

# Memorando

**CNR**  
Centro Nacional de Registros

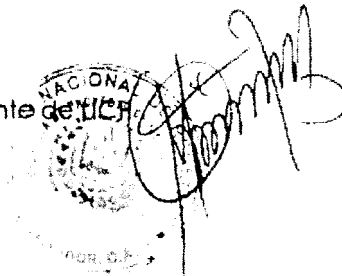
REPUBLICA DE  
**EL SALVADOR**  
UNÁMONOS PARA CRECER

UNIDAD DE COORDINACION DEL PROYECTO  
GERENCIA/045/2017

**Para:** Lic. Fátima Mercedes Huevo Hernández, Oficial de Información

**De:** Lic. Mario Antonio Rodas Rodríguez, Gerente de UICP

**Asunto:** Respuesta a requerimiento #CNR-2017-109



**Fecha:** 24 de mayo de 2017

---

En atención a requerimiento # CNR-2017-109, remito la siguiente información:

**1. Si el CNR ha terminado el contrato con la empresa Toponort-Grafcan:**

No, no se ha dado por Terminado el contrato

**2. Si el CNR le debe facturas:**

Existe producto aprobado pendiente de pago según lo establecido en el Acuerdo de Consejo Directivo No. 41-CNR/2017

**3. Si habrán futuros pagos en este mes:**

Los pagos se realizarán una vez se concluyan trámites previos establecidos en el Acuerdo No. 41-CNR/2017

No omitimos manifestar que si bien es cierto, la Unión Temporal de Sociedades Toponort S.A.-Grafcan-Toponort S.A. de C.V., ha sido contratada por el CNR para la ejecución del Contrato No. CNR-LPINT-05/2013-CNR-BCIE, "Ejecución de los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles de los Departamentos de San Vicente y Usulután", la responsabilidad del pago de los proveedores y personal subcontratados por el Asocio, es exclusiva de la misma.

Sin otro particular.



**ACUERDO No. 41-CNR/2017.** El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número tres nominado: “Análisis de la Solicitud del Asocio Toponort S.A.-Grafcán-Toponort S.A. de C.V. de Terminación Bilateral Anticipada del contrato No. CNR-LPINT-05/2013-CNR-BCIE nominado “Ejecución de los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles de los Departamentos de San Vicente y Usulután.”; de la Sesión extraordinaria número uno, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos del veintinueve de marzo de dos mil diecisiete, punto expuesto por el licenciado Henri Paul Fino Solórzano, Gerente de la Unidad de Coordinación del Proyecto (UCP) y la Arq. Ana Silvia Castillo de Mena, Administradora del Contrato en referencia, en presencia del Jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucionales, licenciado Andrés Rodas, cuyo contenido esencial es el siguiente:

