

**Villa
Gesell
MUNICIPALIDAD**

MUNICIPALIDAD DEL PARTIDO DE VILLA GESELL

Jefatura de Gabinete

Boletín Municipal

Nº 882

06 de AGOSTO de 2016



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1434

Villa Gesell, 02 AGO 2016

VISTO: El Telegrama Colacionado N°

017188970 remitido por el Sr. ERUSALIMSKY, Pablo Esteban; y

CONSIDERANDO:

Que por el mismo eleva su renuncia al cargo a partir del primero (1°) de agosto de dos mil dieciséis (2016);

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones

DECRETA

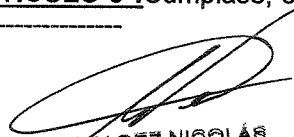
ARTICULO 1°: ACEPTASE la renuncia presentada por el Sr. ERUSALIMSKY, --
-----Pablo Esteban (Leg. N° 9127-D.N.I. N° 23.010.246) a partir del
primero (1°) de agosto de dos mil dieciséis (2016), quien cumplía funciones en
Cultura.

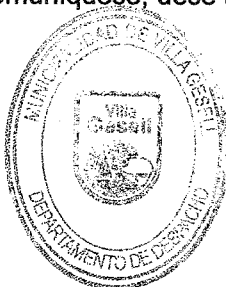
ARTICULO 2°: El Gasto que demande el cumplimiento del presente será --
-----imputado a la siguiente Partida del Presupuesto de Gastos:
RETRIBUCIONES QUE HACEN AL CARGO: 1110111000.

ARTICULO 3°: REMITASE copia a las áreas correspondientes.

ARTICULO 4°: El presente Decreto será refrendado por el Jefe de Gabinete a --
-----cargo de la Secretaria de Hacienda y por el Señor Secretario de --
-----Cultura, Educación y Deportes.

ARTICULO 5°: Cúmplase, comuníquese, dese al Registro Oficial y archívese.----


VALDEZ NICOLÁS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell




Dr. GUSTAVO BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell


Lic. CARLOS MANUEL RODRIGUEZ
Secretario de Cultura, Educación
y Deportes
Municipalidad de Villa Gesell



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1435

Villa Gesell, 02 AGO 2016

VISTO: El Decreto N° 796 del trece (13) de abril de dos mil nueve (2009);

CONSIDERANDO:

Que se ha llegado a un acuerdo con los propietarios de la tierra;

Que el proceso de regularización dominial de los inmuebles comprendidos, resulta de interés social, teniendo en cuenta el nivel económico de los adquirentes y la necesidad de otorgar seguridad jurídica a la titularidad de dominio sobre los mismos;

Que según lo dispuesto por el Artículo 4º, inciso d) de la Ley 10.830, la Escribanía General de Gobierno de la Provincia se encuentra facultada para intervenir en casos como el presente;

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones

DECRETA

ARTICULO 1º: DECLARASE de INTERES SOCIAL la escrituración del _____ inmueble que forma parte de la manzana 21G, lote 11, a favor del siguiente adjudicatario:

APELLIDO Y NOMBRE

NOMENCLATURA CATASTRAL

VAN WYTREN, María Ester

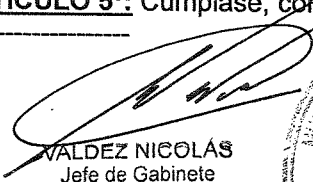
VI-B-21Gª-11

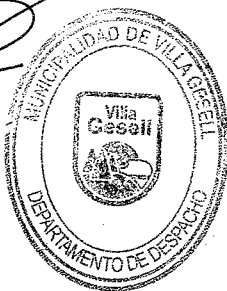
ARTICULO 2º: Requiérase la intervención de la Escribanía General de _____ Gobierno de la Provincia Buenos Aires, a los fines del otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio de los inmuebles que se consignaran, a favor de las personas que en cada caso se indica, con constitución de derecho real de hipoteca en primer grado, si correspondiere.----

ARTICULO 3º: LIBERANSE, al solo efecto de la escrituración, las deudas _____ que por gravámenes municipales, afecten a los inmuebles comprendidos en el Plano referido.-----

ARTICULO 4º: El presente Decreto será refrendado por el Señor Jefe de _____ Gabinete a cargo de la Secretaria de Hacienda.-----

ARTICULO 5º: Cúmplase, comuníquese, dése al Registro Oficial y archívese.---


VALDEZ NICOLÁS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell




Dr. GUSTAVO BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1436

Villa Gesell, 02 AGO 2016

VISTO: El Expediente N° 828, año 2009,

iniciado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos que se refiere a la contratación para la "CONSTRUCCION DE 42 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO UNICORNIO 3" Licitación Pública N° 08/09 ; y

CONSIDERANDO:

Que la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional solicita intervención a la Dirección Jurídica a los efectos emita opinión respecto a la rescisión contractual de la Licitación que nos ocupa con fecha 27 de Mayo de 2016;

Que la Dirección Jurídica toma intervención y esgrime los siguientes fundamentos:

VIENE a consideración de esta Dirección la consulta formulada con relación a la Licitación Pública N° 08/09 "CONSTRUCCION DE 42 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO UNICORNIO 3" adjudicada a la Firma CARPINTERIA INDUSTRIAL MERLO S.R.L., elevadas por la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, a los efectos de que esta Dirección Jurídica dictamine sobre la posibilidad de rescisión del contrato suscripto con la empresa constructora.

Dado el dictamen solicitado, y con el objeto de contar con elementos para formar opinión, se procedió en consecuencia a peticionar a las Áreas Técnicas intervinientes los informes correspondientes, los cuáles merecen plena fe, por revestir las características de serios, precisos, razonables, no arbitrarios ni median elementos de juicio que destruyan su valor; ahora bien, corresponde destacar que no resulta competencia de esta Dirección expedirse sobre cuestiones que no sean estrictamente jurídicas, restringiéndose la función asesora de esta Dirección al análisis de las cuestiones de Derecho y su aplicación al caso concreto, habiendo quedado libradas las apreciaciones técnicas a las Áreas con competencia en la materia. Dicho ello, entiendo que.

1. Con fecha **13 de Enero de 2009** se sanciona la Ordenanza Municipal N° 2226/09 mediante la cuál se autoriza al entonces Intendente Municipal Dr. Rodríguez Ermeta a suscribir con el Poder Ejecutivo Nacional, Poder Ejecutivo Provincial y/u Organismos Autárquicos de cada uno de ellos si correspondiere, los convenios que resulten necesarios para la realización conjunta o separadamente, del Plan de Obras Públicas de Viviendas (Arts. 2°, 3°, 4°, 5°) como asimismo autoriza al Departamento Ejecutivo a efectuar los procesos licitatorios necesarios para llevar adelante las Obras Públicas detalladas en la Ordenanza en cuestión.

Que con fecha **03 de Febrero de 2009** la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos a cargo del Arq. Luis Castellani remite al entonces Sr. Intendente Municipal - Dr. Rodríguez Ermeta, nota indicando la necesidad de proceder a efectuar un llamado de Licitación Pública para la CONSTRUCCION DE 42 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO UNICORNIO 3 con un presupuesto Oficial estimado en tres millones trescientos setenta y seis mil pesos \$ 3.376.000, acompañando en dicha oportunidad el Pliego de Bases y Condiciones al que debe ajustarse el proceso licitatorio, donde se encuentra estipulado en sus Arts. 6°, 25°, 30° (Cláusulas Generales) y Arts. 5° y 15° (Cláusulas Particulares), el plazo previsto para la ejecución de la Obra, como así también mecanismo de ampliaciones o prórrogas al plazo mencionado, el que se establecía de 10 meses a contar desde la suscripción del Acta de Inicio

Con fecha **03 de Febrero de 2009** mediante Decreto Municipal N° 297/09 se efectúa el Llamado a Licitación Pública N° 008/09 para la construcción de viviendas dentro del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Unifamiliares según lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 2226/09.

Con fecha **27 de Febrero de 2009** se lleva a cabo la Apertura de sobres acompañados por Oferentes al proceso licitatorio, suscribiéndose la respectiva Acta por los funcionarios presentes, donde consta la presentación de presentándose dos oferentes a saber: CARPINTERIA INDUSTRIAL MERLO S.R.L. y CEPEDA JUAN CARLOS.

Con fecha **02 de Marzo de 2009** reunida la Comisión de Pre-Adjudicación, integrada por los funcionarios que se detallan: el Ex -Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos Arq. Luis Castellani, el Ex Secretario de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1436

Hacienda CPN Miguel Angel Tolj, el Ex Director de Seguridad Legal y Técnica Dr. Atilio Roncoroni, el Ex Director de Obras y Servicios Públicos Sr. Jorge Musotto, el Ex Director de Planeamiento y Obras Públicas Arq. Pablo Portas y la Ex Jefa de Compras y Licitaciones Sra. Nancy Edith Pavón, emite dictamen en el que se concluyen en recomendar al Sr. Intendente Municipal se adjudique a la Empresa CARPINTERIA INDUSTRIAL MERLO SRL la licitación bajo estudio.

Teniendo presente la recomendación señalada precedentemente, con fecha **03 de Marzo de 2009** mediante Decreto Municipal N° 463/09 se procede a la adjudicación de la Licitación Pública a la Empresa recomendada por la suma total de pesos tres millones trescientos cincuenta y nueve mil ochocientos setenta y cuatro (\$ 3.359.874.)

Con fecha **05 de Marzo de 2009** se suscribe entre la Municipalidad de Villa Gesell, representada en ese entonces por el Ex Intendente Municipal Dr. Rodríguez Erneta y la firma CARPINTERIA INDUSTRIAL MERLO SRL en su calidad de adjudicatario, el correspondiente Contrato de Adjudicación de la Licitación Pública que nos ocupa; asimismo se refiere que con fecha **12 de Mayo de 2009** las partes firmantes ratifican lo por ellas suscripto en su oportunidad en el mismo documento de Contrato. Se refiere que en su Cláusula Quinta se estableció en plazo de ejecución de la Obra y mecanismo de prórroga.

Con fecha **15 de Abril de 2009** se suscribe entre la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA dependiente de la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS del MINISTERIO DE PLANIFICACION FEDERAL, INVERSION PUBLICA Y SERVICIOS, el INSTITUTO DE LA VIVIENDA de la Provincia de BUENOS AIRES y el Municipio de VILLA GESELL, el CONVENIO PARTICULAR de RECONVERSION DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS en base a las Cláusulas y Condiciones establecidas en el Convenio Marco celebrado entre la Nación, las Provincias y la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES el **11 de Agosto de 2005** y el ACUERDO DE ADHESION A LA PROPUESTA DE RECONVERSION DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS celebrado el **04 de Marzo de 2009**.

Con fecha **25 de Julio de 2012** mediante Decreto Municipal N° 1692 el Ex Intendente Municipal Dr. Erneta, amplía el plazo para la ejecución de la Obra en su Art. 8° en, 10 meses corridos, por razones climáticas y topográficas; asimismo con fecha **17 de Mayo de 2013** mediante Decreto Municipal N° 1245, y por las mismas razones, amplía nuevamente el plazo en su Art. 8° desde el 26 de Mayo de 2013 hasta el 31 de Diciembre del mismo año. Debe destacarse que los decretos mencionados, no se encuentran impugnados administrativa ni judicialmente, estando firmes y consentidos.

Que con fecha **28 de Noviembre de 2013** se procede a suscribir entre la Municipalidad de Villa Gesell y la Empresa Adjudicada, el ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION, como consecuencia a la Redeterminación de Precios realizada conjuntamente entre la Municipalidad y el Ministerio de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de Nación, mediante la cuál, entre otras consideraciones, se establece en su Apartado 3) que, el plazo para la finalización total de la obra es de **12 meses**, los cuáles se computaban desde la suscripción del Acta señalada, produciéndose el vencimiento el **28 de Noviembre de 2014**.

Con fecha 11 de Octubre de 2011 mediante Decreto Municipal N° 2312 se preadjudican 38 viviendas del total de 42 viviendas que preveía la Licitación bajo estudio.

Con fecha 14 de Octubre de 2011 mediante Decreto Municipal N° 2343 se pre adjudica una vivienda más, de un total de las 42 previstas en la Licitación.

Con fecha 18 de Octubre de 2011 mediante Decreto Municipal N° 2414 se pre adjudica una vivienda más, de un total de 42 previstas en la Licitación.

Que según las constancias que tengo a la vista a la fecha del presente dictamen aun restan 2 viviendas por entregar.

Con fecha **23 de Mayo de 2016**, la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional solicita intervención en las actuaciones de autos a esta Dirección, a fin de que, como bien se señaló en el encabezado, previo análisis de la situación a resolver, se evalúe la factibilidad de proceder a la rescisión, en razón del tiempo transcurrido, estado de abandono evidente de las viviendas, con apoyatura en la documentación obrante en su poder -de la cual se hará referencia expresa- y solicitando la continuidad y terminación de las viviendas que nos ocupan, de importancia esencial para el desarrollo de nuestra comunidad toda, siendo el acceso a la vivienda un derecho de raigambre constitucional.

A su vez la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, informa que las Obras se encuentran en estado de abandono, acredita dicha circunstancia mediante relevamiento e informe técnico de la Arq. Jazmín Alonso de fecha **11 de Noviembre de 2015** y acompaña fotografías que acreditan tal estado



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1436

con certificación notarial de fecha **08 de Marzo de 2016** del Escribano Público Joaquín Barreneche adscripto del Registro Notarial N°1 de Villa Gesell, al folio 199 del correspondiente protocolo. Constan también en las actuaciones, Actas de Auditoría y Notas elevadas por el INSTITUTO DE LA VIVIENDA de la Provincia de BUENOS AIRES con fechas **14/10/2014, 13/02/2015, 30/04/2015, 18/11/2015, 15/03/2016** donde certifican la paralización de la Obra que nos ocupa.

Que la Dirección mencionada, resalta su preocupación por el asunto, en base a la demanda permanente no sólo de los beneficiarios de las mismas, sino también de cientos de vecinos que no acceden a la vivienda propia; generando tal circunstancia un alto grado de conflictividad social, agravado por el aumento de los valores de mercado respecto a los alquileres, como así también la proliferación de generación de suelo informal y riesgo permanente de intrusión.

Que, como consecuencia a la intervención solicitada, esta Dirección cursó pedidos de informes a la Áreas Técnicas con competencia en la materia, los cuales se reseñarán a continuación.

Con fecha **10 de Junio de 2016** el Contador Municipal, informa respecto a los Certificados y los pagos ejecutados en la Obra que: corresponde Rubro 2, total pagado \$ -3.976.849, Rubro 3 Certificados Aprobados \$ 3.922.855,53, Certificados \$ 53.994,17, explicando que el saldo sobregirado fue descontado de las retenciones efectuadas como garantía de obra y devuelta a las cuentas bancarias.

En consecuencia, no surgen certificados pendientes de pago por no haber sido incluidos en la deuda municipal al faltar la facturación.

Respecto a las pólizas que se encuentran bajo resguardo de la Tesorería Municipal, entiende que las mismas se encuentran vigentes hasta la finalización de la obra (adjunta listado de depósitos en garantía del R.A.F.A.M); que los anticipos financieros fueron abonados conforme lo estipulado en el Contrato suscripto y asegurados con pólizas de caución, que los mismos son descontados de los certificados pagados restando un saldo de \$ 13.136,93 conforme lo informado por la Dirección de Servicios Públicos.

Con fecha **13 de Junio de 2016** la jefatura de Despacho informa que, no median en sus registros ningún Decreto y/o Resolución de prórroga o suspensión de plazos a partir de Noviembre de 2014 a la fecha, en el marco de la Licitación Pública bajo estudio.

Con fecha **16 de Junio de 2016** la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, informa que la Obra de Viviendas Unicornio 3 evidencia un Avance Físico del 97,3900% conforme a los certificados en su oportunidad elevados al Instituto de la Vivienda, filial Mar del Plata. No obstante surge de un relevamiento de campo acompañado en las presentes actuaciones, la falta de terminación de 2 viviendas las cuales no han sido entregadas.

Así las cosas, indica el Secretario mencionado que el último certificado con Avance Físico de la Obra que nos ocupa, es el N° 30 por un importe de \$ 300.114,57 de **enero de 2012**. No obstante ello, en el año 2013, se dictaron los **Decretos N° 1692/12 y 1245/13** ampliando el plazo constructivo y finalmente el 28 de Noviembre del 2013 se suscribió el ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION mediante el cual se redeterminó el precio de la obra, se abono el precio pactado hasta la fecha y se estableció un nuevo plazo de entrega de las viviendas contratadas el cual venciera el 24 de Noviembre del 2014.

Finalmente, llega a esta Dirección la Nota que diera origen al presente expediente en virtud de que luego de todo ello, las viviendas no han sido terminadas.

2. Expuesto los hechos debo ahora analizar el régimen jurídico aplicable a la materia.

Conforme lo dispuesto en el **Art. 3 del PBC Generales**, se establece que la licitación que vincula contractualmente a las Partes se regirá, en el orden de prelación que se establece en el Pliego de Bases y Condiciones Generales. Las cláusulas del Pliego serán de aplicación en tanto y en cuanto no se opongan a lo establecido en el Pliego de Bases y condiciones Particulares.

El **Art. 1° del PBC Particulares** estipula en su último apartado que... "La Licitación se regirá por las siguientes normas teniendo en cuenta el orden de prelación con que se anuncian:

- a) El Pliego de Bases y Condiciones Generales y el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares. El Pliego de Especificaciones Técnicas Generales y el Especificaciones Técnicas Particulares y planos respectivos.
- b) La Ley Orgánica Municipal.

1436



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

- c) El Reglamento de Contabilidad y Disposiciones de Administración para las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires.
- d) El Reglamento de Contrataciones de la Municipalidad de Villa Gesell.
- e) La Ley de Contabilidad N° 7164
- f) La Ordenanza General N° 267
- g) PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS
- h) Supletoriamente será de aplicación la ley 6021 y su decreto reglamentario."

La **Cláusula Decimotercera** del Contrato suscrito entre las partes establece que..."A más de integrar el presente el Pliego de Bases y Condiciones utilizado en la Licitación Pública, es de estricta aplicación lo normado en el Art. 1° de las Cláusulas Particulares del P.B.C.".

CUMPLIMIENTO OBLIGACION PRIMORDIAL DEL ADJUDICADO:

Habiendo llegado a este apartado, debemos referir que la obligación primordial del adjudicado se encuentra configurada por la construcción en **tiempo y forma** de 42 viviendas unifamiliares.

Así lo dispone el **Art. 4° del PBC Generales** ... "Esta Licitación tiene por objeto la provisión de materiales, mano de obra y todo otro bien o servicio necesario para la ejecución de los trabajos, de acuerdo a lo detallado en el Programa de Requerimientos que forma parte del Pliego de Bases y Condiciones Particulares".

La **Cláusula Segunda** del Contrato Suscripto estipula que "El adjudicatario proveerá la construcción de 42 viviendas denominadas "UNICORNIO 3" con el aporte de Mano De Obra, Materiales, Herramientas, y todo otro bien o servicio necesario para la ejecución del presente..."

En cuanto al periodo de contrato debe primeramente mencionarse que el **Art. 6° del PBC Generales**, establece que los plazos serán contados por días hábiles administrativos, salvo expresa mención en contrario en el PBC.

El **Art. 25° del PBC Generales** dispone que la vigencia del contrato estará establecida en las Cláusulas Particulares.

El **Art. 5° del PBC Particulares** estipula que ... "Las obras se entregarán en el plazo de **(10) DIEZ meses contados a partir de la firma del Acta de Inicio**. -El plazo de ejecución aquí estipulado incluye los días de lluvia previstos dentro del régimen normal de la zona.

Por tal motivo, **solamente** se reconocerán a los fines de la ampliación de dichos plazos los que excedan los mismos.

Para el reconocimiento de la ampliación del plazo, el Contratista **deberá presentar los comprobantes oficiales** donde conste que las lluvias han sobrepasado el régimen normal (Servicios Meteorológico Nacional o Fuerza Aérea). La inspección, por comparación mensual con la planilla de régimen pluviométrico de la Provincia de Buenos Aires, determinará si corresponde o no la ampliación contractual, **previa determinación de la incidencia correspondiente**".

Art. 15 del PBC Particulares versa que ... "Además de las ampliaciones de plazos por días de lluvia que pudieran corresponder según el Artículo 5°, si se modificaran los trabajos, de tal modo que requieran para su ejecución mayor del estipulado en el Contrato, en su momento, se considerarán una ampliación del original pactado.

Los atrasos por fuerza mayor, en caso de producirse, **deberán** ser comunicados dentro de las cuarenta y ocho **horas (48)** de producida la causa y la Inspección decidirá si pueden considerarse como tales, en cuyo caso se prorrogará el plazo. **Este requisito es imprescindible para considerar prórrogas**, ya que **no se tendrán en cuenta ninguna, por más fundados que fueran sus motivos, si el contratista no la comunicó en su oportunidad.**"

La **Cláusula Quinta** del contrato suscrito entre las partes remarca lo establecido en el Art. que precede respecto al plazo de los 10 meses, asimismo establece que "A EL ADJUDICADO se le podrá otorgar una **prórroga** del plazo citado siempre que **demuestre que la demora se ha producido por causa justificada a juicio de LA MUNICIPALIDAD**, tomándose en consideración especial las causales mencionadas en el Art. 30 incisos a) b) y c) del PBC Generales y Art. 5° in fine del PBC Particulares (el mismo ya fue descripto).

El **Art. 30 del PBC Generales** fija que "Cuando el contratista se exceda en el plazo fijado en las condiciones particulares para la ejecución de los trabajos, se le podrá otorgar una prórroga, siempre que **demuestre** que la demora se ha producido por **causa justificada** a juicio de la Municipalidad. A los efectos del otorgamiento de



1436

dicha prórroga, se tomará en especial consideración especialmente las siguientes causas:

a) Encomienda de **trabajos adicionales imprevistos** que demanden un mayor tiempo para la ejecución de las obras.

b) **Demora comprobada** en la entrega de los planos complementarios o de instrucciones sobre dificultades técnicas imprevistas.

c) **Caso fortuito o de fuerza mayor.**

Las solicitudes de prórrogas **deben presentarse** a la Municipalidad en el plazo de diez (10) días corridos de la producción o determinación del hecho o causa que la motiva, **transcurrido el cual no serán tomadas en consideración.**

De la norma citada, las cláusulas de los pliegos de bases y condiciones y de la naturaleza del contrato, surge con precisión que el plazo en que debían ser entregadas las obras es una condición esencial para la determinación de su cumplimiento, como así mismo las causales taxativas a los efectos de considerarse ampliaciones de plazos y/o prórrogas, las que nunca bajo ningún tipo de excepción, podían constituirse per se, debiendo ser debidamente denunciadas y motivadas en tiempo y forma y seguir fielmente lo legislado tanto en el Pliego de Bases y Condiciones como el Contrato suscrito entre las partes intervinientes en el presente proceso.

Por último, debo destacar que por los Decretos Municipal N° 1692/12 y 1245/13 y Acta de Entrega y Certificación de fecha 28 de Noviembre de 2013, se fueron ampliando los plazos estipulados, siendo la última ampliación registrada la del Acta señalada, estableciendo su Art° 3 que el plazo para la **finalización "total" de la obra es de 12 meses, contados a partir de la suscripción del Acta en cuestión,** aconteciendo la finalización del plazo estipulado el **28 de Noviembre de 2014.**

Se debe acentuar que, a la fecha, Julio de 2016, la Obra licitada no se encuentra ni finalizada ni entregada en su totalidad por parte de quien resultara adjudicado.

Siguiendo la línea que venimos desarrollando, y en base a los informes presentados por las Áreas Técnicas Municipales, que forman parte del presente dictamen, como lo antedicho, el constructor (ADJUDICATARIO) **no cumplió en tiempo y forma con su obligación principal**, que es la entrega de las 42 viviendas unifamiliares licitadas dentro de los plazos establecidos como así tampoco presentó documentación alguna a los efectos de acogerse a ampliaciones o prórrogas conforme los previsto en el Pliego de Bases y Condiciones como Contrato suscrito.

A esta altura, es menester señalar que tanto el PBC como el Contrato de Concesión prevén causales de incumplimiento como así también las consecuencias que se derivan de ello.

La Cláusula Decimoquinta del contrato de adjudicación estipula que **"...EL ADJUDICATARIO será pasible de multas y/o penalidades, en caso de incumplimiento de su parte en los supuestos citados en el Art. 21° del PBC Particulares (Art. 77 del PBC Generales)..."**

El Art. 21 del PBC Particulares **"...serán de aplicación las siguientes multas por incumplimiento: a) Ejecución fuera del plazo contractual, el dos por mil (2 %) del monto del contrato por cada día de atraso..."**

El Art. 44° del PBC Generales establece ... **"El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales que le competen al contratista, ... MOTIVARA LA APLICACION DE PENALIDADES, LAS QUE SERAN REGULADAS EN FUNCION DE LA INFRACCION POR LA INSPECCION DE OBRA, TODA VEZ QUE LA MISMA NO ESTE ESTABLECIDA TAXATIVAMENTE EN EL PRESENTE PLIEGO. Ahora bien, in fine establece que ... "Cuando el total de las multas aplicadas alcance el 15% del monto del contrato, la Municipalidad podrá rescindirlo por casusa del contratista."**

Asimismo la CLAUSULA DECIMASEXTA del Contrato establece las causales taxativas por las cuales el contrato podrá rescindirse, remitiendo al Art. 20 del PBC Particulares (y Art. 77° del PBC Generales)

Art. 20° del PBC Particulares establece expresamente que **"...las partes podrán rescindir el contrato en todos los casos previstos en el Ley de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires N° 6.021. El comitente también podrá hacerlo cuando ..."**, de lo citado, se deriva que, el comitente, o sea, la Municipalidad, podrá optar rescindir por aplicación de la Ley de Obras Públicas de la Pcia de Buenos Aires o lo estipulado en el PBC (Art. 77°, 78°, 79°, 80° del PBC Generales y Art. 20° PBC Particulares), siendo tal circunstancia **facultativo** para la misma.

