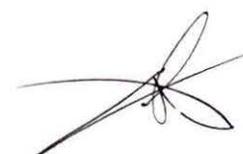


ACUERDO No. 117-CNR/2014. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el **punto número seis: Procedimiento de Extinción por Revocación del Contrato No. CNR-039/2008 “SERVICIOS DE VERIFICACIÓN DE DERECHOS Y DELIMITACIÓN DE INMUEBLES DE LOS DEPARTAMENTOS DE CHALATENANGO, CUSCATLÁN Y CABAÑAS”;** de la sesión ordinaria número doce, celebrada a las siete horas y treinta minutos del día veintitrés de mayo de dos mil catorce; punto expuesto por el señor Jefe de la Unidad Jurídica –UJ-, licenciado Miguel Horacio Alvarado Zepeda; y

CONSIDERANDO:

- I) Que en cumplimiento al Acuerdo de Consejo Directivo No. 249-CNR/2013 del 27 noviembre de 2013, y como consecuencia de la solicitud hecha por la Unión Temporal de Sociedades INDRA-MAPLINE, se inició y tramitó el procedimiento de extinción del contrato por revocación, debido a alegada modificación de las obligaciones contractuales impuestas por la institución contratante. El 7 de octubre de 2013, el Apoderado Judicial de esa Unión Temporal de Sociedades, licenciado José Roberto Barriere Ayala presentó escrito en el cual solicita que se tenga por iniciado el procedimiento de revocación del contrato, conforme al Art. 93 lit. c) y 96 lit. c) LACAP, se le tenga por parte, se abra a pruebas, se revoque el contrato y se proceda a la liquidación. El 18 de diciembre de 2013 se notificó a la contratista y a la Administradora del Contrato, la resolución de la Unidad Jurídica, del día 13 de ese mismo mes y año, en la cual se inició el procedimiento de que se trata; y se le concedió a la Administradora del Contrato un plazo de 5 días hábiles para que ejerciera su derecho de defensa. El 7 de enero de 2014 se recibió escrito de la arquitecta Ana Silvia de Mena, en la calidad indicada, en la cual expresa las razones por las cuales considera que las condiciones contractuales y las bases de licitación eran claras, y que la contratista debió prepararse para ello. El 16 de enero de 2014 se notificó a ambas partes la resolución emitida por dicha Unidad, que ordenó la apertura a pruebas por un plazo de tres días hábiles;
- II) El 21 de enero de 2014 el Apoderado de la contratista presentó escrito solicitando que el CNR aporte las pruebas documentales, ya que las mismas están en poder del CNR y por esa razón ellos no pueden proporcionarla, pidiendo además se le permita examinar el expediente para presentar alegatos de bien probado, y detalló los documentos exigidos. El 23 de enero de 2014 se notificó la resolución que declaró no ha lugar la solicitud de incorporación de los documentos requeridos, por no ser cierto que eran documentos que únicamente poseía el CNR, ya que por su naturaleza ambas partes contaban con tal documentación; además, por no ser congruente a lo dispuesto en los Arts. 10 de la Ley de Lotificaciones citado por el Apoderado, 64 de la LACAP, 81 del Reglamento de la LACAP, 5, 7, 288 y 317 del Código Procesal Civil y Mercantil –CPCM-. Que en respuesta, el Apoderado presentó a esa Unidad, un escrito el día 23 de enero de 2014, solicitando se tuviera por opuesta su protesta por la denegación de la prueba, se tuviera nuevamente por solicitada la misma, se le permitiera el examen del expediente para presentar alegatos de bien probado, alegando que los formalismos del CPCM no son aplicables al procedimiento administrativo. Afirma que es mentira que la información solicitada está en poder de la contratista, que es mentira que existe información de carácter público que pudo solicitar, que es mentira que no se ubicó donde estaba la documentación, que es mentira que no se singularizó la prueba y que no se dijo que se pretendía probar con ella y que es mentira que la carga de la prueba corresponde a INDRA-MAPLINE. El 10 de febrero de 2014 se le notificó la resolución de esa misma fecha, en la cual se dio respuesta al Apoderado de la contratista de su último escrito recibido, y se resolvió estarse a lo resuelto en el auto del 22 de enero de 2014. Conforme al procedimiento, luego del término de prueba, éste quedó listo para ser resuelto;



