

ACUERDO No. 247-CNR/2022. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número cinco: **Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, subdivisión cinco punto cuatro: Solicitud de aprobación de orden de cambio No. 2, contrato 28291, derivado del proceso BOLPROS No. 11/2021-CNR "Rehabilitación y remodelación de inmueble para las oficinas del CNR en el departamento de La Paz, año 2021"**; de la sesión ordinaria número treinta y ocho, celebrada en forma virtual y presencial, a las doce horas del meridiano, del diecinueve de octubre de dos mil veintidós; punto expuesto por el jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional -UACI-, Andrés Rodas Gómez; gerente y subgerente de Infraestructura y Mantenimiento –GIM-: Zoila Yanira Cardona Rodríguez y Eduardo Vega Sánchez, en su orden; y,

CONSIDERANDO:

- I. Que mediante acuerdo N° 116-CNR/2021, de la sesión ordinaria N° 14, celebrada en fecha 15 de julio de 2021, el Consejo Directivo, autorizó la gestión del proceso N° BOLPROS-11/2021-CNR denominado "Rehabilitación y remodelación de inmueble para las oficinas del CNR La Paz", para el periodo comprendido a partir del cierre de la negociación y contrato, hasta el 31 de diciembre de 2021, por medio de la aplicación del procedimiento bursátil, con la Bolsa de Productos y Servicios de El Salvador, S.A. de C.V. (BOLPROS); también mediante acuerdo N° 210-CNR/2021 derivado de la sesión ordinaria N° 28, de fecha 27 de octubre de 2021, por el que se recibió el informe sobre los resultados de dicho proceso, contratándose a la empresa Inversiones Monge Cartagena S.A. de C.V. que puede abreviarse IMCA S.A. de .C.V. (en lo sucesivo IMCA), mediante el contrato No. 28291, por un monto de US\$717,300.00 para un plazo comprendido hasta el 31 de diciembre de 2021, y se emitió orden de inicio (el 16 de septiembre de 2021) por los administradores del contrato, arquitectos: Yanira Cardona Rodríguez y Eduardo Vega Sánchez.
- II. Que mediante acuerdo N° 247-CNR/2021, derivado de la sesión ordinaria N° 34, celebrada el 8 de diciembre de 2021, se aprobó la orden de cambio No. 1 del contrato 28291, por un monto de US\$90,147.74, modificando el total contratado por la suma de US\$807,447.74 con IVA incluido y el plazo de ejecución por 41 días calendario, que venció el 18 de enero de 2022.
- III. Que en virtud de adendas posteriores, el plazo del contrato fue ampliado y, por tanto, el mismo se encuentra vigente hasta el día 30 de octubre de 2022.
- IV. Que en la ejecución del proyecto, debido a circunstancias imprevistas y comprobadas que se pusieron de manifiesto durante la ejecución de las actividades programadas por el contratista y con el aval de la supervisión, surgió la necesidad de realizar modificaciones en cuanto a incrementos y disminuciones de las partidas presentadas en la oferta inicial por parte de la contratista IMCA, así como la incorporación de partidas nuevas, todo de acuerdo a la práctica de los procesos

constructivos. Dichas modificaciones han sido documentadas por IMCA en la orden de cambio No. 2 (en lo sucesivo orden de cambio), revisadas y avaladas por la empresa supervisora León Sol Arquitectos, S.A. de C.V. (en lo sucesivo León Sol); así como revisadas y avaladas por los administradores del contrato, con el apoyo de un tercero experto e imparcial, como se detallará más adelante.

