

ACUERDO No. 3-CNR/2016. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número seis: **Adquisiciones y Contrataciones. Fondos Externos. SOLICITUD DE MODIFICACIÓN AL CONTRATO N° CNR-LPINT-05/2013-CNR-BCIE, DERIVADO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA INTERNACIONAL N° LPINT-13/2011-CNR-BCIE “EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS DE VERIFICACIÓN DE DERECHOS Y DELIMITACIÓN DE INMUEBLES DE LOS DEPARTAMENTOS DE SAN VICENTE Y USULUTAN”;** de la sesión ordinaria número uno, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos, del día trece de enero de dos mil dieciséis; punto expuesto por el Coordinador del Comité Ejecutivo de Licitaciones y Concursos que se desarrollen aplicando las Normas del BCIE, licenciado Andrés Rodas Gómez, Jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional –UACI; y por el Gerente de la Unidad de Coordinación del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II –UCP-, y miembro del mismo Comité, licenciado Henri Paul Fino Solórzano; y

CONSIDERANDO:

- I) Que con fecha 14 de noviembre de 2013, se suscribió el contrato número CNR-LPINT-05/2013-CNR-BCIE, con el Consorcio o Asocio TOPONORT, S.A.-GRAFSCAN-TOPONORT, S.A. DE C.V., para la EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS DE VERIFICACIÓN DE DERECHOS Y DELIMITACIÓN DE INMUEBLES DE LOS DEPARTAMENTOS DE SAN VICENTE Y USULUTÁN, derivado del proceso de la Licitación Pública Internacional número LPINT-13/2011-CNR-BCIE. El plazo del contrato es de 36 meses, contados a partir de la Orden de Inicio, la cual fue otorgada el 24 de enero de 2014, finalizando el plazo el 23 de enero de 2017;
- II) Que con fecha 8 de diciembre de 2015, la contratista solicitó ampliación del plazo del contrato en 18 meses adicionales, contado a partir del 24 de enero de 2017, que comprende 15 meses de ejecución y 3 meses de imprevistos, debidamente demostrables; argumentando que en las Bases de Licitación se estableció la justificación en caso de incumplimiento de las partes, siempre y cuando no sea calificado como una negligencia, sino a causa de situaciones ocasionadas como Fuerza Mayor;
- III) Que según los argumentos de la contratista, el programa de trabajo presentado por el Asocio antes de la Orden de Inicio del Proyecto y para los 36 meses del plazo del contrato, contemplaba para el primer año fundamentalmente la realización de fotogrametría, actividades 1, 2 y 3 del contrato, que serviría de insumo de trabajo para la realización, en los dos años siguientes, de la verificación de derechos y delimitación de inmuebles en zonas levantadas con restitución, en zonas levantadas con orto-foto y Mapas Catastrales, actividades 4, 5 y 6 del contrato. Estas últimas presentaron pocos avances en su primer año, dejando la mayor cantidad de producto programado para el tercer y último año (20.17 Km² son de área urbana y 3,180.22 Km² de área rural, que representan respectivamente el 48.28% y 96.70% del total de las áreas del contrato para las mencionadas actividades en el último año de plazo);
- IV) Que a menos de 2 meses de iniciar el último año del plazo contractual, el Asocio advierte que existen situaciones no previstas contractualmente, que han surgido en el proceso de ejecución, sin responsabilidad alguna para ninguna de las dos partes, las cuales tienen sin lugar a duda, efectos temporales que impiden el cumplimiento del programa de trabajo e imponen un mayor plazo para su ejecución; manifestando la contratista que los efectos temporales que impiden el cumplimiento

del programa de trabajo son los siguientes: a) Áreas Urbanas consideradas como Rústicas; b) Problemas de personal para cumplir con el programa de trabajo en su último año; y c) Inseguridad;