Por su parte el Art. 37° de la Ley 6021 fija que **"...Las demoras en la iniciación, ejecución y terminación de los trabajos, darán lugar a la aplicación de multas o sanciones que fije el PBC. Salvo que el contratista pruebe que se debieron a causas**



justificadas. El contratista quedará constituido en mora por el solo hecho del transcurso del o de los plazos estipulados en el contrato y obligado al pago de la multa correspondiente, sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna (mora automática), debiéndose descontar el importe respectivo de los certificados a emitir o en su defecto de las garantías constituidas.

La aplicación de la multa será dispuesta por la Repartición. Cuando el total de las multas aplicadas alcance al quince por ciento (15%) del monto del contrato, la Administración podrá rescindir por culpa del contratista."

Por su parte la Ley 6021 de la Pcia de Buenos Aires establece en su Art. 60 inc. d La Provincia tendrá derecho además a rescindir el contrato en los siguientes casos... inciso d) "Cuando se produzca el supuesto contemplado en el artículo 37° in-fine" a lo que debe agregarse las consecuencias determinadas por el art 62 de la ley mencionada.

3. DICTAMEN LEGAL

De todo lo expuesto, surge que a la fecha del presente la empresa ha incumplido el contrato que tuviera con la Municipalidad de Villa Gesell.

Dicho incumplimiento, lejos de ser pasible de subsanación o de ser un incumplimiento menor respecto de la prestación central del sinalagma contratual, representa el eje neurálgico de la contratación.

En consecuencia, a efectos de analizar las consecuencias jurídicas de dicha circunstancia deberá establecerse si ha vencido el plazo contractual, si debe imponerse multas al contratista y finalmente si el contrato debe ser resuelto con culpa del contratista, sin perjuicio a su vez de advertir el abandono o no de las mismas.

Consta en estas actuaciones la nota suscripta por la Directora de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional Sra. Cabra Nélica Vanesa el 7 de Junio del 2016 quien manifiesta que las obras se encuentran en estado de abandono, adjunta informe técnico suscripto por la Arquitecta Jazmín Alonso y acta de constatación y certificación de fotografías las cuales tengo a la vista, las que manifiestan un deterioro alarmante.

Que a su vez, consultada que fuera la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos, respecto del Estado de avances físicos de la obras, el ultimo certificado de obra que evidencie avance alguno y la denuncia por parte de la empresa de algún hecho o pedido de prórroga a los fines de justificar las demoras de las obras en cuestión el Arquitecto a cargo de la cartera manifiesta que la obra Unicornio 3 demuestra un avance del 97,39 % y completa la información mencionando que el ultimo certificado de obra que evidencia avance físico es el N° 30 del mes de Enero del 2012 por un monto de \$ 300.114,57. Manifiesta que se ha seguido certificando con regularidad siendo siempre los resultados igual a cero incluso el último certificado N° 82 de abril del 2016.

Al respecto el Contador Municipal Gustavo Ciriaco ha mencionado, en el informe acompañado, que no existen certificados de obra pendientes de pago dado que no se ha presentado factura de cobro alguna siendo el último pago efectuado el día 29 de Noviembre del 2013 y posteriormente no se ha presentado factura de pago alguna.

Todo lo mencionado conduce a destacar que la obra en cuestión no ha tenido avance físicos desde Enero del 2012. Que no obstante ello, en Noviembre del 2013 según ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION suscripta entre el Municipio de Villa Gesell y el contratista, con motivo de la cual se le entrego a la empresa adjudicataria la suma de pesos seiscientos treinta y siete mil cuatrocientos catorce con veinticinco centavos (\$ 637.414,25) y ésta se comprometió a finalizar la obra en un plazo de 12 meses a partir de la suscripción del mencionado instrumento.

Dicho ello y sin perjuicio que a la firma del documento en cuestión las obras ya se encontraban paralizadas, el vencimiento contractual operó el 28 de Noviembre del 2014 con lo que al día de la fecha la multa por incumplimiento contractual según el art 21 del pliego de bases y condiciones particulares ascendería a la suma de \$ 2.573.660,72, monto que surge de la siguiente formula

A. Monto contractual:	\$ 3.359.873
B. 2x1000 del Monto contractual:	\$ 6719.74
C. Días de incumplimiento al 02 de Agosto del 2016	404
D. Valor total de multas (Cx D)	\$ 2.714.774,96

Que toda vez que el monto total del valor de las multas supera ampliamente el referido por el último párrafo del art 37 de la Ley de Obra Pública, con lo cual la administración tiene plena potestad para rescindir el contrato por culpa del contratista.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1436

Debe mencionarse que no obstante el absoluto estado de abandono de las obras y el incumplimiento grave por parte del contratista no se ha llevado adelante el procedimiento previsto para la paralización de las obras previsto en el art 20 del Pliego de Bases y condiciones particulares ni en la Ley de Obras Publicas.

Dicha circunstancia debe tenerse a la vista para el hipotético caso que la contratista pretenda justificar una defensa contra el acto de rescisión en la falta de aplicación del procedimiento mencionado. En tal caso, si bien es cierto que no se ha llevado adelante el mecanismo previsto para el caso de paralización también es cierto que tanto la ley que rige la materia como el pliego de bases y condiciones imponen la mora automática por el solo transcurso del tiempo. Hecho que solo puede interrumpirse en las formas y tiempos previstos en la reglamentación del art 37 de la ley 6021, para el caso que el contratista pretenda justificar su retardo.

Es por ello que la determinación del monto de multas y la facultad resolutive por culpa del contratista no requiere procedimiento alguno, sino simplemente, se impone por el mero transcurso del tiempo. La opción por el procedimiento establecido para la paralización de la obra implicaría la elección de un procedimiento reglado que evidentemente no ha sido optado por quienes tuvieron oportunidad de expedirse sobre el asunto. Siendo esta mi primer intervención en las presentes actuaciones, y al sólo fin de colaborar, estimo que la presente contratación debería rescindirse por exceso manifiesto del monto de las penalidades que se derivan del retardo en obra (entrega en tiempo y forma de la totalidad de las 42 viviendas). Entendiendo a su vez esta Dirección que debe estarse a los art 60 incisos y 62 de la mencionada Ley en cuanto a los efectos de la rescisión.

Sin perjuicio de sobreabundar se destacará en relación a la justificación de la contratista de la demora manifestada, que no se ha denunciado y menos aún, se encuentra documentado, ningún hecho que indique o justifique el motivo de demoras de las obras ni la entrega final de las viviendas.

Que en base a lo expuesto esta Dirección estima que se encontrarían reunidas las condiciones jurídicas para disponer la rescisión unilateral de la contratación en trato por culpa de la contratista en los términos de los art. 37 último párrafo, 60 y 62 de la Ley de Obras Publicas de la Pcia. de Buenos Aires.

En consecuencia, correspondería imponer al contratista las multas determinadas en el inciso (a) del art 21 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares. A la vez que proceder a la rescisión contractual con culpa del contratista en razón de que el monto de la multa asciende por encima del 15% del contrato, se proceda a la toma de posesión, realización del inventario pertinente, medición y liquidación final y se ejecuten las garantías vigentes.

Se deberá proceder a una medición final que debe surgir tanto del avance certificado de los trabajos ejecutados, como así mismo el deterioro que a la fecha ha padecido la obra a efectos de mensurar el daño ocasionado, a los fines que pudiera corresponder.

4. Con lo expresado, GIRENSE al Sr. Intendente Municipal las presentes actuaciones a sus efectos.

Que en base a los fundamentos esgrimidos, el Señor Intendente Municipal coincide con los extremos vertidos por la Dirección Jurídica, y en base a las facultades que le son propias, considera conveniente y oportuno proceder a dar curso favorable a las recomendaciones formuladas;

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones

DECRETA

ARTICULO 1º: IMPONGASE a Carpintería Industrial Merlo SRL con domicilio --
----- real en Calle Real ex Vergara N° 853, Merlo Provincia de Buenos Aires y domicilio especial constituido en la Avenida 7 N° 2965 entre Paseos 129 y 130 de la Ciudad de Villa Gesell, dentro de las actuaciones de la Licitación Pública N° 08/09 Expediente Municipal N° 828/09, las multas establecidas en el Artículo 21º inciso a) del Pliego de Bases y Condiciones, Clausulas Particulares por el retraso injustificado en la finalización de las obras



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1436

contratadas desde el 28 de Noviembre del 2014 hasta el 2 de Agosto del 2016 por un monto de obra de PESOS TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO (\$3.359.874), ascendiendo la multa a la suma de PESOS DOS MILLONES SETECIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO CON NOVENTA Y SEIS CTVS. (\$ 2.714.774,96).-----

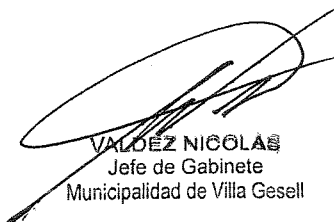
ARTICULO 2°: RESCINDASE de manera unilateral y por culpa del contratista el ----- contrato actualmente vigente con Carpintería Industrial Merlo SRL con domicilio real en Calle Real ex Vergara N° 853, Merlo, Provincia de Buenos Aires y domicilio especial constituido en la avenida 7 N° 2965 entre Paseos 129 y 130 de la Ciudad de Villa Gesell, otorgado mediante contrato de adjudicación de fecha 5 de Marzo del 2009 y renegociado mediante contrato de 28 de Noviembre del 2013, dentro de las actuaciones de la Licitación Pública N° 08/09, Expediente Municipal N° 828/09, a partir del 02 de Agosto de 2016 en los términos del Artículo 37°, último párrafo, por exceder el monto de la multa impuesta en el Artículo 1°, el quince por ciento (15%) por ciento del monto total de obra y de los Artículos 60° y 62° de la Ley de Obras Publicas de la Provincia de Buenos Aires.-----

ARTICULO 3°: PROCEDASE a la inmediata toma de posesión de la Obra, ----- realización del inventario pertinente, medición y liquidación final por parte de la Secretaria de Planeamiento Obras y Servicios Públicos.-----

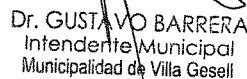
ARTICULO 4°: PROCEDASE a la ejecución de las garantías de obras ----- correspondiente y a iniciar las acciones judiciales pertinentes en los términos del art 62 de la Ley de Obra Pública de la Provincia de Buenos Aires por parte de la Dirección de Administración, Seguridad Legal y Técnica.--

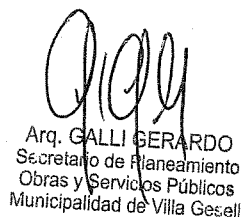
ARTICULO 5°: El presente Decreto será refrendado por el Señor Jefe de ----- Gabinete y por el Sr. Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.-----

ARTICULO 6°: Cúmplase, comuníquese, dese al Registro Oficial y archívese---


VALDEZ NICOLAS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell




Dr. GUSTAVO BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell


Arq. GALLI GERARDO
Secretario de Planeamiento
Obras y Servicios Públicos
Municipalidad de Villa Gesell



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1437

Villa Gesell, 02 AGO 2016

VISTO: El Expediente N° 821, año 2009, iniciado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos que se refiere a la contratación para la "CONSTRUCCION DE 56 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO VILLA GESELL 1-1" Licitación Pública N° 01/09 ; y

CONSIDERANDO:

Que la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional solicita intervención a la Dirección Jurídica a los efectos emita opinión respecto a la rescisión contractual de la Licitación que nos ocupa con fecha 27 de Mayo de 2016;

Que la Dirección Jurídica toma intervención y esgrime los siguientes fundamentos:

Viene a consideración de esta Dirección la consulta formulada con relación a la Licitación Pública N° 01/09 "CONSTRUCCION DE 56 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO ASOCIACION VILLA GESELL 1-1" adjudicada a la Firma MADAKI S.A., elevadas por la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, a los efectos de que esta Dirección Jurídica dictamine sobre la posibilidad de rescisión de los contratos con la empresa constructora.

Dado el dictamen solicitado, y con el objeto de contar con elementos para formar opinión, se procedió en consecuencia a petitionar a las Áreas Técnicas intervinientes los informes correspondientes, los cuáles merecen plena fe, por revestir las características de serios, precisos, razonables, no arbitrarios ni median elementos de juicio que destruyan su valor; ahora bien, corresponde destacar que no resulta competencia de esta Dirección expedirse sobre cuestiones que no sean estrictamente jurídicas, restringiéndose la función asesora de esta Dirección al análisis de las cuestiones de Derecho y su aplicación al caso concreto, habiendo quedado libradas las apreciaciones técnicas a las Áreas con competencia en la materia. Dicho ello, entiendo que.

1. Con fecha **13 de Enero de 2009** se sanciona la Ordenanza Municipal N° 2226/09 mediante la cuál se autoriza al entonces Intendente Municipal Dr. Rodríguez Erneta a suscribir con el Poder Ejecutivo Nacional, Poder Ejecutivo Provincial y/u Organismos Autárquicos de cada uno de ellos si correspondiere, los convenios que resulten necesarios para la realización conjunta o separadamente, del Plan de Obras Públicas de Viviendas (Arts. 2°, 3°, 4°, 5°) como asimismo autoriza al Departamento Ejecutivo a efectuar los procesos licitatorios necesarios para llevar adelante las Obras Públicas detalladas en la Ordenanza en cuestión.

Que con fecha **03 de Febrero de 2009** la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos a cargo del Arq. Luis Castellani remite al entonces Sr. Intendente Municipal - Dr. Rodríguez Erneta, nota indicando la necesidad de proceder a efectuar un llamado de Licitación Pública para la CONSTRUCCION DE 56 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO ASOCIACION VILLA GESELL 1-1 con un presupuesto Oficial estimado en cuatro millones cuatrocientos noventa y seis mil \$ 4.496.000, acompañando en dicha oportunidad el Pliego de Bases y Condiciones al que debe ajustarse el proceso licitatorio, donde se encuentra estipulado en sus Arts. 6°, 25°, 30° (Cláusulas Generales) y Arts. 5° y 15° (Cláusulas Particulares), el plazo previsto para la ejecución de la Obra, como así también mecanismo de ampliaciones o prórrogas al plazo mencionado, el que se establecía de 10 meses a contar desde la suscripción del Acta de Inicio

Con fecha **03 de Febrero de 2009** mediante Decreto Municipal N° 290/09 se efectúa el Llamado a Licitación Pública N° 001/09 para la construcción de viviendas dentro del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Unifamiliares según lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 2226/09.

Con fecha **27 de Febrero de 2009** se lleva a cabo la Apertura de sobres acompañados por Oferentes al proceso licitatorio, suscribiéndose la respectiva Acta por los funcionarios presentes, donde consta la presentación de tres oferentes a saber: PENCO CONSTRUCTORA, JUAN CARLOS CEPEDA Y MADAKI S.A..



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1437

Con fecha **02 de Marzo de 2009** reunida la Comisión de Pre-Adjudicación, integrada por los funcionarios que se detallan: el Ex -Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos Arq. Luis Castellani, el Ex Secretario de Hacienda CPN Miguel Angel Tolj, el Ex Director de Seguridad Legal y Técnica Dr. Atilio Roncoroni, el Ex Director de Obras y Servicios Públicos Sr. Jorge Musotto, el Ex Director de Planeamiento y Obras Públicas Arq. Pablo Portas y la Ex Jefa de Compras y Licitaciones Sra. Nancy Edith Pavón, emite dictamen en el que se concluyen en recomendar al Sr. Intendente Municipal se adjudique a la Empresa MADAKI S.A. la licitación bajo estudio.

Teniendo presente la recomendación señalada precedentemente, con fecha **03 de Marzo de 2009** mediante Decreto Municipal N° 456/09 se procede a la adjudicación de la Licitación Pública a la Empresa recomendada por la suma total de pesos cuatro millones trescientos sesenta y un mil ciento once y noventa y tres (\$ 4.361.111.93.)

Con fecha **05 de Marzo de 2009** se suscribe entre la Municipalidad de Villa Gesell, representada en ese entonces por el Ex Intendente Municipal Dr. Rodríguez Erneta y la firma MADAKI S.A. en su calidad de adjudicatario, el correspondiente Contrato de Adjudicación de la Licitación Pública que nos ocupa. Se refiere que en su Cláusula Quinta se estableció el plazo de ejecución de la Obra y mecanismo de prórroga.

Con fecha **15 de Abril de 2009** se suscribe entre la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA dependiente de la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS DEL MINISTERIO DE PLANIFICACION FEDERAL, INVERSION PUBLICA Y SERVICIOS, el INSTITUTO DE LA VIVIENDA de la Provincia de BUENOS AIRES y el Municipio de VILLA GESELL, el CONVENIO PARTICULAR DE RECONVERSION DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS en base a las Cláusulas y Condiciones establecidas en el Convenio Marco celebrado entre la Nación, las Provincias y la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES el **11 de Agosto de 2005** y el ACUERDO DE ADHESION A LA PROPUESTA DE RECONVERSION DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS celebrado el **04 de Marzo de 2009**.

Con fecha **25 de Julio de 2012** mediante Decreto Municipal N° 1692 el Ex Intendente Municipal Dr. Erneta, amplía el plazo para la ejecución de la Obra en su Art. 8° en, 10 meses corridos, por razones climáticas y topográficas; asimismo con fecha **17 de Mayo de 2013** mediante Decreto Municipal N° 1245, y por las mismas razones, amplía nuevamente el plazo en su Art. 8° desde el 26 de Mayo de 2013 hasta el 31 de Diciembre del mismo año.

Debe destacarse que los decretos mencionados, no se encuentran impugnados administrativa ni judicialmente, estando firmes y consentidos.

Que con fecha **28 de Noviembre de 2013** se procede a suscribir entre la Municipalidad de Villa Gesell y la Empresa Adjudicada, el ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION, como consecuencia a la Redeterminación de Precios realizada conjuntamente entre la Municipalidad y el Ministerio de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de Nación, mediante la cuál, entre otras consideraciones, se establece en su Apartado 3) que, el plazo para la finalización total de la obra es de **12 meses**, los cuáles se computaban desde la suscripción del Acta señalada, produciéndose el vencimiento el **28 de Noviembre de 2014**.

Con fecha **23 de Mayo de 2016**, la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional solicita intervención en las actuaciones de autos a esta Dirección, a fin de que, como bien se señaló en el encabezado, previo análisis de la situación a resolver, se evalúe la factibilidad de proceder a la rescisión, en razón del tiempo transcurrido, estado de abandono evidente de las viviendas, con apoyatura en la documentación obrante en su poder -de la cual se hará referencia expresa- y solicitando la continuidad y terminación de las viviendas que nos ocupan, de importancia esencial para el desarrollo de nuestra comunidad toda, siendo el acceso a la vivienda un derecho de raigambre constitucional.

A su vez la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, informa que las Obras se encuentran en estado de abandono, acredita dicha circunstancia mediante relevamiento e informe técnico de la Arq. Jazmín Alonso de fecha **11 de Noviembre de 2015** y acompaña fotografías que acreditan tal estado con certificación notarial de fecha **08 de Marzo de 2016** del Escribano Público Joaquín Barreneche adscripto del Registro Notarial N°1 de Villa Gesell, al folio 199 del correspondiente protocolo. Constan también en las actuaciones, Actas de Auditoría y Notas elevadas por el INSTITUTO DE LA VIVIENDA de la Provincia de BUENOS AIRES con fechas **14/10/2014, 13/02/2015, 30/04/2015, 18/11/2015, 15/03/2016** donde certifican la paralización de la Obra que nos ocupa.



Que la Dirección mencionada, resalta su preocupación por el asunto, en base a la demanda permanente no sólo de los beneficiarios de las mismas, sino también de cientos de vecinos que no acceden a la vivienda propia; generando tal circunstancia un alto grado de conflictividad social, agravado por el aumento de los valores de mercado respecto a los alquileres, como así también la proliferación de generación de suelo informal y riesgo permanente de intrusión.

Que, como consecuencia a la intervención solicitada, esta Dirección cursó pedidos de informes a la Áreas Técnicas con competencia en la materia, los cuales se reseñarán a continuación.

Con fecha **10 de Junio de 2016** el Contador Municipal, informa respecto a los Certificados y los pagos ejecutados en la Obra que: corresponde Rubro 2, total pagado \$ -4.839.803,43, Rubro 3 Certificados Aprobados \$ 4.557.362,80, Certificados sin facturación devengada \$ 167.559,37

En consecuencia, no surgen certificados pendientes de pago por no haber sido incluidos en la deuda municipal al faltar la facturación.

Respecto a las pólizas que se encuentran bajo resguardo de la Tesorería Municipal, entiende que las mismas se encuentran vigentes hasta la finalización de la obra (adjunta listado de depósitos en garantía del R.A.F.A.M); que los anticipos financieros fueron abonados conforme lo estipulado en el Contrato suscripto y asegurados con pólizas de caución, que los mismos son descontados de los certificados pagados restando un saldo de \$ 105.609,13 conforme lo informado por la Dirección de Servicios Públicos.

Con fecha **13 de Junio de 2016** la jefatura de Despacho informa que, no median en sus registros ningún Decreto y/o Resolución de prórroga o suspensión de plazos a partir de Noviembre de 2014 a la fecha, en el marco de la Licitación Pública bajo estudio.

Con fecha **16 de Junio de 2016** la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, informa que la Obra de Viviendas Villa Gesell 1-1 evidencia un Avance Físico del 84,9759 % conforme a los certificados en su oportunidad elevados al Instituto de la Vivienda, filial Mar del Plata.

Así las cosas, indica el Secretario mencionado que el último certificado con Avance Físico de la Obra que nos ocupa, es el N° 28 por un importe de \$ 54.820,33 de **noviembre de 2011**. No obstante ello, en el año 2013, se dictaron los **Decretos N° 1692/12 y 1245/13** ampliando el plazo constructivo y finalmente el 28 de Noviembre del 2013 se suscribió el ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION mediante el cual se redeterminó el precio de la obra, se abono el precio pactado hasta la fecha y se estableció un nuevo plazo de entrega de las viviendas contratadas el cual venciera el 24 de Noviembre del 2014.

Finalmente, llega a esta Dirección la Nota que diera origen al presente expediente en virtud de que luego de todo ello, las viviendas no han sido terminadas.

2. Expuesto los hechos debo ahora analizar el régimen jurídico aplicable a la materia.

Conforme lo dispuesto en el **Art. 3 del PBC Generales**, se establece que la licitación que vincula contractualmente a las Partes se regirá, en el orden de prelación que se establece en el Pliego de Bases y Condiciones Generales. Las cláusulas del Pliego serán de aplicación en tanto y en cuanto no se opongan a lo establecido en el Pliego de Bases y condiciones Particulares.

El Art. 1° del PBC Particulares estipula en su último apartado que... "La Licitación se regirá por las siguientes normas teniendo en cuenta el orden de prelación con que se anuncian:

- a) El Pliego de Bases y Condiciones Generales y el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares. El Pliego de Especificaciones Técnicas Generales y el Especificaciones Técnicas Particulares y planos respectivos.
- b) La Ley Orgánica Municipal.
- c) El Reglamento de Contabilidad y Disposiciones de Administración para las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires.
- d) El Reglamento de Contrataciones de la Municipalidad de Villa Gesell.
- e) La Ley de Contabilidad N° 7164
- f) La Ordenanza General N° 267
- g) PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1437

h) Supletoriamente será de aplicación la ley 6021 y su decreto reglamentario."

La **Cláusula Decimotercera** del Contrato suscripto entre las partes establece que..."A más de integrar el presente el Pliego de Bases y Condiciones utilizado en la Licitación Pública, es de estricta aplicación lo normado en el Art. 1º de las Cláusulas Particulares del P.B.C.".

CUMPLIMIENTO OBLIGACION PRIMORDIAL DEL ADJUDICADO:

Habiendo llegado a este apartado, debemos referir que la obligación primordial del adjudicado se encuentra configurada por la construcción en tiempo y forma de 56 viviendas unifamiliares.

Así lo dispone el **Art. 4º del PBC Generales** ... "Esta Licitación tiene por objeto la provisión de materiales, mano de obra y todo otro bien o servicio necesario para la ejecución de los trabajos, de acuerdo a lo detallado en el Programa de Requerimientos que forma parte del Pliego de Bases y Condiciones Particulares".

La **Cláusula Segunda** del Contrato Suscripto estipula que "El adjudicatario proveerá la construcción de 56 viviendas denominadas "VILLA GESELL 1-1" con el aporte de Mano De Obra, Materiales, Herramientas, y todo otro bien o servicio necesario para la ejecución del presente..."

En cuanto al periodo de contrato debe primeramente mencionarse que el **Art. 6º del PBC Generales**, establece que los plazos serán contados por días hábiles administrativos, salvo expresa mención en contrario en el PBC.

El **Art. 25º del PBC Generales** dispone que la vigencia del contrato estará establecida en las Cláusulas Particulares.