- V. Que a fin de presentar la orden de cambio y continuar con las actividades contractuales hasta la liquidación del proyecto, se instruyó en el acuerdo No. 213-CNR/2022, del 14 de septiembre del año en curso por el Consejo Directivo, a los administradores de contrato, elaborar un cronograma para la ejecución de las actividades pendientes que garanticen el cumplimiento de los plazos establecidos en dicho acuerdo.
- VI. Que dicho cronograma fue presentado y aprobado en la sesión ordinaria treinta y siete, celebrada el 12 de los corrientes, por lo que en cumplimiento de las actividades ahí establecidas, corresponde la presentación de las justificaciones técnicas que respaldan la aprobación relacionada con la orden de cambio entregada por IMCA.
- VII. Que algunos de los componentes principales e importantes que conforman la orden de cambio, necesarios para el buen funcionamiento de la edificación, son los siguientes: mobiliario (28 muebles que no se encontraban en el plan de oferta); equipos de aire acondicionado (incremento de equipos para mejorar la temperatura ambiente); subestación eléctrica (de mayor capacidad por el incremento de aires acondicionados y luminarias); defensas metálicas en el segundo nivel (para incrementar la seguridad física); red de riego; repellos de decoblok en muros exteriores existentes para mejorar el acabado y textura del muro); instalación de zócalo de porcelanato (el cual no se encontraba en el plan de oferta); instalación de 3 tanques de captación de agua potable (para asegurar el suministro de agua ya que en el sector es deficiente); demolición de mampostería encontrada en el parqueo (imprevisto surgido por estructuras existentes que afectaban el proceso de conformación del estacionamiento); modificación en acometidas y canalizaciones eléctricas (por una mejora en el diseño eléctrico y por la mejora de la subestación); desalojo de corte, relleno y restitución de suelos en estacionamiento, producto de resultados de estudios de suelo.
- VIII. Que mediante memorándum del 19 de octubre de 2022, los administradores del contrato, remitieron informe técnico para iniciar el trámite de la orden de cambio del contrato 28291, el cuadro general orden de cambio y el cuadro de desglose de la referida orden; manifestando dar por aprobada la documentación presentada por el contratista y solicitaron gestionar el proceso administrativo para la aprobación de la mencionada orden, correspondiente a las obras nuevas realizadas.
- IX. Que los administradores del contrato consideraron lo siguiente: IMCA emitió su informe para su revisión por parte de la empresa supervisora León Sol; sin embargo, en la revisión se determinó que

la información presentada no se encontraba conforme a lo desarrollado en el proyecto, lo cual no fue validado por León Sol, ni correspondía su aprobación por parte del CNR; ello derivó la realización de varias reuniones con IMCA y el CNR a fin de determinar los montos y partidas que debían incluirse en la orden de cambio.

- X. Que debido a las diferencias expresadas, IMCA, León Sol y los administradores del contrato, determinaron solicitar apoyo técnico interinstitucional (también por la experiencia en materia de liquidación de cuentas de proyectos de construcción de obras) al Ministerio de Obras Públicas y de Transporte (MOPT), el que designó al ingeniero Manuel Antonio Figueroa Rivas, quien proveyó sus atestados para la verificación de su experiencia. Lo anterior de conformidad a adenda No. 8 del contrato 28291, suscrita el 31 de agosto de 2022, donde se acordó: “Se gestionará colaboración interinstitucional con el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte para nombrar un experto en la materia, imparcial, para realizar una revisión conjunta, final y definitiva de la orden de cambio número dos...”
- XI. Que de acuerdo a la adenda indicada en romano anterior y para dar cumplimiento al compromiso de las partes, se sostuvo reunión con el referido profesional a las 10:30 horas del 13 de septiembre de 2022, quedando documentada en la ayuda memoria referencia AM-01-GIM-DIPE-UACI-UJ-MOP-LS-IMCA, la metodología de revisión de la orden de cambio No. 2, otorgándose el consentimiento de los presentes, que en lo pertinente, reza: “Con la opinión del Ing. Figueroa quedará definida la orden de cambio no. 2, en cumplimiento a lo establecido en la adenda 8”.
- XII. Que las actividades enmarcadas en esta orden de cambio, se generaron para efectos de lograr que la ejecución del proyecto se realizara con la finalidad de garantizar que la obra fuera construida, finalizada y que las instalaciones quedaran en óptimas condiciones para su respectivo uso a partir del mes de julio 2022. Es de mucho peso indicar que de no haberse ejecutado las actividades, se corría el riesgo de detener la obra, generando un atraso en la finalización del proyecto, provocando mayor inversión a la institución por la revaloración de actividades nuevas y el pago del arrendamiento del local para su funcionamiento, pues las oficinas del CNR en Zacatecoluca, departamento de La Paz, estaban operando en un local arrendado, cuyo costo mensual era de US\$1,050.00, estimándose que como mínimo debía haberse prorrogado el contrato por 6 meses, siendo un total a pagar en este concepto de US\$6,300.00 o inclusive más recursos si hubiese existido atrasos en un nuevo proceso de contratación y tiempo de ejecución.
- XIII. Que lo anterior llevó a realizar valoraciones, analizar la viabilidad y la aceptación de una segunda orden de cambio, ya que detener la obra implicaba para la institución iniciar un nuevo proceso en el cual se tendría que evaluar las partidas faltantes con nuevos precios, los cuales habrían incrementado por las condiciones del mercado; además, una nueva contratación para que se terminaran las obras pendientes, generaba el riesgo de no ser aceptado debido a que las empresas en muchos casos no

