

ACTA DE SESION EXTRAORDINARIA NUMERO CUATRO.- En la sala de reuniones del Centro Nacional de Registros, en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas y treinta minutos, del día veintisiete de junio de dos mil dieciséis. Siendo éstos el lugar, día y hora señalados para realizar la presente sesión, están reunidos los miembros del Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros: señor Ministro de Economía, licenciado Tharsis Salomón López; señor Viceministro de Hacienda, ingeniero Roberto de Jesús Solórzano Castro; señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, arquitecto José Roberto Góchez Espinoza; y señores representantes propietario y suplente de la Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos –ASIA-, ingenieros José Roberto Ramírez Peñate, y Oscar Amílcar Portillo Portillo, respectivamente. Además, están presentes el señor Director Ejecutivo, licenciado Rogelio Antonio Canales Chávez, con funciones de Secretario del Consejo Directivo y la señora Subdirectora Ejecutiva, licenciada María Silvia Guillén. **Establecimiento del Quórum.** El señor Ministro de Economía quien preside la reunión, comprobó la asistencia y establecimiento del quórum legalmente requerido, y dio lectura a la agenda que contiene los siguientes puntos: **Punto número uno: Establecimiento del Quórum. Punto número dos: Aprobación de la Agenda. Punto número tres: Solicitud de adecuación del monto económico del Contrato No. CNR-LPINT-05/2013-CNR-BCIE, celebrado entre el CNR y el Asocio TOPONORT, S.A. – GRAFCAN, TOPONORT, S.A. DE C.V., para la EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS DE VERIFICACION DE DERECHOS Y DELIMITACION DE INMUEBLES DE LOS DEPARTAMENTOS DE SAN VICENTE Y USULUTAN, derivado de la Licitación Pública Internacional No. LPINT-13/2011-CNR-BCIE.** Los puntos han sido agendados como información oficiosa. El licenciado López, luego de verificar el quórum, preguntó si existían observaciones a la agenda, y no habiéndose expresado ninguna, fue aprobada. **Punto número tres: Solicitud de adecuación del monto económico del Contrato No. CNR-LPINT-05/2013-CNR-BCIE, celebrado entre el CNR y el Asocio TOPONORT, S.A.–GRAFCAN, TOPONORT, S.A. DE C.V., para la EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS DE VERIFICACION DE DERECHOS Y DELIMITACION DE INMUEBLES DE LOS DEPARTAMENTOS DE SAN VICENTE Y USULUTAN, derivado de la Licitación Pública Internacional No. LPINT-13/2011-CNR-BCIE.** El señor Director Ejecutivo expresó que el Banco Centroamericano de Integración Económica – BCIE -, ha dado al CNR un plazo que vence el día 30 de este mes y año, para que se le presente la continuación de proyectos y los montos de ellos, cuyo financiamiento se va a mantener en el Contrato de Préstamo No. 1888. Precisamente, la razón de la urgencia del punto de la presente sesión extraordinaria, es que entre esos proyectos se debe considerar la solicitud que ha efectuado el Asocio Toponort, para la adecuación económica del Contrato que está ejecutando, de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles en los departamentos de San Vicente y Usulután; y concedió la palabra al Gerente de la Unidad de Coordinación del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II – UCP-, licenciado Henri Paul Fino Solórzano, para que informara sobre el tema. El citado funcionario dijo que básicamente de lo que se trata, es que en las Bases de Licitación del respectivo contrato con Toponort, se tienen dos conceptos claros de las áreas en las que se efectuarán los servicios de verificación de derechos y delimitación de inmuebles: áreas urbanas y áreas rurales; que existen las definiciones de cada una de ellas; pero se menciona otro concepto de parcelas, y es el de parcela rural con densidad urbana para efectos catastrales, la cual no fue definida en las bases. La contratista ha encontrado en la ejecución del contrato, varias zonas que no son urbanas ni rurales, pero sí son áreas rurales con densidad urbana y pretende que se le paguen como si fuesen