- III)** La contratista pide extinguir el contrato por la causal de revocación, por modificación de las obligaciones contractuales impuestas por la institución contratante, cuando implique una variación sustancial de las mismas. Alega que las obligaciones contractuales se modificaron de una forma ineludible, pues debieron realizar prestaciones adicionales que no estaban en el alcance del objeto contractual; que éste involucra más prestaciones de las que se expusieron en los documentos contractuales, lo cual no era previsible para INDRA-MAPLINE, pero que por ser necesarias implican una modificación de las prestaciones impuestas por el CNR. Las Bases establecieron el pago por costos unitarios y la Unidad de medida del pago sería por KM2, y que las parcelas son el más importante componente contractual, ya que es obligación medir todas las parcelas estimadas por el CNR. Que durante la preparación de las ofertas, el CNR emitió una aclaración en la cual se establece una cantidad de parcelas que serían el alcance del objeto contractual; en dicha aclaración se expresó que para el área urbana había un estimado de aproximadamente 10,000 parcelas en Chalatenango, 13,600 parcelas en Cabañas y aproximadamente 21,000 parcelas en Cuscatlán, mientras que para el área rural un estimado de aproximadamente 46,000 parcelas en Chalatenango, 29,000 parcelas en Cabañas y aproximadamente 42,000 parcelas en Cuscatlán. Que la mediación técnica resolvió y superó la falta de experiencia y pragmatismo del personal del CNR, con lo cual se causó un grave daño al proyecto y a INDRA-MAPLINE. Ello provocó la autorización de una prórroga, en la que no se reconocieron los costos administrativos y financieros en los que incurrieron, los cuales ascienden aproximadamente a US\$4,477,939.92. Que al inicio el CNR entregó lista de parcelas de cada uno de los tres departamentos, definiendo 56,716 parcelas para el departamento de Chalatenango, que es lo que contractualmente se tiene que remedir y delimitar, ya que estas son los componentes de los mapas catastrales. La estimación que dio el CNR fue un factor importante para definir la oferta, porque se estimó que el CNR iba a cumplir con los Arts. 16 y 44 lit. f) de la LACAP, que se refieren a la programación anual de adquisiciones y a la cantidad, especificaciones y características de la adquisición establecida en las Bases. Que en municipios como Santa Rita y Citalá, en lugar de encontrar 1,327 parcelas se encontraron 1,804 y de 1,479 a 1,970 parcelas, respectivamente; en el caso de San Isidro Labrador, la diferencia era del 429.78% respecto de las parcelas estimadas. Continuó diciendo el Apoderado, que el rango de crecimiento de parcelas es entre el 33.28% al 285.67% lo cual revela la falta de seriedad de la información proporcionada por el CNR, y concluye que la contratista ha estado realizando prestaciones mas allá de las determinadas en el alcance del objeto contractual, lo que constituye una modificación unilateral y sustancial de las obligaciones contractuales impuestas por el CNR, quien al haber impuesto la forma de pago por kilómetro cuadrado y no querer cambiarla, provoca que la contratista debe cumplir esa prestación adicional impuesta. Que ejecutaron 74,800 puntos de topografía para 48,825 hectáreas, el estimado era 1 punto de topografía por cada 15 hectáreas, pero la mala calidad y vetustez de los insumos del CNR provocó realizar 1.6 puntos por hectárea y no el 0.07 de punto por hectárea previsto, por lo que están realizando 1.53 puntos de topografía más de lo estimado, lo que constituye una prestación adicional no cubierta. Afirma que según el Manual de Ejecución para la Verificación, los rendimientos diarios de las brigadas de campo de la contratista deben de ser de un rango entre 5 a 8 parcelas rurales y 15 a 20 parcelas urbanas, conforme a ese rango se estableció la programación del trabajo pero no se ha podido cumplir por factores inimputables a INDRA-MAPLINE, sino que por el número de parcelas, condiciones orográficas y climáticas, falta de difusión en medios por parte del CNR y excesivos puntos de topografía, el CNR exige una obligación que es imposible de realizar pues pide que se haga en un plazo imposible, lo cual genera la frustración del contrato, no por causa imputable al contratista, por lo cual procede la extinción del contrato;
- IV)** Por su parte, la Administradora del Contrato expresó, que se insiste que el CNR no definió con claridad el objeto contractual y el alcance de los servicios, pero las Bases sí definen tal objeto que es la verificación de derechos y la delimitación de inmuebles, las tareas a realizar para ello, la forma de pago y la definición de los kilómetros del área geográfica a cubrir. Respecto del aparente excesivo número de puntos, era

