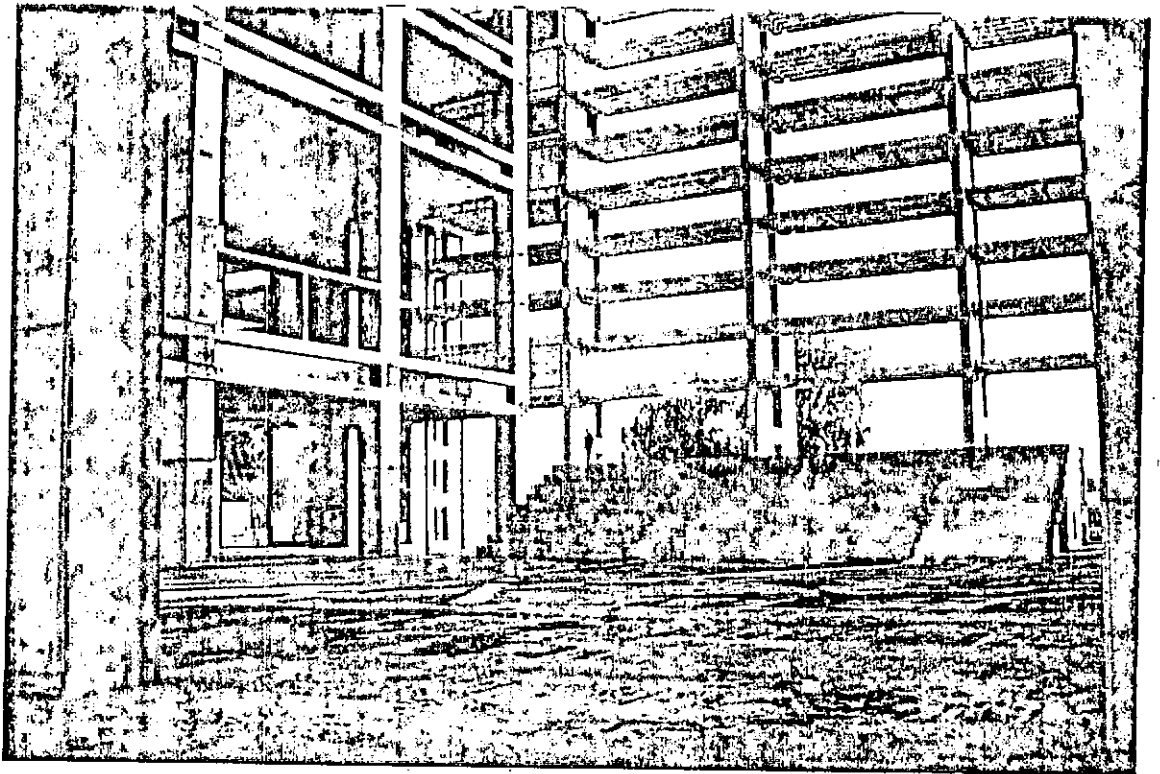
Vista de avda. Ignacio de la Roza de este a oeste

Vista oculara protocolar. Vincula planta baja (+2,50) y salón de reuniones (+10,36) desde / garage en subsuelo
Fondo: gradería de patio gobernanación

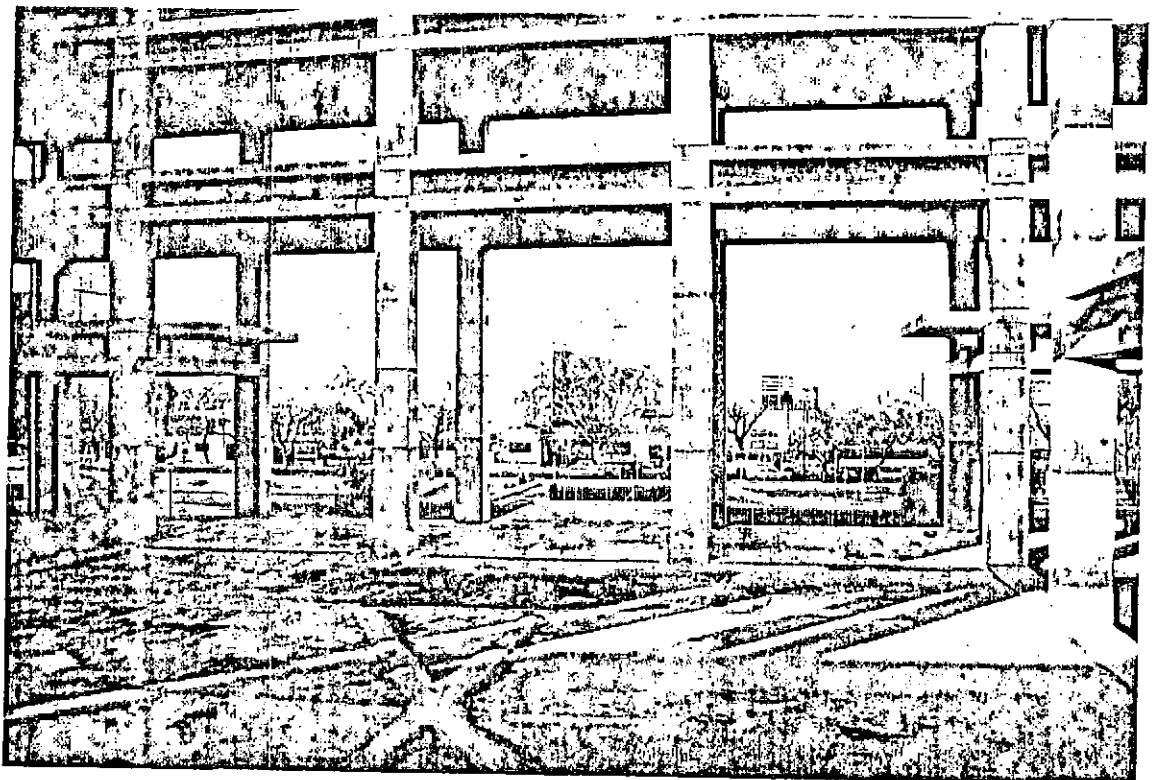


Puente de acceso entre plaza gobernanación y / hall Gobernador y Ministros (+ 2,50m.)