El **Art. 5º del PBC Particulares** estipula que ... "Las obras se entregarán en el plazo de **(10) DIEZ meses contados a partir de la firma del Acta de Inicio.**-El plazo de ejecución aquí estipulado incluye los días de lluvia previstos dentro del régimen normal de la zona.

Por tal motivo, solamente se reconocerán a los fines de la ampliación de dichos plazos los que excedan los mismos.

Para el reconocimiento de la ampliación del plazo, el Contratista **deberá presentar los comprobantes oficiales** donde conste que las lluvias han sobrepasado el régimen normal (Servicios Meteorológico Nacional o Fuerza Aérea). La inspección, por comparación mensual con la planilla de régimen pluviométrico de la Provincia de Buenos Aires, determinará si corresponde o no la ampliación contractual, **previa determinación de la incidencia correspondiente**".

Art. 15 del PBC Particulares versa que ... "Además de las ampliaciones de plazos por días de lluvia que pudieran corresponder según el Artículo 5º, si se modificaran los trabajos, de tal modo que requieran para su ejecución mayor del estipulado en el Contrato, en su momento, se considerarán una ampliación del original pactado.

Los atrasos por fuerza mayor, en caso de producirse, deberán ser comunicados dentro de las cuarenta y ocho **horas (48)** de producida la causa y la Inspección decidirá si pueden considerarse como tales, en cuyo caso se prorrogará el plazo. **Este requisito es imprescindible para considerar prórrogas, ya que no se tendrán en cuenta ninguna, por más fundados que fueran sus motivos, si el contratista no la comunicó en su oportunidad.**"

La **Cláusula Quinta** del contrato suscripto entre las partes remarca lo establecido en el Art. que precede respecto al plazo de los 10 meses, asimismo establece que "A EL ADJUDICADO se le podrá otorgar una prórroga del plazo citado siempre que demuestre que la demora se ha producido por causa justificada a juicio de LA MUNICIPALIDAD, tomándose en consideración especial las causales mencionadas en el Art. 30 incisos a) b) y c) del PBC Generales y Art. 5º in fine del PBC Particulares (el mismo ya fue descripto).

El **Art. 30 del PBC Generales** fija que "Cuando el contratista se exceda en el plazo fijado en las condiciones particulares para la ejecución de los trabajos, se le podrá otorgar una prórroga, siempre que **demuestre** que la demora se ha producido por **causa justificada** a juicio de la Municipalidad. A los efectos del otorgamiento de dicha prórroga, se tomará en esencial consideración especialmente las siguientes causas:



1437

a) **Encomienda de trabajos adicionales imprevistos** que demanden un mayor tiempo para la ejecución de las obras.

b) **Demora comprobada** en la entrega de los planos complementarios o de instrucciones sobre dificultades técnicas imprevistas.

c) **Caso fortuito o de fuerza mayor.**

Las solicitudes de prórrogas **deben presentarse** a la Municipalidad en el plazo **de diez (10) días corridos** de la producción o determinación del hecho o causa que la motiva, **transcurrido el cual no serán tomadas en consideración.**

De la norma citada, las cláusulas de los pliegos de bases y condiciones y de la naturaleza del contrato, surge con precisión que el plazo en que debían ser entregadas las obras es una condición esencial para la determinación de su cumplimiento, como así mismo las causales taxativas a los efectos de considerarse ampliaciones de plazos y/o prórrogas, las que nunca bajo ningún tipo de excepción, podían constituirse per se, debiendo ser debidamente denunciadas y motivadas en tiempo y forma y seguir fielmente lo legislado tanto en el Pliego de Bases y Condiciones como el Contrato suscripto entre las partes intervinientes en el presente proceso.

Por último, debo destacar que por los Decretos Municipal N° 1692/12 y 1245/13 y Acta de Entrega y Certificación de fecha 28 de Noviembre de 2013, se fueron ampliando los plazos estipulados, siendo la última ampliación registrada la del Acta señalada, estableciendo su Art° 3 que el plazo para la **finalización "total" de la obra** es de 12 meses, **contados a partir de la suscripción del Acta en cuestión**, aconteciendo la finalización del plazo estipulado el **28 de Noviembre de 2014.**

Se debe acentuar que, a la fecha, Julio de 2016, la Obra licitada no se encuentra ni finalizada ni entregada en su totalidad por parte de quien resultara adjudicado.

Siguiendo la línea que venimos desarrollando, y en base a los informes presentados por las Áreas Técnicas Municipales, que forman parte del presente dictamen, como lo antedicho, el constructor (ADJUDICATARIO) **no cumplió en tiempo y forma con su obligación principal**, que es la entrega de las 56 viviendas unifamiliares licitadas dentro de los plazos establecidos como así tampoco presentó documentación alguna a los efectos de acogerse a ampliaciones o prórrogas conforme lo previsto en el Pliego de Bases y Condiciones como Contrato suscripto.

A esta altura, es menester señalar que tanto el PBC como el Contrato de Concesión prevén causales de incumplimiento como así también las consecuencias que se derivan de ello.

La Cláusula Decimoquinta del contrato de adjudicación estipula que **"...EL ADJUDICATARIO será pasible de multas y/o penalidades, en caso de incumplimiento de su parte en los supuestos citados en el Art. 21° del PBC Particulares (Art. 77 del PBC Generales)..."**

El Art. 21 del PBC Particulares **"...serán de aplicación las siguientes multas por incumplimiento: a) Ejecución fuera del plazo contractual, el dos por mil (2 %) del monto del contrato por cada día de atraso..."**

El Art. 44° del PBC Generales establece ... **"El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales que le competen al contratista, ... MOTIVARA LA APLICACION DE PENALIDADES, LAS QUE SERAN REGULADAS EN FUNCION DE LA INFRACCION POR LA INSPECCION DE OBRA, TODA VEZ QUE LA MISMA NO ESTE ESTABLECIDA TAXATIVAMENTE EN EL PRESENTE PLIEGO. Ahora bien, in fine establece que ... "Cuando el total de las multas aplicadas al cance el 15% del monto del contrato, la Municipalidad podrá rescindirlo por casusa del cotratista.**

Asimismo la CLAUSULA DECIMASEXTA del Contrato establece las causales taxativas por las cuales el contrato podrá rescindirse, remitiendo al Art. 20 del PBC Particulares (y Art. 77° del PBC Generales)

Art. 20° del PBC Particulares establece expresamente que **"...las partes podrán rescindir el contrato en todos los casos previstos en el Ley de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires N° 6.021. El comitente también podrá hacerlo cuando ..."**, de lo citado, se deriva que, el comitente, o sea, la Municipalidad, podrá optar rescindir por aplicación de la Ley de Obras Públicas de la Pcia de Buenos Aires o lo estipulado en el PBC (Art. 77°, 78°, 79°, 80° del PBC Generales y Art. 20° PBC Particulares), siendo tal circunstancia **facultativo** para la misma.

Por su parte el Art. 37° de la Ley 6021 fija que **"...Las demoras en la iniciación, ejecución y terminación de los trabajos, darán lugar a la aplicación de multas o sanciones que fije el PBC. Salvo que el contratista pruebe que se debieron a causas justificadas. El contratista quedará constituido en mora por el solo hecho del**



transcurso del o de los plazos estipulados en el contrato y obligado al pago de la multa correspondiente, sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna (mora automática), debiéndose descontar el importe respectivo de los certificados a emitir o en su defecto de las garantías constituidas.

La aplicación de la multa será dispuesta por la Repartición. Cuando el total de las multas aplicadas alcance al quince por ciento (15%) del monto del contrato, la Administración podrá rescindirlo por culpa del contratista.

Por su parte la Ley 6021 de la Pcia de Buenos Aires establece en su Art. 60 inc. d La Provincia tendrá derecho además a rescindir el contrato en los siguientes casos... inciso d) "Cuando se produzca el supuesto contemplado en el artículo 37° in-fine" a lo que debe agregarse las consecuencias determinadas por el art 62 de la ley mencionada.

3. DICTAMEN LEGAL

De todo lo expuesto, surge que a la fecha del presente la empresa ha incumplido el contrato que tuviera con la Municipalidad de Villa Gesell.

Dicho incumplimiento, lejos de ser pasible de subsanación o de ser un incumplimiento menor respecto de la prestación central del sinalagma contratual, representa el eje neurálgico de la contratación.

En consecuencia, a efectos de analizar las consecuencias jurídicas de dicha circunstancia deberá establecerse si ha vencido el plazo contractual, si debe imponerse multas al contratista y finalmente si el contrato debe ser resuelto con culpa del contratista, sin perjuicio a su vez de advertir el abandono o no de las mismas.

Consta en estas actuaciones la nota suscripta por la Directora de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional Sra. Cabra Nélica Vanesa el 7 de Junio del 2016 quien manifiesta que las obras se encuentran en estado de abandono, adjunta informe técnico suscripto por la Arquitecta Jazmín Alonso y acta de constatación y certificación de fotografías las cuales tengo a la vista, las que manifiestan un deterioro alarmante.

Que a su vez, consultada que fuera la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos, respecto del Estado de avances físicos de la obras, el último certificado de obra que evidencie avance alguno y la denuncia por parte de la empresa de algún hecho o pedido de prórroga a los fines de justificar las demoras de las obras en cuestión el Arquitecto a cargo de la cartera manifiesta que la obra Villa Gesell 1-1 demuestra un avance del 84,9759 % y completa la información mencionando que el último certificado de obra que evidencia avance físico es el N° 28 del mes de Noviembre del 2011 por un monto de \$ 54.820,33. Manifiesta que se ha seguido certificando con regularidad siendo siempre los resultados igual a cero incluso el último certificado N° 82 de abril del 2016.

Al respecto el Contador Municipal Gustavo Ciriaco ha mencionado, en el informe acompañado, que no existen certificados de obra pendientes de pago dado que no se ha presentado factura de cobro alguna siendo el último pago efectuado el día 29 de Septiembre del 2013 y posteriormente no se ha presentado factura de pago alguna.

Todo lo mencionado conduce a destacar que la obra en cuestión no ha tenido avance físicos desde Noviembre del 2011. Que no obstante ello, en Noviembre del 2013 según ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION suscripta entre el Municipio de Villa Gesell y el contratista, con motivo de la cual se le entrego a la empresa adjudicataria la suma de pesos setecientos cincuenta y tres mil ciento ochenta y tres con setenta y cuatro centavos (\$ 753.183,74) y ésta se comprometió a finalizar la obra en un plazo de 12 meses a partir de la suscripción del mencionado instrumento.

Dicho ello y sin perjuicio que a la firma del documento en cuestión las obras ya se encontraban paralizadas, el vencimiento contractual operó el 28 de Noviembre del 2014 con lo que al día de la fecha la multa por incumplimiento contractual según el art 21 del pliego de bases y condiciones particulares ascendería a la suma de \$ 3.523.776,88, monto que surge de la siguiente formula

A. Monto contractual:	\$ 4.361.111,93
B. 2x1000 del Monto contractual:	\$ 8.722,22
C. Días de incumplimiento al 02 de Agosto del 2016	404
D. Valor total de multas (Cx D)	\$ 3.523.776,88

Que toda vez que el monto total del valor de las multas supera ampliamente el referido por el último párrafo del art 37 de la Ley de Obra Pública, con lo cual la administración tiene plena potestad para rescindir el contrato por culpa del contratista.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1437

Debe mencionarse que no obstante el absoluto estado de abandono de las obras y el incumplimiento grave por parte del contratista no se ha llevado adelante el procedimiento previsto para la paralización de las obras previsto en el art 20 del Pliego de Bases y condiciones particulares ni en la Ley de Obras Publicas.

Dicha circunstancia debe tenerse a la vista para el hipotético caso que la contratista pretenda justificar una defensa contra el acto de rescisión en la falta de aplicación del procedimiento mencionado. En tal caso, si bien es cierto que no se ha llevado adelante el mecanismo previsto para el caso de paralización también es cierto que tanto la ley que rige la materia como el pliego de bases y condiciones imponen la mora automática por el solo transcurso del tiempo. Hecho que solo puede interrumpirse en las formas y tiempos previstas en la reglamentación del art 37 de la ley 6021, para el caso que el contratista pretenda justificar su retardo.

Es por ello que la determinación del monto de multas y la facultad resolutive por culpa del contratista no requiere procedimiento alguno, sino simplemente, se impone por el mero transcurso del tiempo. La opción por el procedimiento establecido para la paralización de la obra implicaría la elección de un procedimiento reglado que evidentemente no ha sido optado por quienes tuvieron oportunidad de expedirse sobre el asunto.

Siendo esta mi primer intervención en las presentes actuaciones, y al sólo fin de colaborar, estimo que la presente contratación debería rescindirse por exceso manifiesto del monto de las penalidades que se derivan del retardo en obra (entrega en tiempo y forma de la totalidad de las 56 viviendas). Entendiendo a su vez esta Dirección que debe estarse a los art 60 incisos y 62 de la mencionada Ley en cuanto a los efectos de la rescisión.

Sin perjuicio de sobreabundar se destacará en relación a la justificación de la contratista de la demora manifestada, que no se ha denunciado y menos aún, se encuentra documentado, ningún hecho que indique o justifique el motivo de demoras de las obras ni la entrega final de las viviendas.

Que en base a lo expuesto esta Dirección estima que se encontrarían reunidas las condiciones jurídicas para disponer la rescisión unilateral de la contratación en trato por culpa de la contratista en los términos de los art. 37 último párrafo, 60 y 62 de la Ley de Obras Publicas de la Pcia. de Buenos Aires.

En consecuencia, correspondería imponer al contratista las multas determinadas en el inciso (a) del art 21 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares. A la vez que proceder a la rescisión contractual con culpa del contratista en razón de que el monto de la multa asciende por encima del 15% del contrato, se proceda a la toma de posesión, realización del inventario pertinente, medición y liquidación final y se ejecuten las garantías vigentes.

Se deberá proceder a una medición final que debe surgir tanto del avance certificado de los trabajos ejecutados, como así mismo el deterioro que a la fecha ha padecido la obra a efectos de mensurar el daño ocasionado, a los fines que pudiera corresponder.

4. Con lo expresado, GIRENSE al Sr. Intendente Municipal las presentes actuaciones a sus efectos.

Que en base a los fundamentos esgrimidos, el Señor Intendente Municipal coincide con los extremos vertidos por la Dirección Jurídica, y en base a las facultades que le son propias, considera conveniente y oportuno proceder a dar curso favorable a las recomendaciones formuladas;

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones

D E C R E T A

ARTICULO 1º: IMPONGASE a MADAKI S.A., con domicilio real en Calle Río ---
Pilcomayo Nº 150, Ciudad de Mar de Ajó, Provincia de Buenos Aires y domicilio especial constituido en la Avenida 14 Nº 4362 de la Ciudad de Villa Gesell, dentro de las actuaciones de la Licitación Pública Nº 01/09, Expediente Municipal Nº 821/09, las multas establecidas en el Artículo 21º inciso a) del Pliego de Bases y Condiciones, Clausulas Particulares, por el retraso injustificado en la finalización de las obras contratadas desde el 28 de Noviembre del 2014 hasta el 2 de Agosto del 2016 por un monto de obra de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1437

PESOS CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UNO MIL CIENTO ONCE CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS (\$ 4.361.111,93), ascendiendo la multa a la suma de PESOS TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS (\$ 3.523.776,28).

ARTICULO 2º: RESCINDASE de manera unilateral y por culpa del contratista el contrato actualmente vigente con MADAKI S.A. con domicilio real en Calle Río Pilcomayo N° 150, ciudad de Mar de Ajó, Provincia de Buenos Aires y domicilio especial constituido en la avenida 14 N° 4362 de la Ciudad de Villa Gesell, otorgado mediante contrato de adjudicación de fecha 5 de Marzo del 2009 y renegociado mediante contrato de 28 de Noviembre del 2013, dentro de las actuaciones de la Licitación Pública N° 01/09 Expediente Municipal N° 821/09, a partir del 02 de Agosto de 2016 en los términos del Artículo 37º, último párrafo, por exceder el monto de la multa impuesta en el Artículo 1º, el quince por ciento (15%) del monto total de obra y de los Artículos 60º y 62º de la Ley de Obras Publicas de la Provincia de Buenos Aires.

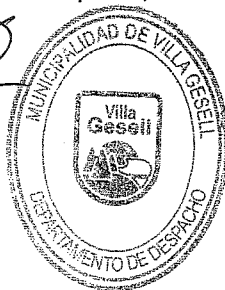
ARTICULO 3º: PROCEDASE a la inmediata toma de posesión de la Obra, realización del inventario pertinente, medición y liquidación final por parte de la Secretaria de Planeamiento Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 4º: PROCEDASE a la ejecución de las garantías de obras correspondiente y a iniciar las acciones judiciales pertinentes en los términos del Artículo 62º de la Ley de Obra Pública de la Provincia de Buenos Aires por parte de la Dirección de Administración, Seguridad Legal y Técnica.

ARTICULO 5º: El presente Decreto será refrendado por el Señor Jefe de Gabinete y por el Sr. Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 6º: Cúmplase, comuníquese, dese al Registro Oficial y archívese---

VALDEZ NICOLÁS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell



Dr. GUSTAVO BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell

Arq. GALLI GERARDO
Secretario de Planeamiento
Obras y Servicios Públicos
Municipalidad de Villa Gesell



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1438

Villa Gesell, 02 AGO 2016

VISTO: El Expediente N° 822, año 2009, iniciado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos que se refiere a la contratación para la "CONSTRUCCION DE 50 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO ASOCIACION VILLA GESELL 1-2" Licitación Pública N° 02/09 ; y

CONSIDERANDO:

Que la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional solicita intervención a la Dirección Jurídica a los efectos emita opinión respecto a la rescisión contractual de la Licitación que nos ocupa con fecha 27 de Mayo de 2016;

Que la Dirección Jurídica toma intervención y esgrime los siguientes fundamentos:

VIENE a consideración de esta Dirección la consulta formulada con relación a la Licitación Pública N° 02/09 "CONSTRUCCION DE 50 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO VILLA GESELL 1-2" adjudicada a la Firma MADAKI S.A. elevadas por la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, a los efectos de que esta Dirección Jurídica dictamine sobre la posibilidad de rescisión del contrato suscripto con la empresa constructora.

Dado el dictamen solicitado, y con el objeto de contar con elementos para formar opinión, se procedió en consecuencia a peticionar a las Áreas Técnicas intervinientes los informes correspondientes, los cuáles merecen plena fe, por revestir las características de serios, precisos, razonables, no arbitrarios ni median elementos de juicio que destruyan su valor; ahora bien, corresponde destacar que no resulta competencia de esta Dirección expedirse sobre cuestiones que no sean estrictamente jurídicas, restringiéndose la función asesora de esta Dirección al análisis de las cuestiones de Derecho y su aplicación al caso concreto, habiendo quedado libradas las apreciaciones técnicas a las Áreas con competencia en la materia. Dicho ello, entiendo que.

1. Con fecha **13 de Enero de 2009** se sanciona la Ordenanza Municipal N° 2226/09 mediante la cuál se autoriza al entonces Intendente Municipal Dr. Rodríguez Erneta a suscribir con el Poder Ejecutivo Nacional, Poder Ejecutivo Provincial y/u Organismos Autárquicos de cada uno de ellos si correspondiere, los convenios que resulten necesarios para la realización conjunta o separadamente, del Plan de Obras Públicas de Viviendas (Arts. 2º, 3º, 4º, 5º) como asimismo autoriza al Departamento Ejecutivo a efectuar los procesos licitatorios necesarios para llevar adelante las Obras Públicas detalladas en la Ordenanza en cuestión.

Que con fecha **03 de Febrero de 2009** la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos a cargo del Arq. Luis Castellani remite al entonces Sr. Intendente Municipal - Dr. Rodríguez Erneta, nota indicando la necesidad de proceder a efectuar un llamado de Licitación Pública para la CONSTRUCCION DE 50 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO VILLA GESELL 1-2 con un presupuesto Oficial estimado en cuatro millones dieciséis mil \$ 4.016.000, acompañando en dicha oportunidad el Pliego de Bases y Condiciones al que debe ajustarse el proceso licitatorio, donde se encuentra estipulado en sus Arts. 6º, 25º, 30º (Cláusulas Generales) y Arts. 5º y 15º (Cláusulas Particulares), el plazo previsto para la ejecución de la Obra, como así también mecanismo de ampliaciones o prórrogas al plazo mencionado, el que se establecía de 10 meses a contar desde la suscripción del Acta de Inicio

Con fecha **03 de Febrero de 2009** mediante Decreto Municipal N° 291/09 se efectúa el Llamado a Licitación Pública N° 002/09 para la construcción de viviendas dentro del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Unifamiliares según lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 2226/09.

Con fecha **27 de Febrero de 2009** se lleva a cabo la Apertura de sobres acompañados por Oferentes al proceso licitatorio, suscribiéndose la respectiva Acta por los funcionarios presentes, donde consta la presentación de dos oferentes a saber: MADAKI S.A. y REDANTEL S.A.

Con fecha **02 de Marzo de 2009** reunida la Comisión de Pre-Adjudicación, integrada por los funcionarios que se detallan: el Ex -Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos Arq. Luis Castellani, el Ex Secretario de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

Hacienda CPN Miguel Angel Tolj, el Ex Director de Seguridad Legal y Técnica Dr. Atilio Roncoroni, el Ex Director de Obras y Servicios Públicos Sr. Jorge Musotto, el Ex Director de Planeamiento y Obras Públicas Arq. Pablo Portas y la Ex Jefa de Compras y Licitaciones Sra. Nancy Edith Pavón, emite dictamen en el que se concluye recomendar al Sr. Intendente Municipal se adjudique a la Empresa MADAKI S.A. la licitación bajo estudio.

Teniendo presente la recomendación señalada precedentemente, con fecha **03 de Marzo de 2009** mediante Decreto Municipal N° 460/09 se procede a la adjudicación de la Licitación Pública a la Empresa recomendada por la suma total de pesos cuatro millones trece mil novecientos noventa y ocho con ochenta y cuatro centavos (\$ 4.013.998.84.)

Con fecha **05 de Marzo de 2009** se suscribe entre la Municipalidad de Villa Gesell, representada en ese entonces por el Ex Intendente Municipal Dr. Rodríguez Erneta y la firma MADAKI S.A. en su calidad de adjudicatario, el correspondiente Contrato de Adjudicación de la Licitación Pública que nos ocupa. Se refiere que en su Cláusula Quinta se estableció el plazo de ejecución de la Obra y mecanismo de prórroga.

Con fecha **15 de Abril de 2009** se suscribe entre la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA dependiente de la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS del MINISTERIO DE PLANIFICACION FEDERAL, INVERSION PUBLICA Y SERVICIOS, el INSTITUTO DE LA VIVIENDA de la Provincia de BUENOS AIRES y el Municipio de VILLA GESELL, el CONVENIO PARTICULAR de RECONVERSION DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS en base a las Cláusulas y Condiciones establecidas en el Convenio Marco celebrado entre la Nación, las Provincias y la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES el **11 de Agosto de 2005** y el ACUERDO DE ADHESION A LA PROPUESTA DE RECONVERSION DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS celebrado el **04 de Marzo de 2009**.

Con fecha **25 de Julio de 2012** mediante Decreto Municipal N° 1692 el Ex Intendente Municipal Dr. Erneta, amplia el plazo para la ejecución de la Obra en su Art. 8° en, 10 meses corridos, por razones climáticas y topográficas; asimismo con fecha **17 de Mayo de 2013** mediante Decreto Municipal N° 1245, y por las mismas razones, amplia nuevamente el plazo en su Art. 8° desde el 26 de Mayo de 2013 hasta el 31 de Diciembre del mismo año. Debe destacarse que los decretos mencionados, no se encuentran impugnados administrativa ni judicialmente, estando firmes y consentidos.

Que con fecha **28 de Noviembre de 2013** se procede a suscribir entre la Municipalidad de Villa Gesell y la Empresa Adjudicada, el ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION, como consecuencia a la Redeterminación de Precios realizada conjuntamente entre la Municipalidad y el Ministerio de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de Nación, mediante la cuál, entre otras consideraciones, se establece en su Apartado 3) que, el plazo para la finalización total de la obra es de **12 meses**, los cuáles se computaban desde la suscripción del Acta señalada, produciéndose el vencimiento el **28 de Noviembre de 2014**.

Con fecha **23 de Mayo de 2016**, la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional solicita intervención en las actuaciones de autos a esta Dirección, a fin de que, como bien se señaló en el encabezado, previo análisis de la situación a resolver, se evalúe la factibilidad de proceder a la rescisión, en razón del tiempo transcurrido, estado de abandono evidente de las viviendas, con apoyatura en la documentación obrante en su poder -de la cual se hará referencia expresa- y solicitando la continuidad y terminación de las viviendas que nos ocupan, de importancia esencial para el desarrollo de nuestra comunidad toda, siendo el acceso a la vivienda un derecho de raigambre constitucional.

A su vez la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, informa que las Obras se encuentran en estado de abandono, acredita dicha circunstancia mediante relevamiento e informe técnico de la Arq. Jazmín Alonso de fecha **11 de Noviembre de 2015** y acompaña fotografías que acreditan tal estado con certificación notarial de fecha **08 de Marzo de 2016** del Escribano Público Joaquín Barreneche adscripto del Registro Notarial N°1 de Villa Gesell, al folio 199 del correspondiente protocolo. Constan también en las actuaciones, Actas de Auditoría y Notas elevadas por el INSTITUTO DE LA VIVIENDA de la Provincia de BUENOS AIRES con fechas **14/10/2014, 13/02/2015, 30/04/2015, 18/11/2015, 15/03/2016** donde certifican la paralización de la Obra que nos ocupa.

