DNCP
DIRECCIÓN NACIONAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS

INFORME DE LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN DE CONTRATOS	N° 52/2010
FECHA	26/05/2010
INSTITUCIÓN	**SECRETARIA DE ACCIÓN SOCIAL**
AUTORIDAD FIRMANTE	Sr. Pablino Cáceres Paredes
Expediente N°	64989/10
CONTRATO	S/N
FECHA CONTRATO	25/11/2009
PROCEDIMIENTO	Licitación Pública Nacional N° 04/09
OBJETO	**Adquisición de Inmuebles – Programa de Desarrollo y apoyo social a los asentamientos**
CONTRATISTA	**Enrique Baltazar Chase**
REPRESENTANTE	**Sr. Enrique Baltazar Francisco Chase López**
RUC N°	146761-1
MONTO CONTRATADO	**Gs. 549.994.788-**
ID LLAMADO N°	137430/09
C.C. N°	LP-12001-09-48553

1. ANTECEDENTES

1.1. En virtud de las facultades establecidas a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, en la Ley N° 3439/07, artículo 3°, inciso c), de efectuar la verificación de la ejecución de los contratos suscriptos por los organismos, las entidades y las municipalidades sujetos al sistema de contrataciones del sector público, se ha decidido realizar una verificación de la ejecución del contrato suscripto entre la Secretaria de Acción Social y la Empresa **Enrique Baltazar Chase López**, en el marco de la Licitación Pública Nacional N° 04/2009 convocada para la **"Adquisición de inmuebles – Programa de desarrollo y apoyo social a los asentamientos"**, llevada a cabo en el período fiscal 2009-2010.

1.2. La comunicación de la decisión mencionada en el punto anterior, se ha realizado a través de la nota DNCP/DVC 6296/10 del 27/04/10, recibida por la contratante en la misma fecha, en la que además, se le ha requerido la entrega de los siguientes documentos:

- Informe documentado de la Auditoría Interna institucional, referente al estado de cumplimiento de las obligaciones contractuales de la empresa.
- Ubicación exacta de los inmuebles adquiridos, plano de ubicación.

EEUU N° 961 c/ Tte. Fariña – Telefax: 415 4000 R.A. – Asunción, Paraguay
www.contrataciones.gov.py

- La designación de Escribano, efectuada por la S.A.S.
- Escrituras de transferencia de los terrenos a favor de la Secretaría de Acción Social, debidamente registrada.
- Constancia de las inspecciones realizadas sobre los inmuebles.
- Tasación, Mensura y deslinde.
- Avalación oficial del M.O.P.B.S.
- Informes de Verificación y periciales.
- Documentos de identidad de los propietarios de los inmuebles, objeto de venta.
- Documentos relativos al pago (Solicitudes de pago, órdenes de Pago, facturas comerciales, recibos emitidos por la empresa, etc.)
- Garantía de fiel cumplimiento de contrato.
- Constancias de retenciones según contrato, si las hubiere.
- Constancia de aplicación de sanciones al contratista, por razones de incumplimiento, si las hubieran.
- Toda otra documentación inherente al cumplimiento del contrato.

1.2. Por medio de la nota DNCP/DVC N° 6434/10, de fecha 28/04/10, recibida en la misma fecha por la Gobernación Central vía fax, se comunica a la Secretaría de Acción Social, la decisión de realizar una verificación *in situ* de la ejecución del Contrato.

1.3. La U.O.C. de la Secretaria de Acción Social, por medio del expediente ingresado a la DNCP con N° 6498/10 en fecha 04/05/10, con 217 fojas, ha remitido la documentación requerida.

2. ALCANCE DEL TRABAJO

La Dirección ha efectuado la verificación documental de los antecedentes contenidos en los expedientes administrativos recibidos de la U.O.C. de la Secretaria de Acción Social.

Igualmente, ha efectuado la verificación *in situ*, en fecha 29/04/10, para la constatación de la ejecución del contrato *supra* mencionado, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en las Especificaciones Técnicas (EE.TT.) y el contrato mismo, verificables a simple vista.

Considerando que la verificación fue llevada a cabo por funcionarios de la Dirección, que no cuentan con el conocimiento técnico específico para expedirse con precisión pericial sobre la calidad técnica de la obra analizada, las observaciones dadas en el presente informe, no constituyen un dictamen técnico.