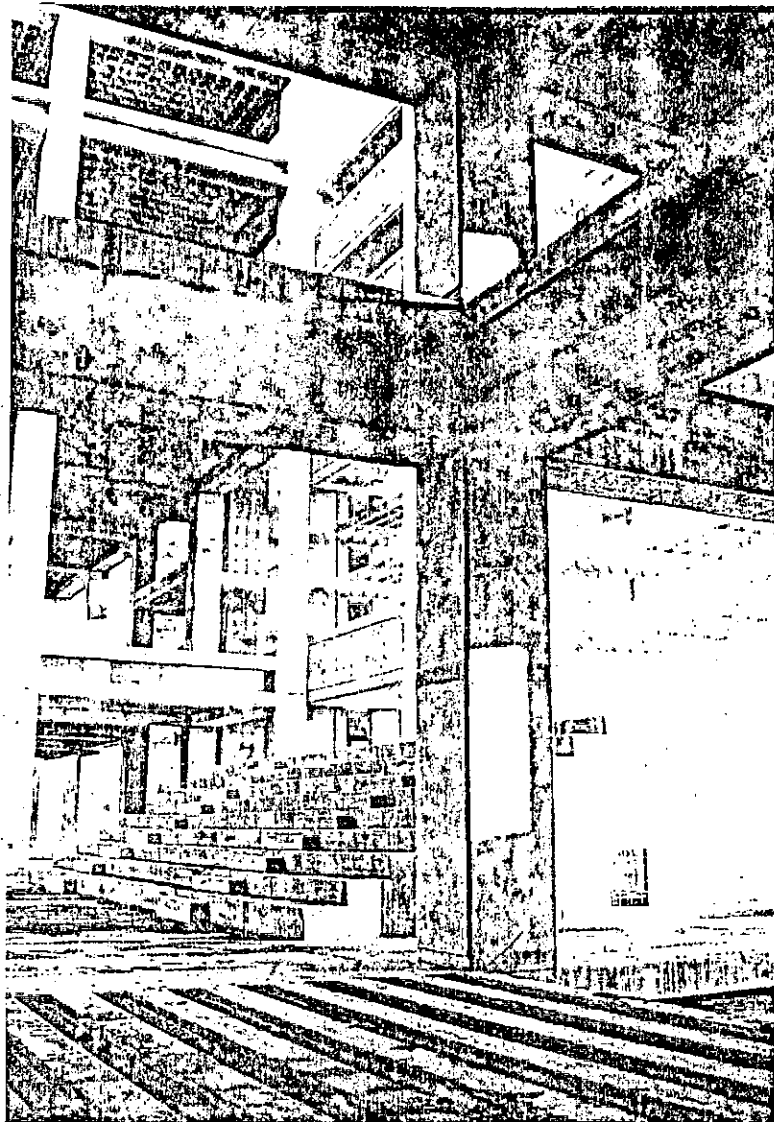


Nivel + 2,50 - Vista Patio de la Gobernación - Espacio
Semi-cubierto

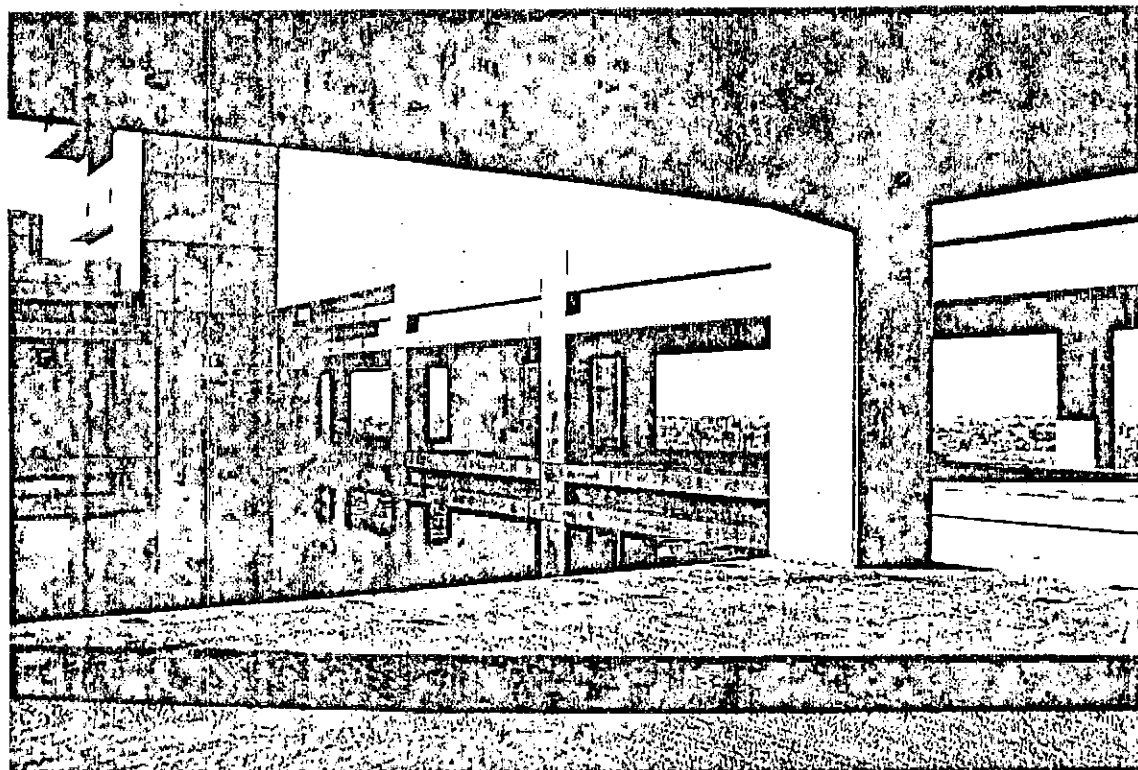


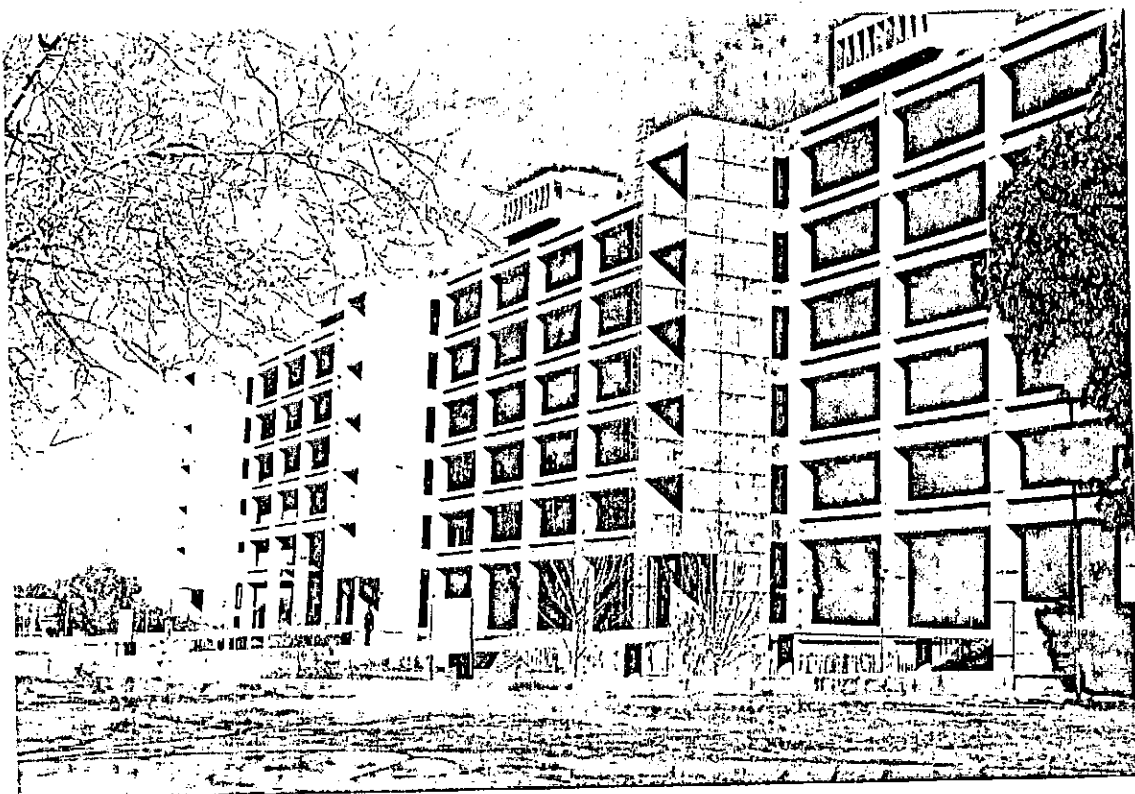
Nivel + 2,50 - Vista del acceso desde Avda. España a Patio
de la Gobernación

Puente entre Sector
Ministerios y patio de
Gobernación - graderías

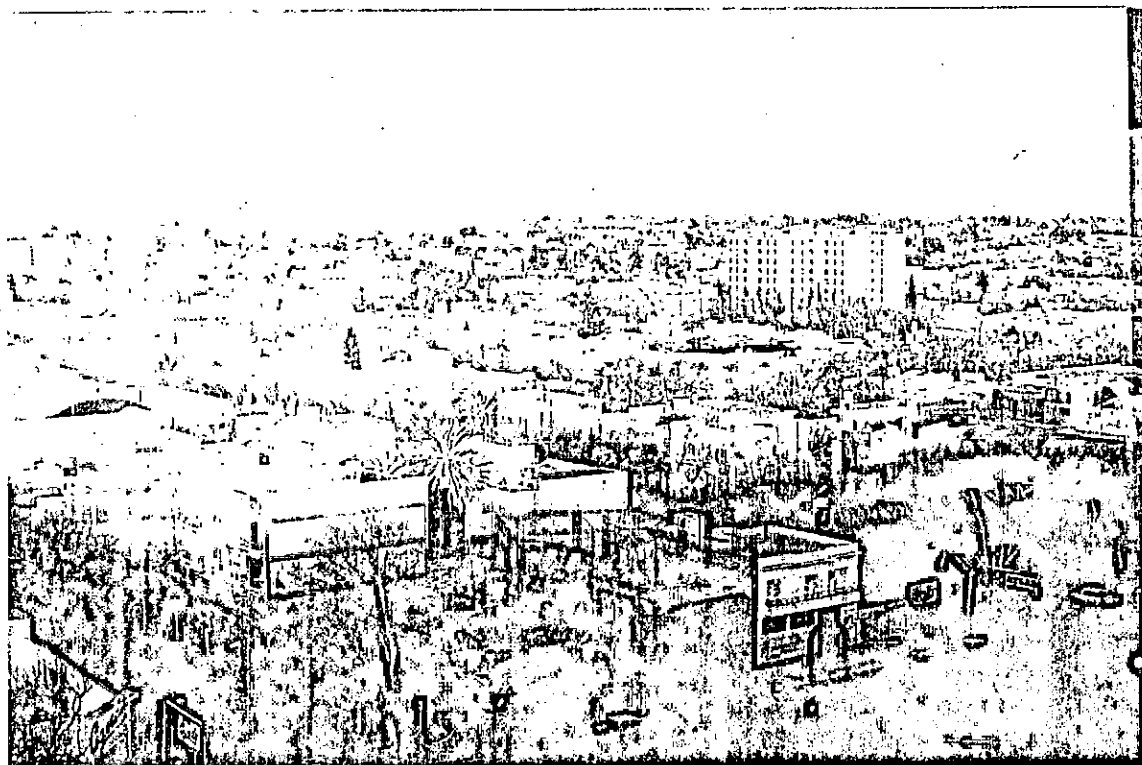


Vista desde Gobernación
("31,32 - 4º Piso)
hacia Oficinas Jerárquicas
cas
A nivel de azotea, se
ubicará techo semi-cu-
bierto de patio de Go-
bernación