responsabilidad de la contratista, en ese momento ofertante, analizar las condiciones del área geográfica del contrato, para que, con su "experiencia" en trabajos similares, considerara en su oferta todos los aspectos relacionados. En cuanto a la definición del número de parcelas, se expuso una aproximación y estimación de tal número, pero debe recordarse que el objeto contractual es actualizar la base catastral y establecer con certeza el número de parcelas existentes. Respecto de los costos administrativos y económicos de la prórroga, ésta dejó claro que el resto de condiciones contractuales quedaba sin modificación alguna; que se desconoce cuál es la naturaleza de esos costos, ya que nunca han sido presentados por la contratista, y las labores de cartografía básica y de verificación de derechos y delimitación de inmuebles en campo y oficina, cerraron desde septiembre de 2010 y durante la mediación técnica. En cuanto al crecimiento de número de parcelas por municipio sobre la base de un listado proveído por el CNR, el único dato entregado a la contratista respecto del número de parcelas, es el de la Aclaración No. 3, antes de la presentación de las ofertas, y ese dato fue indicado por departamento más no por municipio. Tampoco se puede afirmar que no se va a cumplir con el rendimiento, por las condiciones orográficas y climáticas, pues las bases eran claras en cuanto a que el interesado debía visitar previamente la zona de los trabajos, para comprender los requisitos técnicos y analizar las condiciones geográficas y climáticas para tener una visión clara de las condiciones de accesibilidad, seguridad, ocupación, etc.; por ello se estableció allí mismo que ningún imponderable podía ser invocado por el contratista con relación a estos factores y constituir motivo de reajuste de la oferta. Finalmente expresa la Administradora del Contrato, que no puede afirmarse que las modificaciones al manual de ejecución afectaron la labor de la contratista, pues los cambios se dieron a solicitud de la misma, ni puede alegar la falta de divulgación del CNR de los trabajos en la zona, pues ya se cuenta con la campaña publicitaria contratada, la que no se inicia por su retraso;

