



PROVINCIA DEL CHACO
FISCALIA DE INVESTIGACIONES ADMINISTRATIVAS

Resistencia, 7 de octubre de 2024.-

VISTO:

Para resolver el Expediente N° 3849/20 caratulado "RESISTENCIA MUNICIPALIDAD DE - JUZGADO DE FALTAS N° 1 S/ PRESENTACIÓN REF: SOLICITA INTERVENCIÓN REGULACIÓN OBRA TÉCNICA -(I.P.D.U.V. - MELLI HNOS)"

CONSIDERANDO:

Que el mencionado expediente se inició con el Oficio N° 1504/20 remitido por el Juzgado de Faltas N° 1 de la Ciudad de Resistencia y librado en los autos caratulados "I.P.D.U.V. y MELLI HNOS. CONSTRUCCIONES 25 de septiembre de 2024 S/ INFRACCIÓN AL CÓDIGO DE FALTAS MUNICIPAL VIGENTE" Expte. 4053/1/2015, a los fines de que esta Fiscalía tome conocimiento y asuma la intervención que corresponda en el marco de la Ley Nro. 616-A.

En dicho Oficio se transcribe la providencia que lo ordena: "...Atento el estado de las presentes actuaciones, teniendo en cuenta que la Obra en construcción (6 viviendas) sita en Ch 196 Frac VIII, se encuentra finalizada y las viviendas habitadas y en el entendimiento de que es imprescindible la regularización de la documentación técnica de la obra a los efectos de que los adjudicatarios y habitantes de las mismas arribe a título de Propiedad que los hará adjudicatarios legítimos de las mismo (...) librese Oficio a la Fiscalía de Investigación Administrativa de la Provincia del Chaco...".

En virtud de lo cual, a fs. 2 se dispuso formar expediente y previo a determinar la intervención que conforme competencia asignada le corresponde a esta Fiscalía, se solicitó la remisión del expediente de referencia a los fines de contar con los antecedentes del caso. Requerido en tal sentido el Juzgado de Faltas N° 1 de Resistencia informó que el Expediente 4053/1/2015 fue remitido al Juzgado Correccional de Resistencia con el N° 4962/2021-1 caratula "I.P.D.U.V. y MELLI HNOS. CONSTRUCCIONES S/ INFRACCIÓN AL CÓDIGO DE FALTAS MUNICIPAL VIGENTE EXPTE. 4053/2015 S/ INTERPONE RECURSO DE APELACIÓN", por lo que se realizó la solicitud a dicho Tribunal.

Que en tal sentido se extrajeron fotocopias y copias digitales del Expediente mencionado, con las cuales se conformó Carpeta de Pruebas A; de las que surge que el mismo se inicia con el Acta Contravencional N°



654.872/15 "por el motivo de verificar en Ch. 196; Fracción XIII; la construcción Sin Permiso Municipal - Obra finalizada, que el inspector en el acta identifica en dicho instrumento que el propietario de la obra es el I.P.D.U.V. y el infractor responsable MELLI HNOS Construcciones Chaqueñas".

En dicho Expediente se dictó la Resolución N° 157310/20 del Juzgado de Faltas de Resistencia N° 1, de la que surge que "las viviendas fueron construidas con el Expediente de Obra n° 2245/E-2014; iniciado por ante el Municipio por el I.P.D.U.V. siendo el Director Técnico el Ing. Fernando Cuchi, del IPDUV y la construcción se ejecutó sin la documentación técnica aprobada conforme lo exige el Reglamento General de Construcciones Art. 2.1.1., por la Constructora Melli Hnos. Construcciones Chaqueñas S.A.C.I.F.I.A.yG, que en ese orden de ideas y del Reglamento surgen claras las obligaciones del punto 2.2.3, responsabilidad del Representante Técnico b) Asume la responsabilidad ante el propietario, las autoridades públicas y ante terceros por la ejecución de la obra hasta su recepción definitiva, de ello surge que de acuerdo a las constancias de autos fs. 48 el Representante Técnico de la Construcción es el Ing. Fernando Cuchi de la Dirección Operativa de I.P.D.U.V., como se ha expresado la construcción se ha llevado a cabo por la constructora citada. Que los apoderados del I.P.D.U.V. al ser intimados a completar la Documentación Técnica para su aprobación manifiestan que según Pliego de Licitación le corresponde a la contratista la elaboración del Plano de mensura y adjuntar fotocopia del pliego (...). Que entonces el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Constructora "Melli Hnos. Construcciones Chaqueñas S.A.C.I.F.I.A. y G. en materia de las normas municipales vigentes conforme el Reglamento General de Construcciones antes de construir las viviendas denunciadas conforme el Acta de Infracción N° 654872, debieron presentar la documentación Técnica Legal consignadas en dicho Reglamento cumplir con los Requisitos previstos y obtenido el Permiso de Obra y recién ahí, iniciar la edificación de las viviendas y ante la omisión del mismo y a la constatación del Acta de Infracción N° 654872 por la que se verificó la construcción Sin Permiso Municipal Obra Finalizada y que a la fecha ninguno de los actores ha regularizado la falta de Plano de Mensura, que si bien se presentó los Planos de Construcción por Expte. N° 2245/I/2014, la Dirección General de Obras Particulares no los evaluó porque no posee Urbanización aprobada según consta a fs. 35. Que el incumplimiento a este esencial requisito fue debidamente notificado al I.P.D.U.V. y a la Empresa Constructora y ambos pretenden responsabilizar uno a otro del incumplimiento resultando ambos responsables del cometimiento, de la construcción en infracción en un todo de acuerdo a lo previsto en el Art. 69 del C.F.M. en forma conjunta (...)