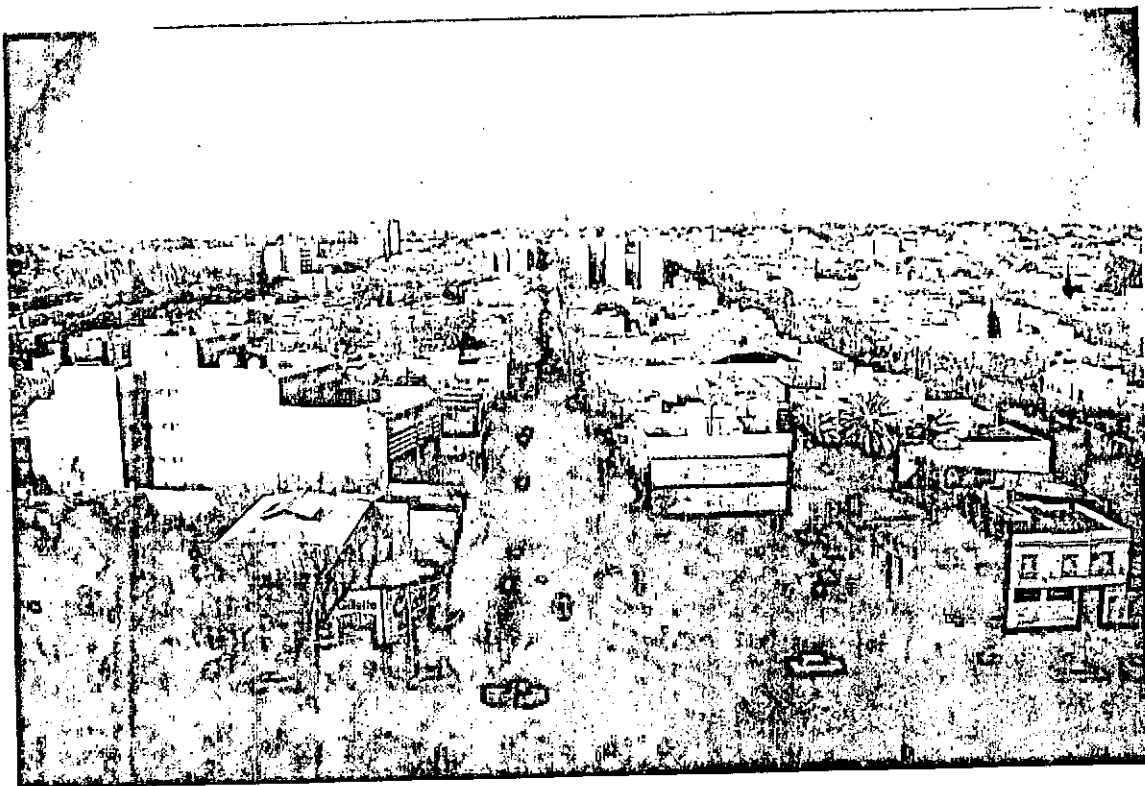




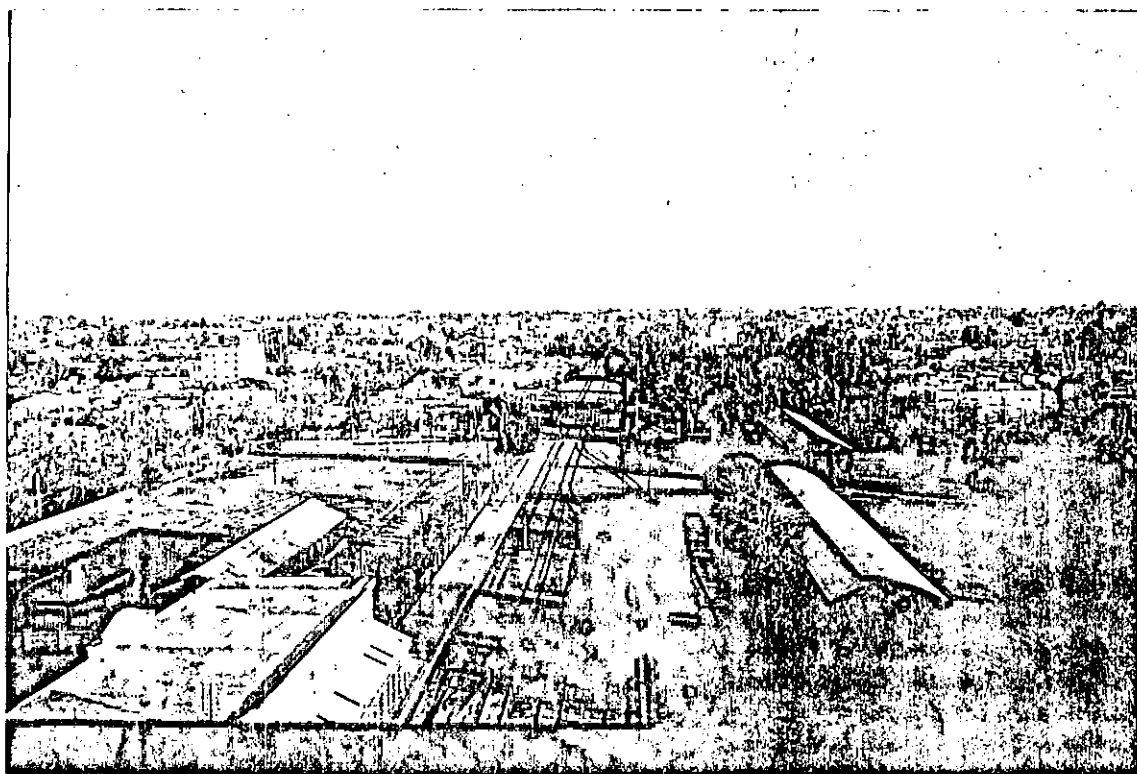
Frente Avda. España (Este) - Rampa principal de acceso público de nivel vereda nivel + 2,50. La doble altura de columnas en ese nivel, marca una recova peatonal, que une todo el edificio de Norte a Sur - Volúmenes verticales, caja de escalera de acceso de funcionarios y Empleados. Espacio entre vereda y edificio destinado a verde y playa de vehículos



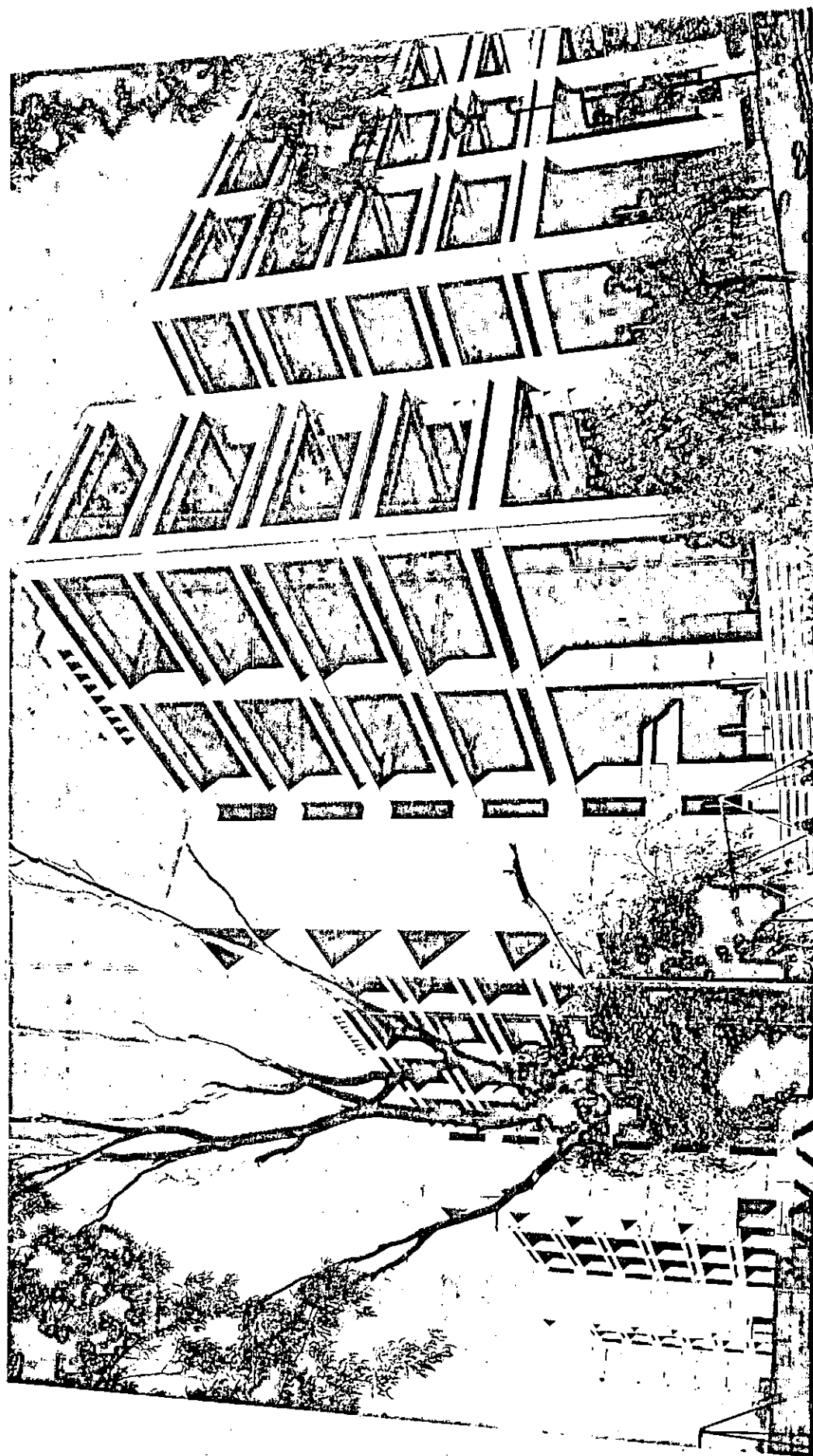
Vista panorámica urbana desde nivel + 31,32 - 4º Piso. Sector Oficinas Jerárquicas - frente Este. Nivel de Azotea: + 36,56m.- Nivel Tanque de reserva: + 40,77 - Nivel Torres de Enfriamiento: + 49,05 (máxima)



Vista hacia el Este - Nivel + 31,32 m. - Centro Ciudad de San Juan
Aje Urbano en línea arbolada.-



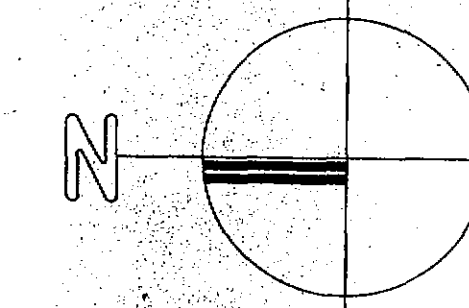
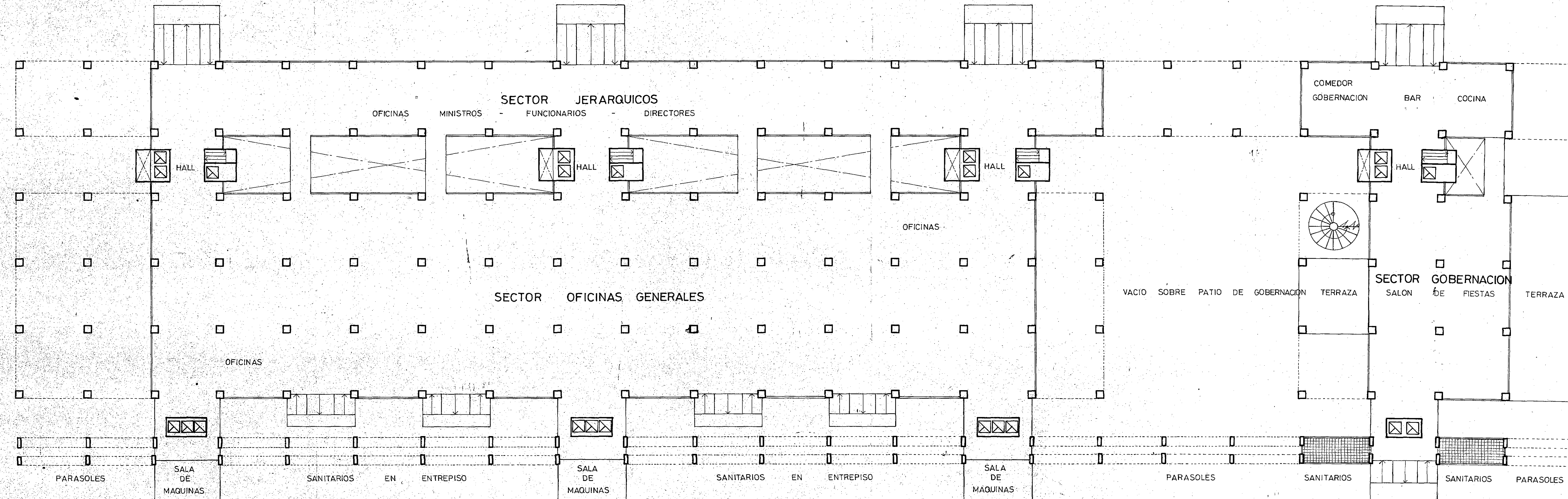
Vista hacia el sur - Nivel + 31,32 desde Gobernación - Terrenos
del Ferrocarril - Estación de Pasajeros.-



