Ministerio de
URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

Misión: Somos la institución Pública responsable de establecer, regir e implementar la política habitacional del país con énfasis en los sectores de escasos recursos.

"Departamento de Gestión y Ejecución de Garantías"

DICTAMEN

DIPJ 01-2021

PARA : DIRECCIÓN DE PROCESOS JUDICIALES
DE : DEPARTAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE GARANTÍAS
REF : RESCISIÓN DE CONTRATO – EMPRESA CONSTRUCTORA LA FORTALEZA.-
FECHA: 13 DE ENERO DE 2021.-

I. ANTECEDENTES

- **Contrato N° 103-14** de fecha 23/12/2014 suscripto entre la Secretaria Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT), hoy Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), y la Empresa Constructora LA FORTALEZA, cuyo representante legal es el Sr. Andrés Torales Florentín, adjudicado con la Licitación Pública Nacional N° 09/14 *"CONSTRUCCIÓN DE 256 DEPARTAMENTOS CON OFERTA DE TERRENO E INFRAESTRUCTURA BÁSICA EN LAS CIUDADES DE MARIANO ROQUE ALONSO, LUQUE, SAN LORENZO, FDO. DE LA MORA, VILLA ELISA, LAMBARE, CIUDAD DEL ESTE, SALTO DEL GUAIRA, ENCARNACIÓN Y CNEL. OVIEDO"* ID.N° 280.113.
- Dictamen DIDI N° 1621 del 12/09/2017 del Departamento de Contrataciones Públicas, dependiente de la Dirección de Dictámenes, en el cual se realizó un análisis sobre la situación de la firma LA FORTALEZA.
- Expediente N° 27235 del 20/12/2017 por el cual la empresa constructora LA FORTALEZA presentó una nota adjuntando documentaciones.
- Memorando M- DGTE N° 123 del 20/06/2018 en el que la Dirección General Técnica informó de varios inconvenientes en torno a la obra a cargo de la firma LA FORTALEZA.

II. ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN PLANTEADA

Se analiza la procedencia o no de la Rescisión de Contrato N° 103 del 23/12/2014 suscripto entre la Secretaria Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT), hoy Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), y la Empresa Constructora LA FORTALEZA, cuyo representante es el Sr. Andrés Torales Florentín, adjudicado con la Licitación Pública Nacional N° 09/14. LOTE 11 *"CONSTRUCCIÓN DE 256 DEPARTAMENTOS CON*

Abg. Patricia Méndez P.
Asesora Jurídica
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
M.U.V.H.

Abg. Patricia Enciso Benegas
Jefa del Dpto. de Gestión y Ejecución de Garantías
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

Misión: Somos la institución Pública responsable de establecer, regir e implementar la política habitacional del país con énfasis en los sectores de escasos recursos.

"Departamento de Gestión y Ejecución de Garantías"

OFERTA DE TERRENO E INFRAESTRUCTURA BÁSICA EN LA CIUDADES DE MARIANO ROQUE ALONSO, LUQUE, SAN LORENZO, FDO. DE LA MORA, VILLA ELISA, LAMBARE, CIUDAD DEL ESTE, SALTO DEL GUAIRA, ENCARNACIÓN Y CNEL. OVIEDO". ID. N° 280.113.

Por Dictamen DIDI N° 1621 del 12/09/2017 el Departamento de Contrataciones, dependiente de la Dirección de Dictámenes, realizó un análisis sobre la situación de la firma LA FORTALEZA y recomendó: *"... a la Dirección General Técnica consulte a los señores Stephan, Paola y Juan Andrés Torales, herederos del contratista Andrés Torales, acerca de la necesidad de renovación de las pólizas de seguro correspondientes, y la presentación de un informe de la situación procesal del juicio sucesorio, con los documentos respaldatorios del mismo.*

De obtener la negativa de los mismos, deberá disponerse la rescisión del contrato y arbitrarse las medidas judiciales pertinentes."

Por Nota del 23/10/2017 los señores Stephan Torales, Paola Torales y Juan Andrés Torales manifestaron su deseo de continuar con la obra, en vista del fallecimiento de su padre, Andrés Torales Florentín.