RESUELVO: 1. CONDENAR EN FORMA CONJUNTA al INSTITUTO PROVINCIAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, y a la Empresa MELLI HNOS, CONSTRUCCIONES CHAQUEÑAS S.A.C.I.F.I.A. y G; en calidad de iniciador y Responsable de la obra en construcción en el inmueble ubicado en Circunscripción II - Sección C - Chacra 192 - Fracción XII - BARRIO VARGAS II de la Ciudad de Resistencia, por carecer de PERMISO DE OBRA (...) a abonar la suma equivalente a 500 (QUINIENTOS) Litros de Nafta Súper, en concepto de multa (...) 2. EMPLAZAR al INSTITUTO PROVINCIAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDAS, a presentar la Documentación Técnica para la regularización de situación dominial, Plano de Mensura y Subdivisión del terreno (...), por otra parte cumplimentar con la presentación de documentación de los adjudicatarios de las viviendas a los efectos de proceder a incluirlos como sujetos imponible del pago de tasas e impuestos municipales previstos en la Ordenanza General Tributaria...".

Posteriormente, la Jueza de Faltas dictó la Resolución N° 36/2021 en virtud del recurso de apelación presentado por las representantes del IPDUV contra la Resolución N° 15731, resolviendo "CONCEDER el Recurso de Apelación interpuesto contra la Resolución N° 157310/20 (...) con efecto suspensivo...". En virtud de lo cual la causa fue radicada en el Juzgado Correccional de la Primera Nominación.

Que por otra parte se solicitó al Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda informes vinculados a la Licitación Pública N° 13/2006 correspondiente a la obra "Ejecución de 240 Viviendas, Infraestructura y Obras Complementarias con Provisión de Terreno en Resistencia Chaco" Expediente N° 310220606-5265-E (fs. 27).

El IPDUV informó respecto a dicha obra: que la empresa contratista fue MELLI HNOS. CONSTRUCCIONES CHAQUEÑAS SACICIFyG, remitiendo los pliegos de bases y condiciones generales y particulares, informando que la obra cuenta con Actas de Recepción Provisoria y Definitiva con fechas 16/10/2008 y 16/10/2009 respectivamente, por lo que se dio por terminado el período de garantía de la obra y que se devolvieron las pólizas correspondientes al fondo de reparo (Fs. 29/40).

Que posteriormente se requirió al Instituto que informe sobre la relocalización parcial de la obra y si a los efectos de la recepción provisional efectuada se requirió al contratista la presentación de la documentación exigida en el art. 93 del Pliego de Cláusulas Generales -Planos originales en tela, conforme obra, con la aprobación de la Repartición Provincial o Municipal que correspondiere intervenir (fs. 51). Al respecto desde el IPDUV se informó que la obra fue parcialmente relocalizada y ejecutada en el inmueble identificado con



la Nomenclatura Catastral: Circ. II - Sec. C - Ch 192 de la ciudad de Resistencia, un grupo de 20 viviendas y el otro de 27 viviendas. Respecto al acto que lo dispuso y al requerimiento de la documentación al contratista informó no hallar la documentación pese a una búsqueda exhaustiva, en virtud del tiempo transcurrido y dado el fallecimiento del inspector de obra; y que no se encuentran registros de la existencia física o digital de planos de mensura o sus antecedentes (fs. 72).