aceptan la continuidad de proyectos inconclusos, pues al finalizar estos deben entregar una fianza de buena obra y en algunos casos las fianzas son por el 100% del desarrollo del proyecto.

- XIV.** Que posteriormente, el profesional y apoyo técnico del MOPT presentó, en reunión de fecha 11 de octubre de 2022, los resultados preliminares de su revisión, los que fueron entregados a cada una de las partes involucradas en el proceso, en donde se estableció las condiciones para que las partidas incluidas en la orden de cambio numero dos “fueran las que realmente se realizaron en el proyecto, generando una revisión a la información presentada por IMCA S.A. de C.V. y visitas técnicas al proyecto; dictaminando el técnico del MOPT un monto preliminar por las partidas nuevas de US\$273,041.17”; ante esto, hubo aportes y consideraciones por parte de IMCA, "en cuanto al valor de la mano de obra considerada en la Orden de Cambio No. 2, que fueron validadas por la supervisión León Sol, por Ing. Figueroa, pues se tomaron como base los precios de mercado del sector construcción, con lo cual se determinó que el valor final para la orden de cambio No. 2, por las partidas nuevas ejecutadas, debía aprobarse por un monto de US\$275,199.07”;
- XV.** Que en conclusión, los administradores del contrato mencionan que “debido a que las instalaciones objeto del proyecto serían para el traslado de las oficinas del CNR en La Paz, resultaba en beneficio del interés público continuar y finalizar la ejecución de la obra en el menor tiempo posible, a fin de asegurar la prestación del servicio en las nuevas instalaciones, ya que de paralizar la obra y no admitirse una modificación por medio de orden de cambio, habría supuesto prorrogar nuevamente el contrato de arrendamiento con los costos que ello implicaba, así como realizar un nuevo proceso de contratación, lo cual generaba mayor tiempo por la gestión del proceso y ejecución del mismo, lo cual hubiese sido un contrato demasiado oneroso debido a la inflación y las condiciones de los precios de mercado de materiales de construcción, mobiliario y equipo”.
- XVI.** Que de conformidad con lo expuesto por los administradores del contrato: “es importante señalar que en los procesos de construcción, durante la ejecución surgen elementos adicionales de carácter técnico necesarios para el buen funcionamiento de la edificación y elementos de mejora, que no pueden ser previstos. Por ejemplo, en la oferta inicial se había contemplado la instalación de equipos de aire acondicionado tipo cassette, sin embargo, durante la ejecución se determinó que por las condiciones del edificio, el espacio libre que existía entre el cielo falso y la loza no cumplía con la altura requerida para ese tipo de estructura de aires, por lo que fue necesario modificar y colocar aires acondicionados de tipo mini split de pared”. Lo anterior “no era posible determinarlo con anterioridad puesto que no existía en ese momento la instalación de cielo falso. La modificación en los equipos de aires acondicionados, obligó a su vez a generar cambios en la subestación eléctrica, transformador, tableros, cableado y acometidas, cambio en la estructura para la colocación del transformador, y en general otros elementos eléctricos, todo por el incremento en la carga eléctrica de los aires acondicionados y necesidad de mayor luminaria. Además, se incrementó la capacidad de

captación de agua potable, aumentándose a tres tanques con una capacidad de 7.5 mt³, debido al comportamiento del servicio deficiente de los últimos meses del suministro de agua potable en el sector”. Lo expresado por los administradores del contrato, son factores que no se pudieron prever, ya que ocurren hasta en el momento de ejecución de la obra y que se volvieron imperantes para la finalización de una obra de calidad.