- V) Que de la cantidad de 41.77 Km² de área urbana, que se estableció en las Bases de Licitación como alcance de las actividades 2, 4 y 6 del contrato, el Asocio identificó 27.59 km² más, haciendo un total de 69.36 km² de área con densidad urbana. La restitución fotogramétrica que realiza el Asocio para los 27.59 Km² de área con densidad urbana adicional y que supervisa y autoriza el CNR, constituye un insumo que facilita el levantamiento catastral de estas áreas, pero que equipara los rendimientos de trabajo que se alcanzan en las zonas urbanas reconocidas como oficiales, situación que afecta sustancialmente los avances esperados por el Asocio en los sectores donde se incluyen estas áreas urbana adicionales, para lo cual el Asocio determina un incremento de 13.93 meses, según la siguiente operación (27.59 Km² /18 equipos/011 km² equipo y mes), a los cuales habrá que agregar 1 mes más, para el procesamiento de gabinete y posibles reprocesos, haciendo un total de 15 meses;
- VI) Que respecto de los problemas de personal para cumplir con el programa de trabajo en su último año, la contratista manifiesta que dentro de la ejecución de las actividades de campo, actividades 4 y 5 del contrato, se requiere de la participación de personal con conocimientos técnicos en el área de catastro, conceptos, mediciones, fotointerpretación, dibujo, etc.; que la experiencia vivida en este segundo año de contrato confirma que en el mercado laboral disponible en El Salvador, no se cuenta con personal que goce de conocimientos técnicos-catastrales que permita su inserción en el proyecto de manera inmediata; por lo que todas aquellas personas interesadas en trabajar, deben ser capacitadas para dotarlas de conocimientos básicos y técnicos. Por otra parte, a pesar que el Asocio ha promovido empleo en distintos centros educativos y anuncios clasificados en periódicos de circulación nacional e internet, no se ha tenido una respuesta generosa de personal interesado y con el perfil adecuado para recibir la capacitación que demanda el proyecto. Que la contratación del personal inicia con el reclutamiento, al cual le sigue un mes de entrenamiento técnico-práctico, un mes de término de prueba y tres meses más de supervisión, para garantizar la eficiencia y exactitud de su trabajo; por lo que el total de plazo de entrenamiento es de 5 meses. Una vez se tiene al personal contratado, la situación de seguridad de la zona ocasiona una deserción del 20% del personal, lo cual se traduce en el atraso de un 20% de producción esperada durante 5 meses;
- VII) Que la contratista manifiesta y documenta, que también el incremento de la inseguridad es un hecho lamentable y notorio en los últimos meses, factor que influye negativamente en los tiempos de ejecución, tanto en el horario de trabajo como en el inicio y cierre de labores diarias, para lo cual se han tomado algunas acciones, tales como: reducción de la jornada laboral de 7:00 a.m. a 12: 00 m.d. ya que los lugareños les han recomendado no trabajar en la tarde; hacerse acompañar de personal influyente como Directores de ADESCO, presidentes de comunidades, líderes locales. Los grupos delincuenciales de la zona exigen dinero, aparatos celulares, recargas de llamadas, comida, etc., con las respectivas amenazas. El personal labora bajo condiciones de stress ocasionado por el amedrentamiento de grupos delictivos, que impiden que las labores se realicen con la normalidad deseada. Las bases de trabajo, que son oficinas zonales, deben ubicarse en zonas seguras, lo que les obliga a alejarse demasiado de las zonas de trabajo, generando un tiempo de transporte más largo. A la fecha han tenido que abandonar 3 casas en zonas rurales, por amenazas de grupos delincuenciales. Todo estos hechos reportados en su momento al CNR, constituyen un atraso en el avance de los trabajos de campo de un 15% del tiempo transcurrido;