Que la Dirección mencionada, resalta su preocupación por el asunto, en base a la demanda permanente no sólo de los beneficiarios de las mismas, sino también de cientos de vecinos que no acceden a la vivienda propia; generando tal circunstancia un alto grado de conflictividad social, agravado por el aumento de los



valores de mercado respecto a los alquileres, como así también la proliferación de generación de suelo informal y riesgo permanente de intrusión.

Que, como consecuencia a la intervención solicitada, esta Dirección cursó pedidos de informes a la Áreas Técnicas con competencia en la materia, los cuales se reseñarán a continuación.

Con fecha **10 de Junio de 2016** el Contador Municipal, informa respecto a los Certificados y los pagos ejecutados en la Obra que: corresponde Rubro 2, total pagado \$ -3.452.051,18, Rubro 3 Certificados Aprobados \$ 3.453.382,84, Certificados sin facturación devengada \$ 1.331,66.

En consecuencia, no surgen certificados pendientes de pago por no haber sido incluidos en la deuda municipal al faltar la facturación.

Respecto a las pólizas que se encuentran bajo resguardo de la Tesorería Municipal, entiende que las mismas se encuentran vigentes hasta la finalización de la obra (adjunta listado de depósitos en garantía del R.A.F.A.M); que los anticipos financieros fueron abonados conforme lo estipulado en el Contrato suscripto y asegurados con pólizas de caución, que los mismos son descontados de los certificados pagados restando un saldo de \$ 209.938,75 conforme lo informado por la Dirección de Servicios Públicos.

Con fecha **13 de Junio de 2016** la Jefatura de Despacho informa que, no median en sus registros ningún Decreto y/o Resolución de prórroga o suspensión de plazos a partir de Noviembre de 2014 a la fecha, en el marco de la Licitación Pública bajo estudio.

Con fecha **16 de Junio de 2016** la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, informa que la Obra de Viviendas VILLA GESELL 1-2 evidencia un Avance Físico del 65,0078 % conforme a los certificados en su oportunidad elevados al Instituto de la Vivienda, filial Mar del Plata.

Así las cosas, indica el Secretario mencionado que el último certificado con Avance Físico de la Obra que nos ocupa, es el N° 26 por un importe de \$ 1.331,26 de **septiembre de 2011**. No obstante ello, en el año 2013, se dictaron los **Decretos N° 1692/12 y 1245/13** ampliando el plazo constructivo y finalmente el 28 de Noviembre del 2013 se suscribió el ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION mediante el cual se redeterminó el precio de la obra, se abono el precio pactado hasta la fecha y se estableció un nuevo plazo de entrega de las viviendas contratadas el cual venciera el 24 de Noviembre del 2014.

Finalmente, llega a esta Dirección la Nota que diera origen al presente expediente en virtud de que luego de todo ello, las viviendas no han sido terminadas.

2. Expuesto los hechos debo ahora analizar el régimen jurídico aplicable a la materia.

Conforme lo dispuesto en el **Art. 3 del PBC Generales**, se establece que la licitación que vincula contractualmente a las Partes se registrará, en el orden de prelación que se establece en el Pliego de Bases y Condiciones Generales. Las cláusulas del Pliego serán de aplicación en tanto y en cuanto no se opongan a lo establecido en el Pliego de Bases y condiciones Particulares.

El **Art. 1° del PBC Particulares** estipula en su último apartado que... "La Licitación se registrará por las siguientes normas teniendo en cuenta el orden de prelación con que se anuncian:

- a) El Pliego de Bases y Condiciones Generales y el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares. El Pliego de Especificaciones Técnicas Generales y el Especificaciones Técnicas Particulares y planos respectivos.
- b) La Ley Orgánica Municipal.
- c) El Reglamento de Contabilidad y Disposiciones de Administración para las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires.
- d) El Reglamento de Contrataciones de la Municipalidad de Villa Gesell.
- e) La Ley de Contabilidad N° 7164
- f) La Ordenanza General N° 267
- g) PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS
- h) Supletoriamente será de aplicación la ley 6021 y su decreto reglamentario."

La **Cláusula Decimotercera** del Contrato suscripto entre las partes establece que... "A más de integrar el presente el Pliego de Bases y Condiciones utilizado en la Licitación Pública, es de estricta aplicación lo normado en el Art. 1° de las Cláusulas Particulares del P.B.C."



CUMPLIMIENTO OBLIGACION PRIMORDIAL DEL ADJUDICADO:

Habiendo llegado a este apartado, debemos referir que la obligación primordial del adjudicado se encuentra configurada por la construcción en **tiempo y forma** de 42 viviendas unifamiliares.

Así lo dispone el **Art. 4° del PBC Generales** ... "Esta Licitación tiene por objeto la provisión de materiales, mano de obra y todo otro bien o servicio necesario para la ejecución de los trabajos, de acuerdo a lo detallado en el Programa de Requerimientos que forma parte del Pliego de Bases y Condiciones Particulares".

La **Cláusula Segunda** del Contrato Suscripto estipula que "El adjudicatario proveerá la construcción de 50 viviendas denominadas "VILLA GESELL 1-2" con el aporte de Mano De Obra, Materiales, Herramientas, y todo otro bien o servicio necesario para la ejecución del presente..."

En cuanto al periodo de contrato debe primeramente mencionarse que el **Art. 6° del PBC Generales**, establece que los plazos serán contados por días hábiles administrativos, salvo expresa mención en contrario en el PBC.

El **Art. 25° del PBC Generales** dispone que la vigencia del contrato estará establecida en las Cláusulas Particulares.

El **Art. 5° del PBC Particulares** estipula que ... "Las obras se entregarán en el plazo de **(10) DIEZ meses contados a partir de la firma del Acta de Inicio**. -El plazo de ejecución aquí estipulado incluye los días de lluvia previstos dentro del régimen normal de la zona.

Por tal motivo, **solamente** se reconocerán a los fines de la ampliación de dichos plazos los que excedan los mismos.

Para el reconocimiento de la ampliación del plazo, el Contratista **deberá presentar los comprobantes oficiales** donde conste que las lluvias han sobrepasado el régimen normal (Servicios Meteorológico Nacional o Fuerza Aérea). La inspección, por comparación mensual con la planilla de régimen pluviométrico de la Provincia de Buenos Aires, determinará si corresponde o no la ampliación contractual, **previa determinación de la incidencia correspondiente**".

Art. 15 del PBC Particulares versa que ... "Además de las ampliaciones de plazos por días de lluvia que pudieran corresponder según el Artículo 5°, si se modificaran los trabajos, de tal modo que requieran para su ejecución mayor del estipulado en el Contrato, en su momento, se considerarán una ampliación del original pactado.

Los atrasos por fuerza mayor, en caso de producirse, **deberán** ser comunicados dentro de las cuarenta y ocho **horas (48)** de producida la causa y la Inspección decidirá si pueden considerarse como tales, en cuyo caso se prorrogará el plazo. **Este requisito es imprescindible para considerar prórrogas, ya que no se tendrán en cuenta ninguna, por más fundados que fueran sus motivos, si el contratista no la comunicó en su oportunidad.**"

La **Cláusula Quinta** del contrato suscripto entre las partes remarca lo establecido en el Art. que precede respecto al plazo de los 10 meses, asimismo establece que "A EL ADJUDICADO se le podrá otorgar una **prórroga** del plazo citado siempre que **demuestre que la demora se ha producido por causa justificada a juicio de LA MUNICIPALIDAD, tomándose en consideración especial las causales mencionadas en el Art. 30 incisos a) b) y c) del PBC Generales y Art. 5° in fine del PBC Particulares** (el mismo ya fue descripto).

El **Art. 30 del PBC Generales** fija que "Cuando el contratista se exceda en el plazo fijado en las condiciones particulares para la ejecución de los trabajos, se le podrá otorgar una prórroga, siempre que **demuestre** que la demora se ha producido por **causa justificada** a juicio de la Municipalidad. A los efectos del otorgamiento de dicha prórroga, se tomará en esencial consideración especialmente las siguientes causas:

- a) Encomienda de **trabajos adicionales imprevistos** que demanden un mayor tiempo para la ejecución de las obras.
- b) **Demora comprobada** en la entrega de los planos complementarios o de instrucciones sobre dificultades técnicas imprevistas.
- c) **Caso fortuito o de fuerza mayor.**

Las solicitudes de prórrogas **deben presentarse** a la Municipalidad en el plazo de **diez (10) días corridos** de la producción o determinación del hecho o causa que la motiva, **transcurrido el cual no serán tomadas en consideración.**

De la norma citada, las cláusulas de los pliegos de bases y condiciones y de la naturaleza del contrato, surge con precisión que el plazo en que debían ser entregadas las obras es una condición esencial para la determinación de su cumplimiento, como así mismo las causales taxativas a los efectos de considerarse



ampliaciones de plazos y/o prórrogas, las que nunca bajo ningún tipo de excepción, podían constituirse per se, debiendo ser debidamente denunciadas y motivadas en tiempo y forma y seguir fielmente lo legislado tanto en el Pliego de Bases y Condiciones como el Contrato suscripto entre las partes intervinientes en el presente proceso.

Por último, debo destacar que por los Decretos Municipal N° 1692/12 y 1245/13 y Acta de Entrega y Certificación de fecha 28 de Noviembre de 2013, se fueron ampliando los plazos estipulados, siendo la última ampliación registrada la del Acta señalada, estableciendo su Art° 3 que el plazo para la finalización "total" de la obra es de 12 meses, contados a partir de la suscripción del Acta en cuestión, aconteciendo la finalización del plazo estipulado el 28 de Noviembre de 2014.

Se debe acentuar que, a la fecha, Julio de 2016, la Obra licitada no se encuentra ni finalizada ni entregada en su totalidad por parte de quien resultara adjudicado.

Siguiendo la línea que venimos desarrollando, y en base a los informes presentados por las Áreas Técnicas Municipales, que forman parte del presente dictamen, como lo antedicho, el constructor (ADJUDICATARIO) **no cumplió en tiempo y forma con su obligación principal**, que es la entrega de las 50 viviendas unifamiliares licitadas dentro de los plazos establecidos como así tampoco presentó documentación alguna a los efectos de acogerse a ampliaciones o prórrogas conforme lo previsto en el Pliego de Bases y Condiciones como Contrato suscripto.

A esta altura, es menester señalar que tanto el PBC como el Contrato de Concesión prevén causales de incumplimiento como así también las consecuencias que se derivan de ello.

La Cláusula Decimoquinta del contrato de adjudicación estipula que *"...EL ADJUDICATARIO será pasible de multas y/o penalidades, en caso de incumplimiento de su parte en los supuestos citados en el Art. 21° del PBC Particulares (Art. 77 del PBC Generales)..."*

El Art. 21 del PBC Particulares "...serán de aplicación las siguientes multas por incumplimiento: a) Ejecución fuera del plazo contractual, el dos por mil (2 %) del monto del contrato por cada día de atraso..."

El Art. 44° del PBC Generales establece ... *"El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales que le competen al contratista, ... MOTIVARA LA APLICACION DE PENALIDADES, LAS QUE SERAN REGULADAS EN FUNCION DE LA INFRACCION POR LA INSPECCION DE OBRA, TODA VEZ QUE LA MISMA NO ESTE ESTABLECIDA TAXATIVAMENTE EN EL PRESENTE PLIEGO. Ahora bien, in fine establece que ... **"Cuando el total de las multas aplicadas alcance el 15% del monto del contrato, la Municipalidad podrá rescindirlo por casusa del contratista.***

Asimismo la CLAUSULA DECIMASEXTA del Contrato establece las causales taxativas por las cuales el contrato podrá rescindirse, remitiendo al Art. 20 del PBC Particulares (y Art. 77° del PBC Generales)

Art. 20° del PBC Particulares establece expresamente que *"...las partes podrán rescindir el contrato en todos los casos previstos en el Ley de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires N° 6.021. El comitente también podrá hacerlo cuando ..."*, de lo citado, se deriva que, el comitente, o sea, la Municipalidad, podrá optar rescindir por aplicación de la Ley de Obras Públicas de la Pcia de Buenos Aires o lo estipulado en el PBC (Art. 77°, 78°, 79°, 80° del PBC Generales y Art. 20° PBC Particulares), siendo tal circunstancia facultativo para la misma.

Por su parte el Art. 37° de la Ley 6021 fija que *"...Las demoras en la iniciación, ejecución y terminación de los trabajos, darán lugar a la aplicación de multas o sanciones que fije el PBC. Salvo que el contratista pruebe que se debieron a causas justificadas. El contratista quedará constituido en mora por el solo hecho del transcurso del o de los plazos estipulados en el contrato y obligado al pago de la multa correspondiente, sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna (mora automática), debiéndose descontar el importe respectivo de los certificados a emitir o en su defecto de las garantías constituidas.*

La aplicación de la multa será dispuesta por la Repartición. Cuando el total de las multas aplicadas alcance al quince por ciento (15%) del monto del contrato, la Administración podrá rescindirlo por culpa del contratista."

Por su parte la Ley 6021 de la Pcia de Buenos Aires establece en su Art. 60 inc. d La Provincia tendrá derecho además a rescindir el contrato en los siguientes casos... inciso d) *"Cuando se produzca el supuesto contemplado en el artículo 37° in-fine"* a lo que debe agregarse las consecuencias determinadas por el art 62 de la ley mencionada.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

1438
Municipalidad de Villa Gesell

De todo lo expuesto, surge que a la fecha del presente la empresa ha incumplido el contrato que tuviera con la Municipalidad de Villa Gesell.

Dicho incumplimiento, lejos de ser pasible de subsanación o de ser un incumplimiento menor respecto de la prestación central del sinalagma contractual, representa el eje neurálgico de la contratación.

En consecuencia, a efectos de analizar las consecuencias jurídicas de dicha circunstancia deberá establecerse si ha vencido el plazo contractual, si debe imponerse multas al contratista y finalmente si el contrato debe ser resuelto con culpa del contratista, sin perjuicio a su vez de advertir el abandono o no de las mismas.

Consta en estas actuaciones la nota suscripta por la Directora de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional Sra. Cabra Nélida Vanesa el 7 de Junio del 2016 quien manifiesta que las obras se encuentran en estado de abandono, adjunta informe técnico suscripto por la Arquitecta Jazmín Alonso y acta de constatación y certificación de fotografías las cuales tengo a la vista, las que manifiestan un deterioro alarmante.

Que a su vez, consultada que fuera la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos, respecto del Estado de avances físicos de la obras, el ultimo certificado de obra que evidencie avance alguno y la denuncia por parte de la empresa de algún hecho o pedido de prórroga a los fines de justificar las demoras de las obras en cuestión el Arquitecto a cargo de la cartera manifiesta que la obra Villa Gesell 1-2 demuestra un avance del 65,0078 % y completa la información mencionando que el ultimo certificado de obra que evidencia avance físico es el N° 26 del mes de septiembre del 2011 por un monto de \$ 1.331,26. Manifiesta que se ha seguido certificando con regularidad siendo siempre los resultados igual a cero incluso el último certificado N° 82 de abril del 2016.

Al respecto el Contador Municipal Gustavo Ciriaco ha mencionado, en el informe acompañado, que no existen certificados de obra pendientes de pago dado que no se ha presentado factura de cobro alguna siendo el último pago efectuado el día 29 de Marzo del 2013 y posteriormente no se ha presentado factura de pago alguna.

Todo lo mencionado conduce a destacar que la obra en cuestión no ha tenido avance físicos desde septiembre del 2011. Que no obstante ello, en Noviembre del 2013 según ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION suscripta entre el Municipio de Villa Gesell y el contratista, con motivo de la cual se le entrego a la empresa adjudicataria la suma de pesos seiscientos veintinueve mil treinta y seis con noventa y tres centavos (\$ 629.036,93) y ésta se comprometió a finalizar la obra en un plazo de 12 meses a partir de la suscripción del mencionado instrumento.

Dicho ello y sin perjuicio que a la firma del documento en cuestión las obras ya se encontraban paralizadas, el vencimiento contractual operó el 28 de Noviembre del 2014 con lo que al día de la fecha la multa por incumplimiento contractual según el art 21 del pliego de bases y condiciones particulares ascendería a la suma de \$ 3.243.307,96, monto que surge de la siguiente formula

A. Monto contractual:	\$ 4.361.111,93
B. 2x1000 del Monto contractual:	\$ 8.027,99
C. Días de incumplimiento al 02 de Agosto del 2016	404
D. Valor total de multas (Cx D)	\$ 3.243.307,96

Que toda vez que el monto total del valor de las multas supera ampliamente el referido por el último párrafo del art 37 de la Ley de Obra Pública, con lo cual la administración tiene plena potestad para rescindir el contrato por culpa del contratista.

Debe mencionarse que no obstante el absoluto estado de abandono de las obras y el incumplimiento grave por parte del contratista no se ha llevado adelante el procedimiento previsto para la paralización de las obras previsto en el art 20 del Pliego de Bases y condiciones particulares ni en la Ley de Obras Publicas.

Dicha circunstancia debe tenerse a la vista para el hipotético caso que la contratista pretenda justificar una defensa contra el acto de rescisión en la falta de aplicación del procedimiento mencionado. En tal caso, si bien es cierto que no se ha llevado adelante el mecanismo previsto para el caso de paralización también es cierto que tanto la ley que rige la materia como el pliego de bases y condiciones imponen la mora automática por el solo transcurso del tiempo. Hecho que solo puede interrumpirse en las formas y tiempos previstos en la reglamentación del art 37 de la ley 6021, para el caso que el contratista pretenda justificar su retardo.

Es por ello que la determinación del monto de multas y la facultad resolutoria por culpa del contratista no requiere procedimiento alguno, sino simplemente, se impone por el mero transcurso del tiempo. La opción por el procedimiento establecido para la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

1438
Municipalidad de Villa Gesell

paralización de la obra implicaría la elección de un procedimiento reglado que evidentemente no ha sido optado por quienes tuvieron oportunidad de expedirse sobre el asunto. Siendo esta mi primer intervención en las presentes actuaciones, y al sólo fin de colaborar, estimo que la presente contratación debería rescindirse por exceso manifiesto del monto de las penalidades que se derivan del retardo en obra (entrega en tiempo y forma de la totalidad de las 50 viviendas). Entendiendo a su vez esta Dirección que debe estarse a los art 60 incisos y 62 de la mencionada Ley en cuanto a los efectos de la rescisión.

Sin perjuicio de sobreabundar se destacará en relación a la justificación de la contratista de la demora manifestada, que no se ha denunciado y menos aún, se encuentra documentado, ningún hecho que indique o justifique el motivo de demoras de las obras ni la entrega final de las viviendas.

Que en base a lo expuesto esta Dirección estima que se encontrarían reunidas las condiciones jurídicas para disponer la rescisión unilateral de la contratación en trato por culpa de la contratista en los términos de los art. 37 último párrafo, 60 y 62 de la Ley de Obras Públicas de la Pcia. de Buenos Aires.

En consecuencia, correspondería imponer al contratista las multas determinadas en el inciso (a) del art 21 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares. A la vez que proceder a la rescisión contractual con culpa del contratista en razón de que el monto de la multa asciende por encima del 15% del contrato, se proceda a la toma de posesión, realización del inventario pertinente, medición y liquidación final y se ejecuten las garantías vigentes.

Se deberá proceder a una medición final que debe surgir tanto del avance certificado de los trabajos ejecutados, como así mismo el deterioro que a la fecha ha padecido la obra a efectos de mensurar el daño ocasionado, a los fines que pudiera corresponder.

4. Con lo expresado, GIRENSE al Sr. Intendente Municipal las presentes actuaciones a sus efectos.

Que en base a los fundamentos esgrimidos, el Señor Intendente Municipal coincide con los extremos vertidos por la Dirección Jurídica, y en base a las facultades que le son propias, considera conveniente y oportuno proceder a dar curso favorable a las recomendaciones formuladas;

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones

D E C R E T A

ARTICULO 1º: IMPONGASE a MADAKI S.A. con domicilio real en Calle Río ----- Pilcomayo N° 150, Ciudad de Mar de Ajó, Provincia de Buenos Aires y domicilio especial constituido en la Avenida 14 N° 4362 de la Ciudad de Villa Gesell, dentro de las actuaciones de la Licitación Pública N° 02/09, Expediente Municipal N° 822/09, las multas establecidas en el Artículo 21º inciso a) del Pliego de Bases y Condiciones, Clausulas Particulares, por el retraso injustificado en la finalización de las obras contratadas desde el 28 de Noviembre del 2014 hasta el 2 de Agosto del 2016 por un monto de obra de PESOS CUATRO MILLONES TRECE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$ 4.013.998,84), ascendiendo la multa a la suma de PESOS TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SIETE CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 3.243.307,96).

ARTICULO 2º: RESCINDASE de manera unilateral y por culpa del contratista el ----- contrato actualmente vigente de la Licitación Pública 02/09 Expediente Municipal 822/09 suscripto con la firma MADAKI S.A. con domicilio real en Calle Río Pilcomayo N° 150 , ciudad de Mar de Ajó, Provincia de Buenos Aires y domicilio especial constituido en la avenida 14 N° 4362 de la Ciudad de Villa Gesell, otorgado mediante contrato de adjudicación de fecha 5 de Marzo del 2009 y renegociado mediante contrato de 28 de Noviembre del 2013, a partir del 02 de Agosto de 2016 en los términos del Artículo 37º, último



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

1438
Municipalidad de Villa Gesell

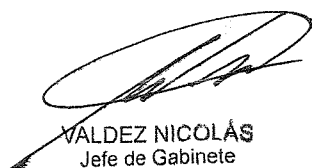
párrafo, por exceder el monto de la multa impuesta en el Artículo 1º, el quince por ciento (15%) del monto total de obra y de los Artículos 60º y 62º de la Ley de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires.-----

ARTICULO 3º: PROCEDASE a la inmediata toma de posesión de la Obra, -----
----- realización del inventario pertinente, medición y liquidación
final por parte de la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos.-----

ARTICULO 4º: PROCEDASE a la ejecución de las garantías de obras -----
----- correspondiente y a iniciar las acciones judiciales pertinentes
en los términos del Artículo 62º de la Ley de Obra Pública de la Provincia de
Buenos Aires por parte de la Dirección de Administración, Seguridad Legal y
Técnica.-----

ARTICULO 5º: El presente Decreto será refrendado por el Señor Jefe de -----
----- Gabinete y por el Sr. Secretario de Planeamiento, Obras y
Servicios Públicos.-----

ARTICULO 6º: Cúmplase, comuníquese, dese al Registro Oficial y archívese---


VALDEZ NICOLÁS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell




Dr. GUSTAVO BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell


Arq. GALLI GERARDO
Secretario de Planeamiento
Obras y Servicios Públicos
Municipalidad de Villa Gesell



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1439

Villa Gesell, 02 AGO 2016

VISTO: El Expediente N° 827, año 2009, iniciado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos que se refiere a la contratación para la "CONSTRUCCION DE 42 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO UNICORNIO 2" Licitación Pública N° 07/09 ; y

CONSIDERANDO:

Que la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional solicita intervención a la Dirección Jurídica a los efectos emita opinión respecto a la rescisión contractual de la Licitación que nos ocupa con fecha 27 de Mayo de 2016;

Que la Dirección Jurídica toma intervención y esgrime los siguientes fundamentos:

VIENE a consideración de esta Dirección la consulta formulada con relación a la Licitación Pública N° 07/09 "CONSTRUCCION DE 42 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO UNICORNIO 2" adjudicada a la Firma CARPINTERIA INDUSTRIAL MERLO S.R.L. elevadas por la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, a los efectos de que esta Dirección Jurídica dictamine sobre la posibilidad de rescisión del contrato suscripto con la empresa constructora.

Dado el dictamen solicitado, y con el objeto de contar con elementos para formar opinión, se procedió en consecuencia a peticionar a las Áreas Técnicas intervinientes los informes correspondientes, los cuáles merecen plena fe, por revestir las características de serios, precisos, razonables, no arbitrarios ni median elementos de juicio que destruyan su valor; ahora bien, corresponde destacar que no resulta competencia de esta Dirección expedirse sobre cuestiones que no sean estrictamente jurídicas, restringiéndose la función asesora de esta Dirección al análisis de las cuestiones de Derecho y su aplicación al caso concreto, habiendo quedado libradas las apreciaciones técnicas a las Áreas con competencia en la materia. Dicho ello, entiendo que.

1. Con fecha **13 de Enero de 2009** se sanciona la Ordenanza Municipal N° 2226/09 mediante la cuál se autoriza al entonces Intendente Municipal Dr. Rodríguez Erneta a suscribir con el Poder Ejecutivo Nacional, Poder Ejecutivo Provincial y/u Organismos Autárquicos de cada uno de ellos si correspondiere, los convenios que resulten necesarios para la realización conjunta o separadamente, del Plan de Obras Públicas de Viviendas (Arts. 2º, 3º, 4º, 5º) como asimismo autoriza al Departamento Ejecutivo a efectuar los procesos licitatorios necesarios para llevar adelante las Obras Públicas detalladas en la Ordenanza en cuestión.