urbanas; y que la Administradora del contrato, arquitecta Ana Silvia Castillo de Mena, iba a ampliar lo anteriormente expresado. El licenciado Canales intervino para manifestar que la contratista, ha solicitado en varias oportunidades que se le paguen esas zonas con densidad urbana, como si se tratara de áreas urbanas; que se ha estado examinando en varias oportunidades el tema desde los puntos de vista técnico, jurídico y financiero. El caso es que el BCIE ha fijado un plazo que vence el 30 del corriente mes, para que se le indique, como dijo al principio, qué proyectos se van a financiar con el préstamo; y resulta necesario que si se acuerda por el Consejo Directivo pagarle a Toponort, se incluiría dentro de lo requerido al BCIE; y si no se toma decisión antes de esa fecha, en caso de que deba pagársele lo que el Asocio pretende, tendría que ser con recursos financieros de los cuales carece el CNR. El Consejo Directivo tendrá que decidir, si es viable o no acceder a lo solicitado por el Asocio y qué cantidad se le tendría que pagar. A continuación, la Administradora del Contrato, arquitecta de Mena, manifestó que en las Bases de Licitación se define qué debe entenderse por áreas urbanas, y según ese documento son las que tengan las cuatro características siguientes: 1) que se encuentren unidas entre sí y con el casco urbano de la cabecera municipal; 2) el uso primordial de las parcelas debe ser el habitacional; 3) la extensión superficial de las parcelas, debe ser semejante a las del centro del casco urbano; 4) las parcelas que se consideran se encuentran dentro de zona urbanas, deben tener acceso directo a través de circulaciones pavimentadas o empedradas. Los productos en esas zonas deben incluir: vuelo fotogramétrico, restituciones y delimitación de las áreas urbanas. Lo que sucedió es que Toponort encontró áreas similares a las urbanas, pero que no cumplen todas las características antes mencionadas para ser tales, sino que tienen algunas de ellas; por ejemplo, calles pavimentadas o lotificaciones en áreas rurales. Lo que Toponort encontró no son zonas urbanas, pero sí similares a ellas; áreas rurales con densidad urbana, que han sido denominadas “manchitas”, que no cumplen con todas las características de esta clase de parcelas; y ha solicitado que se les paguen los trabajos que se realicen en las mismas, como si fuesen urbanas. Que durante el proceso de la licitación, se hicieron consultas sobre qué iba a pasar si se encontraban áreas similares a las urbanas, y el CNR dio respuesta en el sentido de que no había presupuesto adicional para tal pago. Los precios de los servicios de las zonas rurales son diferentes a los de las urbanas. Los de las primeras son de \$2,400.00, y de las segundas de \$84,600.00, por kilómetro cuadrado. Agregó, que el Asocio afirma que el CNR salió con áreas estimadas, lo cual es cierto; pero eso es en parte el objeto del Contrato. Toponort consultó si podía hacer vuelos fotogramétricos y restituciones en esas áreas, lo cual convenía al Asocio porque no hay levantamiento en campo, y se les dijo que sí; pero que no había dinero para ese pago adicional. La arquitecta de Mena dijo además, que efectivamente hay definiciones para áreas urbanas que son las que reúnen las características ya citadas; pero cuando se define qué se entiende por rurales para efectos catastrales, las Bases dicen: todo lo que no se considere urbano ni con densidad urbana para efectos catastrales. Esto último no se definió, lo cual es un vacío de dichas Bases. Lo anterior posiblemente se debió a que originalmente en la elaboración de las Bases, fueron consideradas las áreas rurales con densidad urbana, pero con posterioridad se eliminaron, por cuyo motivo la referencia a este último concepto, es un rezago del primer intento de incorporarlas. Que antes de la ejecución del contrato, no estaba claramente identificada el área urbana del proyecto. Una vez firmado el Contrato, el CNR entregó al Asocio la sectorización preliminar, en la que la superficie considerada como urbana tiene un área de 51.83 km², más de los 41.77 km². Que existe la posibilidad de solucionar esa falta de definición de ese tipo de áreas, es decir, rurales con densidad urbana, mediante una interpretación que haga el Consejo Directivo, en aplicación del numeral 36.7 de las Bases de Licitación; por lo que si no existe