Por Expediente N° 27235 de fecha 20/12/2017 la empresa constructora LA FORTALEZA presentó una nota adjuntando la SD N° 531 del 06/12/2017 en la cual se RESUELVE: *"I) DECLARAR que por el fallecimiento del causante ANDRÉS TORALES le suceden en calidad de herederos sus hijos XIOMARA MARIBEL DÍAZ DE VIVAR TORALES RIVEROS, JUAN ANDRÉS TORALES RIVEROS,PAOLA MARÍA TORALES RIVEROS, STEPHAN RAMON TORALES RIVEROS, ENZO JULIO ANDRÉS TORALES INSFRÁN Y ASUCENA MARÍA TORALES INSFRAN y en carácter con derecho a los bienes relictos sin perjuicio de terceros."*

Por Memorando M- DGTE N° 123 del 20/06/2018 la Dirección General Técnica informó de varios inconvenientes entorno a la obra a cargo de la firma LA FORTALEZA así como lo siguiente:

"...10/09/2015 Transcurrido 18 días se ordena la Suspensión temporal de obra por la fiscalización y supervisión debido a los problemas constatados en las dimensiones de los terrenos transferidos a la SENAVITAT.

Abg. Patricia Méndez P.
Asesora Jurídica
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
MUVH

Abg. Patricia Enciso Benegas
Jefa del Dpto. de Gestión y
Ejecución de Garantías
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

...Cabe aclarar que hasta ahora no se ha concretado la inscripción de las fracciones en la Dirección Nacional de Registros Públicos, por lo que no se procedió a dar la Orden de Reinicio de las Obras como se establece en el Convenio Modificatorio.

...el proceso de transferencia de las fracciones y en consecuencia el Reinicio de las Obras fue afectado por el fallecimiento del Representante Legal de la firma unipersonal LA FORTALEZA.

Con respecto a los desembolsos se informa que se pagó un total de 1.468.051.600 guaraníes en concepto de Anticipo Financiero (1.170.000.000 guaraníes) y Certificado de Obra N° 01(298.051.600 guaraníes).

La obra se encuentra PARALIZADA desde el momento en que se constató la imposibilidad de implantar el proyecto en el inmueble ofertado, debido a las dimensiones del mismo.

La obra presenta un avance del 26,49% que corresponde a una inversión de 1.033.280.861 guaraníes, según informe Fiscal de Obra Arq. Silvio Vázquez de fecha 19/09/2016.

En caso que el análisis de la situación arroje un resultado favorable a la prosecución del contrato con los herederos del Sr. Andrés Torales, se deberá suscribir un Convenio Modificatorio que establezca un nuevo plazo de ejecución a computarse una vez inscripto las fracciones indicadas en el Convenio Modificatorio N° 01 en los Registros Públicos a favor de la SENAVITAT; caso contrario se deberá dar resolución al contrato N° 103-14 teniendo en cuenta que la empresa deberá devolver a la SENAVITAT un monto aproximado de 434.770.739 guaraníes diferencia entre lo desembolsado y lo invertido en obra."

POR TANTO; recomendamos se rescinda el contrato con la firma **CONSTRUCTORA LA FORTALEZA**, por causas imputables a la contratista, teniendo en cuenta lo establecido en la **Ley N° 2051/03,** Art. 57 y Art. 59 de la referida normativa legal que expresan lo siguiente:

Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas"

"Art. 57: Terminación de los contratos

Los contratos terminarán: ... b) por mutuo acuerdo de las partes; ***e) por muerte del proveedor o contratista persona física...,*** *d) por decisión unilateral de la Contratante, en caso de incumplimiento del proveedor o del contratista;"*

"Artículo 59.- Rescisión del Contrato

La Contratante podrá rescindir administrativamente los contratos a los que se refiere esta ley, en los siguientes casos:

a) Por incumplimiento del proveedor o contratista.

Abg. Patricia Enciso Benegas
Jefa del Dpto. de Gestión y Ejecución de Garantías
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

Abg. Mª Fernanda Méndez B.

d) Por suspensión de los trabajos, imputable al proveedor o al contratista, por más de sesenta días calendario, sin que medie fuerza mayor o caso fortuito."

