



Asunción, 10 de octubre de 2025

A la Honorable Junta Municipal de Asunción

REFERENCIA: Situación actual del Contrato UOC 3 N° 15/2022 para la "REVITALIZACIÓN DE LA PLAZA NACIONES UNIDAS - PLURIANUAL" (ID N° 406.162).

De: D Y D Arquitectura y Construcción S.R.L.

i. Objetivo de la Comunicación.

La presente nota tiene por objetivo informar a la Honorable Junta Municipal sobre la situación actual del Contrato UOC 3 N° 15/2022, desde la perspectiva de nuestra empresa, considerando la última audiencia del 08/10/2025. Dado que nuestra solicitud de participación en la sesión anterior no fue concedida, nos dirigimos a ustedes por este medio para reiterar nuestra intención de presentar nuestra postura institucional y, si así se requiere, aportar toda la documentación de respaldo con que contamos.

En este contexto, queremos dejar constancia de que hemos respondido oportunamente a todas las actuaciones de la Administración Contratante, rechazando categóricamente cualquier imputación de responsabilidad por incumplimientos que no nos corresponden. Por ello, hemos solicitado formalmente la rescisión del contrato por incumplimiento de la Administración, actualmente en pleno avenimiento ante la DNCP (Caso 101/2025), el cual respalda nuestra intención de resolver conflictos ajenos a nuestra responsabilidad, asegurando que se atienda el justo reclamo de los vecinos, se respeten nuestros derechos y se cumpla el debido proceso

II. Incumplimiento Contractual Crónico (Financiero y Operativo)

El origen de las dificultades en la ejecución del proyecto se remonta a la identificación temprana de inconsistencias entre las especificaciones técnicas del proyecto y las condiciones reales del predio. Nuestra empresa, D Y D Arquitectura y Construcción S.R.L., notificó oportunamente estas inconsistencias y promovió su corrección, buscando garantizar la correcta ejecución de la obra y evitar futuros inconvenientes.

La gestión de estas cuestiones fue realizada de manera proactiva por la empresa, promoviendo la corrección de inconsistencias y buscando mecanismos técnicos y legales adecuados para asegurar la continuidad de la obra. No obstante, la falta de resolución oportuna por parte de la Municipalidad provocó que los plazos originalmente establecidos para el contrato se vieran comprometidos, generando retrasos imputables a esas acciones. Aunque se suscribió el Convenio Modificadorio N° 1, el tiempo que la Administración Contratante tardó en emitirlo y resolver las inconsistencias generó retrasos mayores a los plazos adicionales otorgados, imposibilitando cumplir con los plazos contractuales previstos.

1. Certificado N° 5 Pendiente: Causal Directa de Rescisión

El Certificado de Obras N° 5 (Exp. 16719-2025) refleja un avance físico aproximado del 90 % de la obra, con un valor total de Gs. 757.416.848 al momento de la solicitud de pago, presentada el 05/05/2025. Hasta la fecha, este certificado aún no ha sido abonado, acumulando 158 días de retraso. De acuerdo con la Ley y el Manual de Gestión de Contratos de Obras Públicas, una vez superados los 60 días desde la entrega de la solicitud, la empresa intimó formalmente el pago mediante el EXP 09395/2025 del 14/07/2025, otorgando un plazo de 15 días, sin recibir respuesta. Este incumplimiento faculta a la contratista a solicitar la rescisión del contrato por culpa de la Contratante, situación que queda documentada y respaldada conforme a los procedimientos legales y contractuales vigentes.

2. Historial de Pagos con Mora

Los Certificados N° 2 y N° 3 sufrieron retrasos significativos en su pago, de 10 meses y 6 meses respectivamente, generando desfasajes financieros y de plazo que afectaron la ejecución del proyecto. Para resolver parcialmente esta situación, se suscribió el Avenimiento Caso N° 125, que establecía:

1. Que los pagos pendientes de los certificados se destinarían como anticipo a la subcontratista GBC.
2. La emisión del Acta de Inicio por parte de la Administración Contratante.
3. La certificación mensual de los avances de obra.





Los pagos de los Certificados N° 2 y N° 3 solo se efectivizaron tras la intervención y presión ejercida en el Segundo Procedimiento de Avenimiento Caso N° 125, cerrándose con Acuerdo Parcial mediante la Resolución DNCP N° 3311/2024, dejando evidencia de que la mora no fue imputable a la empresa, sino a la demora de la Administración Contratante en cumplir con sus compromisos.

Como consecuencia, D Y D cumplió su compromiso de otorgar el anticipo, pero la Administración Contratante no emitió el Acta de Inicio en el momento acordado. Sin este documento, no fue posible certificar los avances de manera mensual, lo que retrasó la recepción de pagos durante tres meses, hasta que la Resolución de Intendencia ratificó los acuerdos del avenimiento.

Esta experiencia enseñó que cualquier demora de la Administración Contratante en cumplir con documentos formales, aun cuando los acuerdos parecen claros, afecta directamente los plazos y la liquidez del proyecto. Por ello, en situaciones posteriores hemos insistido en la emisión del Acta, antes de iniciar cualquier certificación o ejecución que dependa de ellos.