- VIII)** Que como conclusión, la contratista advierte que se ha demostrado la fuerza mayor que consiste en hechos del hombre previsibles o imprevisibles, sin embargo imposibles de evitar, que han incidido negativamente en la ejecución normal y programada del contrato. En primer lugar, se ha demostrado y documentado el incremento de áreas urbanas respecto de las identificadas en las bases de licitación, lo cual constituye un elemento novedoso para la contratista, que a su vez requiere de mayor esfuerzo y tiempo. En segundo lugar, dificultades sobrevinientes relativas al reclutamiento de personal, capacitación y deserción temprana del proyecto, han incidido en la modificación de los tiempos previstos para la realización de las labores. En tercer lugar, la inseguridad en distintas zonas del país en las que se realiza el proyecto, tanto en áreas urbanas como rurales, que obligan a la disminución de la jornada laboral, para evitar exponer la integridad física del personal. Así, a los 2 años del plazo del proyecto originalmente previstos por el Asocio para el barrido de campo, se requerirá la adición de 14 meses para concluir todo el trabajo de campo por las áreas urbanas adicionales mencionadas, a los que habrá que agregar 1 mes más para el procedimiento de gabinete y posibles reprocesos, haciendo un total de 15 meses, a los que se sumarían los meses por atrasos del 20% que obliga el factor del personal contratado antes referido (14 meses x 20% de atraso por deserción de personal = 2.8 meses (3 meses), que hacen un total de 18 meses de ampliación al plazo;
- IX)** Que según memorando UNIDAD DE COORDINACION DEL PROYECTO N° UCP-UC/012/2016, la Administradora de Contrato, después de revisar la solicitud de prórroga efectuada por la Contratista, manifiesta que de conformidad al numeral 38.4 de las Bases de Licitación “Modificaciones”, sólo podrán modificarse los términos y condiciones del Contrato, incluido el alcance de los Servicios y la fecha de terminación, mediante acuerdo debidamente motivado: a) cuando existan nuevas necesidades, siempre vinculadas al objeto contractual; y b) cuando surjan causas imprevistas, todas en atención y respetando los procedimientos establecidos en las bases. Asimismo, dice que efectivamente, las Bases de Licitación en su anexo 2 “Cuadro de Oferta Económica” establecen las áreas de verificación de derechos en zonas restituidas con una cantidad de 41.77 km². La definición de Áreas Urbanas para efectos catastrales, en las bases de licitación incluye, entre otras, que las parcelas que la conforman se encuentran unidas entre sí y con el casco urbano de la cabecera municipal. El cálculo de las áreas urbanas para efectos catastrales, fue realizado por el CNR mediante la fotoidentificación de imágenes satelitales con algún grado de desactualización. Con la ejecución del contrato, se verifica la existencia de áreas con lotes de densidad y áreas similares a las que se encuentran en la cabecera municipal. Esto se verifica en primer lugar, en la planificación del vuelo fotogramétrico y, de igual manera, una vez finalizado el vuelo fotogramétrico digital (que cuenta con imágenes actualizadas del territorio, así como con una precisión y calidad superior a las imágenes utilizadas por el CNR); por lo que, en reunión técnica No. 16 de fecha 12 de mayo de 2014, se delimitaron los perímetros sobre los cuales se realizarán las restituciones, en cumplimiento a la definición de las áreas urbanas para efectos catastrales definidas en las Bases de Licitación (Cascos Urbanos). Ante esto, el Asocio contratista, solicitó se le permita realizar restitución fotogramétrica en las áreas que están fuera de los perímetros establecidos en la reunión técnica No. 16, pero con similar condición y que la misma sea supervisada y validada por el CNR, para ser utilizada como insumo de trabajo en la verificación de derechos y delimitación de inmuebles de zonas restituidas y pagadas como tal. Ante esta solicitud, el CNR en nota de fecha 8 de septiembre de 2014, reconoce que la restitución fotogramétrica adicional facilitará el levantamiento de información de campo, disminuirá los requerimientos de levantamientos topográficos, y que los productos contarán con una precisión mayor; por lo que expresa no tener inconveniente de revisarlo y validarlo; sin embargo, tomando en consideración lo

establecido en los documentos contractuales, no es posible acceder al pago de estas áreas como restituciones y como verificación de derechos y delimitación de inmuebles en zonas restituidas. Si bien es cierto que la anuencia del CNR facilitaría la verificación de derechos y delimitación de inmuebles respecto a que las mismas fueran realizadas tomando como insumos únicamente la ortofotografía, esta decisión equipara los levantamientos de campo a los de las áreas de verificación de derechos y delimitación de inmuebles, en áreas con restitución (áreas urbanas para efectos catastrales). El levantamiento de estas áreas con condiciones similares a las áreas urbanas para efectos catastrales, puede representar un tiempo adicional al estimado durante la oferta de la contratista, si estas áreas fueron consideradas como rurales para efectos catastrales;

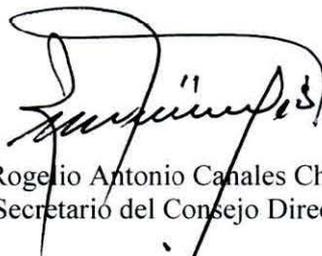
- X) Después de revisar la solicitud de prórroga de la Contratista, la Administradora de Contrato, manifiesta: que conforme a los argumentos planteados por el Asocio, en la cual se razona que la dificultad del levantamiento de información en las áreas rurales con densidad urbana afecta la ejecución del contrato, por la magnitud del trabajo que implica, dicha Administradora de Contrato, manifiesta que a su saber y entender es procedente que los titulares de la institución puedan acceder a la prórroga por el tiempo solicitado por la Contratista correspondiente a la justificación 1, en cuanto a los tiempos que la misma invertirá para la ejecución de los trabajos de campo y para los trabajos de post campo (digitalización de Mapas Catastrales y Análisis Jurídicos Post Campo), es decir 14.93 meses; asimismo, después de analizar los argumentos planteados por la Contratista argumentos relacionados con las dificultades de personal, ocasionadas por el incremento de la situación de la situación de inseguridad, la cual incide en la deserción del personal y que también afecta el desarrollo del proyecto, la Administradora de Contrato, expresa que a su saber y entender considera procedente que los titulares de la institución puedan acceder a la prórroga por el tiempo solicitado por la contratista, correspondiente a la justificación 2 y 3), es decir 3 meses. Por lo que se justifica la prórroga solicitada de 18 meses. La Administradora del Contrato expresa que debe también reconocerse, que la modificación en el período de ejecución del contrato, significará para el CNR el desarrollo de actividades y seguimiento a la ejecución del mismo, lo que representará un incremento en los costos por la contratación de los servicios relacionados con la supervisión y vinculación del Registro-Catastro (trabajo posterior a la verificación de derechos y delimitación de inmuebles, que se realiza por parte del CNR), que puede estimarse en \$2,440,434.77, sobre la base de requerimientos de recursos de las Unidades Técnicas, por el tiempo ampliado; lo cual se justifica por la importancia que tiene la ejecución del contrato. La Administradora del Contrato dice también, que existe un proceso sancionatorio a la contratista a esta fecha, que se refiere a la entrega tardía (3 días calendario) de las correcciones a observaciones señaladas por el CNR, al sector 1008A02 de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles Mapas Catastrales. El sector en referencia cuenta con un área de 0.0102 Km² de los 41.77 Km², que la contratista debe entregar en la ejecución del contrato, es decir, el 0.02% de los kilómetros contractuales de este tipo de producto; manifestando que sobre el particular, no ha sido notificada de la resolución del proceso sancionatorio;
- XI) Que la Administración, de conformidad a los argumentos expuestos por la Contratista y en el Memorando de la Administradora del Contrato; con base en los artículos 5 y 63 de las Normas para la Aplicación de la Política para la Obtención de Bienes, Obras, Servicios y Consultorías, con Recursos del Banco Centroamericano de Integración Económica, vigentes al momento de aprobación de las Bases de Licitación; 82 Bis letra g), 83-A y 92 inciso 2° de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública –LACAP-; y 37 y 76 de su Reglamento; numerales 6.12 del Manual de Procedimientos para el Ciclo de Gestión de