**CONSIDERANDO:**

- I. Que con fecha 16 de marzo de 2017, el Asocio TOPONORT, S.A.-GRAFCAN-TOPONORT, S.A. DE C.V. presentó solicitud de Terminación Bilateral Anticipada del contrato No. CNR-LPINT-05/2013-CNR-BCIE llamado “Ejecución de los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles de los Departamentos de San Vicente y Usulután.”, planteando de forma general lo siguiente: 1. Que ha habido una ejecución Anormal del Contrato debido a: a) Diferencias en la definición e interpretación de criterios técnicos y/o modificación de alcances diferentes a los términos contractuales originales; b) Emisión de nuevos lineamientos y cambios en los existentes; c) Disminución de eficiencia por re-elaboración de trabajos por las causas anteriores (a y b); d) Disminución de eficiencia por ausencia de personal calificado; e) Disminución de eficiencia por condiciones de inseguridad; f) Recalificación de sectores; g) Trabajos adicionales áreas rurales con densidad urbana; h) Disminución de áreas urbanas; 2. Que sobre la ampliación del plazo contractual: a) La solicitud fue limitada únicamente a 3 circunstancias no imputables al consultor; b) Reprogramación versus insuperabilidad de las condiciones que motivaron la prórroga; c) Reprogramación versus negativa al reconocimiento parcial de gastos adicionales; 3. Que sobre la solicitud del incremento del precio y su denegatoria: a) La solicitud de ampliación de precio limitada a una sola circunstancia; b) La solicitud debió incluir el desequilibrio completo causado a la ecuación financiera; c) Reconocimiento técnico de los fundamentos de la solicitud de incremento de precio y factibilidad de la modificación contractual; d) Desconocimiento Institucional de las causas que motivaron la prórroga, en particular, de los trabajos adicionales; e) Demora en la respuesta; f) Imposibilidad de tomar decisiones para ambas partes; g) Continuidad de Inversiones; 4. De la Imprevisión de la ejecución anormal y de la denegatoria a incrementar el precio: a) Alteración de las condiciones originarias, por circunstancias imprevistas e imprevisibles para el contratista; b) Imposibilidad material de cumplir el objeto contractual debido a: i) Imposibilidad de trabajar en zonas no intervenidas o intervenidas parcialmente por los altos índices delincuenciales persistentes y presión de las pandillas; ii) Por falta de definición o modificación sucesiva de criterios técnicos; iii) Por indisponibilidad del flujo de caja, no solo previsto sino necesario, como consecuencia de los trabajos adicionales e ineficiencias; iv) Por desequilibrio absoluto de la ecuación financiera del contrato; v) Imposibilidad de cumplir la reprogramación por persistencia de las condiciones que generaron la prórroga y por la gravosa onerosidad que representa y representaría la ejecución del contrato; 5. Consideraciones finales: a) Buena fe y equidad; b) Nadie está obligado a lo imposible; 6. Solicitud de Terminación anticipada por mutuo acuerdo; a) Justificación Legal (supletoria): i) Justificación Legal (supletoria); ii) Justificación Legal (Ad Hoc); b) Necesidad de suspensión previa; c) Modalidad de la Suspensión. 7. Petitorio: Petitorio a) Terminación bilateral anticipada del contrato CNR-LPINT-05/2013-CNR-BCIE “Ejecución de los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles de los departamentos de San Vicente y Usulután” a partir del 31 de julio de 2017; y de manera previa a la presente solicitud, el asocio solicita la suspensión del programa de trabajo y del plazo contractual por un periodo comprendido entre la solicitud y la fecha que se establezca entre las partes como fecha efectiva de terminación del contrato y b) Liquidación del contrato, en los términos que al efecto convengan las partes.
- II. El Consejo Directivo, según acuerdo número 31-CNR/2017 en sesión ordinaria No. 5, de fecha 22 de marzo de 2017, acordó: Prevenir al Asocio Toponort S.A.-Grafcán-Toponort S.A. de C.V. para que en el término de 2 días calendarios contados a partir del siguiente de la notificación de este acuerdo: a) Dirija su petición a la figura legal competente a fin de darle el debido trámite; b) Señale con precisión la institución jurídica que alega para la



