



SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS

**DICTAMEN TÉCNICO**

**FISCALÍA DE OBRAS**

<b>Obra:</b>	REFACCIÓN DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y REPARACIONES VARIAS EN LA SUB SEDE DE LA GOBERNACIÓN DE CONCEPCIÓN CON ID N° 454110 CONTRATO N° 29/2024.
<b>Situación:</b>	INFORME DE PEDIDO DE APROBACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DEL CONTRATO INICIAL, BASADO EN LA OBRA, PRESENTADA POR LA EMPRESA CONSTRUCTORA FENAR EN FECHA 22-01-2025.
<b>Distrito de Obra:</b>	CONCEPCIÓN.
<b>ID de la obra:</b>	ID N° 454.110.
<b>Contratista:</b>	CONSTRUCTORA FENAR.
<b>Residente de Obra:</b>	NERY PASSI RUMICH AYALA
<b>Fecha final de Obra:</b>	28 DE ENERO DE 2025.

En la Ciudad de Concepción, a los veintidós días del mes de enero del 2025, el que suscribe, Arq. Julio Díaz Cristaldo en mi carácter de Fiscal de Obras del Gobierno Departamental de Concepción, procedo a informar al Superior cuanto sigue:

**JUSTIFICACIÓN.**

Que, en la fecha de hoy, se ha procedido a realizar una verificación in situ de la situación actual de la obra, en relación con la solicitud de ampliación del presupuesto y plazo de ejecución del contrato con la empresa contratista CONSTRUCTORA FENAR. Durante la inspección, se constató que las observaciones notificadas han sido debidamente esgrimidas por la contratista y corroboradas por el Fiscal de Obras, quien avala la justificación técnica de los ajustes propuestos, según planilla adjunta:

ÍTEM	Código Catálogo	Descripción	Unidad de Medida	Cant	P. Unit.	P. Total
<b>Grupo 1 - Refacción de Residencia Universitaria</b>						
19	72131601-010	Provisión y colocación de ventanas Tipo Blindex de 1.5m x 1.9m (incluye persiana vertical antisolar.	Unidad	1	2,318,666	2,318,666
* 41	72131601-009	Piso de cerámica esmaltada	Metros Cuadrados	20.57	138,000	2,838,660
* 42	72101510-005	Desague pluvial con registros	Unidad Medida Global	1	800,000	800,000
* 43	72131601-004	Zapatas de H°A°	Metros Cúbicos	0.4	2,430,000	972,000
* 44	72131601-004	Encadenados de H°A°	Metros Cúbicos	1.4	2,531,000	3,543,400
* 45	72131601-010	Provisión y colocación de ventanas Tipo Blindex de 1.5m x 1.00	Unidad	1	1,045,213	1,045,213
<b>Grupo 2 - Reparaciones varias en la Sub Sede de la Gobernación</b>						
3	83101504-995	Provisión y colocación de cercado perimetral con tejido de alambre y poste de hormigón.	Metro Lineal	27	141,000	3,807,000
					<b>TOTAL:</b>	<b>15,324,939</b>

\*Los ítems 41, 42, 43, 44, y 45 corresponden a trabajos cuya ejecución no estaban previstos en el contrato original.

Monto total de la Ampliación es de Gs. 15.324.939 (guaraníes quince millones trescientos veinticuatro mil novecientos treinta y nueve).



## OBSERVACIONES TÉCNICAS.

### Grupo 1 – Refacción de Residencia Universitaria.

#### **Ítem 19. Provisión y colocación de ventanas Tipo Blindex de 1.15m x 1.9m (incluye persiana vertical antisolar):**

Este ítem experimenta una ampliación debido a un cambio en las especificaciones del diseño original, donde se decidió instalar ventanas de mayor tamaño o cantidad para proporcionar una mejor iluminación y ventilación natural en ciertas áreas del proyecto. La ampliación incluye tanto la provisión como la colocación de ventanas adicionales con persiana vertical antisolar, para cumplir con los requerimientos de eficiencia energética y confort térmico.

- Modificación del diseño de la fachada y distribución de espacios interiores.
- Aumento de cantidad de ventanas requeridas para proporcionar ventilación natural.
- Necesidad de incorporar persianas verticales antisolares para mejorar la eficiencia energética.