- XVII.** Que realizado el análisis técnico por parte de los administradores del contrato con apoyo de la UACI y de la Unidad Jurídica, se determinó que debido al avance del proyecto (a la fecha de las modificaciones que implicó disminuciones e incrementos de la obra, así como obras nuevas), era más oneroso para el CNR realizar una nueva contratación. Además, se consideró que debido a que las instalaciones objeto del proyecto serían para el traslado de las oficinas del CNR en La Paz, resultaba en beneficio del interés público continuar y finalizar la ejecución de la obra en el menor tiempo posible, para asegurar la continuidad en la prestación del servicio en dicha oficina departamental, en consecuencia, los administradores del contrato consideraron viable aprobar la orden de cambio por el monto de: US\$ 275,199.07;
- XVIII.** Que se presenta detalle del nuevo monto contractual incorporando la orden de cambio, producto de las partidas nuevas realizadas:

MONTOS	AUMENTO	TOTAL
MONTO CONTRACTUAL		\$ 807,447.74
ORDEN DE CAMBIO No. 2	\$ 275,199.07	
NUEVO MONTO DEL CONTRATO		\$ 1,082,646.81

- XIX.** Que existen incrementos y disminuciones en las partidas contractuales, las cuales serán verificadas, validadas y presentadas en el informe de liquidación final por los administradores del contrato y León Sol, el cual deberá ser presentado por los administradores al Consejo Directivo.
- XX.** Que la normativa aplicable es la LACAP, que en lo pertinente indica en su artículo 2 letra e): “Las contrataciones en el mercado bursátil que realicen las instituciones en operaciones de Bolsas legalmente establecidas, cuando así convenga a los intereses públicos, las cuales respecto del proceso de contratación, adjudicación y liquidación se regirán por sus leyes y normas jurídicas específicas”; el artículo 82 Bis referido a los administradores de contratos; la Ley de Bolsa de Productos y Servicios, que en su artículo 2 señala que “Las Bolsas tendrán por finalidad organizar un mercado eficiente en donde las transacciones se hagan para la negociación de toda clase de contratos de comercio permitido por la Ley. En las bolsas podrán negociarse: A) Productos y Servicios;

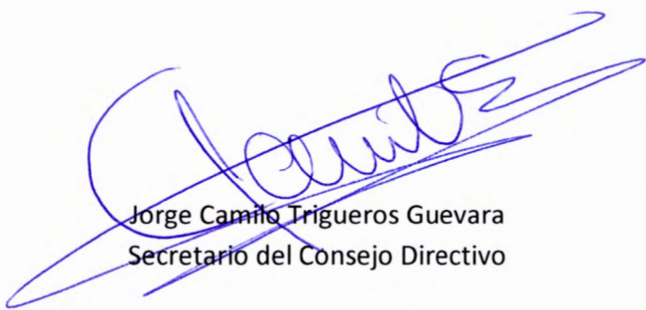
- B) Contratos sobre transferencia de Bienes y Servicios bajo cualquier título, modalidad condición, siempre que no sean prohibidos por la Ley; la prórroga al Convenio por Servicios de Negociación por Cuenta del Estado, suscrito entre el CNR y BOLPROS, de fecha 22 de octubre de 2021; el Reglamento General de la Bolsa el que regula en su artículo 4 letra “m”, que “De acuerdo a las facultades conferidas en la Ley, la bolsa tendrá las siguientes: ... m) Velar por que se cumplan y observen los contratos negociados de acuerdo a los procedimientos bursátiles, las normas contenidas en sus propios instructivos, así como resolución de los órganos de administración de la Bolsa y cualquier obligación entre las partes contratantes...”; los Instructivos de la Bolsa; el artículo 82 del Instructivo de Operaciones y Liquidaciones de la Bolsa de Productos de El Salvador S.A. de C.V.
- XXI.** Que el CNR como institución autónoma, es regida en sus actuaciones por el Derecho Administrativo, el que tiene como finalidad proteger el interés público. Mediante el Decreto Ejecutivo número 62, del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial número 227, Tomo 325, del 7 de diciembre de tal año, por el que se creó el CNR y su régimen administrativo, se determinó que las actividades del desarrollo de las competencias registrales y catastrales, son de interés nacional. Así, dejar la obra inconclusa hubiese implicado: gasto en concepto de alquiler para mantener vigente el contrato donde operaron las oficinas registrales en Zacatecoluca, iniciar un proceso de contratación para la finalización de la obra inconclusa (lo que a su vez hubiese implicado más gastos administrativos y económicos), sin olvidar que la Administración Pública está obligada a la utilización eficiente de los recursos en las contrataciones y adquisiciones de las obras, bienes y servicios para el ejercicio de sus potestades, deberes y obligaciones (racionalidad del gasto público).
- XXII.** Que dentro del bloque de legalidad que rige a la Administración Pública, se encuentran el principio de Economía, que manda a que las actuaciones deben desarrollarse de manera que los interesados y la Administración incurran en el menor gasto posible; derivado de lo anterior, se colige que el CNR está en el deber de evitar la utilización de más fondos destinados a la rehabilitación del inmueble citado, encontrándose vigente (en ejecución y en proceso de liquidación) un proceso de adquisición y contratación (con IMCA), según ha quedado referido.
- XXIII.** Que de conformidad con el principio de racionalidad del gasto público y considerando que los fondos del CNR son públicos y por ende, los mismos deben ser invertidos en beneficio de la población, mediante servicios más eficientes y expeditos, al menor costo posible para el usuario. Como se indicó: si la obra no se hubiere finalizado, necesariamente implicaba destinar más recursos financieros para su conclusión, *dejaría de invertir* en adquisición de computadoras (para mejorar el servicio al público); en compra de inmuebles encaminados no solo a dar más confort a los usuarios, sino también en acercar el servicio donde es necesario; en capacitar a los funcionarios registradores y personal del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, con fines de mejora y cuidado de los procesos de inscripción de documentos equipo y vehículos utilizados en las visitas de campo por trámites solicitados por la población, incluso por otras instituciones públicas. Con esto último, se