Vista del frente Avda. España (Este) y Norte, acceso peatonal desde plazoleta Julieta Sarmiento

a) PLANOS DE PLANTA

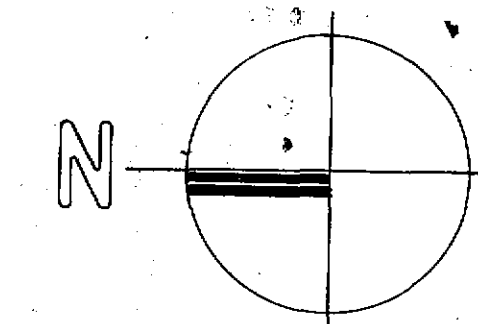
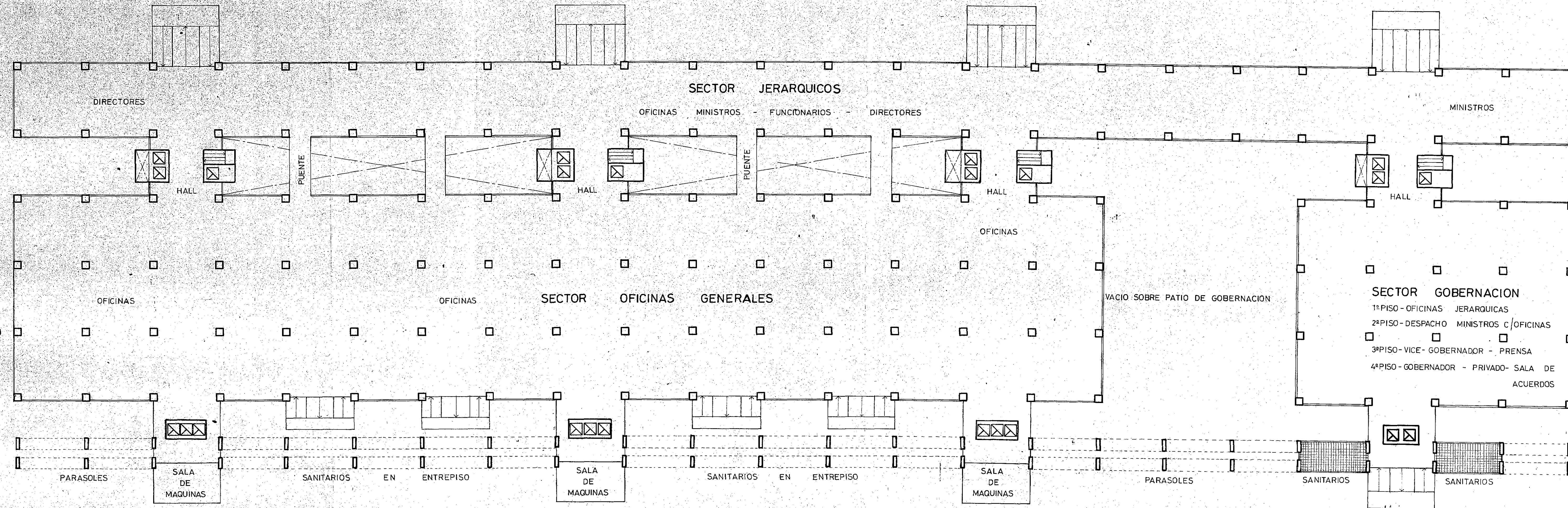
ESCALA 1:300



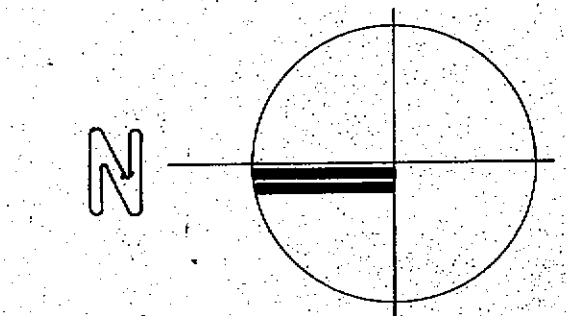
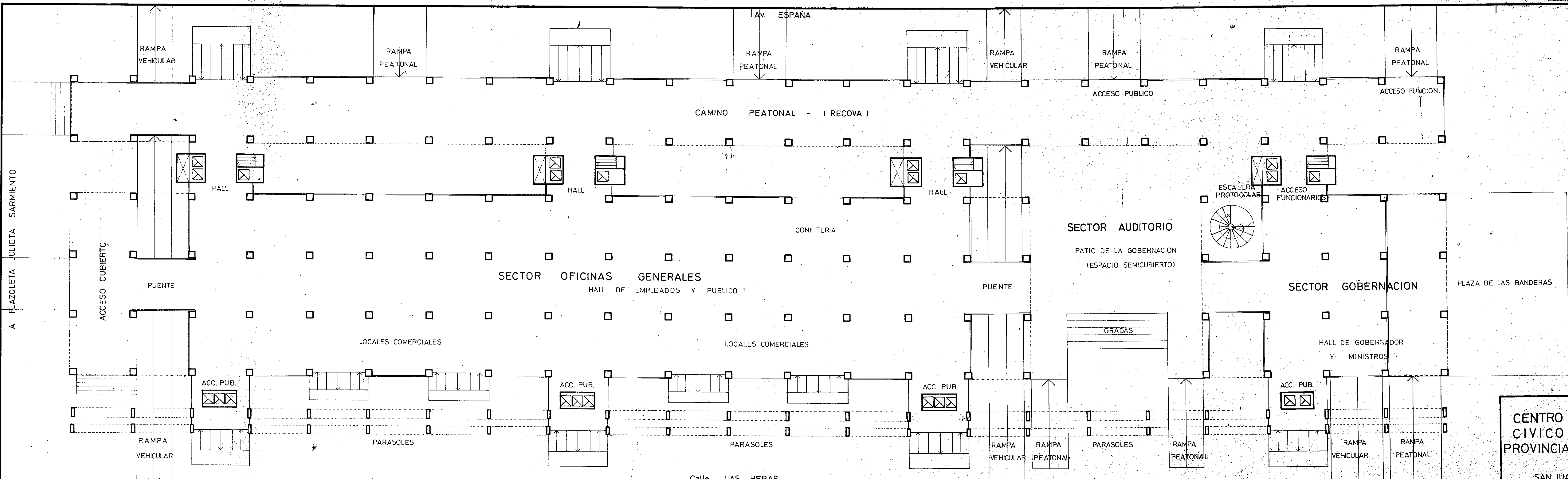
CENTRO
CIVICO
PROVINCIAL
SAN JUAN

ESTUDIO= ANALISIS, EVALUACION Y PROPUESTA DE
FINALIZACION DE OBRA- DEC. N° 496-G-92

PLANTA ENTREPISO - NIVEL: + 10,36 m
PROYECTO ORIGINAL
Esc.= 1:300-



CENTRO CIVICO PROVINCIAL SAN JUAN	ESTUDIO = ANALISIS, EVALUACION Y PROPUESTA DE FINALIZACION DE OBRA DEC. Nº 496-G-92
	PLANTA TIPO - PISO 1º - 2º - 3º - 4º -
	NIVELES : +15,60m - +20,84m - +26,08m - +31,32m
	PROYECTO ORIGINAL Esc. = 1.300-