#### **\*Ítem 41. Piso cerámico esmaltado**

Se requiere inclusión de este trabajo debido a la necesidad de cubrir una de superficie con cerámica esmaltada. La inclusión surge como resultado de la modificación en el diseño original del proyecto, que ha generado la necesidad de aplicar piso cerámico en nuevas áreas o en zonas adicionales que no habían sido contempladas inicialmente.

- Reajustes en el diseño arquitectónico para optimizar espacios interiores.
- Modificación en la distribución de las áreas funcionales que conlleva la adicción de más de metros cuadrados de piso.
- Requerimiento de pisos cerámico para áreas no previstas, garantizando la uniformidad estética y funcional.

#### **\*Ítem 42. Desagüe pluvial con registro**

La inclusión de este rubro es a la evaluación de las condiciones climáticas y de drenaje del proyecto, donde se detectó que el sistema de desagüe pluvial inicial no es suficiente para asegurar una evacuación adecuada de aguas, lluvias en toda el área construida. Se estima que es necesario incorporar más registros y tuberías para mejorar el sistema de drenaje y prevenir inundaciones o acumulación de agua.

- Insuficiencia en el número de registros para cubrir el área total del proyecto.
- Necesidad de reforzar el sistema de drenaje pluvial debido a cambios en las características del terreno.
- Requerimiento de mayor capacidad para el manejo de aguas pluviales en determinadas zonas.

#### **\*Ítem 43. Zapatas de Hormigón Armado**

Se propone la inclusión de este ítem debido a un ajuste en los requerimientos estructurales del proyecto. Después de realizar estudios más detallados del terreno, se determinó que era necesario aumentar la cantidad de zapatas para garantizar la estabilidad resistencia de la estructura, ya que la capacidad de carga del suelo en ciertas áreas no era la esperada.

- Ajuste en el diseño estructural para optimizar la distribución de cargas.
- Necesidad de mayor refuerzo estructural para asegurar la seguridad a largo plazo del proyecto.



#### **\*Ítem 44. Encadenado de Hormigón Armado**

La inclusión de este rubro es debido a un aumento en la cantidad de encadenados que deben colocarse, como resultado de la modificación del diseño estructural y la ampliación de áreas construidas. Los encadenados adicionales son fundamentales para la estabilidad de las paredes y para asegurar la correcta distribución de las cargas hacia las zapatas.

- Ampliación de la superficie construida que requiere más encadenados.
- Reajuste en la estructura para optimizar la distribución de cargas y garantizar la seguridad.
- Necesidad de mayor refuerzo estructural debido a las condiciones del terreno y las cargas previstas.

#### **\*Ítem 45. Provisión y colocación de ventanas Tipo Blindex de 1.5m x 1m**

La introducción de este rubro está relacionada con la decisión de instalar ventanas adicionales de diferentes dimensiones (1.5m x 1m) para asegurar la correcta distribución de luz y ventilación en áreas específicas del proyecto. Estas ventanas se colocarán en zonas donde se requerían un mejor acceso a luz natural, lo cual también contribuye a la eficiencia energética de la construcción.

- Necesidad de adaptar las ventanas a las nuevas disposiciones del diseño arquitectónico.
- Requerimiento de mayor cantidad de ventanas para mejorar la ventilación e iluminación.
- Ajuste en la distribución de aperturas para optimizar las vistas y la circulación de aire.

#### **Grupo 2 - Reparaciones varias en la Sub Sede de la Gobernación.**

##### **Ítem 3. Provisión y colocación de cercado perimetral con tejido de alambre y poste de hormigón:**

La inclusión de este ítem corresponde a la necesidad de aumentar la extensión del cercado perimetral del proyecto, debido a un ajuste en los límites del terreno a cercar o un cambio en la normativa que exige una mayor seguridad o protección. En la revisión del proyecto, se determinó que el perímetro original no cubría adecuadamente el área destinada para el uso de la obra, lo que hace necesaria esta ampliación tanto el número de metros lineales de cercado como en la cantidad de materiales asociados.