III. Incumplimiento Contractual Crítico (Administrativo)

1. Ausencia del Acta de Inicio Formal

La Administración Contratante no ha cumplido con la obligación de emitir el Acta de Inicio formal de la obra, documento indispensable para oficializar el arranque y el cómputo del plazo contractual.

La emisión del Acta de Inicio fue una condición indispensable acordada en el Avenimiento N° 2 (Caso N° 125) y ratificada por la Resolución de Intendencia N° 2698/2024 I de fecha 27/11/2024, notificada en diciembre de 2024. La falta de emisión de este documento administrativo esencial, sumado a la ausencia de respuesta a las múltiples solicitudes formales de emisión o aclaración de la postura de la contratante remitidas por la empresa y registradas en el Libro de Obras, ha generado la situación actual, consumiendo plazos contractuales y provocando retrasos y desfases temporales que no son atribuibles a DyD Arquitectura y Construcción SRL y que, en consecuencia, llevaron a estas instancias.

2. Bloqueo de la Extensión de Pólizas de Garantía

Nuestra empresa actuó con debida diligencia al gestionar la ampliación de las pólizas tras la solicitud de la Administración Contratante el 26/06/2025.

Solicitamos formalmente que se considerara la ampliación de todas las pólizas hasta diciembre de 2026, anticipando posibles retrasos adicionales podrían surgir dada nuestra experiencia explicada en el **punto 2 Historial de pagos**

Sin embargo, la Municipalidad, antes de resolver sobre las pólizas, inició el proceso de rescisión contractual mediante telegrama N° 10-ASN-STM-072025 con fecha 09/07/2025.

La aseguradora, al tener conocimiento de este procedimiento y de los antecedentes conflictivos del contrato, no consideró viable extender las pólizas, bloqueando así la posibilidad de mantener las garantías vigentes.

Como consecuencia, la Administración generó un impasse que obstaculiza la ejecución fluida del proyecto, nuevamente por causas que escapan al control de la empresa contratista.

IV. Rechazo a Multas y Exigencia de Resarcimientos Judiciales

1. Rechazo a Multas

Rechazamos categóricamente cualquier intento de aplicar multas o penalidades de cualquier índole.

La ausencia de actas de inicio formal, la demora en ratificaciones y la falta de respuesta a los procedimientos de avenimiento imposibilitaron el cómputo claro de los plazos contractuales, trasladando la responsabilidad a la Administración Contratante.

Conforme al Manual de Gestión de Contratos de Obras Públicas, punto 9.2, la imposición de multas no procede cuando los retrasos se deben a errores, omisiones o demoras imputables a la Administración Contratante, reafirmando que cualquier penalidad en este contexto sería improcedente.





ARQUITECTURA
CONSTRUCCIÓN

El incumplimiento del plazo no es imputable al Contratista cuando la Administración Contratante no ha cumplido con obligaciones esenciales, como la emisión del Acta de Inicio de Obra y la resolución de inconsistencias en los diseños y procedimientos administrativos.

2. Exigencia de Resarcimiento Integral

Ante la negativa de una rescisión por causa imputable a la Contratante o por mutuo acuerdo, quedan a salvo nuestros derechos para exigir resarcimiento total ante los tribunales judiciales.

El resarcimiento incluirá, sin limitarse únicamente a los conceptos previamente detallados, todos los sobrecostos absorbidos por DyD en afán de sostener la operativa de la obra, derivados de la paralización administrativa, la corrección de errores del proyecto y la continuidad de los trabajos en condiciones de incertidumbre.

V. .Mensaje Final a la Honorable Junta Municipal.

Reiteramos que no es nuestra intención recurrir a instancias judiciales; sin embargo, nos encontramos plenamente preparados para defender nuestra postura y todos los derechos que nos asisten ante cualquier eventualidad.

Por tal motivo, nos acercamos a la Honorable Junta Municipal con el fin de informar sobre la situación actual del contrato desde nuestra perspectiva, exponer nuestra postura de manera transparente y, de ser solicitado, remitir toda la documentación que respalda nuestras afirmaciones.

Solicitamos a la Junta que intervenga en pos de resolver el conflicto, evitando que la continuidad de los retrasos afecte a la comunidad y al correcto desarrollo de la obra.

Asimismo, dejamos constancia de que durante todo este proceso hemos mantenido nuestro compromiso de colaboración, interactuando con los vecinos y resguardando la zona de obras, buscando minimizar los inconvenientes derivados de la incertidumbre administrativa y financiera generada por la Contratante.

Finalmente, solicitamos nuevamente la oportunidad de participar en las sesiones de la Junta Municipal, recordando que nuestra solicitud anterior se adjunta a la presente como referencia, y reiteramos nuestra disposición a exponer de manera directa nuestra postura y atender cualquier consulta que la Junta considere pertinente.

Sin otro particular, y en espera de su consideración y pronta intervención, saludamos a la Honorable Junta Municipal con nuestra más distinguida consideración.

Arq. Dardo Nicolás González Ramos
Representante Legal
DyD Arquitectura y Construcción SRL

Arq. Dardo Nicolás González Ramos
Representante Legal
DyD Arquitectura y Construcción SRL