inconveniente de tipo legal en la aplicación del mismo, se podría introducir su definición y tratamiento. En cuanto al pago solicitado por el Asocio, en caso de que el Consejo decidiera aprobarlo, considera que no deben pagársele las áreas rurales con densidad urbana como si fuesen urbanas, sino que tal pago debería hacerse de manera proporcional, por ejemplo con el 75% del valor de las áreas urbanas. El ingeniero Ramírez Peñate preguntó, si Toponort posteriormente puede hacer otros reclamos de pagos por áreas que tengan 1 ó 2 de las características de urbanas. El licenciado Fino respondió que al definir el Consejo el concepto de área rural con densidad urbana, se soluciona el problema; y en cuanto a la posibilidad de áreas adicionales con alguna característica de urbana, no lo cree posible, porque el Asocio ya efectuó el vuelo fotogramétrico en un 100% en los dos departamentos, de tal manera que para efectuar otros reclamos, tendrían que hacer otros vuelos. El Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, opinó que en el tema informado hay razones de equidad, pero se necesita analizarlo. El Director Ejecutivo dijo que lo planteado era similar a lo que ocurre con las localidades de Lourdes y de Colón. El primero es rural pero con densidad urbana y el segundo es urbano. El ingeniero Portillo preguntó, si en caso de accederse a lo pedido por Toponort, habría un incremento de la supervisión por parte del CNR y a cuánto ascendería. El licenciado Canales dijo que se está negociando actualmente el aumento de plazo de duración del contrato de préstamo con el BCIE, y está considerado el costo de la supervisión del contrato con Toponort. El señor Ministro de Economía manifestó que le extraña mucho que una empresa como Toponort, haya ignorado el alto porcentaje de densidad de la población en El Salvador, así como por qué no lo mencionaron como una observación al momento de presentar su oferta; que en el tema no hay que considerar si es justo o no acceder al pago complementario solicitado, sino si se puede trastocar un contrato modificando las bases de licitación, porque incluso cualquier interesado en ofertar en esta licitación, al modificarse las bases con la definición que se ha mencionado, puede alegar que de haberse efectuado en su oportunidad, se hubiera presentado como ofertante. ¿Por qué entonces no se definió en la oferta? ¿Que pasará en una auditoría de la Corte de Cuentas? En otras palabras, cómo se va a convencer a los auditores de ella. Por lo anterior, sugirió que la Administración pida la opinión de la UNAC y de la Corte de Cuentas de la República sobre si procede, después de estar firmado el contrato con Toponort, modificar las bases de la licitación mediante una interpretación. Si las opiniones no son positivas, él no estaría dispuesto a aprobar el aumento del precio solicitado por la contratista. El señor Viceministro de Hacienda, expresó que según se ha informado, en el contrato se definió cómo se iban a pagar las áreas rurales y las áreas urbanas, lo cual fue aceptado por la contratista; es decir, las reglas del juego ya están definidas por las partes contratantes, y el único beneficiado con el incremento va a ser una de ellas. Que él tiene dudas si puede ser modificado el contrato, como consecuencia de la modificación de las bases de licitación. Es claro que los contratos se pueden modificar, pero por razones justificadas durante la ejecución de los mismos; y piensa que el tema amerita un mayor análisis. El licenciado Canales expresó que en el contrato con Toponort, se presentaron ofertas con valores menores a los que efectuó INDRA en el contrato del barrido anterior, quien actuó mal en la ejecución del contrato, y sin embargo como producto de las negociaciones que se han tenido con INDRA, se les va a reconocer el trabajo hecho en zonas rurales con densidad urbana, es decir, en el mismo caso de Toponort; y a ésta que a la fecha hace bien su trabajo, no se le va a reconocer; que existe la posibilidad de que ante la no aprobación del incremento en el pago para Toponort, desista de continuar la ejecución del contrato. Lo anterior, le hace sentir que se está generando un conflicto que traería consecuencias negativas para el proyecto y para la institución, en tiempo y en costo