Conforme la descripción pormenorizada realizada a cada obra, se solicita cuanto sigue:

1. Adecuar los rubros, conforme las cantidades existente en obra.
2. Incluir los rubros, conforme las necesidades técnicas.
  - Rubros no contemplados que deben ser realizados por ser técnicamente necesarios, y no fueron considerados.
  - Adecuar los rubros con problemas a los factores como su uso, flujo de tráfico, las condiciones del terreno y el impacto medioambiental, para garantizar su utilidad.
3. Adecuar las deficiencias de diseño, a las condiciones del terreno para dar solución.
4. A los problemas de ingeniería técnicas de diseño del proyecto, dar soluciones priorizando la seguridad y funcionalidad de las mismas, conforme a la aprobación del Fiscal de Obras.

##### **Ampliación del plazo de ejecución de la obra.**

En atención a los ajustes técnicos y modificaciones documentadas en el presente informe, y considerando la imperiosa necesidad de asegurar la ejecución correcta y completa de los trabajos adicionales, se solicita una ampliación del plazo de ejecución de la obra por **14 (catorce)** días. Esta extensión resulta indispensable debido a las condiciones meteorológicas adversas que afectaron significativamente el cronograma previsto, comprometiendo la continuidad y calidad de la ejecución de las obras.



### CONCLUSIÓN.

Durante la ejecución de las obras correspondientes a la Refacción de la Residencia Universitaria y reparaciones varias en la Sub Sede de la Gobernación de Concepción, se identificaron condiciones imprevistas en la edificación existente que afectan el alcance inicial del proyecto. Considerando que el área intervenida se encuentra en una locación anexa a la edificación antigua, se determinó técnicamente la necesidad de incorporar soluciones constructivas que asegure la edificación. Esta decisión busca optimizar la funcionalidad operativa y la integración arquitectónica del conjunto.

Adicionalmente, durante las labores de refacción, se detectaron deterioros inherentes a la antigüedad de la estructura que no fueron previstos en los cálculos iniciales, pues estos pudieron constatarse recién al momento de desmonte de las estructuras contempladas en el contrato. Por esta razón, resulta imprescindible incluir y aumentar las cantidades de ciertos ítems originalmente estipulados en el contrato, a fin de garantizar una intervención adecuada que respete los estándares técnicos y de seguridad necesarios.

Este ajuste en las cantidades busca resolver de manera eficiente las deficiencias detectadas, asegurando la calidad y funcionalidad de las instalaciones. La medida se sustenta en la necesidad de adaptarse a las condiciones reales de la edificación, las cuales sólo pudieron ser verificadas con precisión en el momento de la ejecución.

Esta intervención no solo responde a una necesidad funcional prioritaria, sino que también contribuye a mejorar las condiciones de trabajo del usuario, optimizando su operatividad y desempeño en un área de importancia estratégica. La concreción de esta obra es esencial para asegurar un entorno adecuado que cumpla con las exigencias propias del usuario y los estándares técnicos requeridos. En virtud de lo expuesto, y considerando la documentación respaldatoria, se concluye que corresponde la aprobación de la ampliación del monto del contrato, quedando esta recomendación sujeta al parecer final de la Superioridad.

En virtud de las modificaciones, ajustes técnicos y factores adicionales detallados en el presente informe, y considerando la necesidad de garantizar la correcta ejecución de los trabajos adicionales requeridos, se solicita la **ampliación del plazo de ejecución por 14 (catorce) días**. Este plazo adicional obedece a cuestiones meteorológicas que afectaron la ejecución de los trabajos. Esta modificación contractual resulta indispensable para la adecuada implementación de los ítems ampliados, asegurando el cumplimiento de los estándares de calidad, seguridad y funcionalidad exigidos en la obra. La ampliación del plazo de ejecución permitirá el correcto cumplimiento de los trabajos estructurales, de drenaje, revestimientos y demás componentes incluidos en la ampliación propuesta, evitando interferencias en el desarrollo del proyecto y asegurando la entrega en óptimas condiciones conforme a las especificaciones técnicas y normativas vigentes.

Es mi informe.

ARQ. JULIO DIAZ CRISTALDO  
FISCAL DE OBRAS

*Julio Diaz Cristaldo*  
Arquitecto  
Reg. N° 4130