Así también, lo expresado en las Condiciones Generales del Contrato que dice:

"56.1. En caso de muerte o incapacidad civil del Contratista, la Contratante rescindirá el Contrato, excepto si acepta la continuación del Contrato por los derechohabientes o el curador. En caso de que la Contratante declare la rescisión, esta tendrá efecto en la fecha de la muerte o de la incapacidad civil. Tal rescisión no dará derecho a indemnización alguna para el contratista ni sus derechohabientes..."

De la situación descripta, en concordancia con la normativa vigente, habiendo sobrevenido circunstancias como que la obra se encuentra paralizada desde el momento en que se constató la imposibilidad de implantar el proyecto en el inmueble ofertado, debido a las dimensiones del mismo, y que además de esto no se ha concretado la inscripción de las fracciones en la Dirección Nacional de Registros Públicos, y el fallecimiento del Representante Legal de la firma unipersonal LA FORTALEZA.

Ahora bien, en lo que respecta al pedido formulado por los herederos de dar continuidad a las obras, informamos que a la fecha no presentaron los correspondientes certificados de adjudicación ante la Institución, motivo que impide la firma de un convenio para la finalización de las obras.

III. CONCLUSIONES

En atención a los argumentos y consideraciones expuestos en los párrafos precedentes, a la máxima autoridad institucional del M.U.V.H, se recomienda cuanto sigue:

1. **RESCINDIR** el Contrato N° 103 del 23/12/2014, suscripto entre la Secretaria Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT), hoy Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) y la firma Constructora LA FORTALEZA, con motivo del fallecimiento de su representante es el Sr. Andrés Torales Florentín, referente a la Licitación Pública Nacional N° 09/14, *"CONSTRUCCION DE 256 DEPARTAMENTOS CON OFERTA DE TERRENO E INFRAESTRUCTURA BÁSICA EN LAS CIUDADES DE MARIANO ROQUE ALONSO, LUQUE, SAN LORENZO, FDO. DE LA*

Abg. Patricia Méndez B.
Asesora Jurídica
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
M.U.V.H.

Abg. Patricia Enciso Benegas
Jefa del Dpto. de Gestión y Ejecución de Garantías
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

Misión: Somos la institución Pública responsable de establecer, regir e implementar la política habitacional del país con énfasis en los sectores de escasos recursos.

"Departamento de Gestión y Ejecución de Garantías"

MORA, VILLA ELISA, LAMBARE, CIUDAD DEL ESTE, SALTO DEL GUAIRA, ENCARNACIÓN Y CNEL. OVIEDO". ID. N° 280.113.-

2. **ENCARGAR** a la Dirección General Técnica la elaboración de la cuenta final actualizada en el sitio de obras.
3. **ENCARGAR** a la Dirección General Jurídica y Notarial ejercer las acciones que sean necesarias para la liquidación total del contrato. Asimismo, de resultar acreedora la Institución, ejercer las acciones para el recupero de lo desembolsado, en caso de no producirse la devolución voluntaria de la suma resultante por parte del contratista.-
4. **DISPONER** que la Unidad Operativa de Contrataciones comunique de la Resolución recaída a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP) y, asímismo, que inicie los trámites para la realización de un nuevo llamado a licitación, a fin de dar continuidad a las obras hasta su terminación.

Es nuestro dictamen.

Abg. Ana Verónica Ramírez R.
Asesora Jurídica
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
M.U.V.H.

Abg. Patricia Enciso Benegas
Jefa del Dpto. de Gestión y Ejecución de Garantías
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

PROVIDENCIAS

De acuerdo con los términos y la conclusión del presente dictamen, remítase a la Dirección General Jurídica y Notarial.

ABG. GONZALO ALONSO OCHIPINTI
Director Int. de Procesos Judiciales
MUVH

De acuerdo con los términos y la conclusión del presente dictamen, remítase a la Secretaria General.

Abg. Laura Vera Zaldívar
Directora General
Dirección Gral. Jurídica y Notarial
Ministerio de la Vivienda