económico. Por otra parte, se ha analizado la posibilidad ante el retiro de Toponort, de que el CNR directamente retome la ejecución del contrato, pero ello demandaría una buena cantidad de recursos económicos y de tiempo. Agregó que no tiene una posición en uno o en otro sentido, esto es, si debe el Consejo acceder o no al incremento en el pago pedido por Toponort; pero ante la no aprobación, se puede generar el tema de conflictividad a corto plazo, y no sería justo de su parte dejar de mencionarlo al Consejo Directivo, quien en definitiva es el tomador de decisiones. Tampoco significa que esté presionando al Consejo para adoptar una resolución, pero sí ella es de carácter urgente, por el plazo concedido por el BCIE. El licenciado López dijo que el conflicto se puede presentar; que a INDRA el Consejo Directivo no le ha reconocido el pago en las áreas ya mencionadas y que sí considera conveniente tener las opiniones de las dos instituciones expresadas. El ingeniero Ramírez Peñate preguntó si Toponort había planteado el problema de la inseguridad en las áreas rurales con densidad urbana, cuál era el porcentaje de avances en la ejecución física y financiera del contrato, y si van a existir nuevos reclamos de parte de la contratista en otras áreas rurales con densidad urbana, diferentes a las planteadas en la solicitud que se está informando al Consejo. La arquitecta de Mena expresó que al 31 de mayo de este año, se cuenta con un avance de obra ejecutada y aprobada del 35% en la zona urbana, y un 9% en la zona rural, aproximadamente; y que el avance financiero es de un 25%. El licenciado Fino, dijo que en los documentos contractuales se establecía que era el Consejo Directivo la instancia para decidir temas como el de seguridad en áreas que no pueden ser visitadas; pero Toponort no ha planteado expresamente el punto en esta solicitud, y la UCP no tiene ningún reporte sobre el tema. En cuanto a la posible existencia de más áreas con las características mencionadas, opina que no van a existir, porque la contratista tendría que hacer nuevos vuelos; y en lo relativo a la ejecución del contrato, se han mejorado los avances en la ejecución del mismo, pero Toponort para terminar el contrato en el plazo prorrogado, tiene que facturar por productos aprobados \$300,000.00 mensuales, lo cual supone aumento en su personal. El Asocio en febrero de este año facturó \$18,000.00 y en julio facturó \$280,000.00. El ingeniero Solórzano dijo que considera que un trabajo realizado debe ser pagado; pero teniendo presente la experiencia con INDRA, no quisiera que se repitiera; que lo conveniente es analizar con más elementos de juicio el tema planteado, pero siempre que existan mayores niveles de producción por parte de la contratista; y pidió se le entregara una carpeta con toda la información sobre el tema, para estudiarlo con detenimiento. El ingeniero Ramírez Peñate, en igual sentido manifestó, que dependiendo del análisis y del resultado de las opiniones que se solicitarán, pudiera ser posible acceder al pago; pero percibe que la contratista no va a poder salir a tiempo con la ejecución del contrato, elemento a tomar en cuenta en la decisión que debe adoptar el Consejo. El Ingeniero Portillo preguntó, si los trabajos de verificación de derechos y delimitación de inmuebles, en las zonas rurales con densidad urbana, pueden ser efectuados directamente por el CNR. El licenciado Canales, antes de responder a la pregunta anterior, concedió la palabra al Jefe de la Unidad de Auditoría Interna, licenciado Rabí de Jesús Orellana Herrera, quien se refirió al esfuerzo que debe hacer Toponort para ejecutar el contrato, siendo necesario para ello alcanzar los niveles de ejecución programados, independientemente del acuerdo que pueda tomar el Consejo sobre el incremento del precio; que también debe estudiarse la posibilidad de declarar terminado el contrato si el retraso en su ejecución es considerable, así como la posibilidad también de concluir su ejecución directamente el CNR con recursos propios. El Director Ejecutivo dijo que se analizaría lo propuesto por el ingeniero Portillo, que es una alternativa en el tema expresado; y tal como se ha recomendado, la Administración solicitará las opiniones tanto de la UNAC como de la Corte de

Cuentas de la República; y serán entregadas a todos los miembros del Consejo, carpetas con la información sobre el punto. El Consejo Directivo de conformidad a lo informado y opiniones vertidas, en uso de sus atribuciones legales **ACORDÓ:** I) darse por enterado de los escritos presentados por el Asocio TOPONORT, S.A. – GRAFCAN – TOPONORT S.A. DE C.V., con relación al Contrato No. CNR-LPINT-05/2013-CNR-BCIE, celebrado entre el CNR y el expresado Asocio, para la Ejecución de los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles de los departamentos de San Vicente y Usulután, derivado de la Licitación Pública Internacional No. LPINT-13/2011-CNR-BCIE; escritos en los que se pide la adecuación del monto económico del contrato, con la consiguiente modificación del mismo; y II) con el propósito de tener más elementos de juicio para resolver lo que procede legalmente sobre lo solicitado por el expresado Asocio, se instruye a la Administración solicite opiniones a la Unidad Normativa de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (UNAC) del Ministerio de Hacienda, y a la Corte de Cuentas de la República, e informe oportunamente a este Consejo Directivo, el resultado de las mismas. No habiendo más que hacer constar, se concluyó la reunión a las dieciocho horas y diez minutos de la misma fecha de su apertura, dándose por terminada la presente acta que firmamos.



Handwritten signatures of the Council members, including a blue circular stamp of the Centro Nacional de Registros, El Salvador, C.A., with the text 'SECRETARÍA DE CONSEJO DIRECTIVO'.

ACTA DE SESION ORDINARIA NUMERO ONCE.- En la sala de reuniones del Centro Nacional de Registros, en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas y treinta minutos del día trece de julio de dos mil dieciséis. Siendo éstos el lugar, día y hora señalados para realizar la presente sesión, están reunidos los miembros del Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros: señora Viceministra de Comercio e Industria, licenciada Merlin Alejandrina Barrera López; señor Viceministro de Hacienda, ingeniero Roberto de Jesús Solórzano Castro; señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, arquitecto José Roberto Góchez Espinoza; y señores representantes propietario y suplente de la Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos –ASIA-, ingenieros José Roberto Ramírez Peñate y Oscar Amílcar Portillo Portillo,