3. COMENTARIOS:

De la lectura, análisis y comparación de los antecedentes arrimados, así como de la verificación *in situ* efectuada, a los efectos de las tareas de control por parte de esta Dirección, se pudo evidenciar lo siguiente:

3.1. Introducción.

El contrato objeto de verificación fue suscrito el 25/11/09, entre la Secretaria de Acción Social y la Empresa Enrique Baltazar Chase, por la suma de Gs. 549.994.788. Es resultado del llamado por Licitación Pública Nacional Nº 04/2009, convocado por la Secretaría de Acción Social, para la **"Adquisición de inmuebles – Programa de desarrollo y apoyo social a los asentamientos"**, del cual resultó adjudicada esta empresa.

La entrega será inmediata a la firma de la transferencia correspondiente.

3.2. Ejecución del contrato. Plan de entrega

En la Sección V "Programa de Suministros", se establece que la entrega será inmediata a la firma de la transferencia correspondiente.

3.3. Ejecución del contrato. Obligaciones de los vendedores

La siguiente Cláusula del contrato dice:

CLAUSULA OCTAVA:

OBLIGACIONES DE LOS VENDEDORES

Son las siguientes:

a) Hacerse responsable del 50% de los gastos de escrituración
b) Formalizar la compraventa por escritura pública en un plazo que no podrá exceder de 30 (treinta) días desde la firma del presente contrato, debiendo presentar toda la documentación exigida para el efecto.
c) Recibir el precio estipulado en el lugar y tiempo pactados
d) Entregar AL COMPRADOR la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato

ES COPIA FIEL

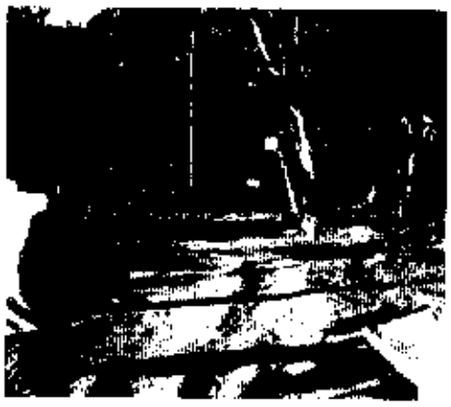
El punto **"b"** establece que la compraventa se debe formalizar por escritura pública en un plazo que no podrá exceder de **30 (treinta) días**, desde la firma del contrato. Esto no se realizó como lo establece dicha cláusula ya que el contrato fue firmado el **25/11/09**, y si se cumplía con este punto, se debía haber formalizado por escritura pública a finales del año **2009**, mientras que la escritura labrada para la formalización de este contrato, se realizó el **01/02/10**, más de **60 días** luego de la firma del contrato.

3.4. Verificación *in situ* (29 de Abril de 2010).

Por nota **DNCP/DVC N° 6434/10**, recibida en fecha 28/04/10, se designó a los funcionarios, Sr. Miguel Gómez, Abog. Mariana Bergonzi y el Sr. Carlos Lauro, para efectuar la verificación *in situ* de la contratación *supra* mencionada.

Esta verificación fue llevada a cabo en fecha **29/04/2010**, por los funcionarios Sr. Miguel Gómez y la Abog. Mariana Bergonzi, y consistió en la visita del inmueble adquirido:

Se observa la entrada principal al terreno de la S.A.S.



Las calles laterales del asentamiento, donde se observan los cercos de alambre

Una de las calles principales que cruza por el medio del asentamiento

Se puede observar la vegetación que existe en el asentamiento, cumpliendo las leyes ambientales

En la verificación in situ realizada, el equipo de verificadores fue recibido por el Sr. Darío Ramos, Presidente de la Comisión Vecinal, quien nos manifestó que el terreno está com-

puesto de **50** lotes, destinado a **50 familias,** en donde se observaron arboles y plantaciones de diferentes tipos, en buen estado, y que cuentan con agua corriente y luz.

Según el Presidente de la Comisión Vecinal, todavía no contaban con plano municipal aprobado, o por lo menos no tienen conocimiento de que exista un plano aprobado. El terreno no presenta dificultades los días de lluvia, ya que el nivel del terreno es bueno.