Atento a los datos que surgen del Expediente que tramita ante el Juzgado Correccional N° 1, también se requirió que identifique e informe respecto a la obra llevada a cabo en el inmueble ubicado en calle Dr. Alfredo Reggiardo N° 1300 de Resistencia. Informando el Instituto que allí se ejecutó una vivienda para una persona con discapacidad perteneciente al grupo de 20 viviendas del B° Vargas II - Ch 192 (fs. 72).

Asimismo, conforme antecedentes de mencionado Expediente, se requirió informe al IPDUV sobre la Licitación Pública N° 13/2013. De acuerdo a lo informado por el Instituto dicha licitación correspondió a la Ejecución de 116 Viviendas, Infraestructura y Obras Complementarias con Provisión de Terrenos, Proyecto y Precio en el Área Metropolitana del Gran Resistencia - Chaco Expte. E10-2013-3139-E; la obra fue ejecutada en: primer grupo 46 viviendas en Ch. 24 Circ. II Sec. A Pcs. 4,5,6 de Resistencia; segundo grupo 56 viviendas en Ch. 296, Circ. II, Sec. D Pcs. 1 y 2 de la localidad de Barranqueras, Dpto. San Fernando; 14 viviendas dispersas: 3 en Av. Urquiza y Canal 16, 2 en Av. Arribáizaga y Canal 16, 1 en Av. Urquiza y Canal Quijano, 1 en B° La Toma Barranqueras, 7 en Circ. II Secc C Ch, 192 Fracc XIII; el 03/04/2014 se formalizó el acta de Recepción Provisoria (fs. 72).

Que esta Fiscalía tomó intervención a partir del requerimiento efectuado mediante el Oficio del Juzgado de Faltas N° 1, en el marco de la Ley Nro. 616-A (antes Ley 3468) que dispone que corresponde al Fiscal General promover cuando considere conveniente la investigación formal, legal y documentada de la gestión general administrativa y de los actos y hechos que puedan ocasionar daños y perjuicios a la hacienda pública.

Que en tal sentido debe distinguirse el objeto del proceso tramitado ante la Justicia de Faltas Municipal y actualmente ante la Justicia Correccional de la Provincia en grado de apelación, de la intervención asumida por esta FIA. En tanto el primero corresponde a actividad jurisdiccional desplegada en el marco del art. 170 y sgtes. de la Carta Orgánica de Resistencia por el Departamento Judicial, con competencia para el juzgamiento de faltas, infracciones ó contravenciones a las ordenanzas Municipales, leyes provinciales o leyes nacionales cuya aplicación, por delegación o concurrencia,

competa al Municipio; en cuyo marco el IPDUV se encuentra como supuesto sujeto activo de la contravención.

Mientras que la intervención de esta Fiscalía se orienta a considerar si de los antecedentes expuestos resultan comprobadas transgresiones a normas administrativas, la afectación a la gestión general administrativa y/o la comisión de hechos que pudieran ocasionar daños y perjuicios a la hacienda pública provincial, emitiendo resolución al efecto.

En virtud de lo cual debe aclararse que lo aquí expuesto resulta independiente al trámite del Expediente 4053/I/2015, por lo que no se emite opinión al respecto, no invalida, condiciona, ni determina lo que allí se resuelva oportunamente.

Que de los antecedentes reunidos resulta que la infracción detectada en el marco del Expediente 4053/I/2015 correspondió a la construcción en el inmueble ubicado en Circunscripción II - Sección C - Chacra 192 - Fracción XIII - BARRIO VARGAS II de la Ciudad de Resistencia sin permiso de obra, por no contar con plano de mensura y subdivisión.

Que del análisis del Expediente mencionado se observaron contradicciones en cuanto a la identificación mediante nomenclatura catastral del inmueble en cuestión, el que en el Oficio mediante el que se da intervención a esta FIA se identifica como Ch 196 Frac VIII. Mientras que en el Acta contravencional y en providencias se identifica como Ch 196 Fracción XIII; en el Memorandum N° 595/15 de la Dirección de Inspecciones Técnicas del Municipio elevado al Juzgado de Faltas, así como en la certificación catastral se refiere a Ch. 192, Q 013, en la Resolución N° 64/18 mediante la que se recaratula el Expediente se lo identifica también como Ch 192 Facc XIII; y así se lo continúa identificando en providencias y cédulas, e incluso en los descargos efectuados por el IPDUV. Luego, en la Resolución N° 157310/20 del Juzgado de Faltas N° 1, se identifica al inmueble como Circunscripción II - Sección C - Chacra 192 - Fracción XII - BARRIO VARGAS II.

Que sin perjuicio de lo expuesto, resulta del descargo efectuado por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Viviendas en dicho Expediente, que la construcción llevada a cabo en el inmueble objeto del mismo -Circunscripción II - Sección C - Chacra 192 - Fracción XIII - BARRIO VARGAS II-, se enmarca en la Licitación Pública N° 13/2006 para la ejecución de la obra "Ejecución de 240 Viviendas, Infraestructura y Obras Complementarias con Provisión de Terreno en Resistencia Chaco", con la empresa contratista MELLI HNOS. CONSTRUCCIONES CHAQUEÑAS SACICIFyG.

Asimismo, de lo informado a esta Fiscalía por el IPDUV resulta



que también en una fracción de dicho inmueble se ejecutaron 7 viviendas en el marco de la Licitación Pública N° 13/2013 correspondiente a la Ejecución de 116 Viviendas, Infraestructura y Obras Complementarias con Provisión de Terrenos, Proyecto y Precio en el Área Metropolitana del Gran Resistencia - Chaco Expte. E10-2013-3139-E.

Que en relación al supuesto incumplimiento resulta de trascendencia lo esgrimido por los representantes del IPDUV en el descargo presentado en el marco del expediente que tramitó ante el Juzgado de Faltas. En el cual se refiere a la responsabilidad del contratista de elaborar el plano de mensura y subdivisión, conforme el pliego de la Licitación Pública N° 13/2006.

En tal sentido debe considerarse lo previsto en el art. 36 de la Ley Nro. 1182-K de Obras Públicas, que establece que el contrato de obra pública se integra, entre otros, por las bases del llamado a licitación y por los pliegos de condiciones y especificaciones técnicas.

Conforme las Cláusulas Generales de la licitación, el art. 71 establece que "Será por cuenta del CONTRATISTA el pago de las multas y el resarcimiento de los perjuicios e intereses si cometiera cualquier infracción a las disposiciones vigentes".

El art. 77 prevé que "La supervisión general de las obras estará a cargo del personal técnico del COMITENTE a los cuales el CONTRATISTA facilitará ampliamente la vigilancia y contralor de las obras...".

El art. 93 establece respecto a la recepción provisional de la obra "...será condición indispensable para la recepción provisoria la presentación por parte del CONTRATISTA de los certificados finales, Municipales, de Obras Sanitarias, Electricidad y de Gas, otorgados por los Organismos correspondientes... Deberá presentar planos originales en tela, conforme a obra, con la aprobación de la Repartición Provincial o Municipal que le correspondiere intervenir, y demás elementos técnicos necesarios que permita la inmediata confección de Reglamento de Copropiedad y Administración, así como todo otro elemento o documentación a cargo del CONTRATISTA destinado a asegurar la inmediata escrituración de las unidades al producirse la recepción definitiva. Plano de mensura aprobado...".

Asimismo el art. 99 establece la responsabilidad posterior a la recepción de la obra: "Queda expresamente establecido, que la recepción provisional o definitiva de las obras, sin reservas, no exime al CONTRATISTA del pago de multas que pudieran corresponder por incumplimiento de plazo de ejecución de los trabajos, ni del resarcimiento de los daños y perjuicios que le sean imputables. Con posterioridad a la recepción definitiva, el CONTRATISTA se responsabiliza de las obras de acuerdo a las prescripciones de las leyes

vigentes".

Asimismo, el art. 26 establece "...el oferente deberá prever el desarrollo de la documentación del proyecto, y efectuar todos los trámites inherentes a la aprobación de los mismos (Proyectos Urbanización, y Redes de Infraestructura) ante la Municipalidad...".

Mientras que el art. 31 respecto a la recepción y conservación de la obra establece que "...También será requisito para formalizar la recepción provisoria la entrega de los planos conforme a obra aprobado así como todo otro elemento o documentación a cargo del contratista destinado a asegurar la inmediata escrituración de las unidades al producirse la recepción definitiva. Los planos de mensura aprobados deberán ser entregados al transcurrir la mitad del plazo de obra..."

En virtud del plexo normativo reseñado y considerando lo informado a esta fiscalía por el IPDUV y los antecedentes reunidos debe señalarse que: si bien la presentación del plano de mensura aprobado por la repartición municipal correspondiente le correspondía al contratista -art. 93 Cláusulas Generales-, debiendo asimismo prever el desarrollo de la documentación del proyecto y efectuar los trámites para la aprobación de los mismos ante la municipalidad -art. 26 Cláusulas Particulares-, así como la entrega de los planos aprobados y toda documentación a su cargo para la inmediata escrituración de las unidades, debiendo entregar los planos de mensura al transcurrir la mitad del plazo de obra - art. 31 Cláusulas Particulares-; debe advertirse que el cumplimiento de lo prescripto era condición imprescindible y requisito para la formalización de la recepción provisoria de la obra -art. 93 de Cláusulas Generales y art. 31 de Cláusulas Particulares-. No habiéndose acreditado la presentación de la documentación por el contratista ni el requerimiento de la misma por el Instituto. Sin perjuicio de lo cual, el IPDUV procedió a la recepción provisional y posteriormente a la recepción definitiva de la obra sin advertir el incumplimiento.

A lo que se suma que, si bien conforme el art. 71 de las Cláusulas Generales corresponde al CONTRATISTA el pago de las multas que pudieran derivarse por la infracción de disposiciones ante la Municipalidad de Resistencia; no es posible ejecutar al efecto las garantías del contrato o del fondo de reparo en virtud del tiempo transcurrido, por haberse liberado y devuelto los mismos con posterioridad a la recepción definitiva conforme los arts. 40 y 49 de la Ley de Obras Públicas.

Que como corolario de lo expuesto, debe señalarse que el comitente, en este caso el IPDUV, tiene a su cargo la dirección técnica, inspección, contralor y seguimiento de la obra conforme lo establece el art. 56



de la Ley de Obras Públicas y la supervisión general de las obras conforme el art. 77 de las cláusulas generales, lo que deriva en la potestad y deber de dirección y control sobre el adecuado desempeño del contratista en la ejecución de la obra.

Por lo que, la inspección de la obra debió advertir la falta en tanto le corresponde exigir al contratista el cumplimiento de las obligaciones contractuales, incluyendo la presentación de la documentación contractual correspondiente.

Por lo que no puede desentenderse de un incumplimiento como el que dio origen a la falta municipal detectada, el cual debió advertirse por el IPDUV previo a la recepción provisional de la obra.

El deber de control de la correcta ejecución de la obra le cabe al comitente en su carácter de dueño de la obra y habida cuenta de que la intervención del contratista mediante el contrato de obra pública tiene el carácter de colaboración privada, continuando bajo responsabilidad de la administración la tutela del interés público que se pretende satisfacer con tal contrato.

En el caso particular, dicho interés público se materializa en viviendas adjudicadas a familias, debiendo garantizar que las mismas puedan formalizar de manera adecuada la adjudicación, accediendo a toda la documentación pertinente para su escrituración y regularización ante el municipio.

Que en virtud de lo expuesto resulta pertinente recomendar al Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, que sin perjuicio de lo que oportunamente se resuelva en el Expediente 4053/II/2015, tome intervención en los trámites conducentes a la regularización de la documentación técnica pertinente ante la Municipalidad de Resistencia, a fin de evitar perjuicios que pudieran afectar a los adjudicatarios de las viviendas.

Por todo lo expuesto, normas legales citadas y facultades conferidas por Ley Nro. 616-A;

**EL FISCAL GENERAL
DE INVESTIGACIONES ADMINISTRATIVAS**

RESUELVE:

I.- TENER POR CONCLUIDA la intervención de esta Fiscalía de Investigaciones Administrativas, en el marco de la Ley Nro. 616-A, conforme los

considerandos suficientemente expuestos.-

II.- TENER PRESENTE que mediante la presente Resolución no se emite opinión respecto al trámite del Expediente 4053/I/2015 del registro del Juzgado Correccional N° 1, ni en relación a lo que allí se resuelva oportunamente.-

III.- HACER SABER al Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, que conforme los considerandos precedentemente expuestos, se recomienda tomar intervención en la regularización de la documentación técnica correspondiente a las viviendas ejecutadas en el marco de la Licitación Pública N° 13/2006 de su registro, conforme surge del Acta Contravencional N° 654.872/15 en el marco del Expediente 4053/I/2015 del registro del Juzgado de Faltas N° 1 de Resistencia.-

IV.- REMITIR copia digital de la presente a la Juzgado Correccional N° 1 en el marco del Expediente de su registro 4053/I/2015, para su conocimiento y a los efectos que estime pertinente.-

V.- PUBLICAR la presente Resolución en la página web de esta Fiscalía.-

VI.- LIBRAR los recaudos pertinentes.-

VII.- ARCHIVAR oportunamente las actuaciones.-

VIII.- TOMAR razón por Mesa de Entradas y Salidas.-

RESOLUCIÓN N° 2861/24



Dr. GUSTAVO SANTIAGO LEGUIZAMON
FISCAL GENERAL
Fiscalía de Investigaciones Administrativas