Que con fecha **03 de Febrero de 2009** la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos a cargo del Arq. Luis Castellani remite al entonces Sr. Intendente Municipal - Dr. Rodríguez Erneta, nota indicando la necesidad de proceder a efectuar un llamado de Licitación Pública para la CONSTRUCCION DE 42 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO UNICORNIO 2 con un presupuesto Oficial estimado en tres millones trescientos setenta y seis mil, acompañando en dicha oportunidad el Pliego de Bases y Condiciones al que debe ajustarse el proceso licitatorio, donde se encuentra estipulado en sus Arts. 6º, 25º, 30º (Cláusulas Generales) y Arts. 5º y 15º (Cláusulas Particulares), el plazo previsto para la ejecución de la Obra, como así también mecanismo de ampliaciones o prórrogas al plazo mencionado, el que se establecía de 10 meses a contar desde la suscripción del Acta de Inicio

Con fecha **03 de Febrero de 2009** mediante Decreto Municipal N° 296/09 se efectúa el Llamado a Licitación Pública N° 007/09 para la construcción de viviendas dentro del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Unifamiliares según lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 2226/09.

Con fecha **27 de Febrero de 2009** se lleva a cabo la Apertura de sobres acompañados por Oferentes al proceso licitatorio, suscribiéndose la respectiva Acta por los funcionarios presentes, donde consta la presentación de dos oferentes a saber: MADAKI S.A. y CARPINTERIA INDUSTRIAL MERLO S.R.L.

Con fecha **02 de Marzo de 2009** reunida la Comisión de Pre-Adjudicación, integrada por los funcionarios que se detallan: el Ex -Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos Arq. Luis Castellani, el Ex Secretario de Hacienda CPN Miguel Angel Tolj, el Ex Director de Seguridad Legal y Técnica Dr. Atilio



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1439

Roncoroni, el Ex Director de Obras y Servicios Públicos Sr. Jorge Musotto, el Ex Director de Planeamiento y Obras Públicas Arq. Pablo Portas y la Ex Jefa de Compras y Licitaciones Sra. Nancy Edith Pavón, emite dictamen en el que se concluye recomendar al Sr. Intendente Municipal se adjudique a la Empresa CARPINTERIA INDUSTRIAL MERLO S.R.L. la licitación bajo estudio.

Teniendo presente la recomendación señalada precedentemente, con fecha **03 de Marzo de 2009** mediante Decreto Municipal N° 459/09 se procede a la adjudicación de la Licitación Pública a la Empresa recomendada por la suma total de pesos tres millones trescientos cincuenta y nueve mil ochocientos setenta y cuatro (\$ 3.359.874.)

Con fecha **05 de Marzo de 2009** se suscribe entre la Municipalidad de Villa Gesell, representada en ese entonces por el Ex Intendente Municipal Dr. Rodríguez Erneta y la firma CARPINTERIA INDUSTRIAL MERLO S.R.L. en su calidad de adjudicatario, el correspondiente Contrato de Adjudicación de la Licitación Pública que nos ocupa. Se refiere que en su Cláusula Quinta se estableció el plazo de ejecución de la Obra y mecanismo de prórroga.

Con fecha **15 de Abril de 2009** se suscribe entre la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA dependiente de la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS del MINISTERIO DE PLANIFICACION FEDERAL, INVERSION PUBLICA Y SERVICIOS, el INSTITUTO DE LA VIVIENDA de la Provincia de BUENOS AIRES y el Municipio de VILLA GESELL, el CONVENIO PARTICULAR de RECONVERSION DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS en base a las Cláusulas y Condiciones establecidas en el Convenio Marco celebrado entre la Nación, las Provincias y la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES el **11 de Agosto de 2005** y el ACUERDO DE ADHESION A LA PROPUESTA DE RECONVERSION DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS celebrado el **04 de Marzo de 2009**.

Con fecha **25 de Julio de 2012** mediante Decreto Municipal N° 1692 el Ex Intendente Municipal Dr. Erneta, amplía el plazo para la ejecución de la Obra en su Art. 8° en, 10 meses corridos, por razones climáticas y topográficas; asimismo con fecha **17 de Mayo de 2013** mediante Decreto Municipal N° 1245, y por las mismas razones, amplía nuevamente el plazo en su Art. 8° desde el 26 de Mayo de 2013 hasta el 31 de Diciembre del mismo año. Debe destacarse que los decretos mencionados, no se encuentran impugnados administrativa ni judicialmente, estando firmes y consentidos.

Que con fecha **28 de Noviembre de 2013** se procede a suscribir entre la Municipalidad de Villa Gesell y la Empresa Adjudicada, el ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION, como consecuencia a la Redeterminación de Precios realizada conjuntamente entre la Municipalidad y el Ministerio de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de Nación, mediante la cuál, entre otras consideraciones, se establece en su Apartado 3) que, el plazo para la finalización total de la obra es de **12 meses**, los cuáles se computaban desde la suscripción del Acta señalada, produciéndose el vencimiento el **28 de Noviembre de 2014**.

Con fecha **23 de Mayo de 2016**, la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional solicita intervención en las actuaciones de autos a esta Dirección, a fin de que, como bien se señaló en el encabezado, previo análisis de la situación a resolver, se evalúe la factibilidad de proceder a la rescisión, en razón del tiempo transcurrido, estado de abandono evidente de las viviendas, con apoyatura en la documentación obrante en su poder -de la cual se hará referencia expresa- y solicitando la continuidad y terminación de las viviendas que nos ocupan, de importancia esencial para el desarrollo de nuestra comunidad toda, siendo el acceso a la vivienda un derecho de raigambre constitucional.

A su vez la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, informa que las Obras se encuentran en estado de abandono, acredita dicha circunstancia mediante relevamiento e informe técnico de la Arq. Jazmín Alonso de fecha **11 de Noviembre de 2015** y acompaña fotografías que acreditan tal estado con certificación notarial de fecha **08 de Marzo de 2016** del Escribano Público Joaquín Barreneche adscripto del Registro Notarial N°1 de Villa Gesell, al folio 199 del correspondiente protocolo. Constan también en las actuaciones, Actas de Auditoría y Notas elevadas por el INSTITUTO DE LA VIVIENDA de la Provincia de BUENOS AIRES con fechas **14/10/2014, 13/02/2015, 30/04/2015, 18/11/2015, 15/03/2016** donde certifican la paralización de la Obra que nos ocupa.

Que la Dirección mencionada, resalta su preocupación por el asunto, en base a la demanda permanente no sólo de los beneficiarios de las mismas, sino también de cientos de vecinos que no acceden a la vivienda propia; generando tal circunstancia un alto grado de conflictividad social, agravado por el aumento de los



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1439

valores de mercado respecto a los alquileres, como así también la proliferación de generación de suelo informal y riesgo permanente de intrusión.

Que, como consecuencia a la intervención solicitada, esta Dirección cursó pedidos de informes a la Áreas Técnicas con competencia en la materia, los cuales se reseñarán a continuación.

Con fecha **10 de Junio de 2016** el Contador Municipal, informa respecto a los Certificados y los pagos ejecutados en la Obra que: corresponde Rubro 2, total pagado \$ -3.219.527,30, Rubro 3 Certificados Aprobados \$ 3.239.421,52, Certificados sin facturación devengada \$ 19.894,22.

En consecuencia, no surgen certificados pendientes de pago por no haber sido incluidos en la deuda municipal al faltar la facturación.

Respecto a las pólizas que se encuentran bajo resguardo de la Tesorería Municipal, entiende que las mismas se encuentran vigentes hasta la finalización de la obra (adjunta listado de depósitos en garantía del R.A.F.A.M); que los anticipos financieros fueron abonados conforme lo estipulado en el Contrato suscrito y asegurados con pólizas de caución, que los mismos son descontados de los certificados pagados restando un saldo de \$ 227.114,90 conforme lo informado por la Dirección de Servicios Públicos.

Con fecha **13 de Junio de 2016** la jefatura de Despacho informa que, no median en sus registros ningún Decreto y/o Resolución de prórroga o suspensión de plazos a partir de Noviembre de 2014 a la fecha, en el marco de la Licitación Pública bajo estudio.

Con fecha **16 de Junio de 2016** la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, informa que la Obra de Viviendas UNICORNIO 2 evidencia un Avance Físico del 54,9400 % conforme a los certificados en su oportunidad elevados al Instituto de la Vivienda, filial Mar del Plata.

Así las cosas, indica el Secretario mencionado que el último certificado con Avance Físico de la Obra que nos ocupa, es el N° 19 por un importe de \$ 64.215,43 de **Febrero del 2011**. No obstante ello, en el año 2013, se dictaron los **Decretos N° 1692/12 y 1245/13** ampliando el plazo constructivo y finalmente el 28 de Noviembre del 2013 se suscribió el ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION mediante el cual se redeterminó el precio de la obra, se abono el precio pactado hasta la fecha y se estableció un nuevo plazo de entrega de las viviendas contratadas el cual venciera el 24 de Noviembre del 2014.

Finalmente, llega a esta Dirección la Nota que diera origen al presente expediente en virtud de que luego de todo ello, las viviendas no han sido terminadas.

2. Expuesto los hechos debo ahora analizar el régimen jurídico aplicable a la materia.

Conforme lo dispuesto en el **Art. 3 del PBC Generales**, se establece que la licitación que vincula contractualmente a las Partes se regirá, en el orden de prelación que se establece en el Pliego de Bases y Condiciones Generales. Las cláusulas del Pliego serán de aplicación en tanto y en cuanto no se opongan a lo establecido en el Pliego de Bases y condiciones Particulares.

El **Art. 1° del PBC Particulares** estipula en su último apartado que... "La Licitación se regirá por las siguientes normas teniendo en cuenta el orden de prelación con que se anuncian:

- a) *El Pliego de Bases y Condiciones Generales y el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares. El Pliego de Especificaciones Técnicas Generales y el Especificaciones Técnicas Particulares y planos respectivos.*
- b) *La Ley Orgánica Municipal.*
- c) *El Reglamento de Contabilidad y Disposiciones de Administración para las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires.*
- d) *El Reglamento de Contrataciones de la Municipalidad de Villa Gesell.*
- e) *La Ley de Contabilidad N° 7164*
- f) *La Ordenanza General N° 267*
- g) *PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS*
- h) *Supletoriamente será de aplicación la ley 6021 y su decreto reglamentario."*



La **Cláusula Decimotercera** del Contrato suscripto entre las partes establece que... "A más de integrar el presente el Pliego de Bases y Condiciones utilizado en la Licitación Pública, es de estricta aplicación lo normado en el Art. 1º de las Cláusulas Particulares del P.B.C.".

CUMPLIMIENTO OBLIGACION PRIMORDIAL DEL ADJUDICADO:

Habiendo llegado a este apartado, debemos referir que la obligación primordial del adjudicado se encuentra configurada por la construcción en **tiempo y forma** de 42 viviendas unifamiliares.

Así lo dispone el **Art. 4º del PBC Generales** ... "Esta Licitación tiene por objeto la provisión de materiales, mano de obra y todo otro bien o servicio necesario para la ejecución de los trabajos, de acuerdo a lo detallado en el Programa de Requerimientos que forma parte del Pliego de Bases y Condiciones Particulares".

La **Cláusula Segunda** del Contrato Suscripto estipula que "El adjudicatario proveerá la construcción de 42 viviendas denominadas "UNICORNIO 2" con el aporte de Mano De Obra, Materiales, Herramientas, y todo otro bien o servicio necesario para la ejecución del presente..."

En cuanto al periodo de contrato debe primeramente mencionarse que el **Art. 6º del PBC Generales**, establece que los plazos serán contados por días hábiles administrativos, salvo expresa mención en contrario en el PBC.

El **Art. 25º del PBC Generales** dispone que la vigencia del contrato estará establecida en las Cláusulas Particulares.

El **Art. 5º del PBC Particulares** estipula que ... "Las obras se entregarán en el plazo de **(10) DIEZ meses contados a partir de la firma del Acta de Inicio.** El plazo de ejecución aquí estipulado incluye los días de lluvia previstos dentro del régimen normal de la zona.

Por tal motivo, **solamente** se reconocerán a los fines de la ampliación de dichos plazos los que excedan los mismos.

Para el reconocimiento de la ampliación del plazo, el Contratista **deberá presentar los comprobantes oficiales** donde conste que las lluvias han sobrepasado el régimen normal (Servicios Meteorológico Nacional o Fuerza Aérea). La inspección, por comparación mensual con la planilla de régimen pluviométrico de la Provincia de Buenos Aires, determinará si corresponde o no la ampliación contractual, **previa determinación de la incidencia correspondiente**".

Art. 15 del PBC Particulares versa que ... "Además de las ampliaciones de plazos por días de lluvia que pudieran corresponder según el Artículo 5º, si se modificaran los trabajos, de tal modo que requieran para su ejecución mayor del estipulado en el Contrato, en su momento, se considerarán una ampliación del original pactado.

Los atrasos por fuerza mayor, en caso de producirse, **deberán** ser comunicados dentro de las cuarenta y ocho **horas (48)** de producida la causa y la Inspección decidirá si pueden considerarse como tales, en cuyo caso se prorrogará el plazo. **Este requisito es imprescindible para considerar prórrogas, ya que no se tendrán en cuenta ninguna, por más fundados que fueran sus motivos, si el contratista no la comunicó en su oportunidad.**"

La **Cláusula Quinta** del contrato suscripto entre las partes remarca lo establecido en el Art. que precede respecto al plazo de los 10 meses, asimismo establece que "A EL ADJUDICADO se le podrá otorgar una **prórroga** del plazo citado siempre que **demuestre que la demora se ha producido por causa justificada a juicio de LA MUNICIPALIDAD, tomándose en consideración especial las causales mencionadas en el Art. 30 incisos a) b) y c) del PBC Generales y Art. 5º in fine del PBC Particulares** (el mismo ya fue descripto).

El **Art. 30 del PBC Generales** fija que "Cuando el contratista se exceda en el plazo fijado en las condiciones particulares para la ejecución de los trabajos, se le podrá otorgar una prórroga, siempre que **demuestre** que la demora se ha producido por **causa justificada** a juicio de la Municipalidad. A los efectos del otorgamiento de dicha prórroga, se tomará en especial consideración especialmente las siguientes causas:

- a) Encomienda de **trabajos adicionales imprevistos** que demanden un mayor tiempo para la ejecución de las obras.
- b) **Demora comprobada** en la entrega de los planos complementarios o de instrucciones sobre dificultades técnicas imprevistas.
- c) **Caso fortuito o de fuerza mayor.**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

N° 1439

Las solicitudes de prórrogas **deben presentarse** a la Municipalidad en el plazo de **diez (10) días corridos** de la producción o determinación del hecho o causa que la motiva, **transcurrido el cual no serán tomadas en consideración.**

De la norma citada, las cláusulas de los pliegos de bases y condiciones y de la naturaleza del contrato, surge con precisión que el plazo en que debían ser entregadas las obras es una condición esencial para la determinación de su cumplimiento, como así mismo las causales taxativas a los efectos de considerarse ampliaciones de plazos y/o prórrogas, las que nunca bajo ningún tipo de excepción, podían constituirse per se, debiendo ser debidamente denunciadas y motivadas en tiempo y forma y seguir fielmente lo legislado tanto en el Pliego de Bases y Condiciones como el Contrato suscripto entre las partes intervinientes en el presente proceso.

Por último, debo destacar que por los Decretos Municipal N° 1692/12 y 1245/13 y Acta de Entrega y Certificación de fecha 28 de Noviembre de 2013, se fueron ampliando los plazos estipulados, siendo la última ampliación registrada la del Acta señalada, estableciendo su Art° 3 que el plazo para la **finalización "total" de la obra es de 12 meses, contados a partir de la suscripción del Acta en cuestión,** aconteciendo la finalización del plazo estipulado el **28 de Noviembre de 2014.**

Se debe acentuar que, a la fecha, Julio de 2016, la Obra licitada no se encuentra ni finalizada ni entregada en su totalidad por parte de quien resultara adjudicado.

Siguiendo la línea que venimos desarrollando, y en base a los informes presentados por las Áreas Técnicas Municipales, que forman parte del presente dictamen, como lo antedicho, el constructor (ADJUDICATARIO) **no cumplió en tiempo y forma con su obligación principal,** que es la entrega de las 42 viviendas unifamiliares licitadas dentro de los plazos establecidos como así tampoco presentó documentación alguna a los efectos de acogerse a ampliaciones o prórrogas conforme lo previsto en el Pliego de Bases y Condiciones como Contrato suscripto.

A esta altura, es menester señalar que tanto el PBC como el Contrato de Concesión prevén causales de incumplimiento como así también las consecuencias que se derivan de ello.

La Cláusula Decimoquinta del contrato de adjudicación estipula que **"...EL ADJUDICATARIO será pasible de multas y/o penalidades, en caso de incumplimiento de su parte en los supuestos citados en el Art. 21° del PBC Particulares (Art. 77 del PBC Generales)..."**

El Art. 21 del PBC Particulares **"...serán de aplicación las siguientes multas por incumplimiento: a) Ejecución fuera del plazo contractual, el dos por mil (2 %) del monto del contrato por cada día de atraso..."**

El Art. 44° del PBC Generales establece ... **"El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales que le competen al contratista, ... MOTIVARA LA APLICACION DE PENALIDADES, LAS QUE SERAN REGULADAS EN FUNCION DE LA INFRACCION POR LA INSPECCION DE OBRA, TODA VEZ QUE LA MISMA NO ESTE ESTABLECIDA TAXATIVAMENTE EN EL PRESENTE PLIEGO. Ahora bien, in fine establece que ... "Cuando el total de las multas aplicadas alcance el 15% del monto del contrato, la Municipalidad podrá rescindirle por casusa del contratista."**

Asimismo la CLAUSULA DECIMASEXTA del Contrato establece las causales taxativas por las cuales el contrato podrá rescindirse, remitiendo al Art. 20 del PBC Particulares (y Art. 77° del PBC Generales)

Art. 20° del PBC Particulares establece expresamente que **"...las partes podrán rescindir el contrato en todos los casos previstos en el Ley de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires N° 6.021. El comitente también podrá hacerlo cuando ..."**, de lo citado, se deriva que, el comitente, o sea, la Municipalidad, podrá optar rescindir por aplicación de la Ley de Obras Públicas de la Pcia de Buenos Aires o lo estipulado en el PBC (Art. 77°, 78°, 79°, 80° del PBC Generales y Art. 20° PBC Particulares), siendo tal circunstancia **facultativo** para la misma.

Por su parte el Art. 37° de la Ley 6021 fija que **"...Las demoras en la iniciación, ejecución y terminación de los trabajos, darán lugar a la aplicación de multas o sanciones que fije el PBC. Salvo que el contratista pruebe que se debieron a causas justificadas. El contratista quedará constituido en mora por el solo hecho del transcurso del o de los plazos estipulados en el contrato y obligado al pago de la multa correspondiente, sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna (mora automática), debiéndose descontar el importe respectivo de los certificados a emitir o en su defecto de las garantías constituidas."**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1439

La aplicación de la multa será dispuesta por la Repartición. Cuando el total de las multas aplicadas alcance al quince por ciento (15%) del monto del contrato, la Administración podrá rescindirlo por culpa del contratista."

Por su parte la Ley 6021 de la Pcia de Buenos Aires establece en su Art. 60 inc. d La Provincia tendrá derecho además a rescindir el contrato en los siguientes casos... inciso d) "Cuando se produzca el supuesto contemplado en el artículo 37° in-fine" a lo que debe agregarse las consecuencias determinadas por el art 62 de la ley mencionada.

3. DICTAMEN LEGAL

De todo lo expuesto, surge que a la fecha del presente la empresa ha incumplido el contrato que tuviera con la Municipalidad de Villa Gesell.

Dicho incumplimiento, lejos de ser pasible de subsanación o de ser un incumplimiento menor respecto de la prestación central del sinalagma contractual, representa el eje neurálgico de la contratación.

En consecuencia, a efectos de analizar las consecuencias jurídicas de dicha circunstancia deberá establecerse si ha vencido el plazo contractual, si debe imponerse multas al contratista y finalmente si el contrato debe ser resuelto con culpa del contratista, sin perjuicio a su vez de advertir el abandono o no de las mismas.

Consta en estas actuaciones la nota suscripta por la Directora de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional Sra. Cabral Nélida Vanesa el 7 de Junio del 2016 quien manifiesta que las obras se encuentran en estado de abandono, adjunta informe técnico suscripto por la Arquitecta Jazmín Alonso y acta de constatación y certificación de fotografías las cuales tengo a la vista, las que manifiestan un deterioro alarmante.

Que a su vez, consultada que fuera la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos, respecto del Estado de avances físicos de la obras, el ultimo certificado de obra que evidencie avance alguno y la denuncia por parte de la empresa de algún hecho o pedido de prorroga a los fines de justificar las demoras de las obras en cuestión el Arquitecto a cargo de la cartera manifiesta que la obra Unicornio 2 demuestra un avance del 54,94 % y completa la información mencionando que el ultimo certificado de obra que evidencia avance físico es el N° 19 del mes de Febrero del 2011 por un monto de \$ 64.215,43. Manifiesta que se ha seguido certificando con regularidad siendo siempre los resultados igual a cero incluso el último certificado N° 82 de abril del 2016.

Al respecto el Contador Municipal Gustavo Ciriaco ha mencionado, en el informe acompañado, que no existen certificados de obra pendientes de pago dado que no se ha presentado factura de cobro alguna siendo el último pago efectuado el día 4 de Octubre del 2014 y posteriormente no se ha presentado factura de pago alguna.

Todo lo mencionado conduce a destacar que la obra en cuestión no ha tenido avance físicos desde Febrero del 2011. Que no obstante ello, en Noviembre del 2013 según ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION suscripta entre el Municipio de Villa Gesell y el contratista, con motivo de la cual se le entrego a la empresa adjudicataria la suma de pesos quinientos un mil ciento ochenta y seis con noventa y cinco centavos (\$ 501.186,95) y ésta se comprometió a finalizar la obra en un plazo de 12 meses a partir de la suscripción del mencionado instrumento.

Dicho ello y sin perjuicio que a la firma del documento en cuestión las obras ya se encontraban paralizadas, el vencimiento contractual operó el 28 de Noviembre del 2014 con lo que al día de la fecha la multa por incumplimiento contractual según el art 21 del pliego de bases y condiciones particulares ascendería a la suma de \$ 2.714.774,96 monto que surge de la siguiente formula

A. Monto contractual:	\$ 3.359.874,74
B. 2x1000 del Monto contractual:	\$ 6.719,74
C. Días de incumplimiento al 02 de Agosto del 2016	404
D. <u>Valor total de multas (Cx D)</u>	<u>\$ 2.714.774,96</u>

Que toda vez que el monto total del valor de las multas supera ampliamente el referido por el último párrafo del art 37 de la Ley de Obra Pública, con lo cual la administración tiene plena potestad para rescindir el contrato por culpa del contratista.

Debe mencionarse que no obstante el absoluto estado de abandono de las obras y el incumplimiento grave por parte del contratista no se ha llevado adelante



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1439

el procedimiento previsto para la paralización de las obras previsto en el art 20 del Pliego de Bases y condiciones particulares ni en la Ley de Obras Publicas.

Dicha circunstancia debe tenerse a la vista para el hipotético caso que la contratista pretenda justificar una defensa contra el acto de rescisión en la falta de aplicación del procedimiento mencionado. En tal caso, si bien es cierto que no se ha llevado adelante el mecanismo previsto para el caso de paralización también es cierto que tanto la ley que rige la materia como el pliego de bases y condiciones imponen la mora automática por el solo transcurso del tiempo. Hecho que solo puede interrumpirse en las formas y tiempos previstos en la reglamentación del art 37 de la ley 6021, para el caso que el contratista pretenda justificar su retardo.

Es por ello que la determinación del monto de multas y la facultad resolutive por culpa del contratista no requiere procedimiento alguno, sino simplemente, se impone por el mero transcurso del tiempo. La opción por el procedimiento establecido para la paralización de la obra implicaría la elección de un procedimiento reglado que evidentemente no ha sido optado por quienes tuvieron oportunidad de expedirse sobre el asunto. Siendo esta mi primer intervención en las presentes actuaciones, y al sólo fin de colaborar, estimo que la presente contratación debería rescindirse por exceso manifiesto del monto de las penalidades que se derivan del retardo en obra (entrega en tiempo y forma de la totalidad de las 42 viviendas). Entendiendo a su vez esta Dirección que debe estarse a los art 60 incisos y 62 de la mencionada Ley en cuanto a los efectos de la rescisión.

Sin perjuicio de sobreabundar se destacará en relación a la justificación de la contratista de la demora manifestada, que no se ha denunciado y menos aún, se encuentra documentado, ningún hecho que indique o justifique el motivo de demoras de las obras ni la entrega final de las viviendas.

Que en base a lo expuesto esta Dirección estima que se encontrarían reunidas las condiciones jurídicas para disponer la rescisión unilateral de la contratación en trato por culpa de la contratista en los términos de los art. 37 último párrafo, 60 y 62 de la Ley de Obras Publicas de la Pcia. de Buenos Aires.

En consecuencia, correspondería imponer al contratista las multas determinadas en el inciso (a) del art 21 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares. A la vez que proceder a la rescisión contractual con culpa del contratista en razón de que el monto de la multa asciende por encima del 15% del contrato, se proceda a la toma de posesión, realización del inventario pertinente, medición y liquidación final y se ejecuten las garantías vigentes.

Se deberá proceder a una medición final que debe surgir tanto del avance certificado de los trabajos ejecutados, como así mismo el deterioro que a la fecha ha padecido la obra a efectos de mensurar el daño ocasionado, a los fines que pudiera corresponder.