- suspensión del programa de trabajo; c) Aclare la causa legal, en la que se basa para dar por terminado el contrato, pues alega dos: "Terminación bilateral anticipada" lo que en estricta legalidad, es la combinación de 2 figuras jurídicas que tienen a la base causas excluyentes entre sí.
- III. Que la Administradora de Contrato mediante memorando N° UCP-UC/063/2017, emite opinión el 28 de marzo de 2017 que en lo medular dijo, refiriéndose al escrito presentado por el mencionado asocio: "2. Evacuación de prevención: La suscrita Administradora de Contrato recibió con fecha 27 de marzo de 2017 "Escrito evacuando prevención establecida en el acuerdo No 31-CNR/2017, que en lo pertinente dice: a. "Que sustituye en el escrito a quien se dirige, cambiándolo por la señora Administradora del contrato, b. Que la institución jurídica que se alega para solicitar la suspensión del programa es la "demora"; c. Que la causa legal en la que se fundamenta la terminación del contrato es la establecida en la cláusula trigésima cuarta: "Terminación Bilateral", así como en el artículo 95 de la LACAP. d. Haciendo la petición: a) La Terminación bilateral del contrato CNR-LPINT-05/2013-CNR-BCIE a partir del 30 de julio de 2017; y, de manera previa a la presente solicitud, el asocio solicita la suspensión del programa de trabajos y de las actividades para los sectores que no hayan sido iniciados, por un periodo comprendido entre la presente solicitud y la fecha que se establezca entre las partes como fecha efectiva de terminación del contrato, y oportunamente, b) La Liquidación del contrato, en los términos contractualmente previstos. 3. En lo que respecta a la opinión de la Administradora del Contrato: A mi saber y entender: a. El asocio TOPONORT-GRAFAN evacuó en tiempo, la prevención hecha en el Acuerdo No. 031-CNR/2017, b. En razón de esa evacuación, emito la opinión siguiente: I. Que la suscrita en estos momentos no cuenta con todos los elementos de análisis para emitir una opinión que señale la procedencia o no de la solicitud, entre ellos: 1.El artículo 95 de la LACAP implica un pronunciamiento de mi parte sobre: a) Que no existen incumplimientos en la ejecución del contrato, y, b) Las razones de interés público que hagan innecesario o inconveniente la vigencia del contrato. Ambas deben de ser evaluadas en el más integral y completo interés institucional. 2. Se deben evaluar los argumentos de la Contratista, en los que funda su petición de Terminación Bilateral del Contrato, a fin de determinar si son atendibles, evaluar riesgos, fundamentación legal, entre otros. 3. Falta el Informe de seguimiento de la Unidad de Auditoría Interna, sobre el Examen Especial relacionado con el uso del anticipo otorgado a la Unión Temporal de Sociedades TOPONORT, S.A.-GRAFAN-TOPONORT, S.A. DE C.V. 4. No ha habido de parte del Asocio una manifestación expresa de la forma en que amortizará o reintegrará, el saldo del anticipo otorgado. 5. Que a pesar de estas omisiones para recopilar toda la información, es necesario iniciar el análisis para el trámite de la solicitud presentada por el Asocio. II. Que a mi saber y entender, es procedente: 1. Dar por recibido el escrito de fecha 27 de marzo de 2017; 2. Tener por evacuadas las prevenciones del Acuerdo No. 31-CNR/2017; 3. Iniciar el análisis para el trámite de la solicitud de terminación bilateral del contrato, recopilando todas las opiniones e información, a fin de garantizar que el Consejo Directivo cuente con toda la documentación requerida para una toma adecuada de la decisión; 4. Negar la solicitud de "suspensión del programa de trabajos" en los términos y argumentos planteados por el asocio y en virtud de las causas relacionadas en el escrito No. ATG-CNR-0171/2017 de fecha 16 de marzo de 2017; 5. Que el CNR ordene la "DEMORA" en cuanto a la iniciación de nuevos sectores, en base al numeral 38.3.2. "DEMORAS ORDENADAS POR EL CNR" de las Bases de Licitación No. LPINT-13/2011-CNR-BCIE, siendo esta potestad exclusiva del CNR. Tal Demora, se justifica en razón de que el CNR requiere de un plazo prudencial para el análisis de la solicitud de "Terminación Bilateral del Contrato", estableciéndose como plazo de la "DEMORA", el tiempo en que se tramite y resuelva la solicitud del Asocio, sobre la "Terminación Bilateral del Contrato"; y podrá seguir avanzando en la finalización de los productos detallados en el Anexo XXVI, los cuales se someterán a validación y aceptación por parte del CNR, mas el Asocio no podría proceder a su facturación y cobro, mientras éste no amortice el saldo del anticipo. Por todo lo anterior, sobre la base del Art. 82 BIS de la LACAP, le solicito de la manera más atenta, dar el trámite correspondiente".
- IV. La Administradora del contrato, considerando procedente la solicitud del contratista, hizo al Consejo Directo las peticiones siguientes: 1. Darse por enterado del escrito del asocio de fecha 27 de marzo de 2017, 2. Tener por evacuadas las prevenciones del Acuerdo No. 031-CNR/2017; 3. Darse por enterado de la Opinión de la Administradora de Contrato de fecha 28 de marzo de 2017; 4. Instruir a la Administración Superior que inicie el análisis para el trámite de la solicitud de Terminación Bilateral del contrato presentado por el Asocio Toponort S.A.-Grafcan -Toponort S.A. de C.V. a través de los escritos del 16 de marzo de 2017 y del de Evacuación de