- V) La Unidad Jurídica expresa, que habiendo analizado objetivamente lo expuesto por ambas partes, y los documentos que constan en el expediente administrativo, considera que se respetaron los derechos de defensa, de debido proceso y de garantía de audiencia, brindándole la oportunidad a ambas partes para que alegaran y probaran sus posiciones respecto de la solicitud de extinción del contrato. Que depende de cada parte el ejercicio correcto y pleno de estos derechos, ya que el Apoderado de la contratista trató maliciosamente de obtener del CNR la prueba documental que le correspondía aportar, alegando que no contaba con ella; sin embargo se ha verificado que la misma por su naturaleza, debe poseerla ambas partes, y otros documentos por ser públicos, están a disposición tanto de la contratista como de cualquier persona natural o jurídica, lo cual es justificación para no aportarla, de conformidad a los principios establecidos en el Código Procesal Civil y Mercantil, aplicados por lo dispuesto en el Art. 5 de las Normas del BCIE. En este procedimiento, la contratista alegó que la modificación de las obligaciones contractuales, que implican una variación sustancial de las mismas, se debe a que el objeto contractual involucra más prestaciones de las que se expusieron en los documentos contractuales, lo cual no era previsible para INDRA-MAPLINE, argumentando como factor principal, que el CNR entregó un listado de parcelas que deberían de constituir cada uno de los tres departamentos; que contractualmente se tienen que remedir y delimitar cada parcela, y por eso la estimación que dio el CNR en la consulta tres, fue un factor importante para definir la oferta. La contratista dice que la fijación del precio en su oferta, la realizó únicamente sobre la base de la estimación que el CNR hizo de conocimiento a todos los participantes interesados en licitar; el resto de argumentos estriba en una serie de quejas respecto de la ejecución del contrato, lo cual no refleja elementos que sustenten una modificación unilateral de las obligaciones contractuales. Continuando la valoración de los argumentos, la Unidad Jurídica dice que la procedencia de la revocación del contrato ocurre, cuando existe modificación de la obligación contractual. Al respecto, el contrato No. CNR-039/2008 establece que el objeto del contrato es la prestación de servicios de verificación de derechos y delimitación de inmuebles de los departamentos



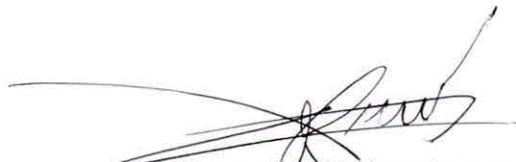
citados, la cual será el área geográfica en la que se realizará la producción de ortofotomapas y restituciones fotogramétricas, así como los trabajos de verificación de derechos, delimitación de inmuebles, medición de parcelas, levantamiento de ficha jurídica catastral, digitación de fichas jurídicas catastrales, digitalización de mapas catastrales urbanos y rurales, mapas temáticos, entre otros, todo conforme a la oferta adjudicada y a las Bases de Licitación; la forma de pago será conforme al trabajo realizado y aceptado mensualmente por el CNR, conforme a los precios unitarios por kilómetro cuadrado ofertados en la lista de cantidades. Por su parte, las Bases de Licitación, establecieron que los licitantes antes de presentar su oferta, debían visitar y examinar los sitios donde se prestarían los servicios para obtener la información necesaria para prepararla. La contratista expresó en su oferta, que examinó las Bases y que ejecutarían conforme a las condiciones del contrato, por el precio determinado por ellos mismos; también consta en la declaración jurada suscrita ante notario que leyó, entendió y aceptó las Bases de Licitación y demás documentos contractuales, y que conoce los efectos legales que produce el faltar a la verdad en dicha declaración o en cualquier documento de la licitación. Por lo que INDRA-MAPLINE tuvo con anticipación la información completa y suficiente para establecer cuál era el precio a cobrar por kilómetro cuadrado de resultar ganador de la licitación, y actualmente esa información no ha sufrido modificación alguna de parte del CNR. La contratista afirma que la modificación contractual que implica una variación sustancial del mismo, se debe a que el objeto contractual involucra más prestaciones de las que se expusieron en los documentos contractuales, y que la fijación del precio en su oferta la realizó únicamente sobre la base de la estimación; pero esto no refleja elementos que sustenten una modificación de las obligaciones contractuales. El Apoderado de la contratista no obstante haber solicitado que el CNR aportara su prueba documental, expresó sus argumentos, así como la Administradora del Contrato, quien aportó prueba la cual fue examinada, misma que resulta coincidente con la que la contratista pretendía incorporar al procedimiento. De estos documentos se estableció que el 26 de abril de 2008, el Jefe de la UACI emitió las aclaraciones solicitadas por los interesados, dentro de la cual consta la consulta No. 3 y otras, que alega la contratista. Con ello se evidencia que INDRA-MAPLINE así como todos los ofertantes conocían no sólo los datos aproximados de cuántas parcelas podían existir en cada departamento, sino también la antigüedad de las fotografías; en consecuencia, no puede considerarse dicho argumento como un factor que haya modificado la obligación contractual, pues se trataba de estimaciones y no de datos absolutos o exactos. El contratista afirma que el CNR le entregó un listado de parcelas que deberían de constituir cada uno de los tres departamentos; en dicho documento se establece que se han definido 56,716 parcelas para el departamento de Chalatenango; sin embargo, no aportó ni fue ofrecida, ni existe prueba que sustente dicha afirmación. Por otra parte, la Administradora del Contrato manifestó que la única información emitida por el CNR respecto de las parcelas, son las estimaciones consignadas en las aclaraciones notificadas durante el proceso de licitación. Con lo anterior, no se puede tomar en cuenta lo argumentado por la contratista, pues no existe ningún elemento probatorio que sustente su dicho. Las exposiciones y argumentos de la contratista, no constituyen una modificación a las obligaciones contractuales impuestas por el CNR, tal como afirma su apoderado, sino una reacción a una deficiente planificación y preparación de su oferta, la cual al momento de ejecutarla en campo le generó un costo que no previó, debido a la desatención de lo establecido en las Bases, por lo que, la determinación de las parcelas no provenía de la aclaración emitida por el CNR, sino de una serie de actividades que debía realizar el mismo contratista. El apartado III.5 de las Bases de Licitación, estableció que la contratista debía de tener su metodología para realizar el barrido en el menor tiempo posible y levantar la información concluyendo los municipios, verificando derechos y delimitando inmuebles, visitando una a una todas las parcelas ubicadas en el municipio, levantando una ficha por cada parcela y bien del Estado; por lo tanto, es ilógico pensar que el contratista desconocía esta condición o que el CNR contaba con la información de las parcelas existentes pues esto, como ya se expresó, es responsabilidad de la contratista. El apartado III.12 estableció desde un inicio que el pago sería por KM2 aceptado por el CNR, y que el precio unitario debía incluir todos los elementos relacionados con la provisión de material, equipo y herramientas, mano de obra, costos de administración, costos indirectos y la utilidad del