cumple la obligación del Estado en garantizar el derecho de propiedad inmobiliaria y la posesión de los ciudadanos, en velar para que los inmuebles en todo el país obtengan la correcta localización; y se ejercita una de las atribuciones del CNR como es el desarrollo de las funciones registrales y catastrales habilitadas en el artículo 4 letra "a" del referido Decreto Ejecutivo.

En consecuencia a lo expresado, los administradores del contrato solicitan al Consejo Directivo: 1. Aprobar la orden de cambio No. 2 del contrato número **28291** derivado del proceso BOLPROS-11/2021-CNR, denominado "Rehabilitación y remodelación de inmueble para las oficinas del CNR La Paz", con la sociedad Inversiones Monge Cartagena S. A. de C.V., por un monto de US\$275,199.07, modificando el total contratado por la suma de US\$1,082,646.81 con IVA incluido, más la comisión bursátil del 1% equivalente al US\$2,752.00 correspondiente a la adenda respectiva. 2. Aprobar la correspondiente adenda al contrato número 28291 en los términos anteriormente detallados. 3. Autorizar a la Administración y a la UACI para que realicen las gestiones legales correspondientes a fin de legalizar la adenda, producto de la orden de cambio número 2; 4. Autorizar a la UFI y a la unidad solicitante para reasignar los recursos necesarios para este proceso. 5. Requerir a BOLPROS que el proveedor amplíe el monto de la garantía de cumplimiento de contrato por el valor de la adenda respectiva.

Por tanto, el Consejo Directivo con base en lo explicado y en la normativa antes referida:

ACUERDA: I) Aprobar la orden de cambio No. 2 del contrato número **28291** derivado del proceso **BOLPROS-11/2021-CNR** denominado "Rehabilitación y remodelación de inmueble para las oficinas del CNR La Paz", con la sociedad Inversiones Monge Cartagena S. A. de C.V., por un monto de US\$275,199.07, modificando el total contratado por la suma de US\$1,082,646.81 con IVA incluido, más la comisión bursátil del 1% equivalente al US\$2,752.00 correspondiente a la adenda respectiva. **II) Aprobar** la correspondiente adenda al contrato número 28291 en los términos anteriormente detallados. **III) Autorizar** a la Administración y a la UACI para que realicen las gestiones legales correspondientes, a fin de legalizar la adenda, producto de la orden de cambio número 2; **IV) Autorizar** a la UFI y a la unidad solicitante para reasignar los recursos necesarios para este proceso. **V) Requerir** a BOLPROS que el proveedor amplíe el monto de la garantía de cumplimiento de contrato por el valor de la adenda respectiva. **VI) Comuníquese**. Expedido en San Salvador, veintiocho de octubre de dos mil veintidós.



Jorge Camilo Trigueros Guevara
Secretario del Consejo Directivo