Previsiones el 27 de marzo de 2017, análisis que deberá ser concluido dentro del plazo de los 45 días calendario siguientes a partir de este acuerdo. 5. Instruir a la Administración Superior para que solicite al menos las opiniones: a. Jurídica sobre la pertinencia y legalidad de la petición; b. Informe de la Administradora de Contrato que no existen incumplimientos en la ejecución el mismo; c. Informe de la UFI sobre la ejecución Financiera del Contrato y la amortización del anticipo; d. A la Gerencia UCP sobre el impacto de la solicitud de Terminación del Contrato en el Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II. Todas las cuales deberán ser rendidas en 30 días calendario a partir del presente acuerdo. 6. Instruir a la Administración Superior constituir una Comisión del más alto nivel para que emita opinión sobre las "razones de interés público que hagan innecesario o inconveniente la vigencia del contrato" atendiendo lo requerido en el Art. 95 de la LACAP, lo que debe ser rendida en 30 días calendario a partir del presente acuerdo; 7. Instruir a la Administración Superior solicite informe de Seguimiento de la Unidad de Auditoría Interna, sobre el Examen Especial relacionado con el uso del anticipo del contrato, lo que debe ser rendido en 30 días calendario a partir del presente acuerdo; 8. Negar la "suspensión del programa de trabajos" solicitado por la Contratista, en los términos, argumentos planteados y causas relacionadas en el escrito No. ATG-CNR-0171/2017 de fecha 16 de marzo de 2017; 9. Ordenar la "DEMORA" en cuanto a la iniciación de nuevos sectores objeto del contrato, con base al numeral 38.3.2. "DEMORAS ORDENADAS POR EL CNR" de las Bases de Licitación No. LPINT-13/2011-CNR-BCIE, estableciéndose como plazo de la "DEMORA", el tiempo en que se tramite y resuelva la solicitud del Asocio, sobre la "Terminación Bilateral del Contrato"; y podrá seguir avanzando en la finalización de los productos detallados en el Anexo XXVI de la solicitud presentada, los cuales deberán someterse a validación y aceptación por parte del CNR, mas el Asocio no podría proceder a su facturación y cobro, mientras éste no amortice el saldo del anticipo. 10. Sobre la Terminación Bilateral del Contrato, habiendo recibidas todas las opiniones solicitadas se resolverá;

**POR TANTO**, de conformidad a lo planteado por la Administradora de Contrato, respecto a los escritos presentados por la contratista del contrato número CNR-LPINT-05/2013-CNR-BCIE "Ejecución de los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles de los departamentos de San Vicente y Usulután" de fecha 16 y 27 de marzo del presente año, y las discusiones generadas producto de las exposiciones, realizadas al Consejo Directivo, este Consejo en uso de sus atribuciones legales:

**ACUERDA:**

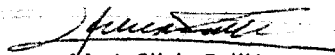
1) 1. Dar por recibido los escritos del 16 y 27, ambos de marzo de este año presentados por el Asocio Toponort S.A.-Grafcan --Toponort S.A. de C.V. 2. Darse por enterado de la Opinión de la Administradora de Contrato de fecha 28 de marzo de 2017, 3. Tener por evacuadas las prevenciones hechas a la contratista según en el Acuerdo No. 031-CNR/2017 del 22 de marzo de 2017; 4. Instruir a la Administración Superior que inicie el análisis para definir la procedencia del trámite de la solicitud de Terminación Bilateral del contrato presentada por el Asocio Toponort S.A.-Grafcan --Toponort S.A. de C.V. el 16 de marzo de 2017 y escrito de Evacuación de Prevenciones el 27 de marzo de 2017, análisis que deberá de tener como base lo regulado en todos los documentos contractuales, dentro de los que se comprenden el Contrato No. CNR-LPINT-05/2013-CNR-BCIE, denominado *Ejecución de los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles de los Departamentos de San Vicente y Usulután*; las Bases de Licitación No. LPINT 13/2011 CNR-BCIE de denominación igual que el contrato referido; Manuales; Oferta del Contratista; Normativas del Banco Centroamericano de Integración Económica; el bloque de legalidad que rige a la Administración Pública. Tal análisis o cualquier conjunto de estos deberá ser presentado a este Consejo para la toma de la decisión dentro del plazo de hasta 45 días hábiles siguientes a partir de la conformación y notificación de las comisiones necesarias para tales fines. 5. Los siguientes informes, opiniones o pronunciamientos deberán rendirse en el plazo de hasta 30 días hábiles a partir de la comunicación del presente acuerdo y del nombramiento según corresponda: a. Opinión Jurídica sobre la pertinencia y legalidad de la petición; b. Informe de la Administradora de Contrato sobre cumplimientos e incumplimientos del contrato, que incluya la ejecución física y financiera del mismo debiendo elaborar una matriz de comparación entre el programa de trabajo y lo ejecutado realmente; c. Informe de la Unidad Financiera Institucional, sobre la ejecución Financiera del Contrato y la amortización del anticipo en coordinación con la Administradora de Contrato; d. Informe de la Gerencia de la Unidad de Coordinación del Proyecto UCP, sobre el impacto de la solicitud de Terminación del Contrato en el Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II. 6. En el mismo sentido del numeral 5 en cuanto al plazo y comunicación del presente



**CNR**  
Centro Nacional de Registros

GOBIERNO DE  
**EL SALVADOR**  
UNÁMONOS PARA CRECER

acuerdo y del nombramiento según corresponda: Instruir a la Administración Superior constituir una Comisión del más alto nivel para que emita opinión sobre las "razones de interés público que vuelvan innecesario o inconveniente la vigencia del contrato", atendiendo lo requerido en el artículo 95 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública; 7. Instruir a la Administración Superior solicite Informe de Examen Especial relacionado con el uso del anticipo otorgado a la Unión Temporal de Sociedades TOPONORT, S.A.-GRAFSCAN-TOPONORT, S.A. de C.V. por el valor de US\$2,853,393.71 por el periodo del 26 de febrero al 31 de mayo 2014, emitido con fecha 11 de septiembre de 2014, el que debe ser rendido dentro del plazo de hasta 30 días hábiles a partir de la comunicación del presente acuerdo y del nombramiento según corresponda; 8. Negar la "suspensión del programa de trabajos" solicitado por la Contratista, en los términos, argumentos planteados y causas relacionadas en el escrito No. ATG-CNR-0171/2017 de fecha 16 de marzo de 2017; 9. Ordenar la "demora" en la iniciación de nuevos sectores que son objeto del contrato, con base al numeral 38.3.2 denominado "DEMORAS ORDENADAS POR EL CNR" de las Bases de Licitación No. LPINT-13/2011-CNR-BCIE; en concordancia con el artículo 86 de la Constitución de la República. Se establece como plazo de la "demora", el tiempo en que se tramite y resuelva la procedencia o no, de la solicitud del Asocio, sobre la "Terminación Bilateral del Contrato". El asocio deberá avanzar en la finalización de los productos detallados en el Anexo XXVI del escrito presentado el 16 de marzo, según se dijo. Tales productos deberán someterse a validación y aceptación por parte del CNR. 10. El Asocio procederá a la facturación y el monto se usará íntegramente para la amortización del saldo del anticipo, hasta su completo pago. 11. Sobre la Terminación Bilateral del Contrato, habiendo recibidas todas las opiniones solicitadas se resolverá y comunicará lo resuelto (artículo 18 de la Constitución de la República); 12) Notifíquese. San Salvador, veintinueve de marzo de dos mil diecisiete.

  
María Silvia Guillén  
Encargada del Despacho