contratista. El pago corresponde a la retribución total del trabajo por cada ítem, por lo cual el contratista, debía tomar las providencias necesarias y cumplir con lo requerido en las Bases de Licitación para establecer, bajo su propia responsabilidad, cada precio unitario de su oferta económica;

- VI) La Unidad Jurídica ha concluido, que tomando en cuenta los argumentos y consideraciones mencionados, no existe sustento jurídico ni fáctico en los argumentos de la contratista, que establezcan y prueben que existe una modificación a las obligaciones contractuales de parte del CNR, ya que las mismas se mantienen conforme a lo establecido en las Bases de Licitación, en la oferta de INDRA-MAPLINE que se adjudicó, el contrato y demás documentos contractuales, considerando que no es procedente la extinción del contrato por la causal de revocación pedida por la contratista;

POR TANTO, de conformidad a las motivaciones efectuadas en los Considerandos V y VI anteriores, y en uso de sus atribuciones legales,

ACUERDA: declárase sin lugar la extinción del Contrato No. CNR-039/2008 “SERVICIOS DE VERIFICACIÓN DE DERECHOS Y DELIMITACIÓN DE INMUEBLES DE LOS DEPARTAMENTOS DE CHALATENANGO, CUSCATLÁN Y CABAÑAS”, celebrado por el Centro Nacional de Registros con la Unión Temporal de Sociedades INDRA-MAPLINE, por la causal de revocación; pedida en el escrito presentado el día siete de octubre de dos mil trece por el licenciado José Roberto Barriere Ayala, Apoderado Judicial de dicha Unión Temporal de Sociedades. San Salvador, veintitrés de mayo de dos mil catorce. COMUNIQUESE.-



Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo