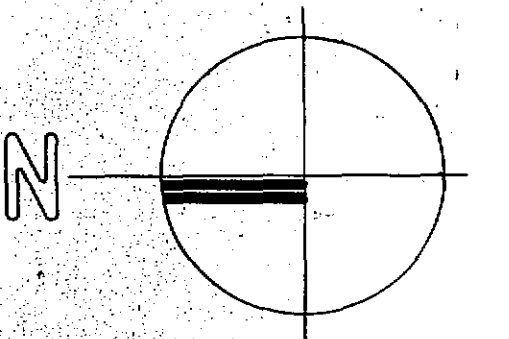
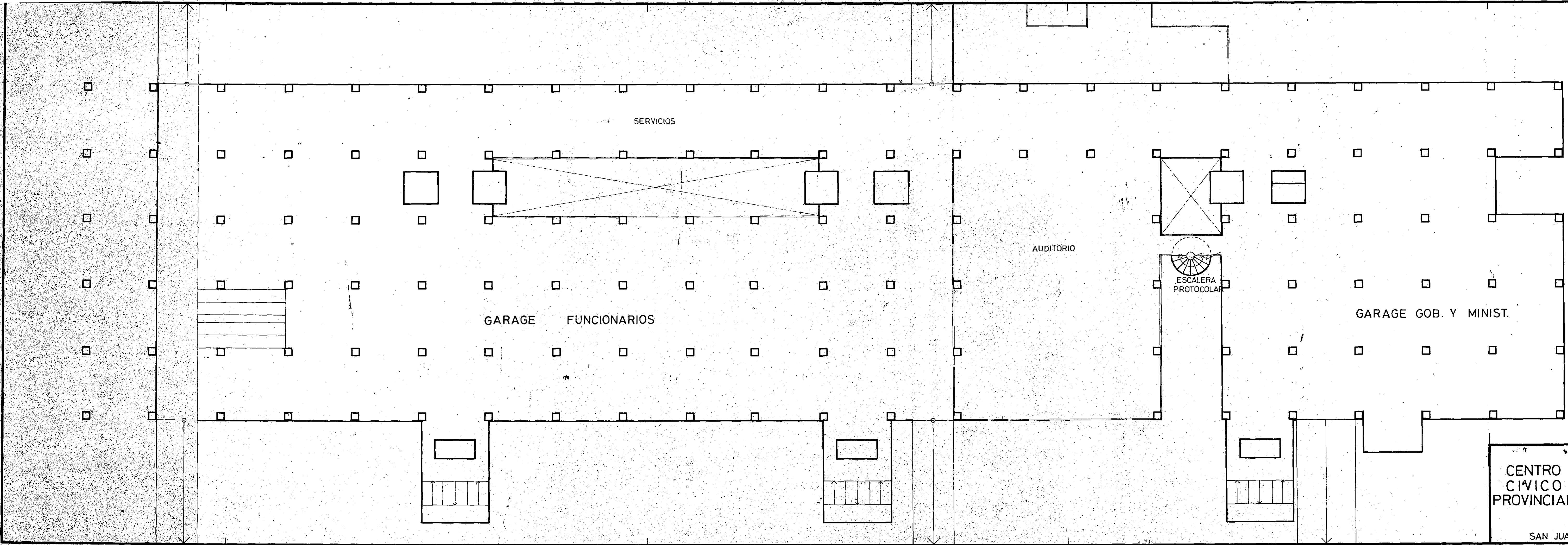


CENTRO CIVICO PROVINCIAL
SAN JUAN

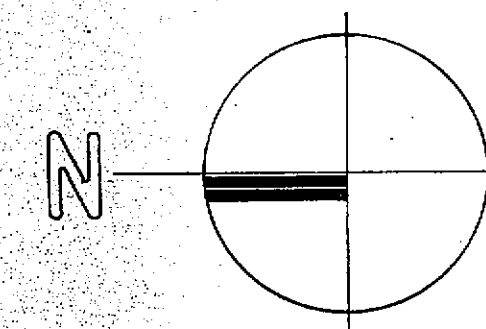
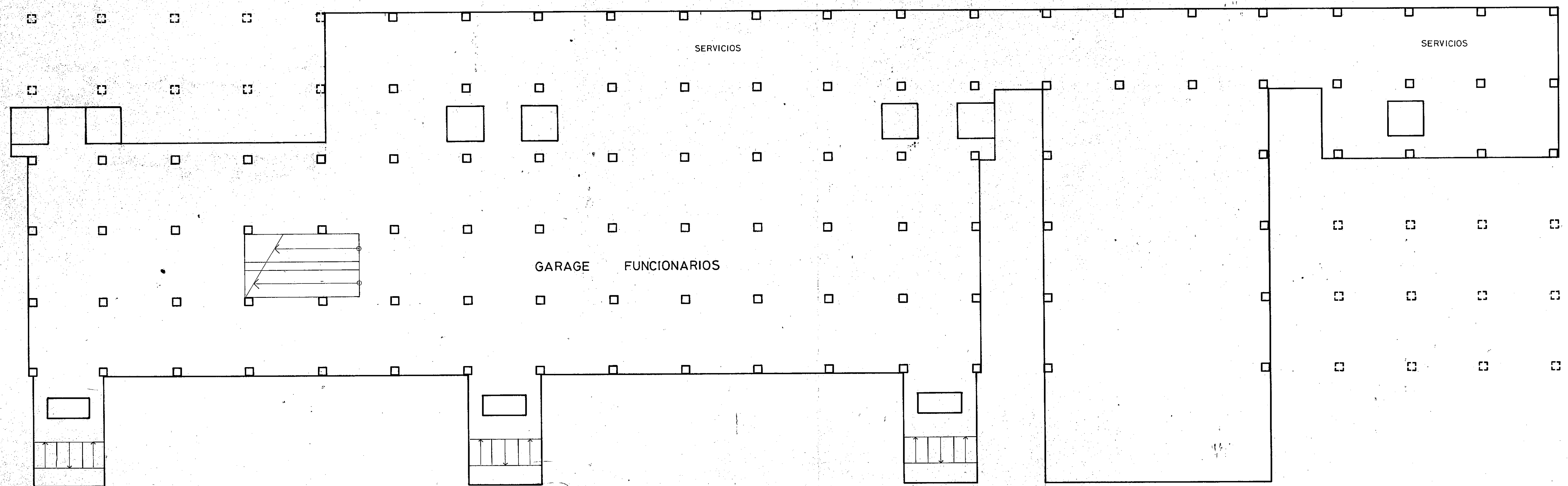
ESTUDIO = ANALISIS, EVALUACION Y PROPUESTA DE FINALIZACION DE OBRA DEC. Nº 496-G-92

PLANTA BAJA - NIVEL : + 2,50 m

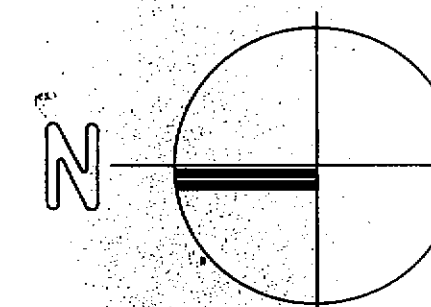
Esc. = 1:300



CENTRO CIVICO PROVINCIAL SAN JUAN	ESTUDIO= ANALISIS, EVALUACION Y PROPUESTA DE FINALIZACION DE OBRA... DEC. Nº 496-G-92	
	PLANTA	1º SUBSUELO - NIVEL: -2,74 m..
	PROYECTO ORIGINAL	ESC. = 1:300-

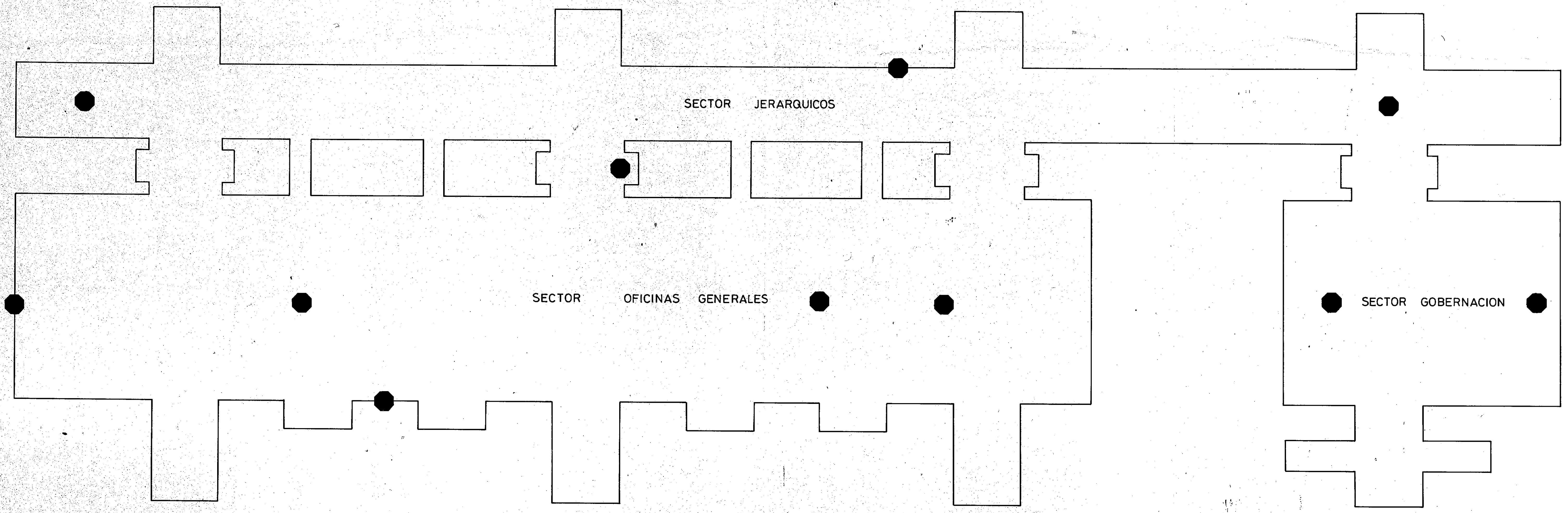


CENTRO CIVICO PROVINCIAL SAN JUAN	ESTUDIO= ANALISIS, EVALUACION Y PROPUESTA DE FINALIZACION DE OBRA_DEC.Nº 496 -G-92	
	PLANTA 2º SUBSUELO - NIVEL: -7,89m.-	
	PROYECTO ORIGINAL	ESC. = 1:300-



REVISION NIVELES DE TERMINACION

- 1.1 -PISOS
- 1.2 -CIELORRASOS
- 1.3 -REVESTIMIENTOS
- 1.4 -CARPINTERIA ENVOLVENTE
- 1.5 -TABICAMIENTOS
- 1.6 -CUBIERTAS DE TECHOS
- 1.7 -INSTALACIONES TERMOMECAICAS
- 1.8 -INSTALACIONES ELECTROMECANICAS



CENTRO
CIVICO
PROVINCIAL

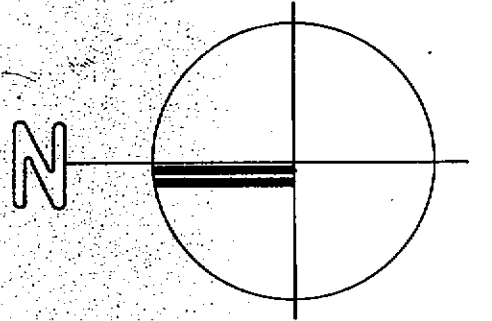
SAN JUAN

ESTUDIO= ANALISIS EVALUACION Y PROPUESTA DE
FINALIZACION DE OBRA.- DEC. Nº 496- G-92

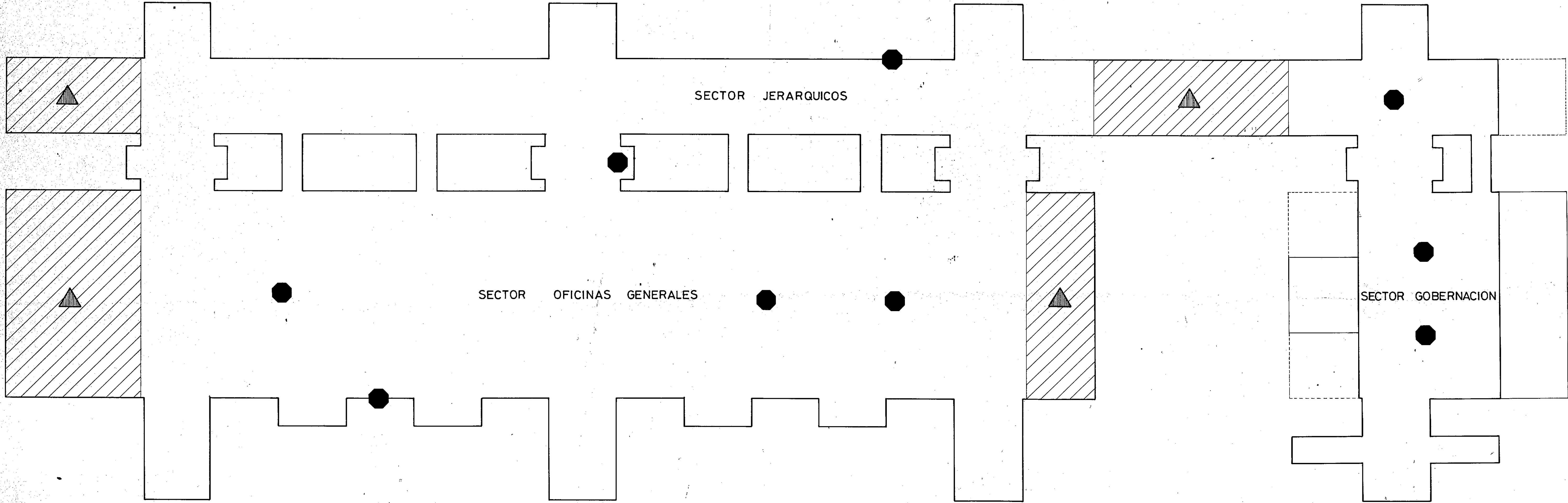
PLANTA TIPO - PISO 1º -2º -3º -4º

NIVELES= +15,60m; +20,84m; +26,08m; +31,32m

PAUTAS TECNICAS PARA LA RECOMPOSICION DEL
PROYECTO ORIGINAL ESC.= 1:300



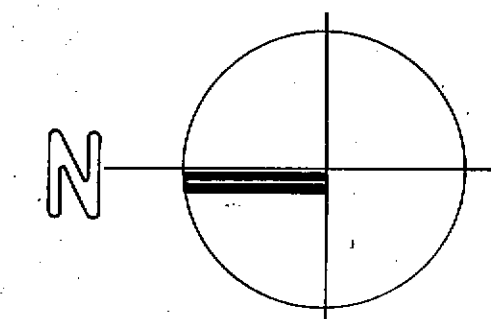
- REVISION NIVELES DE TERMINACION
- 1.1 -PISOS
 - 1.2 -CIELORRASOS
 - 1.3 -REVESTIMIENTOS
 - 1.4 -CARPINTERIA ENVOLVENTE
 - 1.5 -TABICAMIENTOS
 - 1.6 -CUBIERTAS DE TECHOS
 - 1.7 -INSTALACIONES TERMOMECAICAS
 - 1.8 -INSTALACIONES ELECTROMECANICAS
- ▲ INCREMENTO DE SUPERFICIE CUBIERTA



CENTRO
CIVICO
PROVINCIAL
SAN JUAN

ESTUDIO= ANALISIS, EVALUACION Y PROPUESTA DE
FINALIZACION DE OBRA.. DEC. Nº 496- G - 92

PLANTA ENTREPISO - NIVEL = +10,36m
-PAUTAS TECNICAS PARA LA RECOMPOSICION DEL
PROYECTO ORIGINAL - ESC.= 1:300



● REVISION NIVELES DE TERMINACION

- 1.1 -PISOS
- 1.2 -CIELORRASOS
- 1.3 -REVESTIMIENTOS
- 1.4 -CARPINTERIA ENVOLVENTE
- 1.5 -TABICAMIENTOS
- 1.6 -CUBIERTA DE TECHO
- 1.7 -INSTALACIONES TERMOMECAICAS
- 1.8 -INSTALACIONES ELECTROMECAICAS
- 1.9 -OBRAS EXTERIORES
- 1.10 -PARQUIZACIONES

● MODIFICACION PARTE DESTINO-USO SUPERF.

SECTOR OFICINAS GENERALES

SECTOR GOBERNACION

CENTRO
CIVICO
PROVINCIAL

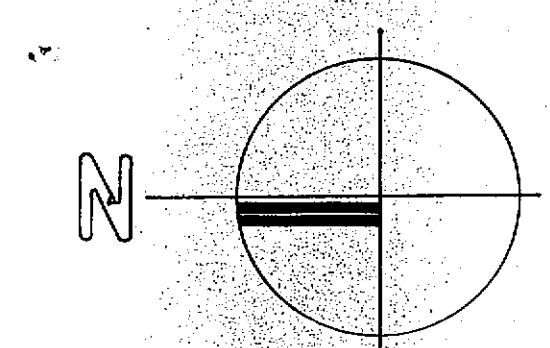
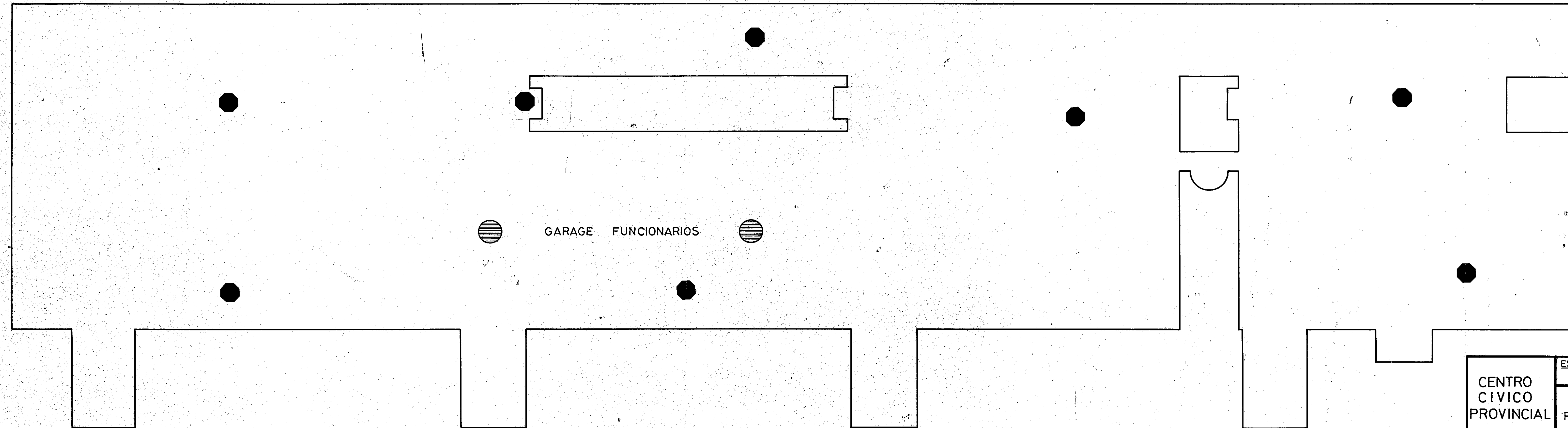
SAN JUAN

ESTUDIO= ANALISIS, EVALUACION Y PROPUESTA DE
FINALIZACION DE OBRA... DEC. Nº496 - G -92

PLANTA BAJA - NIVEL = + 2,50m

PAUTAS PARA LA RECOMPOSICION DEL
PROYECTO ORIGINAL =

ESC.= 1:300



- REVISION NIVELES DE TERMINACION**
- 1.1 -PISOS
 - 1.2 -CIELORRASOS
 - 1.3 -REVESTIMIENTOS
 - 1.4 -CARPINTERIA ENVOLVENTE
 - 1.5 -TABICAMIENTOS
 - 1.6 -CUBIERTAS DE TECHOS
 - 1.7 -INSTALACIONES TERMOMECAICAS
 - 1.8 -INSTALACIONES ELECTROMECANICAS
- MODIFICACION PARTE DESTINO -
USO SUPERFICIES..**

**CENTRO
CIVICO
PROVINCIAL**

SAN JUAN

ESTUDIO= ANALISIS, EVALUACION Y PROPUESTA DE
FINALIZACION DE OBRA.. DEC. Nº 496-G-92

PLANTA 1º SUBSUELO - NIVEL = -2,74 m
PAUTAS TECNICAS PARA LA RECOMPOSICION
DEL PROYECTO ORIGINAL — ESC. = 1:300

2.1.- Evaluación del programa Administrativo - Arquitectónico
original y partido arquitectónico adoptado.-

Del estudio de los antecedentes, se efectuará una serie de observaciones a efectos de la recomposición del Proyecto a las siguientes:

Cautas:

- * Menor inversión inicial posible.-
- * Menor costo de funcionamiento y mantenimiento.-
- * Manteniendo niveles generales acorde con la Jerarquía edilicia.-

Observaciones:

- 1 - De las superficies totales.-
- 2 - De las superficies netas.-
- 3 - Relación superficies totales y netas

Propuesta de modificación de superficies

- a) Por cambio de destino
- b) Por incremento de superficie

2.2.- Alternativas de materiales y equipos sustitutos, y su /
incidencia en los costos.-

La Provincia de San Juan, encomienda al Estudio de Arquitectos Proyectistas, la documentación técnica para la "habilitación del Sector Ministerios - Poder Judicial y Sector Gober-

.///

1.- De las superficies totales:

- 1.1.- Sector Gobernación y Despachos de Ministros /
(18.019,95m².) y Auditorio (2.394,23m².) 20.414,18m².
- 1.2.- Sector Ministerios y Oficinas Generales 62.745,82m².
- 1.3.- Total de superficie cubierta del Centro
Cívico 83.160,00m².

Estas superficies se obtienen de la revisión de planos técnicos existentes en la Dirección de Arquitectura de la Provincia. En adelante servirán como base del presente estudio. Para mayor información, existen planillas resumen de superficies con una mayor desagregación.-

2.- De las superficies netas:

- 2.1.- Sector Gobernación y Despachos de Ministros. 5.551,16m².
- 2.2.- Sector Ministerios y Oficinas Generales. 36.622,76m².
- 2.3.- Total de superficie neta del Centro Cívico 42.173,93m².

La superficie neta, se obtiene descontando de la superficie cubierta (punto 1.0), las superficies ocupadas por las estructuras, muros, tabiques, baños, cajas de escaleras, / salón de fiesta, garages, etc., es decir todos los espacios de uso no permanentes.-

3.- Relación entre superficie total y superficie neta:

- 3.1.- La superficie neta, es el 50,71% de la superficie total.-
Esta relación, indica claramente que el edificio del Cen-

.///

///.

tro Cívico, tiene un bajo nivel de "ocupación ó uso permanente", en una lectura inversa, podemos decir que el edificio tiene el 50% de superficie destinada a "uso transitorio", como hall, accesos, salón de fiestas, paseo peatonal, garages, etc.-

Propuesta de modificación de superficies del Centro Cívico.-

Para mejorar la relación entre uso permanente y transitorio del edificio, se plantean dos alternativas no excluyentes:

a.- Por cambio de destino ó uso de las superficies.-

De la observación de las superficies, su ubicación relativa en el edificio, los aspectos funcionales, y la conformación general, se desprende que algunas superficies son susceptibles de cambio de destino, sin alteraciones importantes ni llegar a desvirtuar el proyecto original.-

Sector Ministerios y Oficinas Generales.-

Nivel + 2,50m.: este nivel denominado planta baja, al que se accede desde el nivel de veredas urbanas, por medio de rampas, es susceptible de cambio de destino ó uso, en los denominados "hall y/o locales comerciales", que tiene 3.935,16 m². (6,2% de /////////////// 63.339,78 m².). Por tratarse de un nivel de inmediato acceso del público, es posible destinarlo a "oficinas de información general y especial, mesas de entradas centrales, oficinas recaudadoras de impuestos, etc", es decir aquellas que tengan gran afluencia de público, lo que mejoraría la funcionalidad del edificio, disminu-

.///

///.

yendo el flujo de público que circula por ascensores y escaleras. Puede destinarse entonces para "Oficinas Generales", entre $1/3$ a $1/2$ de la superficie total, 1.312 a 1.968 m².-

Nivel - 2,74m.: Este nivel está destinado a garage, idem el /
- 7,98m.- La superficie que ocupa es de 4.470,66 m². (7,06% de /
63.339,78 m².), se accede por rampa vehicular, desde Avda. España
ó Las Heras, y también por escaleras desde el nivel - 2,50m. Tie-
ne iluminación natural, aunque insuficiente, por medio de un "pa-
tio inglés", a lo largo de España y Las Heras.

Esta superficie puede cambiarse de destino, encontrando aptas pa-
ra ser destinada a "Archivos generales y particulares de organis-
mos, depósitos de mantenimiento, muebles, etc.- No se ha calcula-
do las necesidades de espacio para garages, pero existe otro sub-
suelo con 3.780,84 m²., con ese destino, además de espacios a ni-
vel natural en los alrededores del Centro Cívico y los terrenos /
vecinos del ferrocarril, que pueden usarse como estacionamiento,
por lo que es posible el cambio.

Pueden destinarse entonces para "Oficinas Generales", entre $1/3$ a
 $1/2$ de la superficie total: 1.490 a 2.235 m².-

Sector Gobernación y Despachos de Ministerios.-

Del estudio de destino de las superficies en este Sector, surge
el criterio de no cambiar el uso original propuesto por los proyec-
tistas de la Obra. Las alteraciones que pueden hacerse, no son re-
levantes, y es aconsejable mantener el uso, jerarquía y funciona-
lidad acorde con el nivel Gobernación; manteniendo los 5.551,16m².
de "uso permanente" ó "superficie neta".-

///

///.

Conclusión: Por cambio de destino ó uso de las superficies cubiertas del Centro Cívico, se puede aumentar la superficie con destino a "Oficinas Generales", entre 2.800 m². a 4.200 m².-

En este caso, el porcentaje de ocupación ó uso permanente del Centro Cívico, pasa del 50,71% al 54,64% / - 56,34%.-

b.- Por incremento de la superficie cubierta.-

Se ha comprobado, por medio de visitas a la obra, que el edificio del Centro Cívico, en el denominado "entrepiso" nivel + 10,36m., / pueden efectuarse algunas modificaciones, que tengan como finalidad, el aumento de la superficie cubierta, sin desmedro de las / características arquitectónicas generales del edificio.

Se trata de módulos estructurales de doble altura, y que en todos los casos existen las respectivas columnas, en uno de ellos, también las vigas, por lo que se trata acá, de construir las losas de pisos, y la inversión en construcción si bien no está cuantificada, es de suponer que es baja.-

La ubicación es la siguiente:

. Cuerpo Directores y Jerárquicos extremo norte,

plazoleta Julieta Sarmiento	2 módulos	200m ² . aprox.
-----------------------------	-----------	----------------------------

. Acceso a patio Gobernación, por

Avda. España	3 módulos	300m ² . aprox.
--------------	-----------	----------------------------

. Cuerpo Oficinas Generales, extre

mo norte, plazoleta J.Sarmiento	6 módulos	600m ² . aprox.
---------------------------------	-----------	----------------------------

./././

///.

. Cuerpo Oficinas Generales, extremo
sur, con patio Gobernación 3 módulos 300m². aprox.
Total ampliación de superficie cubierta 1.400m². aprox.

Conclusión: Por ampliaciones del entrepiso del Centro Cívico, consistente en la construcción de losas, en espacios de doble altura, puede incrementarse, con bajo nivel de inversión, la superficie cubierta en / 1.400m². aprox.

En este caso, el porcentaje de ocupación ó uso permanente del Centro Cívico, pasa del 50,71% al / 52,91%.

Considerando las alternativas a) y b) simultáneamente, los valores oscilan entre el 56,84% al /// 58,54%.-

En superficies, significan incrementos entre 4.200m². a 5.600m². aproximadamente.-

///.

nación ". Con fechas Setiembre/76 y Marzo/77 se cumplimenta el pedido, la que sirve de base para el desarrollo de este punto.

Los costos son:

- . Gobernación \$ 2.533.558.182 - Setiembre/76
- . Ministerios \$ 10.145.419.037 - Marzo/77

a) Estos montos actualizados con el índice del costo de la construcción, del INDEC, al mes de Julio/92, determinan el "costo histórico actualizado":

* \$ 109.551.904,00 - Julio/92

Costo histórico actualizado

b) A los efectos de poder ajustar en menos este valor, se procedió a estudiar los Items de mayor incidencia, como un método global y aproximado, con el siguiente criterio:

- a) Cambio de material
- b) Cambio de tecnología
- c) Modificación de volumen ó superficie posible

c) De esta primera aproximación, se desprende que es posible / un primer ajuste, con cierto criterio de razonabilidad, disminuyendo con porcentaje distintos para cada Items, pero / que en la sumatoria, arrojan un total del: 16,64% en Gobernación y 15,17% en Ministerio.-

///

///.

Valor Histórico

Valor Reducido

Gobernación y Auditorio

\$ 26.194.991

\$ 22.419.664

Ministerio

\$ 82.656.908

\$ 70.117.855

T O T A L E S

\$109.551.904.-

\$ 92.537.519.-

///.

d) Planilla de Items (Detalle del punto c).--

Nº de Orden	Nº del Item	DESIGNACION	% de incidencia s/total	% posible a reducir
SECTOR: <u>Gobernación.-</u>				
01	22	Instalación eléctrica	16,44	- 2,50
02	12	Pisos	16,18	- 4,80
03	27	Instalaciones termomecánicas	13,30	- 2,70
04	28	Tabiques modulares	8,43	- 2,50
05	24	Instalaciones sanitarias	7,91	- 1,00
06	21	Carpintería	5,66	- 1,30
07	18	Vidrios y espejos	4,34	- 0,64
08	10	Cielorrasos	2,46	- 0,70
09	26	Ascensores	2,17	- 0,10
10	23	Artefactos de iluminación	1,10	0,00
11	14	Revestimientos	1,02	- 0,40
T O T A L :				-16,64% .--

Nota: Existen 21 Items más, cuyos % de incidencia varía entre /
1,00 y 0,04, que no se estudiaron.--

///

///.

SECTOR: Ministerio.-

Nº de Orden	Nº del Item	DESIGNACION	% de incidencia s/total	% posible a reducir
01	22	Instalaciones eléctricas	18,37	- 2,70
02	27	Instalaciones termomecánicas	16,87	- 3,30
03	28	Fabriques modulares	10,76	- 3,20
04	21	Carpintería	7,02	- 1,02
05	24	Instalaciones sanitarias	6,35	- 1,00
06	12	Pisos	5,73	- 1,70
07	10	Cielorrasos	3,95	- 1,20
08	13	Vidrios y espejos	3,15	- 0,45
09	26	Ascensores	3,07	- 0,20
10	14	Revestimientos	1,11	- 0,40
T O T A L :				<u>-15,17%.-</u>

Nota: existen 24 Items más, cuyos % de incidencia varía entre 1,46/ y 0,03, que no se estudiaron.-

///

///.

OBSERVACIONES:

1) En ambos presupuestos, existe el Item N°34 - Ayuda de Gremio cuyo % de incidencia es entre el 14,04 al 15,74%, lo cual es susceptible de disminuir.-

2) También otros ítems, que en esta primera aproximación no se consideraron.-

A modo de ejemplo citamos: Marmolería y afines (0,49%), Pinturas (0,92%), Estructuras metálicas (0,44%), escaleras, escalinatas y afines (0,32%), Señalización (0,32%), en Gobernación, y en Ministerio: Pinturas (0,96%), Marmolería y afines (0,45%), Artefactos de iluminación (1,46%), contrapisos, carpetas y afines (1,18%).-

Centro Cívico Provincial.- (Costos comparables de otras obras)

. Objetivo del trabajo:

Estudiar un edificio comparable con el Centro Cívico, a efectos de determinar costos de construcción semejantes.

Obra: Instituto Nacional de Vitivinicultura - Sede Seccional -
Provincia de San Juan.-

Comitente: Servicio Nacional de Arquitectura - MOSP.-

Contratista: Empresa Diamante Giuliani - Construcciones
Maipú 458 - (Este) - San Juan.-

Monte de Obra: ; 10.108.475,00 - Fecha: 05 de Julio 1983.-

Superficie Cubierta: 3.002,61 m2.-

a) Descripción de la Obra:

Edificio destinado para Oficinas Generales, /
posee una sala para auditorio, archivos en dos subsuelos, planta
baja con hall de recepción y dos niveles superiores de oficinas y
sectores jerárquicos, azotea, una vivienda, y laboratorios (no in-
cluidos en este estudio).-

La estructura resistente de hormigón armado, /
mampostería de ladrillos de máquina, cubierta de techo con aisla-
ción y baldosas cerámicas, pisos de mosaico granítico y granítico
reconstituido gres cerámico, pisos alfombrados, escalones de gres,
revestimiento mármol en ascensores, carpintería metálica de chapa,
pasamanos de acero inoxidable, tabiques modulares de aluminio y /
paneles vidriados y placas de fórmica, pinturas al esmalte, traba-
jos exteriores, servicio contra incendio, telefonía, dos ascenso--

.///

///.

res, gas natural y aire acondicionado central.-

b) Actualización de costo:

A efectos de hacer comparable el costo, se /
suprimió del presupuesto total, el rubro estructura resistente de
hormigón armado y cota gruesa más instalaciones correspondientes.

Presupuesto Total.....\$ 10.108.475

Items Suprimidos.....\$ 3.301.832

Costo de Obr. para habilitación... \$ 6.806.643 - Junio/83

Indice Indec de la Construcción: 2.324.745,62 para actualizar de
Junio/83 a Julio/92.-

* Costo actualizado: \$ 1.582.371,35 - (Julio/92)

* Superficie cubierta: 3.002,61 m2.-

* COSTO POR M2..... \$/m2. 527,00 (Terminación de Obra).-

c) Costo del Centro Cívico (Supuesto):

En el supuesto que el Edificio del Institu
to Nacional de Vitivinicultura, sea comparable con el Centro Cí
vico Provincial, también podrían ser comparable el precio por /
m2.- En este caso el valor del Centro Cívico para su termina---
ción sería: 83.160 m2. x \$/m2. 527 = \$ 43.825.320.-

.///

///.

a) Según publicaciones especializadas de la construcción, el costo del m². de construcción para vivienda sería de \$ 650/m². / (Julio/92).-

Admitiendo que el Centro Cívico, fuese equivalente al doble / de esta cifra tenemos:

\$ 650/m². x 2 = \$ 1.300/m². - 30% estructura de H°A° = \$910/m².

82.160 m². x \$ 910/m². = \$ 75.675.600 Costo supuesto del Centro Cívico.-

PROVISIÓN E INSTALACIÓN DE GAS NATURAL.-

1.- Anteproyecto Sistema Tradicional.-

a) Descripción:

En relación al estudio de calefacción y provisión de Gas Natural al Centro Cívico, se informa que los valores y / análisis realizados, son reflejados a una mínima necesidad y responden a ante-proyectos muy provisionales, en base a que / no se cuenta a ciencia cierta con las disposiciones en funcionamiento de consumos.

Para dotar al Edificio de Gas Natural, se cuenta con cañerías en el costado (Noroeste) del predio de diámetro 6" // (152 mm.) en; no obstante también tenemos cañería de igual / diámetro por el costado Sur de Avda. José Ignacio de la Roza, por razones de funcionalidad y con el fin de eliminación / de costos, se debe optar por la última alternativa, que lleva a realizar un tendido de un ramal por Avda. España, previendo cuatro entradas individuales, una por cada torre.

Una vez alimentado el Edificio se proveerá la dotación de / gas para calefacción de cuatro (4) pisos por sistema de calefactores tiro balanceados é infrarrojos para sectores Gobernación y Ministerios.

La provisión alcanza para la utilización de anafes, cocina, / calefones, en sus distintos niveles.

.///

///.

b) Costos:

Con provisión de cañería, revestimiento, piezas especiales
reparación de cruces de calle.

Montaje de gabinetes y cuadros de regulación.

Instalación interna en cañería negra aprobada y revestida
s/normas de Gas del Estado.

Provisión y colocación de calefactores, calefones, anafes,
cocina, etc.

Ventilaciones de aparatos.

Asciende a la suma de PESOS UN MILLON CUATROCIENTOS SESENTA /
MIL (\$ 1.460.000) al mes de Septiembre de mil novecientos no
venta y dos. No se incluye el impuesto al Valor Agregado.-

c) Detalles Técnicos:

La obra en cuestión se debe materializar a partir de una fac
tibilidad técnica que se otorgará en GAS DEL ESTADO, para el
suministro del fluido, pasando por la ejecución de un proyec
to constructivo a aprobarse el cual se estima deberá ser de
(4") 102 mm., correspondiendo al ramal de alimentación, con /
revestimiento del grupo "G", protecciones anódicas.

La red interna se ejecutará salvando los lugares previstos /
para la reubicación definitiva de los artefactos y/o acceso
rios.-

.///

///.

2.- Variantes Tecnológicas.-

a) Descripción:

En base a los adelantos tecnológicos, operados en el tiempo se conoce con un buen resultado en los rendimientos la operabilidad de los equipos KAWASAKI GP. SERIES GENERADORES / SMTS.

Dichos equipos según su potencial KWA, consisten en generadores a turbina impulsados a gas natural que producen / energía eléctrica, asistiendo simultáneamente a una caldera incorporada para producir calor y/o frío por sistema de aire y provisión de agua caliente.

Es decir, que con equipos de esta naturaleza, podemos dotar al Centro Cívico, total ó parcialmente de:

Aire acondicionado Central.-

Calentamiento.-

Provisión de Agua Caliente.-

Energía eléctrica total, para autoabastecerse por si solo, más aún en horas de descanso de dicho complejo cívico, el / equipo puede generar energía y mandarla al exterior anexándose al circuito energético.

b) Costos:

Para determinar costo real, se debe realizar un estudio general en base a su magnitud, y determinar que equipo es el /

.////

///.

optimo.

Se puede dar un valor tentativo en base a lo que hemos analizado de aproximadamente PESOS CUATRO A CINCO MILLONES /
(\$ 4.000.000 - \$ 5.000.000).-

Valores septiembre de mil novecientos noventa y dos.-

3.- OBSERVACIONES.-

Al plantearse el estudio parcial e individual de los servicios, se puede cometer un groso error determinando valores insólitos. Si a eso lo sumamos lo obsoleto de lo previsto en materia de calentamiento y aire acondicionado, tenemos que proponer la opción de sistemas que presenten y otorguen tecnología de avanzada, que concuerde con las prestaciones a que van a ser requeridos.

Más aún y sin temor a equivocarnos, lo que nos puede parecer / inaccesible en los costos, se transforma en un crédito abierto a largo plazo, en la medida que sepamos manejarlo ya que se autofinancian solos, generando diferencias abismales en los mis-mos.-

DIRECCION DE ARQUITECTURA DE LA PROVINCIA - Téc. Ricardo Alfredo Teragni.-

SEPTIEMBRE 1992.-

2.3.- Estimación actualizada del costo previsto para su terminación.

De los antecedentes estudiados en los puntos 2.0, 2.1, y 2.2, surgen ideas y criterios para aproximarse a un costo de terminación aceptable, resumiendo:

SUPERFICIES:

Superficie TOTAL 83.160,00 m².
=====

Superficie SECTOR GOBERNACION Y AUDITORIO. 20.414,18 m².
=====

Superficie Gobernación..... 18.019,95 m².-

Superficie Auditorio..... 2.394,23 m².-

Superficie MINISTERIO Y OFICINAS GENERALES..... 62.745,82m².

COSTOS:

Nº	Referencia	Costo Total	Costo por m ² .
1-	Costo histórico Actualizado	\$ 109.551.904	1.317,36
2-	Costo c/Items menores	\$ 92.537.519	1.112,76
3-	Costo comparado c/Edif.INV.	\$ 43.825.320	527,00
4-	Costo comparado c/m ² .const.	\$ 75.675.600	910,00
5-	Costo promedio entre 1 y 4		966,78

./././

///.

Observaciones:

De los antecedentes técnicos, se asume un costo estimado de terminación del Centro Cívico de: \$ 80.000.000 / (Aprox. 962 \$/m²).-

Este costo, será utilizable para el presente estudio, y como referencia para previsiones presupuestarias y futuras tratativas, pero en la realidad, solo cuando se cuenta con el Proyecto recompuesto, el análisis de cada ítem, podrá efectuarse el cómputo y presupuesto real del edificio.-

Costos estimados del Centro Cívico (Para su terminación)

TOTAL:..... \$ 80.000.000 \$/m².-

Sector GOBERNACION Y AUDITORIO (Para su terminación) \$ 19.600.000.

Gobernación... \$ 17.360.000

Auditorio..... \$ 2.280.000

Sector MINISTERIO Y OFICINAS GENERALES \$ 60.400.000.