Un inconveniente con el que están teniendo problemas últimamente es la invasión de la comunidad indígena de los Maka, que quieren apropiarse de parte del terreno, lo cual genera enfrentamientos con esta comunidad.

3.5. Garantía de Fiel cumplimiento

Entre los documentos remitidos por la S.A.S. no se encontraron las pólizas en concepto de la Garantía de Fiel cumplimiento, por lo tanto, no se puede corroborar la presentación de este documento el cual es solicitado en el PByC dentro de sus Condiciones Especiales del Contrato en el punto **18.1** como dice:

CGC 18.1	El valor de la Garantía de Fiel cumplimiento de contrato, es de 5% del valor total del contrato. Será causal de rescisión de contrato y ejecución de la póliza de garantía de cumplimiento de contrato: 1. Causas imputables al propietario del terreno y al contratista para la transferencia del terreno, el cual deberá ser finiquitado en un plazo no mayor a 30 días a partir de la suscripción de este contrato.

3.6. Pagos efectuados

En cuanto a la **Forma de Pago**, el Contrato establece en su Cláusula Quinta – Precio Unitario y el Importe Total a Pagar por los Bienes:

CLAUSULA QUINTA:

PRECIO UNITARIO Y EL IMPORTE TOTAL A PAGAR POR LOS BIENES (Art. 3° inc C de la Ley N° 2051/03)

El precio de venta estipulado asciende a la suma de Gs. 549.994.788 (Guaraníes Quinientos Cuarenta y Nueve Millones Novecientos Noventa y Cuatro Mil Setecientos Ochenta y Ocho), el cual será abonado por EL COMPRADOR íntegramente al

momento de la firma de la escritura pública.

En las Condiciones Especiales del Contrato, en su punto **16.1**, se establece que:

CGC 16.1	Las condiciones de pago serán: Se realizarán los pagos en un 100% (cien por ciento) contra firma de la transferencia correspondiente, **este plazo no podrá ser superior a 45 días posteriores a la firma de la transferencia mencionada.** Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley 3.439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cuatro por ciento (0,4%) sobre el importe total del contrato, deducidos los impuestos correspondientes.

El pago se realizó en un **100%** tal y como estaba establecido en el PByC y en el contrato. La solicitud de la transferencia de recursos por parte de la Secretaría de Acción Social se realizó el **22/12/09** por el monto de **Gs. 549.994.788**, y la transferencia a la Cta. Cte. De la S.A.S. se realizó el **04/01/10** por el Banco Nacional de Fomento.

La Orden de Pago Nº 3116/09 emitida el **01/02/10** por la S.A.S., en concepto por la "Adquisición de tierras y terrenos", fue por el monto total del contrato. El pago se realizó en la misma fecha de la emisión de la Orden de Pago, y se pagó a través de cheque Nº 2565786 por el monto del contrato.

4. CONCLUSIONES

4.1 No se ha remitido la documentación correspondiente a la Garantía de Fiel Cumplimiento, el cual esta mencionado la presentación de la misma dentro del PByC en sus CEC, y por lo tanto, no se pudo corroborar si se emitió o no dicho documento.

4.2 En cuanto al plazo para la presentación de la escritura pública, no se realizó este punto como lo establecía el contrato en su Cláusula Octava en el punto **"b"**.

4.3 En la verificación *in situ* efectuada, se ha podido constatar que el terreno entregado por la S.A.S. cumple con los requisitos exigidos, para el buen desarrollo de la comunidad a ser instalada en ese predio adquirido.

4.4 El pago efectuado se realizó como lo establecía el contrato.

5. RECOMENDACIONES

En virtud a las conclusiones arribadas en el presente informe, se sugiere, en primer lugar, remitir el presente informe a la Secretaría de Acción Social a efectos de que la misma efectúe su descargo dentro del **plazo de 5 días hábiles**, conforme a lo establecido por la Circular DNCP N° 17/09 de fecha 18/06/09.

Se sugiere, remitir el presente informe a la Contratista, Enrique Baltazar Chase, a efectos de que ésta también efectúe su descargo dentro del plazo de 5 días hábiles.

Una vez cumplido dicho plazo, si no lo hubieren realizado, o si realizado no fueran levantadas las conclusiones del presente informe, se sugiere se remita copia del mismo a la Dirección de Asesoría Jurídica de la DNCP para que en el marco de sus atribuciones adopte las determinaciones que en derecho correspondan.

Sr. Miguel Gomez **Abog. Cecilia Del Puerto**

EEUU N° 961 c/ Tte. Fariña – Telefax: 415 4000 R.A. – Asunción, Paraguay
www.contrataciones.gov.py

UOC/133/2010

Asunción, 15 de junio de 2010

Señor
Jorge Augusto Zarate Leiva, Director
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas
Presente

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, en relación a su Nota DNCP/DVC N° 10121/2010, por la cual nos remiten las conclusiones de la Verificación efectuada a la ejecución del Contrato suscrito por la SECRETARÍA DE ACCION SOCIAL con la firma ENRIQUE BALTAZAR CHASE para la ADQUISICIÓN DE INMUEBLES, realizada por la Dirección de Verificación Contractual de la DNCP mediante su Informe N° 52/2010.

Al respecto les expresamos cuanto sigue en relación a las Conclusiones del Punto 4 del Informe 52/2010 de la Dirección de Verificación de la DNCP.

1. En relación al Punto 4.1: Remitimos adjunto a la presente nota la copia de la garantía de fiel cumplimiento presentada por el oferente adjudicado en el proceso de la ejecución del Contrato que nos ocupa.

2. En relación al Punto 4.2: En este sentido hacemos los siguientes comentarios:

   A fin de proceder a la firma de la Escritura Pública de Transferencia del Inmueble adjudicado, se requiere dar cumplimiento a trámites, los mismos son expuestos a continuación:

   Una vez emitida la Resolución de Adjudicación del llamado, se realiza la remisión de las documentaciones al Escribano/a que se encargará de la realización de los trámites pré-escriturarios, cuya designación lo realiza el Sr. Baltasar Chase López y otra.

   Existen legitimaciones que el Escribano Público debe realizar previamente al otorgamiento del acto, que son: 1) las relativas al bien objeto del negocio (es decir respecto al inmueble que se enajena) tramitados ante la Dirección General de los Registros Públicos (Certificado de Condiciones de Dominio); 2) las que legitiman a los sujetos negociables, en donde consta, que sobre la persona no pesa media cautelar de inhibición de vender o gravar, igualmente si existen sentencias de interdicción o inhabilitación (Certificado de Anotaciones Personales). Estos certificados tienen una validez de 30 días, por aplicación del art. 359 del COJ, y sus modificaciones Ley 1838/01 y 2903/06; y 3) Certificado Catastral expedido por el Servicio Nacional de Catastro, repartición técnica del Ministerio de Hacienda, que tiene por objeto actualizar el valor fiscal del inmueble. Los escribanos autorizantes están obligados a hacerlo en virtud de la Ley 1838/01 modificatoria del Art. 280 del Código de Organización Judicial y posteriormente modificada por Ley 2903/06 y por el art. 64 de la Ley 125/91 y art. 15 del Decreto N° 14.956.-

   Al obtener los documentos mencionados, se realiza el pedido de elaboración del Cheque correspondiente al monto a ser abonado al propietario, los números de cheques fueron expedidos por la Secretaría de Acción Social, y esta numeración proporcionada a la Escribana autorizante.

   A la fecha de la obtención del Cheque correspondiente al monto a ser abonado al Sr. Enrique Baltasar Chase y otra, los Certificados solicitados por la Escribana Autorizante fenecieron por haber cumplido el plazo de validez, estipulado en la ley mencionada previamente; en esas condiciones no pudo ser formalizada la Escritura Pública, por lo que la Escribana Autorizante se vio en la necesidad de renovar los

Cr. Carlos Casa Ramírez Sosa
Secretaría de Acción Social
Responsable de la U.O.C

Certificados respectivos, cuyo trámite judicial demora entre 8 a 15 días para la expedición del informe solicitado, necesarios para la suscripción de la Escritura Pública de Transferencia.

Evidentemente los procesos propios relacionados a la Transferencia de Inmuebles en conjunción a transferencia efectiva en Cuenta Corriente Bancaria de la Secretaría de Acción Social de los recursos financieros retrasaron considerablemente el cumplimiento de los plazos establecidos en el contrato en su Cláusula Octava en el punto b, siendo esta la motivación fundamental de la tardía presentación de la escritura pública.

Ante lo mencionado, hemos previsto un plazo mayor para la presentación de escritura pública para los procedimientos similares que esta Institución se encuentra en la actualidad llevando a cabo.

Atentamente.

Lic. Carlos César Martinez Sosa
Unidad Operativa de Contrataciones

EVALUACION DE DESCARGO																							EVA Nº 01 / 10
Fecha emisión	05/08/10																						
Ref. Informe DVC	Nº 52/10																						
Contratante	S.A.S.																						
Contratista	ENRIQUE BALTAZAR CHASE																						
Recurrentes	Contratante															X	Contratista						
Expediente/s Nº	8714/10															**Fecha/s**	16/06/10						
Instancias a remitir*	EC	X	C	X	CGR		AGPE		MP		DJ		DNC		JD		JM		O				

*EC: Entidad Contratante, C: Contratista, CGR: Contraloría General de la República, AGPE: Auditoría General del Poder Ejecutivo, MP: Ministerio Público, DJ: Dirección Jurídica de la DNCP, DNC: Dirección de Normas y Control de la DNCP, JD: Junta Departamental, JM: Junta Municipal, O: Otras que serán detalladas en el punto Recomendaciones.

El presente documento es elaborado en respuesta a la nota de descargo, presentada por la Secretaría de Acción Social (S.A.S.), ingresada como Expediente Nº 8714/10, en fecha 16/06/10.

A continuación analizaremos lo expuesto en el mismo **Punto 2** del descargo con relación al punto *"**4.2 En cuanto al plazo para la presentación de la escritura pública,** no se realizó este punto como lo establecía el contrato en su Cláusula Octava en el punto **"b"**.*

La S.A.S., en su descargo manifiesta que previo a la firma de Escritura Pública de Transferencia, se debe dar cumplimiento a tramites pre-escriturarios, como ser certificaciones de condiciones de dominio, catastral, de anotaciones personales, y éstos documentos en su mayoría son válidos únicamente por 30 días.

Sin embargo, el retraso por parte de la S.A.S. en la emisión del cheque por el monto a ser abonado por el contratista, ocasionó el vencimiento de los documentos mencionados, e hizo necesaria la realización de dichos trámites nuevamente. Con ello alega que la causa fundamental de la tardía presentación de la escritura pública, fue el retraso en la transferencia efectiva en Cuenta Corriente Bancaria de la Secretaría de Acción Social de los recursos financieros.

Es cierto que tanto la orden de pago, como el cheque mismo fueron emitidos el día en que fue formalizada la escritura pública, lo que demuestra que el retraso del mismo, tuvo influencia sobre la fecha en que fue suscrita la escritura.

Sin embargo, ello quizás no debió ser así, dado que el PBC al referirse al pago, determina que "*Se realizarán los pagos en un 100% (cien por ciento)* ***contra firma de la transferencia correspondiente****, este plazo no podrá ser superior a 45 días posteriores a la firma de la transferencia mencionada.",* es decir, *a cambio* o luego de formalizada la misma, e incluso hasta 45 días posteriores.

No obstante, tiene lógica y coherencia que tanto la transferencia de un derecho de propiedad, como el pago del mismo, sean dadas en simultaneo, y en esta oportunidad, existió un atraso de casi 60 días en la formalización de la escritura, que si bien se aparta de lo establecido en el contrato, no reviste demasiada relevancia.

Esta Dirección considera suficiente y válido prever en el futuro, plazos que ya contemplen las diversas situaciones que puedan darse, y sean mayores a los actuales, tal como dispone: "*hemos previsto un plazo mayor para la presentación de la escritura pública para los procedimientos similares que esta Institución se encuentra en la actualidad llevando a cabo.*"

Conclusión y Recomendaciones

Por todo lo expuesto, se mantienen las conclusiones vertidas en el informe emitido, salvo las analizadas en el presente documento, que sufrieron variaciones, y también la recomendación de remitir a las instancias que correspondan.

Asunción, 5 de agosto de 2010

MIGUEL JOSE M. GÓMEZ **Abog. MA. CECILIA DEL PUERTO**

EEUU Nº 961 c/ Tte. Farlña - Telefax: 415 4000 R.A. - Asunción, Paraguay
www.contrataciones.gov.py