4. Con lo expresado, GIRENSE al Sr. Intendente Municipal las presentes actuaciones a sus efectos.

Que en base a los fundamentos esgrimidos, el Señor Intendente Municipal coincide con los extremos vertidos por la Dirección Jurídica, y en base a las facultades que le son propias, considera conveniente y oportuno proceder a dar curso favorable a las recomendaciones formuladas;

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones

D E C R E T A

ARTICULO 1º: IMPONGASE a Carpintería Industrial Merlo SRL, con domicilio - real en Calle Real ex Vergara Nº 853, Merlo Provincia de Buenos Aires y domicilio especial constituido en la Avenida 7 Nº 2965 entre Paseos 129 y 130 de la Ciudad de Villa Gesell, dentro de las actuaciones de la Licitación Pública Nº 07/09 Expediente Municipal 827/09, las multas establecidas en el Artículo 21º inciso a) del Pliego de Bases y Condiciones Particulares por el retraso injustificado en la finalización de las obras contratadas, desde el 28 de Noviembre del 2014 hasta el 2 de Agosto del 2016, por un monto de obra de PESOS TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1439

(\$ 3.359.874,00); ascendiendo la multa señalada a la suma de PESOS DOS MILLONES SETECIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 2.714.774,96).-----

ARTICULO 2º: RESCINDASE de manera unilateral y por culpa del contratista el ----- contrato actualmente vigente con Carpintería Industrial Merlo SRL con domicilio real en Calle Real ex Vergara N° 853, Merlo Provincia de Buenos Aires y domicilio especial constituido en la avenida 7 N° 2965 entre Paseos 129 y 130 de la Ciudad de Villa Gesell, dentro de las actuaciones de la Licitación Pública N° 07/09, Expediente Municipal 827/09, contrato de adjudicación de fecha 5 de Marzo del 2009 y renegociado mediante contrato de 28 de Noviembre del 2013; a partir del 02 de Agosto de 2016 en los términos del Artículo 37º, último párrafo, por exceder el monto de la multa impuesta en el Artículo 1º, el quince por ciento (15%) del monto total de obra y de los Artículos 60º y 62º de la Ley de Obras Publicas de la Provincia de Buenos Aires.-----

ARTICULO 3º: PROCEDASE a la inmediata toma de posesión de la Obra, ----- realización del inventario pertinente, medición y liquidación final por parte de la Secretaria de Planeamiento Obras y Servicios Públicos.-----

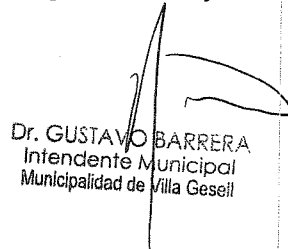
ARTICULO 4º: PROCEDASE a la ejecución de las garantías de obras ----- correspondiente y a iniciar las acciones judiciales pertinentes en los términos del Artículo 62º de la Ley de Obra Pública de la Provincia de Buenos Aires por parte de la Dirección de Administración, Seguridad Legal y Técnica.-----

ARTICULO 5º: El presente Decreto será refrendado por el Señor Jefe de ----- Gabinete y por el Señor Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.-----

ARTICULO 6º: Cúmplase, comuníquese, dese al Registro Oficial y archívese-----


VALDEZ NICOLÁS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell




Dr. GUSTAVO BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell


Arq. GALLI GERARDO
Secretario de Planeamiento
Obras y Servicios Públicos
Municipalidad de Villa Gesell



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1440

Villa Gesell, 02 AGO 2016

VISTO: El Expediente N° 823, año 2009, iniciado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos que se refiere a la contratación para la "CONSTRUCCION DE 36 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO VILLA GESELL 1-3" Licitación Pública N° 03/09 ; y

CONSIDERANDO:

Que la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional solicita intervención a la Dirección Jurídica a les efectos emita opinión respecto a la rescisión contractual de la Licitación que nos ocupa con fecha 27 de Mayo de 2016;

Que la Dirección Jurídica toma intervención y esgrime los siguientes fundamentos:

VIENE a consideración de esta Dirección la consulta formulada con relación a la Licitación Pública N° 03/09 "CONSTRUCCION DE 36 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO ASOCIACION VILLA GESELL 1-3" adjudicada primeramente al Sr. Cepeda Juan Carlos, y luego, como consecuencia del fallecimiento del citado, se adjudica al segundo oferente la firma REDANTEL S.A., elevadas por la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, a los efectos de que esta Dirección Jurídica dictamine sobre la posibilidad de rescisión del contrato suscripto con la empresa constructora.

Dado el dictamen solicitado, y con el objeto de contar con elementos para formar opinión, se procedió en consecuencia a peticionar a las Áreas Técnicas intervinientes los informes correspondientes, los cuáles merecen plena fe, por revestir las características de serios, precisos, razonables, no arbitrarios ni median elementos de juicio que destruyan su valor; ahora bien, corresponde destacar que no resulta competencia de esta Dirección expedirse sobre cuestiones que no sean estrictamente jurídicas, restringiéndose la función asesora de esta Dirección al análisis de las cuestiones de Derecho y su aplicación al caso concreto, habiendo quedado libradas las apreciaciones técnicas a las Áreas con competencia en la materia. Dicho ello, entiendo que.

1. Con fecha **13 de Enero de 2009** se sanciona la Ordenanza Municipal N° 2226/09 mediante la cuál se autoriza al entonces Intendente Municipal Dr. Rodríguez Erneta a suscribir con el Poder Ejecutivo Nacional, Poder Ejecutivo Provincial y/u Organismos Autárquicos de cada uno de ellos si correspondiere, los convenios que resulten necesarios para la realización conjunta o separadamente, del Plan de Obras Públicas de Viviendas (Arts. 2°, 3°, 4°, 5°) como asimismo autoriza al Departamento Ejecutivo a efectuar los procesos licitatorios necesarios para llevar adelante las Obras Públicas detalladas en la Ordenanza en cuestión.

Que con fecha **03 de Febrero de 2009** la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos a cargo del Arq. Luis Castellani remite al entonces Sr. Intendente Municipal - Dr. Rodríguez Erneta, nota indicando la necesidad de proceder a efectuar un llamado de Licitación Pública para la CONSTRUCCION DE 36 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO ASOCIACION VILLA GESELL 1-3 acompañando en dicha oportunidad el Pliego de Bases y Condiciones al que debe ajustarse el proceso licitatorio, donde se encuentra estipulado en sus Arts. 6°, 25°, 30° (Cláusulas Generales) y Arts. 5° y 15° (Cláusulas Particulares), el plazo previsto para la ejecución de la Obra, como así también mecanismo de ampliaciones o prórrogas al plazo mencionado, el que se establecía de 10 meses a contar desde la suscripción del Acta de Inicio

Con fecha **03 de Febrero de 2009** mediante Decreto Municipal N° 292/09 se efectúa el Llamado a Licitación Pública N° 003/09 para la construcción de viviendas dentro del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Unifamiliares según lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 2226/09.

Con fecha **27 de Febrero de 2009** se lleva a cabo la Apertura de sobres acompañados por Oferentes al proceso licitatorio, suscribiéndose la respectiva Acta por los funcionarios presentes, donde consta la presentación de tres oferentes a saber: PENCO CONSTRUCTORA, REDANTEL S.A. y CEPEDA JUAN CARLOS.

Con fecha **02 de Marzo de 2009** reunida la Comisión de Pre-Adjudicación, integrada por los funcionarios que se detallan: el Ex -Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos Arq. Luis Castellani, el Ex Secretario de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

1440
Municipalidad de Villa Gesell

Hacienda CPN Miguel Angel Tolj, el Ex Director de Seguridad Legal y Técnica Dr. Atilio Roncoroni, el Ex Director de Obras y Servicios Públicos Sr. Jorge Musotto, el Ex Director de Planeamiento y Obras Públicas Arq. Pablo Portas y la Ex Jefa de Compras y Licitaciones Sra. Nancy Edith Pavón, emite dictamen en el que se concluye recomendar al Sr. Intendente Municipal se adjudique a la Empresa CEPEDA JUAN CARLOS la licitación bajo estudio.

Teniendo presente la recomendación señalada precedentemente, con fecha **03 de Marzo de 2009** mediante Decreto Municipal N° 457/09 se procede a la adjudicación de la Licitación Pública a la Empresa recomendada por la suma total de pesos dos millones setecientos ochenta mil ciento setenta y dos (\$ 2.780.172)

Con fecha **05 de Marzo de 2009** se suscribe entre la Municipalidad de Villa Gesell, representada en ese entonces por el Ex Intendente Municipal Dr. Rodríguez Erneta y el Sr CEPEDA JUAN CARLOS en su calidad de adjudicatario, el correspondiente Contrato de Adjudicación de la Licitación Pública que nos ocupa. Se refiere que en su Cláusula Quinta se estableció el plazo de ejecución de la Obra y mecanismo de prórroga.

Con fecha **15 de Abril de 2009** se suscribe entre la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA dependiente de la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS del MINISTERIO DE PLANIFICACION FEDERAL, INVERSION PUBLICA Y SERVICIOS, el INSTITUTO DE LA VIVIENDA de la Provincia de BUENOS AIRES y el Municipio de VILLA GESELL, el CONVENIO PARTICULAR de RECONVERSION DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS en base a las Cláusulas y Condiciones establecidas en el Convenio Marco celebrado entre la Nación, las Provincias y la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES el **11 de Agosto de 2005** y el ACUERDO DE ADHESION A LA PROPUESTA DE RECONVERSION DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS celebrado el **04 de Marzo de 2009**.

Con fecha **14 de Octubre de 2010** se dicta el Decreto Municipal N° 1895/10 en base al fallecimiento del Sr. Cepeda, procediéndose a la rescisión del contrato bajo numero de registro 025-137-2009, procediéndose en el mismo acto a adjudicar al segundo oferente, en este caso que nos ocupa, a la firma REDANTEL S.A. por un monto de pesos dos millones ciento cincuenta y nueve mil trescientos ochenta y uno con 83 centavos (\$ 2.159.381,83).

Con fecha **06 de Diciembre de 2010** se suscribe entra la Municipalidad y la firma REDANTEL S.A. el respectivo contrato de adjudicación por el monto señalado ut-supra, y respetando en todos sus extremos las mismas condiciones pactadas con el primer oferente en su oportunidad.

Con fecha **25 de Julio de 2012** mediante Decreto Municipal N° 1692 el Ex Intendente Municipal Dr. Erneta, amplía el plazo para la ejecución de la Obra en su Art. 8° en, 10 meses corridos, por razones climáticas y topográficas; asimismo con fecha **17 de Mayo de 2013** mediante Decreto Municipal N° 1245, y por las mismas razones, amplía nuevamente el plazo en su Art. 8° desde el 26 de Mayo de 2013 hasta el 31 de Diciembre del mismo año. Debe destacarse que los decretos mencionados, no se encuentran impugnados administrativa ni judicialmente, estando firmes y consentidos.

Que con fecha **28 de Noviembre de 2013** se procede a suscribir entre la Municipalidad de Villa Gesell y la Empresa Adjudicada, el ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION, como consecuencia a la Redeterminación de Precios realizada conjuntamente entre la Municipalidad y el Ministerio de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de Nación, mediante la cuál, entre otras consideraciones, se establece en su Apartado 3) que, el plazo para la finalización total de la obra es de **12 meses**, los cuáles se computaban desde la suscripción del Acta señalada, produciéndose el vencimiento el **28 de Noviembre de 2014**.

Con fecha **23 de Mayo de 2016**, la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional solicita intervención en las actuaciones de autos a esta Dirección, a fin de que, como bien se señaló en el encabezado, previo análisis de la situación a resolver, se evalúe la factibilidad de proceder a la rescisión, en razón del tiempo transcurrido, estado de abandono evidente de las viviendas, con apoyatura en la documentación obrante en su poder -de la cual se hará referencia expresa- y solicitando la continuidad y terminación de las viviendas que nos ocupan, de importancia esencial para el desarrollo de nuestra comunidad toda, siendo el acceso a la vivienda un derecho de raigambre constitucional.

A su vez la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, informa que las Obras se encuentran en estado de abandono, acredita dicha circunstancia mediante relevamiento e informe técnico de la Arq. Jazmín Alonso de fecha **11 de Noviembre de 2015** y compañía fotografías que acreditan tal estado con certificación notarial de fecha **08 de Marzo de 2016** del Escribano Público Joaquín Barreneche adscripto del Registro Notarial N°1 de Villa Gesell, al folio 199 del correspondiente protocolo. Constan también en las actuaciones, Actas de Auditoría y



Notas elevadas por el INSTITUTO DE LA VIVIENDA de la Provincia de BUENOS AIRES con fechas 14/10/2014, 13/02/2015, 30/04/2015, 18/11/2015, 15/03/2016 donde certifican la paralización de la Obra que nos ocupa.

Que la Dirección mencionada, resalta su preocupación por el asunto, en base a la demanda permanente no sólo de los beneficiarios de las mismas, sino también de cientos de vecinos que no acceden a la vivienda propia; generando tal circunstancia un alto grado de conflictividad social, agravado por el aumento de los valores de mercado respecto a los alquileres, como así también la proliferación de generación de suelo informal y riesgo permanente de intrusión.

Que, como consecuencia a la intervención solicitada, esta Dirección cursó pedidos de informes a la Áreas Técnicas con competencia en la materia, los cuales se reseñarán a continuación.

Con fecha 10 de Junio de 2016 el Contador Municipal, informa respecto a los Certificados y los pagos ejecutados en la Obra que: corresponde Rubro 2, total pagado \$ -2.630.497,30, Rubro 3 Certificados Aprobados \$ 3.077.670,89, Certificados sin facturación devengada \$ 447.173,59.

En consecuencia, no surgen certificados pendientes de pago por no haber sido incluidos en la deuda municipal al faltar la facturación.

Respecto a las pólizas que se encuentran bajo resguardo de la Tesorería Municipal, entiende que las mismas se encuentran vigentes hasta la finalización de la obra (adjunta listado de depósitos en garantía del R.A.F.A.M); que los anticipos financieros fueron abonados conforme lo estipulado en el Contrato suscripto y asegurados con pólizas de caución, que los mismos son descontados de los certificados pagados restando un saldo de \$ 126.076,64 conforme lo informado por la Dirección de Servicios Públicos.

Con fecha 13 de Junio de 2016 la jefatura de Despacho informa que, no median en sus registros ningún Decreto y/o Resolución de prórroga o suspensión de plazos a partir de Noviembre de 2014 a la fecha, en el marco de la Licitación Pública bajo estudio.

Con fecha 16 de Junio de 2016 la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, informa que la Obra de Viviendas VILLA GESELL 1-3 evidencia un Avance Físico del 69,7687 % conforme a los certificados en su oportunidad elevados al Instituto de la Vivienda, filial Mar del Plata.

Así las cosas, indica el Secretario mencionado que el último certificado con Avance Físico de la Obra que nos ocupa, es el N° 27 por un importe de \$ 1.793,29 de octubre de 2011. No obstante ello, en el año 2013, se dictaron los **Decretos N° 1692/12 y 1245/13** ampliando el plazo constructivo y finalmente el 28 de Noviembre del 2013 se suscribió el ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION mediante el cual se redeterminó el precio de la obra, se abono el precio pactado hasta la fecha y se estableció un nuevo plazo de entrega de las viviendas contratadas el cual venciera el 24 de Noviembre del 2014.

Finalmente, llega a esta Dirección la Nota que diera origen al presente expediente en virtud de que luego de todo ello, las viviendas no han sido terminadas.

2. Expuesto los hechos debo ahora analizar el régimen jurídico aplicable a la materia.

Conforme lo dispuesto en el **Art. 3 del PBC Generales**, se establece que la licitación que vincula contractualmente a las Partes se regirá, en el orden de prelación que se establece en el Pliego de Bases y Condiciones Generales. Las cláusulas del Pliego serán de aplicación en tanto y en cuanto no se opongan a lo establecido en el Pliego de Bases y condiciones Particulares.

El **Art. 1° del PBC Particulares** estipula en su último apartado que... "La Licitación se regirá por las siguientes normas teniendo en cuenta el orden de prelación con que se anuncian:

- a) El Pliego de Bases y Condiciones Generales y el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares. El Pliego de Especificaciones Técnicas Generales y el Especificaciones Técnicas Particulares y planos respectivos.
- b) La Ley Orgánica Municipal.
- c) El Reglamento de Contabilidad y Disposiciones de Administración para las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires.
- d) El Reglamento de Contrataciones de la Municipalidad de Villa Gesell.
- e) La Ley de Contabilidad N° 7164
- f) La Ordenanza General N° 267
- g) PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1440

h) Supletoriamente será de aplicación la ley 6021 y su decreto reglamentario."

La **Cláusula Decimotercera** del Contrato suscripto entre las partes establece que..."A más de integrar el presente el Pliego de Bases y Condiciones utilizado en la Licitación Pública, es de estricta aplicación lo normado en el Art. 1º de las Cláusulas Particulares del P.B.C."

CUMPLIMIENTO OBLIGACION PRIMORDIAL DEL ADJUDICADO:

Habiendo llegado a este apartado, debemos referir que la obligación primordial del adjudicado se encuentra configurada por la construcción en **tiempo y forma** de 42 viviendas unifamiliares.

Así lo dispone el **Art. 4º del PBC Generales** ..."Esta Licitación tiene por objeto la provisión de materiales, mano de obra y todo otro bien o servicio necesario para la ejecución de los trabajos, de acuerdo a lo detallado en el Programa de Requerimientos que forma parte del Pliego de Bases y Condiciones Particulares".

La **Cláusula Segunda** del Contrato Suscripto estipula que "El adjudicatario proveerá la construcción de 36 viviendas denominadas "VILLA GESELL 1-3" con el aporte de Mano De Obra, Materiales, Herramientas, y todo otro bien o servicio necesario para la ejecución del presente..."

En cuanto al periodo de contrato debe primeramente mencionarse que el **Art. 6º del PBC Generales**, establece que los plazos serán contados por días hábiles administrativos, salvo expresa mención en contrario en el PBC.

El **Art. 25º del PBC Generales** dispone que la vigencia del contrato estará establecida en las Cláusulas Particulares.

El **Art. 5º del PBC Particulares** estipula que ..."Las obras se entregarán en el plazo de **(10) DIEZ meses contados a partir de la firma del Acta de Inicio.**-El plazo de ejecución aquí estipulado incluye los días de lluvia previstos dentro del régimen normal de la zona.

Por tal motivo, **solamente** se reconocerán a los fines de la ampliación de dichos plazos los que excedan los mismos.

Para el reconocimiento de la ampliación del plazo, el Contratista **deberá presentar los comprobantes oficiales** donde conste que las lluvias han sobrepasado el régimen normal (Servicios Meteorológico Nacional o Fuerza Aérea). La inspección, por comparación mensual con la planilla de régimen pluviométrico de la Provincia de Buenos Aires, determinará si corresponde o no la ampliación contractual, **previa determinación de la incidencia correspondiente**".

Art. 15 del PBC Particulares versa que ... "Además de las ampliaciones de plazos por días de lluvia que pudieran corresponder según el Artículo 5º, si se modificaran los trabajos, de tal modo que requieran para su ejecución mayor del estipulado en el Contrato, en su momento, se considerarán una ampliación del original pactado.

Los atrasos por fuerza mayor, en caso de producirse, **deberán** ser comunicados dentro de las cuarenta y ocho horas (48) de producida la causa y la Inspección decidirá si pueden considerarse como tales, en cuyo caso se prorrogará el plazo. **Este requisito es imprescindible para considerar prórrogas, ya que no se tendrán en cuenta ninguna, por más fundados que fueran sus motivos, si el contratista no la comunicó en su oportunidad.**"

La **Cláusula Quinta** del contrato suscripto entre las partes remarca lo establecido en el Art. que precede respecto al plazo de los 10 meses, asimismo establece que "A EL ADJUDICADO se le podrá otorgar una **prórroga** del plazo citado siempre que demuestre que la demora se ha producido por causa justificada a juicio de LA MUNICIPALIDAD, tomándose en consideración especial las causales mencionadas en el Art. 30 incisos a) b) y c) del PBC Generales y Art. 5º in fine del PBC Particulares (el mismo ya fue descripto).

El **Art. 30 del PBC Generales** fija que "Cuando el contratista se exceda en el plazo fijado en las condiciones particulares para la ejecución de los trabajos, se le podrá otorgar una prórroga, siempre que **demuestre** que la demora se ha producido por **causa justificada** a juicio de la Municipalidad. A los efectos del otorgamiento de dicha prórroga, se tomará en especial consideración especialmente las siguientes causas:

a) Encomienda de **trabajos adicionales imprevistos** que demanden un mayor tiempo para la ejecución de las obras.

b) **Demora comprobada** en la entrega de los planos complementarios o de instrucciones sobre dificultades técnicas imprevistas.



c) Caso fortuito o de fuerza mayor.

Las solicitudes de prórrogas **deben presentarse** a la Municipalidad en el plazo de diez (10) días corridos de la producción o determinación del hecho o causa que la motiva, **transcurrido el cual no serán tomadas en consideración.**

De la norma citada, las cláusulas de los pliegos de bases y condiciones y de la naturaleza del contrato, surge con precisión que el plazo en que debían ser entregadas las obras es una condición esencial para la determinación de su cumplimiento, como así mismo las causales taxativas a los efectos de considerarse ampliaciones de plazos y/o prórrogas, las que nunca bajo ningún tipo de excepción, podían constituirse per se, debiendo ser debidamente denunciadas y motivadas en tiempo y forma y seguir fielmente lo legislado tanto en el Pliego de Bases y Condiciones como el Contrato suscripto entre las partes intervinientes en el presente proceso.

Por último, debo destacar que por los Decretos Municipal N° 1692/12 y 1245/13 y Acta de Entrega y Certificación de fecha 28 de Noviembre de 2013, se fueron ampliando los plazos estipulados, siendo la última ampliación registrada la del Acta señalada, estableciendo su Art° 3 que el plazo para la **finalización "total" de la obra es de 12 meses, contados a partir de la suscripción del Acta en cuestión,** aconteciendo la finalización del plazo estipulado el **28 de Noviembre de 2014.**

Se debe acentuar que, a la fecha, Julio de 2016, la Obra licitada no se encuentra ni finalizada ni entregada en su totalidad por parte de quien resultara adjudicado.

Siguiendo la línea que venimos desarrollando, y en base a los informes presentados por las Áreas Técnicas Municipales, que forman parte del presente dictamen, como lo antedicho, el constructor (ADJUDICATARIO) **no cumplió en tiempo y forma con su obligación principal**, que es la entrega de las 36 viviendas unifamiliares licitadas dentro de los plazos establecidos como así tampoco presentó documentación alguna a los efectos de acogerse a ampliaciones o prórrogas conforme lo previsto en el Pliego de Bases y Condiciones como Contrato suscripto.

A esta altura, es menester señalar que tanto el PBC como el Contrato de Concesión prevén causales de incumplimiento como así también las consecuencias que se derivan de ello.

La Cláusula Decimoquinta del contrato de adjudicación estipula que **"...EL ADJUDICATARIO será pasible de multas y/o penalidades, en caso de incumplimiento de su parte en los supuestos citados en el Art. 21° del PBC Particulares (Art. 77 del PBC Generales)..."**

El Art. 21 del PBC Particulares **"...serán de aplicación las siguientes multas por incumplimiento: a) Ejecución fuera del plazo contractual, el dos por mil (2 %) del monto del contrato por cada día de atraso..."**

El Art. 44° del PBC Generales establece ... **"El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales que le competen al contratista, ... MOTIVARA LA APLICACION DE PENALIDADES, LAS QUE SERAN REGULADAS EN FUNCION DE LA INFRACCION POR LA INSPECCION DE OBRA, TODA VEZ QUE LA MISMA NO ESTE ESTABLECIDA TAXATIVAMENTE EN EL PRESENTE PLIEGO.** Ahora bien, in fine establece que ... **"Cuando el total de las multas aplicadas alcance el 15% del monto del contrato, la Municipalidad podrá rescindirlo por casusa del contratista."**

Asimismo la CLAUSULA DECIMASEXTA del Contrato establece las causales taxativas por las cuales el contrato podrá rescindirse, remitiendo al Art. 20 del PBC Particulares (y Art. 77° del PBC Generales)

Art. 20° del PBC Particulares establece expresamente que **"...las partes podrán rescindir el contrato en todos los casos previstos en el Ley de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires N° 6.021. El comitente también podrá hacerlo cuando ..."**, de lo citado, se deriva que, el comitente, o sea, la Municipalidad, podrá optar rescindir por aplicación de la Ley de Obras Públicas de la Pcia de Buenos Aires o lo estipulado en el PBC (Art. 77°, 78°, 79°, 80° del PBC Generales y Art. 20° PBC Particulares), siendo tal circunstancia **facultativo** para la misma.

Por su parte el Art. 37° de la Ley 6021 fija que **"...Las demoras en la iniciación, ejecución y terminación de los trabajos, darán lugar a la aplicación de multas o sanciones que fije el PBC. Salvo que el contratista pruebe que se debieron a causas justificadas. El contratista quedará constituido en mora por el solo hecho del transcurso del o de los plazos estipulados en el contrato y obligado al pago de la multa correspondiente, sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna (mora automática), debiéndose descontar el importe respectivo de los certificados a emitir o en su defecto de las garantías constituidas."**



La aplicación de la multa será dispuesta por la Repartición. Cuando el total de las multas aplicadas alcance al quince por ciento (15%) del monto del contrato, la Administración podrá rescindirlo por culpa del contratista.