ACUERDO No. 3-CNR/2016.

Adquisiciones y Contrataciones de las Instituciones de la Administración Pública; 38.4 “Modificaciones” Sección III “Condiciones Generales del Contrato” de las Bases de Licitación; Cláusula Trigésima “Modificación, y/o Ampliación” del Contrato N° CNR-LPINT-05/2013-CNR-BCIE, suscrito por el Centro Nacional de Registros –CNR- y el Asocio TOPONORT, S.A.-GRAFCAN-TOPONORT, S.A. DE C.V.; ha solicitado al Consejo Directivo: 1. Aprobar la ampliación del plazo del referido contrato N° CNR-LPINT-05/2013-CNR-BCIE, derivado de la Licitación Pública Internacional N° LPINT-13/2011-CNR-BCIE denominada “EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS DE VERIFICACIÓN DE DERECHOS Y DELIMITACIÓN DE INMUEBLES DE LOS DEPARTAMENTOS DE SAN VICENTE Y USULUTAN”, suscrito con el Asocio TOPONORT, SOCIEDAD ANÓNIMA, GRAFCAN –TOPONORT EL SALVADOR, S.A DE C.V., para un periodo de dieciocho (18) meses, contados a partir del 24 de enero de 2017; manteniéndose sin modificación las demás condiciones del contrato. Una vez suscrita la modificativa, requerir a la Contratista la presentación de la nueva reprogramación, y requerir la ampliación de la vigencia de las Garantías de Cumplimiento de Contrato y de Anticipo, por el mismo período que comprende la ampliación del plazo original de la ejecución del contrato;

POR TANTO, de conformidad a lo solicitado por la Administración; con base en las disposiciones legales y contractuales anteriormente citadas; en uso de sus atribuciones legales,

ACUERDA: **I)** aprobar la ampliación del plazo del contrato N° CNR-LPINT-05/2013-CNR-BCIE, derivado de la Licitación Pública Internacional N° LPINT-13/2011-CNR-BCIE denominada “EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS DE VERIFICACIÓN DE DERECHOS Y DELIMITACIÓN DE INMUEBLES DE LOS DEPARTAMENTOS DE SAN VICENTE Y USULUTAN”; contrato suscrito por el Centro Nacional de Registros –CNR- y el Asocio TOPONORT, SOCIEDAD ANÓNIMA, GRAFCAN – TOPONORT EL SALVADOR, S.A DE C.V., para un periodo de dieciocho (18) meses, contado a partir del 24 de enero de 2017, manteniéndose sin modificación las demás condiciones del contrato. Al estar suscrita la modificativa del contrato, la Administración deberá requerir a la contratista, la presentación de la nueva reprogramación; **II)** instruir a la Administración, requiera a la Contratista, la ampliación de la vigencia de las Garantías de Cumplimiento de Contrato y de Anticipo, en el mismo plazo que comprende la ampliación de éste para la ejecución del contrato; y **III)** autorizar a la Administración, para que suscriba la modificación del contrato, en lo relacionado a la Cláusula “TRIGESIMA “MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN”, del referido contrato; y hacer del conocimiento del Banco Centroamericano de Integración Económica –BCIE-, la presente modificativa. San Salvador, trece de enero de dos mil dieciséis. COMUNIQUESE.-



Rogelio Antonio Canales Chávez
Secretario del Consejo Directivo



JGLCh*RACCh*rmcmz