Por su parte la Ley 6021 de la Pcia de Buenos Aires establece en su Art. 60 inc. d La Provincia tendrá derecho además a rescindir el contrato en los siguientes casos... inciso d) "Cuando se produzca el supuesto contemplado en el artículo 37° in-fine" a lo que debe agregarse las consecuencias determinadas por el art 62 de la ley mencionada.

3. DICTAMEN LEGAL

De todo lo expuesto, surge que a la fecha del presente la empresa ha incumplido el contrato que tuviera con la Municipalidad de Villa Gesell.

Dicho incumplimiento, lejos de ser pasible de subsanación o de ser un incumplimiento menor respecto de la prestación central del sinalagma contratual, representa el eje neurálgico de la contratación.

En consecuencia, a efectos de analizar las consecuencias jurídicas de dicha circunstancia deberá establecerse si ha vencido el plazo contractual, si debe imponerse multas al contratista y finalmente si el contrato debe ser resuelto con culpa del contratista, sin perjuicio a su vez de advertir el abandono o no de las mismas.

Consta en estas actuaciones la nota suscripta por la Directora de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional Sra. Cabra Nélida Vanesa el 7 de Junio del 2016 quien manifiesta que las obras se encuentran en estado de abandono, adjunta informe técnico suscripto por la Arquitecta Jazmin Alonso y acta de constatación y certificación de fotografías las cuales tengo a la vista, las que manifiestan un deterioro alarmante.

Que a su vez, consultada que fuera la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos, respecto del Estado de avances físicos de la obras, el ultimo certificado de obra que evidencie avance alguno y la denuncia por parte de la empresa de algún hecho o pedido de prorroga a los fines de justificar las demoras de las obras en cuestión el Arquitecto a cargo de la cartera manifiesta que la obra Villa Gesell 1-3 demuestra un avance del 69,7687 % y completa la información mencionando que el ultimo certificado de obra que evidencia avance físico es el N° 27 del mes de octubre del 2011 por un monto de \$ 1.793,29. Manifiesta que se ha seguido certificando con regularidad siendo siempre los resultados igual a cero incluso el último certificado N° 82 de abril del 2016.

Al respecto el Contador Municipal Gustavo Ciriaco ha mencionado, en el informe acompañado, que no existen certificados de obra pendientes de pago dado que no se ha presentado factura de cobro alguna siendo el último pago efectuado el día 29 de noviembre del 2013 y posteriormente no se ha presentado factura de pago alguna.

Todo lo mencionado conduce a destacar que la obra en cuestión no ha tenido avance físicos desde octubre del 2011. Que no obstante ello, en Noviembre del 2013 según ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION suscripta entre el Municipio de Villa Gesell y el contratista, con motivo de la cual se le entrego a la empresa adjudicataria la suma de pesos seiscientos ochenta y ocho mil sesenta y cinco con noventa centavos (\$ 688.065,90) y ésta se comprometió a finalizar la obra en un plazo de 12 meses a partir de la suscripción del mencionado instrumento.

Dicho ello y sin perjuicio que a la firma del documento en cuestión las obras ya se encontraban paralizadas, el vencimiento contractual operó el 28 de Noviembre del 2014 con lo que al día de la fecha la multa por incumplimiento contractual según el art 21 del pliego de bases y condiciones particulares ascendería a la suma de \$ 1.744.779,04, monto que surge de la siguiente formula

A. Monto contractual:	\$ 2.159.381,83
B. 2x1000 del Monto contractual:	\$ 4.318,76
C. Días de incumplimiento al 02 de Agosto del 2016	404
D. <u>Valor total de multas (Cx D)</u>	<u>\$ 1.744.779,04</u>

Que toda vez que el monto total del valor de las multas supera ampliamente el referido por el último párrafo del art 37 de la Ley de Obra Pública, con lo cual la administración tiene plena potestad para rescindir el contrato por culpa del contratista.

Debe mencionarse que no obstante el absoluto estado de abandono de las obras y el incumplimiento grave por parte del contratista no se ha llevado adelante el procedimiento previsto para la paralización de las obras previsto en el art 20 del Pliego de Bases y condiciones particulares ni en la Ley de Obras Publicas.

Dicha circunstancia debe tenerse a la vista para el hipotético caso que la contratista pretenda justificar una defensa contra el acto de rescisión en la falta de aplicación del procedimiento mencionado. En tal caso, si bien es cierto que no se ha llevado adelante el mecanismo previsto para el caso de paralización también es cierto



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1440

que tanto la ley que rige la materia como el pliego de bases y condiciones imponen la mora automática por el solo transcurso del tiempo. Hecho que solo puede interrumpirse en las formas y tiempos previstos en la reglamentación del art 37 de la ley 6021, para el caso que el contratista pretenda justificar su retardo.

Es por ello que la determinación del monto de multas y la facultad resolutive por culpa del contratista no requiere procedimiento alguno, sino simplemente, se impone por el mero transcurso del tiempo. La opción por el procedimiento establecido para la paralización de la obra implicaría la elección de un procedimiento reglado que evidentemente no ha sido optado por quienes tuvieron oportunidad de expedirse sobre el asunto. Siendo esta mi primer intervención en las presentes actuaciones, y al sólo fin de colaborar, estimo que la presente contratación debería rescindirse por exceso manifiesto del monto de las penalidades que se derivan del retardo en obra (entrega en tiempo y forma de la totalidad de las 36 viviendas). Entendiendo a su vez esta Dirección que debe estarse a los art 60 incisos y 62 de la mencionada Ley en cuanto a los efectos de la rescisión.

Sin perjuicio de sobreabundar se destacará en relación a la justificación de la contratista de la demora manifestada, que no se ha denunciado y menos aún, se encuentra documentado, ningún hecho que indique o justifique el motivo de demoras de las obras ni la entrega final de las viviendas.

Que en base a lo expuesto esta Dirección estima que se encontrarían reunidas las condiciones jurídicas para disponer la rescisión unilateral de la contratación en trato por culpa de la contratista en los términos de los art. 37 último párrafo, 60 y 62 de la Ley de Obras Publicas de la Pcia. de Buenos Aires.

En consecuencia, correspondería imponer al contratista las multas determinadas en el inciso (a) del art 21 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares. A la vez que proceder a la rescisión contractual con culpa del contratista en razón de que el monto de la multa asciende por encima del 15% del contrato, se proceda a la toma de posesión, realización del inventario pertinente, medición y liquidación final y se ejecuten las garantías vigentes.

Se deberá proceder a una medición final que debe surgir tanto del avance certificado de los trabajos ejecutados, como así mismo el deterioro que a la fecha ha padecido la obra a efectos de mensurar el daño ocasionado, a los fines que pudiera corresponder.

4. Con lo expresado, GIRENSE al Sr. Intendente Municipal las presentes actuaciones a sus efectos.

Que en base a los fundamentos esgrimidos, el Señor Intendente Municipal coincide con los extremos vertidos por la Dirección Jurídica, y en base a las facultades que le son propias, considera conveniente y oportuno proceder a dar curso favorable a las recomendaciones formuladas;

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones

D E C R E T A

ARTICULO 1º: IMPONGASE a REDANTEL S.A., con domicilio real en Calle ---
----- General Paz Nº 187 de la Ciudad de Junín, Provincia de Buenos Aires y domicilio especial constituido en la Alameda 210 Nº 245 de la Ciudad de Villa Gesell, dentro de las actuaciones de la Licitación Pública Nº 03/09, Expediente Municipal 823/09, las multas establecidas en el Artículo 21º inciso a) del Pliego de Bases y Condiciones Particulares por el retraso injustificado en la finalización de las obras contratadas, desde el 28 de Noviembre del 2014 hasta el 2 de Agosto del 2016, por un monto de obra de PESOS DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO CON OCHENTA Y TRES CTVS. (\$2.159.381,83); ascendiendo la multa señalada a la suma de PESOS UN MILLON SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE CON CUATRO CENTAVOS (\$ 1.744.779,04).-----

ARTICULO 2º: RESCINDASE de manera unilateral y por culpa del contratista el
----- contrato actualmente vigente con REDANTEL S.A. con



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1440

domicilio real en Calle General Paz N° 187 de la Ciudad de Junín, Provincia de Buenos Aires y domicilio especial constituido en la Alameda 210 N° 245 de la Ciudad de Villa Gesell, dentro de las actuaciones de la Licitación Pública N° 03/09 Expediente Municipal 823/09; contrato de adjudicación de fecha 06 de Diciembre de 2010 y renegociado mediante contrato de 28 de Noviembre del 2013; a partir del 02 de Agosto de 2016 en los términos del Artículo 37°, último párrafo, por exceder el monto de la multa impuesta en el Artículo 1°, el quince por ciento (15%) del monto total de obra y de los Artículos 60° y 62° de la Ley de Obras Publicas de la Provincia de Buenos Aires.

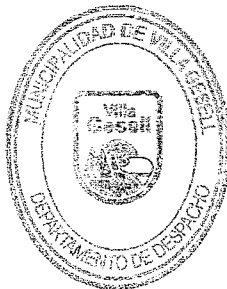
ARTICULO 3°: PROCEDASE a la inmediata toma de posesión de la Obra, ----- realización del inventario pertinente, medición y liquidación final por parte de la Secretaria de Planeamiento Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 4°: PROCEDASE a la ejecución de las garantías de obras ----- correspondiente y a iniciar las acciones judiciales pertinentes en los términos del Artículo 62° de la Ley de Obra Pública de la Provincia de Buenos Aires por parte de la Dirección de Administración, Seguridad Legal y Técnica.

ARTICULO 5°: El presente Decreto será refrendado por el Señor Jefe de ----- Gabinete y por el Señor Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 6°: Cúmplase, comuníquese, dese al Registro Oficial y archívese---


VALDEZ NICOLÁS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell




Dr. GUSTAVO BARRECA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell


Arq. GALLI GERARDO
Secretario de Planeamiento
Obras y Servicios Públicos
Municipalidad de Villa Gesell



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1441

Villa Gesell, 02 AGO 2016

VISTO: El Expediente N° 826, año 2009, iniciado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos que se refiere a la contratación para la "CONSTRUCCION DE 48 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO UNICORNIO 1", Licitación Pública N° 06/09 ; y

CONSIDERANDO:

Que la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional solicita intervención a la Dirección Jurídica a los efectos emita opinión respecto a la rescisión contractual de la Licitación que nos ocupa con fecha 27 de Mayo de 2016;

Que la Dirección Jurídica toma intervención y esgrime los siguientes fundamentos:

VIENE a consideración de esta Dirección la consulta formulada con relación a la Licitación Pública N° 06/09 Expediente Municipal N° 826/09 "CONSTRUCCION DE 48 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO UNICORNIO 1" adjudicada primeramente al Sr. Cepeda Juan Carlos, y luego, como consecuencia del fallecimiento del citado, se adjudica al segundo oferente la firma CARPINTERIA INDUSTRIAL MERLO SRL; elevadas por la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, a los efectos de que esta Dirección Jurídica dictamine sobre la posibilidad de rescisión del contrato suscripto con la empresa constructora.

Dado el dictamen solicitado, y con el objeto de contar con elementos para formar opinión, se procedió en consecuencia a peticionar a las Áreas Técnicas intervinientes los informes correspondientes, los cuáles merecen plena fe, por revestir las características de serios, precisos, razonables, no arbitrarios ni median elementos de juicio que destruyan su valor; ahora bien, corresponde destacar que no resulta competencia de esta Dirección expedirse sobre cuestiones que no sean estrictamente jurídicas, restringiéndose la función asesora de esta Dirección al análisis de las cuestiones de Derecho y su aplicación al caso concreto, habiendo quedado libradas las apreciaciones técnicas a las Áreas con competencia en la materia. Dicho ello, entiendo que.

1. Con fecha **13 de Enero de 2009** se sanciona la Ordenanza Municipal N° 2226/09 mediante la cuál se autoriza al entonces Intendente Municipal Dr. Rodríguez Ernetta a suscribir con el Poder Ejecutivo Nacional, Poder Ejecutivo Provincial y/u Organismos Autárquicos de cada uno de ellos si correspondiere, los convenios que resulten necesarios para la realización conjunta o separadamente, del Plan de Obras Públicas de Viviendas (Arts. 2º, 3º, 4º, 5º) como asimismo autoriza al Departamento Ejecutivo a efectuar los procesos licitatorios necesarios para llevar adelante las Obras Públicas detalladas en la Ordenanza en cuestión.

Que con fecha **03 de Febrero de 2009** la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos a cargo del Arq. Luis Castellani remite al entonces Sr. Intendente Municipal - Dr. Rodríguez Ernetta, nota indicando la necesidad de proceder a efectuar un llamado de Licitación Pública para la CONSTRUCCION DE 48 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO UNICORNIO 1 con un presupuesto Oficial estimado en tres millones ochocientos cincuenta y seis mil pesos \$ 3.856.000, acompañando en dicha oportunidad el Pliego de Bases y Condiciones al que debe ajustarse el proceso licitatorio, donde se encuentra estipulado en sus Arts. 6º, 25º, 30º (Cláusulas Generales) y Arts. 5º y 15º (Cláusulas Particulares), el plazo previsto para la ejecución de la Obra, como así también mecanismo de ampliaciones o prórrogas al plazo mencionado, el que se establecía de 10 meses a contar desde la suscripción del Acta de Inicio

Con fecha **03 de Febrero de 2009** mediante Decreto Municipal N° 295/09 se efectúa el Llamado a Licitación Pública N° 006/09 para la construcción de viviendas dentro del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Unifamiliares según lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 2226/09.

Con fecha **27 de Febrero de 2009** se lleva a cabo la Apertura de sobres acompañados por Oferentes al proceso licitatorio, suscribiéndose la respectiva Acta por los funcionarios presentes, donde consta la presentación de dos oferentes a saber: CARPINTERIA INDUSTRIAL MERLO S.R.L. y CEPEDA JUAN CARLOS.



Con fecha **02 de Marzo de 2009** reunida la Comisión de Pre-Adjudicación, integrada por los funcionarios que se detallan: el Ex -Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos Arq. Luis Castellani, el Ex Secretario de Hacienda CPN Miguel Angel Tolj, el Ex Director de Seguridad Legal y Técnica Dr. Atilio Roncoroni, el Ex Director de Obras y Servicios Públicos Sr. Jorge Musotto, el Ex Director de Planeamiento y Obras Públicas Arq. Pablo Portas y la Ex Jefa de Compras y Licitaciones Sra. Nancy Edith Pavón, emite dictamen en el que se concluye recomendar al Sr. Intendente Municipal se adjudique al Señor CEPEDA JUAN CARLOS la licitación bajo estudio.

Teniendo presente la recomendación señalada precedentemente, con fecha **03 de Marzo de 2009** mediante Decreto Municipal N° **462/09** se procede a la adjudicación de la Licitación Pública al Sr. Cepeda recomendada por la suma total de pesos tres millones ochocientos cincuenta y tres mil novecientos veinte (\$ 3.853.920)

Con fecha **05 de Marzo de 2009** se suscribe entre la Municipalidad de Villa Gesell, representada en ese entonces por el Ex Intendente Municipal Dr. Rodríguez Erneta y el Señor Cepeda Juan Carlos en su calidad de adjudicatario, el correspondiente Contrato de Adjudicación de la Licitación Pública que nos ocupa. Se refiere que en su Cláusula Quinta se estableció el plazo de ejecución de la Obra y mecanismo de prórroga.

Con fecha **15 de Abril de 2009** se suscribe entre la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA dependiente de la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS del MINISTERIO DE PLANIFICACION FEDERAL, INVERSION PUBLICA Y SERVICIOS, el INSTITUTO DE LA VIVIENDA de la Provincia de BUENOS AIRES y el Municipio de VILLA GESELL, el CONVENIO PARTICULAR de RECONVERSION DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS en base a las Cláusulas y Condiciones establecidas en el Convenio Marco celebrado entre la Nación, las Provincias y la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES el **11 de Agosto de 2005** y el ACUERDO DE ADHESION A LA PROPUESTA DE RECONVERSION DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS celebrado el **04 de Marzo de 2009**.

Con fecha **14 de Octubre de 2010** se dicta el Decreto Municipal N° 1895/10 en base al fallecimiento del Sr. Cepeda, procediéndose a la rescisión del contrato bajo numero de registro 025-140-2009, procediéndose en el mismo acto a adjudicar al segundo oferente, en este caso que nos ocupa, a la firma CARPINTERIA INDUSTRIAL MERLO SRL por un monto de pesos TRES MILLONES CAUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS CON VEINTIOCHO CENTAVOS (\$ 3.426.736,28).

Con fecha **14 de Diciembre de 2010** se suscribe entre la Municipalidad y la firma CARPINETRIA INDUSTRIAL MERLO SRL el respectivo contrato de adjudicación por el monto señalado ut-supra, y respetando en todos sus extremos las mismas condiciones pactadas con el primer oferente en su oportunidad.

Con fecha **25 de Julio de 2012** mediante Decreto Municipal N° **1692** el Ex Intendente Municipal Dr. Erneta, amplía el plazo para la ejecución de la Obra en su Art. 8° en, 10 meses corridos, por razones climáticas y topográficas; asimismo con fecha **17 de Mayo de 2013** mediante Decreto Municipal N° 1245, y por las mismas razones, amplía nuevamente el plazo en su Art. 8° desde el 26 de Mayo de 2013 hasta el 31 de Diciembre del mismo año. Debe destacarse que los decretos mencionados, no se encuentran impugnados administrativa ni judicialmente, estando firmes y consentidos.

Que con fecha **28 de Noviembre de 2013** se procede a suscribir entre la Municipalidad de Villa Gesell y la Empresa Adjudicada, el ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION, como consecuencia a la Redeterminación de Precios realizada conjuntamente entre la Municipalidad y el Ministerio de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de Nación, mediante la cuál, entre otras consideraciones, se establece en su Apartado 3) que, el plazo para la finalización total de la obra es de **12 meses**, los cuáles se computaban desde la suscripción del Acta señalada, produciéndose el vencimiento el **28 de Noviembre de 2014**.

Con fecha **23 de Mayo de 2016**, la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional solicita intervención en las actuaciones de autos a esta Dirección, a fin de que, como bien se señaló en el encabezado, previo análisis de la situación a resolver, se evalúe la factibilidad de proceder a la rescisión, en razón del tiempo transcurrido, estado de abandono evidente de las viviendas, con apoyatura en la documentación obrante en su poder -de la cual se hará referencia expresa- y solicitando la continuidad y terminación de las viviendas que nos ocupan, de importancia esencial para el desarrollo de nuestra comunidad toda, siendo el acceso a la vivienda un derecho de raigambre constitucional.



A su vez la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, informa que las Obras se encuentran en estado de abandono, acredita dicha circunstancia mediante relevamiento e informe técnico de la Arq. Jazmín Alonso de fecha **11 de Noviembre de 2015** y acompaña fotografías que acreditan tal estado con certificación notarial de fecha **08 de Marzo de 2016** del Escribano Público Joaquín Barreneche adscripto del Registro Notarial N°1 de Villa Gesell, al folio 199 del correspondiente protocolo. Constan también en las actuaciones, Actas de Auditoría y Notas elevadas por el INSTITUTO DE LA VIVIENDA de la Provincia de BUENOS AIRES con fechas **14/10/2014, 13/02/2015, 30/04/2015, 18/11/2015, 15/03/2016** donde certifican la paralización de la Obra que nos ocupa.

Que la Dirección mencionada, resalta su preocupación por el asunto, en base a la demanda permanente no sólo de los beneficiarios de las mismas, sino también de cientos de vecinos que no acceden a la vivienda propia; generando tal circunstancia un alto grado de conflictividad social, agravado por el aumento de los valores de mercado respecto a los alquileres, como así también la proliferación de generación de suelo informal y riesgo permanente de intrusión.

Que, como consecuencia a la intervención solicitada, esta Dirección cursó pedidos de informes a la Áreas Técnicas con competencia en la materia, los cuales se reseñarán a continuación.

Con fecha **10 de Junio de 2016** el Contador Municipal, informa respecto a los Certificados y los pagos ejecutados en la Obra que: corresponde Rubro 2, total pagado \$ 1.338.722,84, Rubro 3 Certificados Aprobados \$ 1.676.277,51, Certificados sin facturación devengada \$ 337.554,67.

En consecuencia, no surgen certificados pendientes de pago por no haber sido incluidos en la deuda municipal al faltar la facturación.

Respecto a las pólizas que se encuentran bajo resguardo de la Tesorería Municipal, entiende que las mismas se encuentran vigentes hasta la finalización de la obra (adjunta listado de depósitos en garantía del R.A.F.A.M); que los anticipos financieros fueron abonados conforme lo estipulado en el Contrato suscripto y asegurados con pólizas de caución, que los mismos son descontados de los certificados pagados restando un saldo de \$ 514.010,44 conforme lo informado por la Dirección de Servicios Públicos.

Con fecha **13 de Junio de 2016** la jefatura de Despacho informa que, no median en sus registros ningún Decreto y/o Resolución de prórroga o suspensión de plazos a partir de Noviembre de 2014 a la fecha, en el marco de la Licitación Pública bajo estudio.

Con fecha **16 de Junio de 2016** la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, informa que la Obra de Viviendas UNICORNIO 1 evidencia un Avance Físico del 11.0843 % conforme a los certificados en su oportunidad elevados al Instituto de la Vivienda, filial Mar del Plata.

Así las cosas, indica el Secretario mencionado que el último certificado con Avance Físico de la Obra que nos ocupa, es el N° 5 por un importe de \$ 514.014,44 de **diciembre de 2009**. No obstante ello, en el año 2013, se dictaron los **Decretos N° 1692/12 y 1245/13** ampliando el plazo constructivo y finalmente el 28 de Noviembre del 2013 se suscribió el ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION mediante el cual se redeterminó el precio de la obra, se abono el precio pactado hasta la fecha y se estableció un nuevo plazo de entrega de las viviendas contratadas el cual venciera el 24 de Noviembre del 2014.

Finalmente, llega a esta Dirección la Nota que diera origen al presente expediente en virtud de que luego de todo ello, las viviendas no han sido terminadas.

2. Expuesto los hechos debo ahora analizar el régimen jurídico aplicable a la materia.

Conforme lo dispuesto en el **Art. 3 del PBC Generales**, se establece que la licitación que vincula contractualmente a las Partes se regirá, en el orden de prelación que se establece en el Pliego de Bases y Condiciones Generales. Las cláusulas del Pliego serán de aplicación en tanto y en cuanto no se opongan a lo establecido en el Pliego de Bases y condiciones Particulares.

El **Art. 1° del PBC Particulares** estipula en su último apartado que..."La Licitación se regirá por las siguientes normas teniendo en cuenta el orden de prelación con que se anuncian:

- a) El Pliego de Bases y Condiciones Generales y el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares. El Pliego de Especificaciones Técnicas Generales y el Especificaciones Técnicas Particulares y planos respectivos.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1441

- b) La Ley Orgánica Municipal.
- c) El Reglamento de Contabilidad y Disposiciones de Administración para las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires.
- d) El Reglamento de Contrataciones de la Municipalidad de Villa Gesell.
- e) La Ley de Contabilidad N° 7164
- f) La Ordenanza General N° 267
- g) PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS
- h) Supletoriamente será de aplicación la ley 6021 y su decreto reglamentario."

La **Cláusula Decimotercera** del Contrato suscrito entre las partes establece que..."A más de integrar el presente el Pliego de Bases y Condiciones utilizado en la Licitación Pública, es de estricta aplicación lo normado en el Art. 1º de las Cláusulas Particulares del P.B.C.".

CUMPLIMIENTO OBLIGACION PRIMORDIAL DEL ADJUDICADO:

Habiendo llegado a este apartado, debemos referir que la obligación primordial del adjudicado se encuentra configurada por la construcción en **tiempo y forma** de 42 viviendas unifamiliares.

Así lo dispone el **Art. 4º del PBC Generales** ..."Esta Licitación tiene por objeto la provisión de materiales, mano de obra y todo otro bien o servicio necesario para la ejecución de los trabajos, de acuerdo a lo detallado en el Programa de Requerimientos que forma parte del Pliego de Bases y Condiciones Particulares".

La **Cláusula Segunda** del Contrato Suscrito estipula que "El adjudicatario proveerá la construcción de 48 viviendas denominadas "UNICORNIO 1" con el aporte de Mano De Obra, Materiales, Herramientas, y todo otro bien o servicio necesario para la ejecución del presente..."

En cuanto al periodo de contrato debe primeramente mencionarse que el **Art. 6º del PBC Generales**, establece que los plazos serán contados por días hábiles administrativos, salvo expresa mención en contrario en el PBC.

El **Art. 25º del PBC Generales** dispone que la vigencia del contrato estará establecida en las Cláusulas Particulares.

El **Art. 5º del PBC Particulares** estipula que ..."Las obras se entregarán en el plazo de **(10) DIEZ meses contados a partir de la firma del Acta de Inicio**.-El plazo de ejecución aquí estipulado incluye los días de lluvia previstos dentro del régimen normal de la zona.

Por tal motivo, **solamente** se reconocerán a los fines de la ampliación de dichos plazos los que excedan los mismos.

Para el reconocimiento de la ampliación del plazo, el Contratista **deberá presentar los comprobantes oficiales** donde conste que las lluvias han sobrepasado el régimen normal (Servicios Meteorológico Nacional o Fuerza Aérea). La inspección, por comparación mensual con la planilla de régimen pluviométrico de la Provincia de Buenos Aires, determinará si corresponde o no la ampliación contractual, **previa determinación de la incidencia correspondiente**".

Art. 15 del PBC Particulares versa que ... "Además de las ampliaciones de plazos por días de lluvia que pudieran corresponder según el Artículo 5º, si se modificaran los trabajos, de tal modo que requieran para su ejecución mayor del estipulado en el Contrato, en su momento, se considerarán una ampliación del original pactado.

Los atrasos por fuerza mayor, en caso de producirse, **deberán** ser comunicados dentro de las cuarenta y ocho **horas (48)** de producida la causa y la Inspección decidirá si pueden considerarse como tales, en cuyo caso se prorrogará el plazo. **Este requisito es imprescindible para considerar prórrogas, ya que no se tendrán en cuenta ninguna, por más fundados que fueran sus motivos, si el contratista no la comunicó en su oportunidad.**"

La **Cláusula Quinta** del contrato suscrito entre las partes remarca lo establecido en el Art. que precede respecto al plazo de los 10 meses, asimismo establece que "A EL ADJUDICADO se le podrá otorgar una **prórroga** del plazo citado siempre que demuestre que la demora se ha producido por causa justificada a juicio de LA MUNICIPALIDAD, tomándose en consideración especial las causales mencionadas en el Art. 30 incisos a) b) y c) del PBC Generales y Art. 5º in fine del PBC Particulares (el mismo ya fue descripto).

El **Art. 30 del PBC Generales** fija que "Cuando el contratista se exceda en el plazo fijado en las condiciones particulares para la ejecución de los trabajos, se le podrá otorgar una prórroga, siempre que **demuestre** que la demora se ha producido



por causa justificada a juicio de la Municipalidad. A los efectos del otorgamiento de dicha prórroga, se tomará en especial consideración especialmente las siguientes causas:

a) Encomienda de **trabajos adicionales imprevistos** que demanden un mayor tiempo para la ejecución de las obras.

b) **Demora comprobada** en la entrega de los planos complementarios o de instrucciones sobre dificultades técnicas imprevistas.

c) **Caso fortuito o de fuerza mayor.**

Las solicitudes de prórrogas deben presentarse a la Municipalidad en el plazo de diez (10) días corridos de la producción o determinación del hecho o causa que la motiva, transcurrido el cual no serán tomadas en consideración.

De la norma citada, las cláusulas de los pliegos de bases y condiciones y de la naturaleza del contrato, surge con precisión que el plazo en que debían ser entregadas las obras es una condición esencial para la determinación de su cumplimiento, como así mismo las causales taxativas a los efectos de considerarse ampliaciones de plazos y/o prórrogas, las que nunca bajo ningún tipo de excepción, podían constituirse per se, debiendo ser debidamente denunciadas y motivadas en tiempo y forma y seguir fielmente lo legislado tanto en el Pliego de Bases y Condiciones como el Contrato suscripto entre las partes intervinientes en el presente proceso.

Por último, debo destacar que por los Decretos Municipal N° 1692/12 y 1245/13 y Acta de Entrega y Certificación de fecha 28 de Noviembre de 2013, se fueron ampliando los plazos estipulados, siendo la última ampliación registrada la del Acta señalada, estableciendo su Art° 3 que el plazo para la finalización "total" de la obra es de 12 meses, contados a partir de la suscripción del Acta en cuestión, aconteciendo la finalización del plazo estipulado el 28 de Noviembre de 2014.

Se debe acentuar que, a la fecha, Julio de 2016, la Obra licitada no se encuentra ni finalizada ni entregada en su totalidad por parte de quien resultara adjudicado.

Siguiendo la línea que venimos desarrollando, y en base a los informes presentados por las Áreas Técnicas Municipales, que forman parte del presente dictamen, como lo antedicho, el constructor (ADJUDICATARIO) **no cumplió en tiempo y forma con su obligación principal**, que es la entrega de las 48 viviendas unifamiliares licitadas dentro de los plazos establecidos como así tampoco presentó documentación alguna a los efectos de acogerse a ampliaciones o prórrogas conforme lo previsto en el Pliego de Bases y Condiciones como Contrato suscripto.

A esta altura, es menester señalar que tanto el PBC como el Contrato de Concesión prevén causales de incumplimiento como así también las consecuencias que se derivan de ello.

La Cláusula Decimoquinta del contrato de adjudicación estipula que *"...EL ADJUDICATARIO será pasible de multas y/o penalidades, en caso de incumplimiento de su parte en los supuestos citados en el Art. 21° del PBC Particulares (Art. 77 del PBC Generales)..."*

El Art. 21 del PBC Particulares "...serán de aplicación las siguientes multas por incumplimiento: a) Ejecución fuera del plazo contractual, el dos por mil (2 %) del monto del contrato por cada día de atraso..."

El Art. 44° del PBC Generales establece ... *"El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales que le competen al contratista, ... MOTIVARA LA APLICACION DE PENALIDADES, LAS QUE SERAN REGULADAS EN FUNCION DE LA INFRACCION POR LA INSPECCION DE OBRA, TODA VEZ QUE LA MISMA NO ESTE ESTABLECIDA TAXATIVAMENTE EN EL PRESENTE PLIEGO.* Ahora bien, in fine establece que ... "Cuando el total de las multas aplicadas alcance el 15% del monto del contrato, la Municipalidad podrá rescindirlo por casusa del contratista."

Asimismo la CLAUSULA DECIMASEXTA del Contrato establece las causales taxativas por las cuales el contrato podrá rescindirse, remitiendo al Art. 20 del PBC Particulares (y Art. 77° del PBC Generales)

Art. 20° del PBC Particulares establece expresamente que "...las partes podrán rescindir el contrato en todos los casos previstos en el Ley de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires N° 6.021. El comitente también podrá hacerlo cuando ...", de lo citado, se deriva que, el comitente, o sea, la Municipalidad, podrá optar rescindir por aplicación de la Ley de Obras Públicas de la Pcia de Buenos Aires o lo estipulado en el PBC (Art. 77°, 78°, 79°, 80° del PBC Generales y Art. 20° PBC Particulares), siendo tal circunstancia facultativo para la misma.

Por su parte el Art. 37° de la Ley 6021 fija que *"...Las demoras en la iniciación, ejecución y terminación de los trabajos, darán lugar a la aplicación de multas o*



sanciones que fije el PBC. Salvo que el contratista pruebe que se debieron a causas justificadas. El contratista quedará constituido en mora **por el solo hecho del transcurso del o de los plazos estipulados en el contrato** y obligado al pago de la multa correspondiente, **sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna** (mora automática), debiéndose descontar el importe respectivo de los certificados a emitir o en su defecto de las garantías constituidas.

La aplicación de la multa será dispuesta por la Repartición. Cuando el total de las multas aplicadas alcance al quince por ciento (15%) del monto del contrato, la Administración podrá rescindirlo por culpa del contratista.

Por su parte la Ley 6021 de la Pcia de Buenos Aires establece en su Art. 60 inc. d La Provincia tendrá derecho además a rescindir el contrato en los siguientes casos... inciso d) "Cuando se produzca el supuesto contemplado en el artículo 37° in-fine" a lo que debe agregarse las consecuencias determinadas por el art 62 de la ley mencionada.

3. DICTAMEN LEGAL

De todo lo expuesto, surge que a la fecha del presente la empresa ha incumplido el contrato que tuviera con la Municipalidad de Villa Gesell.

Dicho incumplimiento, lejos de ser pasible de subsanación o de ser un incumplimiento menor respecto de la prestación central del sinalagma contratual, representa el eje neurálgico de la contratación.

En consecuencia, a efectos de analizar las consecuencias jurídicas de dicha circunstancia deberá establecerse si ha vencido el plazo contractual, si debe imponerse multas al contratista y finalmente si el contrato debe ser resuelto con culpa del contratista, sin perjuicio a su vez de advertir el abandono o no de las mismas.

Consta en estas actuaciones la nota suscripta por la Directora de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional Sra. Cabra Nélica Vanesa el 7 de Junio del 2016 quien manifiesta que las obras se encuentran en estado de abandono, adjunta informe técnico suscripto por la Arquitecta Jazmín Alonso y acta de constatación y certificación de fotografías las cuales tengo a la vista, las que manifiestan un deterioro alarmante.

Que a su vez, consultada que fuera la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos, respecto del Estado de avances físicos de la obras, el ultimo certificado de obra que evidencie avance alguno y la denuncia por parte de la empresa de algún hecho o pedido de prórroga a los fines de justificar las demoras de las obras en cuestión el Arquitecto a cargo de la cartera manifiesta que la obra Unicornio 1 demuestra un avance del 11,0843 % y completa la información mencionando que el ultimo certificado de obra que evidencia avance físico es el N° 5 del mes de diciembre del 2009 por un monto de \$ 514.014,44. Manifiesta que se ha seguido certificando con regularidad siendo siempre los resultados igual a cero incluso el último certificado N° 82 de abril del 2016.

Al respecto el Contador Municipal Gustavo Ciriaco ha mencionado, en el informe acompañado, que no existen certificados de obra pendientes de pago dado que no se ha presentado factura de cobro alguna.

Todo lo mencionado conduce a destacar que la obra en cuestión no ha tenido avance físicos desde diciembre de 2009. Que no obstante ello, en Noviembre del 2013 según ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION suscripta entre el Municipio de Villa Gesell y el contratista, con motivo de la cual se le entrego a la empresa adjudicataria la suma de pesos doscientos veintiún mil sesenta y ocho con noventa y un centavos (\$ 221.068,91) y ésta se comprometió a finalizar la obra en un plazo de 12 meses a partir de la suscripción del mencionado instrumento.

Dicho ello y sin perjuicio que a la firma del documento en cuestión las obras ya se encontraban paralizadas, el vencimiento contractual operó el 28 de Noviembre del 2014 con lo que al día de la fecha la multa por incumplimiento contractual según el art 21 del pliego de bases y condiciones particulares ascendería a la suma de \$ 2.768.801,88, monto que surge de la siguiente formula

A. Monto contractual:	\$ 3.426.736,28
B. 2x1000 del Monto contractual:	\$ 6.853,47
C. Días de incumplimiento al 02 de Agosto del 2016	404
D. <u>Valor total de multas (Cx D)</u>	<u>\$ 2.768.801,88</u>

Que toda vez que el monto total del valor de las multas supera ampliamente el referido por el último párrafo del art 37 de la Ley de Obra Pública, con lo cual la administración tiene plena potestad para rescindir el contrato por culpa del contratista.

Debe mencionarse que no obstante el absoluto estado de abandono de las obras y el incumplimiento grave por parte del contratista no se ha llevado adelante



el procedimiento previsto para la paralización de las obras previsto en el art 20 del Pliego de Bases y condiciones particulares ni en la Ley de Obras Publicas.

Dicha circunstancia debe tenerse a la vista para el hipotético caso que la contratista pretenda justificar una defensa contra el acto de rescisión en la falta de aplicación del procedimiento mencionado. En tal caso, si bien es cierto que no se ha llevado adelante el mecanismo previsto para el caso de paralización también es cierto que tanto la ley que rige la materia como el pliego de bases y condiciones imponen la mora automática por el solo transcurso del tiempo. Hecho que solo puede interrumpirse en las formas y tiempos previstos en la reglamentación del art 37 de la ley 6021, para el caso que el contratista pretenda justificar su retardo.

Es por ello que la determinación del monto de multas y la facultad resolutive por culpa del contratista no requiere procedimiento alguno, sino simplemente, se impone por el mero transcurso del tiempo. La opción por el procedimiento establecido para la paralización de la obra implicaría la elección de un procedimiento reglado que evidentemente no ha sido optado por quienes tuvieron oportunidad de expedirse sobre el asunto. Siendo esta mi primer intervención en las presentes actuaciones, y al sólo fin de colaborar, estimo que la presente contratación debería rescindirse por exceso manifiesto del monto de las penalidades que se derivan del retardo en obra (entrega en tiempo y forma de la totalidad de las 48 viviendas). Entendiendo a su vez esta Dirección que debe estarse a los art 60 incisos y 62 de la mencionada Ley en cuanto a los efectos de la rescisión.

Sin perjuicio de sobreabundar se destacará en relación a la justificación de la contratista de la demora manifestada, que no se ha denunciado y menos aún, se encuentra documentado, ningún hecho que indique o justifique el motivo de demoras de las obras ni la entrega final de las viviendas.

Que en base a lo expuesto esta Dirección estima que se encontrarían reunidas las condiciones jurídicas para disponer la rescisión unilateral de la contratación en trato por culpa de la contratista en los términos de los art. 37 último párrafo, 60 y 62 de la Ley de Obras Publicas de la Pcia. de Buenos Aires.

En consecuencia, correspondería imponer al contratista las multas determinadas en el inciso (a) del art 21 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares. A la vez que proceder a la rescisión contractual con culpa del contratista en razón de que el monto de la multa asciende por encima del 15% del contrato, se proceda a la toma de posesión, realización del inventario pertinente, medición y liquidación final y se ejecuten las garantías vigentes.

Se deberá proceder a una medición final que debe surgir tanto del avance certificado de los trabajos ejecutados, como así mismo el deterioro que a la fecha ha padecido la obra a efectos de mensurar el daño ocasionado, a los fines que pudiera corresponder.

4. Con lo expresado, GIRENSE al Sr. Intendente Municipal las presentes actuaciones a sus efectos.

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones

D E C R E T A

ARTICULO 1º: IMPONGASE a CARPINTERIA INDUSTRIAL MERLO SRL, con ----- domicilio real en Calle Real ex Vergara Nº 853, de la Localidad de Merlo, Provincia de Buenos Aires y domicilio especial constituido en Avenida 7 Nº 2965 entre los Paseos 129 y 130 de la Ciudad de Villa Gesell, dentro de las actuaciones de la Licitación Pública Nº 06/09, Expediente Municipal 826/09, las multas establecidas en el Artículo 21º inciso a) del Pliego de Bases y Condiciones Particulares por el retraso injustificado en la finalización de las obras contratadas, desde el 28 de Noviembre del 2014 hasta el 2 de Agosto del 2016, por un monto de obra de 3.426.736,28; ascendiendo la multa señalada a la suma de PESOS DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS UNO CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS (\$ 2.768.801,88).-----

ARTICULO 2º: RESCINDASE de manera unilateral y por culpa del contratista el ----- contrato actualmente vigente bajo número de registro 025-945-2010 con CARPINTERIA INDUSTRIAL MERLO SRL, con domicilio real en Calle



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

1441
Municipalidad de Villa Gesell

Calle Real ex Vergara N° 853, de la Localidad de Merlo, Provincia de Buenos Aires y domicilio especial constituido en Avenida 7 N° 2965 entre los Paseos 129 y 130 de la Ciudad de Villa Gesell, dentro de las actuaciones de la Licitación Pública N° 06/09 Expediente Municipal 826/09; contrato de adjudicación de fecha 14 de Diciembre de 2010 y renegociado mediante contrato de 28 de Noviembre del 2013; a partir del 02 de Agosto de 2016 en los términos del Artículo 37, último párrafo, por exceder el monto de la multa impuesta en el Artículo 1º, el quince por ciento (15%) del monto total de obra y de los Artículos 60º y 62º de la Ley de Obras Publicas de la Provincia de Buenos Aires.

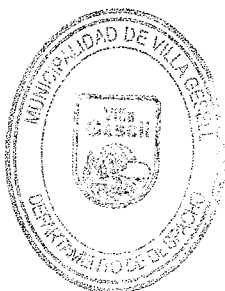
ARTICULO 3º: PROCEDASE a la inmediata toma de posesión de la Obra, ----- realización del inventario pertinente, medición y liquidación final por parte de la Secretaria de Planeamiento Obras y Servicios Públicos.-----

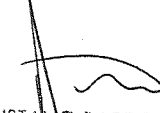
ARTICULO 4º: PROCEDASE a la ejecución de las garantías de obras ----- correspondiente y a iniciar las acciones judiciales pertinentes en los términos del Artículo 62º de la Ley de Obra Pública de la Provincia de Buenos Aires por parte de la Dirección de Administración, Seguridad Legal y Técnica.

ARTICULO 5º: El presente Decreto será refrendado por el Señor Jefe de ----- Gabinete y por el Sr. Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 6º: Cúmplase, comuníquese, dese al Registro Oficial y archívese---


VALDEZ NICOLÁS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell




Dr. GUSTAVO BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell


Arq. GALLI GERARDO
Secretario de Planeamiento
Obras y Servicios Públicos
Municipalidad de Villa Gesell



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1442

Villa Gesell, 02 AGO 2016

VISTO: El Expediente N° 825, año 2009,

iniciado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos que se refiere a la contratación para la "CONSTRUCCION DE 24 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO LA CARMENCITA 2" Licitación Pública N° 05/09 ; y

CONSIDERANDO:

Que la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional solicita intervención a la Dirección Jurídica a los efectos emita opinión respecto a la rescisión contractual de la Licitación que nos ocupa con fecha 27 de Mayo de 2016;

Que la Dirección Jurídica toma intervención y esgrime los siguientes fundamentos:

VIENE a consideración de esta Dirección la consulta formulada con relación a la Licitación Pública N° 05/09 "CONSTRUCCION DE 24 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO LA CARMENCITA 2" adjudicada a la Firma REDANTEL S.A. elevadas por la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, a los efectos de que esta Dirección Jurídica dictamine sobre la posibilidad de rescisión del contrato suscripto con la empresa constructora.

Dado el dictamen solicitado, y con el objeto de contar con elementos para formar opinión, se procedió en consecuencia a petitionar a las Áreas Técnicas intervinientes los informes correspondientes, los cuáles merecen plena fe, por revestir las características de serios, precisos, razonables, no arbitrarios ni median elementos de juicio que destruyan su valor; ahora bien, corresponde destacar que no resulta competencia de esta Dirección expedirse sobre cuestiones que no sean estrictamente jurídicas, restringiéndose la función asesora de esta Dirección al análisis de las cuestiones de Derecho y su aplicación al caso concreto, habiendo quedado libradas las apreciaciones técnicas a las Áreas con competencia en la materia. Dicho ello, entiendo que.

1. Con fecha **13 de Enero de 2009** se sanciona la Ordenanza Municipal N° 2226/09 mediante la cuál se autoriza al entonces Intendente Municipal Dr. Rodríguez Erneta a suscribir con el Poder Ejecutivo Nacional, Poder Ejecutivo Provincial y/u Organismos Autárquicos de cada uno de ellos si correspondiere, los convenios que resulten necesarios para la realización conjunta o separadamente, del Plan de Obras Públicas de Viviendas (Arts. 2º, 3º, 4º, 5º) como asimismo autoriza al Departamento Ejecutivo a efectuar los procesos licitatorios necesarios para llevar adelante las Obras Públicas detalladas en la Ordenanza en cuestión.

Que con fecha **03 de Febrero de 2009** la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos a cargo del Arq. Luis Castellani remite al entonces Sr. Intendente Municipal - Dr. Rodríguez Erneta, nota indicando la necesidad de proceder a efectuar un llamado de Licitación Pública para la CONSTRUCCION DE 24 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DENOMINADO LA CARMENCITA 2 con un presupuesto Oficial estimado en un millón novecientos veintiocho mil pesos \$ 1.928.000 acompañando en dicha oportunidad el Pliego de Bases y Condiciones al que debe ajustarse el proceso licitatorio, donde se encuentra estipulado en sus Arts. 6º, 25º, 30º (Cláusulas Generales) y Arts. 5º y 15º (Cláusulas Particulares), el plazo previsto para la ejecución de la Obra, como así también mecanismo de ampliaciones o prórrogas al plazo mencionado, el que se establecía de 10 meses a contar desde la suscripción del Acta de Inicio

Con fecha **03 de Febrero de 2009** mediante Decreto Municipal N° 294/09 se efectúa el Llamado a Licitación Pública N° 005/09 para la construcción de viviendas dentro del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Unifamiliares según lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 2226/09.

Con fecha **27 de Febrero de 2009** se lleva a cabo la Apertura de sobres acompañados por Oferentes al proceso licitatorio, suscribiéndose la respectiva Acta por los funcionarios presentes, donde consta la presentación de tres oferentes a saber: REDANTEL S.A., M.M. CONSTRUCCIONES y MADAKI S.A.

Con fecha **02 de Marzo de 2009** reunida la Comisión de Pre-Adjudicación, integrada por los funcionarios que se detallan: el Ex -Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos Arq. Luis Castellani, el Ex Secretario de Hacienda CPN Miguel Angel Tolj, el Ex Director de Seguridad Legal y Técnica Dr. Atilio

Roncoroni, el Ex Director de Obras y Servicios Públicos Sr. Jorge Musotto, el Ex Director de Planeamiento y Obras Públicas Arq. Pablo Portas y la Ex Jefa de Compras y Licitaciones Sra. Nancy Edith Pavón, emite dictamen en el que se concluye recomendar al Sr. Intendente Municipal se adjudique a la Empresa REDANTEL S.A. la licitación bajo estudio.

Teniendo presente la recomendación señalada precedentemente, con fecha **03 de Marzo de 2009** mediante Decreto Municipal N° 458/09 se procede a la adjudicación de la Licitación Pública a la Empresa recomendada por la suma total de pesos un millón ochocientos cincuenta mil (\$ 1.850.000.)

Con fecha **05 de Marzo de 2009** se suscribe entre la Municipalidad de Villa Gesell, representada en ese entonces por el Ex Intendente Municipal Dr. Rodríguez Erneta y la firma REDANTEL S.A. en su calidad de adjudicatario, el correspondiente Contrato de Adjudicación de la Licitación Pública que nos ocupa. Se refiere que en su Cláusula Quinta se estableció el plazo de ejecución de la Obra y mecanismo de prórroga.

Con fecha **15 de Abril de 2009** se suscribe entre la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA dependiente de la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS del MINISTERIO DE PLANIFICACION FEDERAL, INVERSION PUBLICA Y SERVICIOS, el INSTITUTO DE LA VIVIENDA de la Provincia de BUENOS AIRES y el Municipio de VILLA GESELL, el CONVENIO PARTICULAR de RECONVERSION DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS en base a las Cláusulas y Condiciones establecidas en el Convenio Marco celebrado entre la Nación, las Provincias y la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES el **11 de Agosto de 2005** y el ACUERDO DE ADHESION A LA PROPUESTA DE RECONVERSION DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS celebrado el **04 de Marzo de 2009**.

Con fecha **25 de Julio de 2012** mediante Decreto Municipal N° 1692 el Ex Intendente Municipal Dr. Erneta, amplía el plazo para la ejecución de la Obra en su Art. 8° en, 10 meses corridos, por razones climáticas y topográficas; asimismo con fecha **17 de Mayo de 2013** mediante Decreto Municipal N° 1245, y por las mismas razones, amplía nuevamente el plazo en su Art. 8° desde el 26 de Mayo de 2013 hasta el 31 de Diciembre del mismo año. Debe destacarse que los decretos mencionados, no se encuentran impugnados administrativa ni judicialmente, estando firmes y consentidos.

Que con fecha **28 de Noviembre de 2013** se procede a suscribir entre la Municipalidad de Villa Gesell y la Empresa Adjudicada, el ACTA DE ENTREGA Y CERTIFICACION, como consecuencia a la Redeterminación de Precios realizada conjuntamente entre la Municipalidad y el Ministerio de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de Nación, mediante la cuál, entre otras consideraciones, se establece en su Apartado 3) que, el plazo para la finalización total de la obra es de **12 meses**, los cuáles se computaban desde la suscripción del Acta señalada, produciéndose el vencimiento el **28 de Noviembre de 2014**.

Con fecha **23 de Mayo de 2016**, la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional solicita intervención en las actuaciones de autos a esta Dirección, a fin de que, como bien se señaló en el encabezado, previo análisis de la situación a resolver, se evalúe la factibilidad de proceder a la rescisión, en razón del tiempo transcurrido, estado de abandono evidente de las viviendas, con apoyatura en la documentación obrante en su poder -de la cual se hará referencia expresa- y solicitando la continuidad y terminación de las viviendas que nos ocupan, de importancia esencial para el desarrollo de nuestra comunidad toda, siendo el acceso a la vivienda un derecho de raigambre constitucional.

A su vez la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, informa que las Obras se encuentran en estado de abandono, acredita dicha circunstancia mediante relevamiento e informe técnico de la Arq. Jazmín Alonso de fecha **11 de Noviembre de 2015** y acompaña fotografías que acreditan tal estado con certificación notarial de fecha **08 de Marzo de 2016** del Escribano Público Joaquín Barreneche adscripto del Registro Notarial N°1 de Villa Gesell, al folio 199 del correspondiente protocolo. Constan también en las actuaciones, Actas de Auditoría y Notas elevadas por el INSTITUTO DE LA VIVIENDA de la Provincia de BUENOS AIRES con fechas **14/10/2014, 13/02/2015, 30/04/2015, 18/11/2015, 15/03/2016** donde certifican la paralización de la Obra que nos ocupa.

Que la Dirección mencionada, resalta su preocupación por el asunto, en base a la demanda permanente no sólo de los beneficiarios de las mismas, sino también de cientos de vecinos que no acceden a la vivienda propia; generando tal circunstancia un alto grado de conflictividad social, agravado por el aumento de los valores de mercado respecto a los alquileres, como así también la proliferación de generación de suelo informal y riesgo permanente de intrusión.