



ACTA DE SESION ORDINARIA NUMERO TRES.- 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 diecisiete de febrero de dos mil once. 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 Viceministro de Comercio e Industria, ingeniero Mario Antonio Cerna Torres; señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, licenciado Edín de Jesús Martínez; señor representante suplente de la Federación de Asociaciones de Abogados de El Salvador –FEDAES–, licenciado Mario Alberto Salamanca Burgos; y señores representantes propietario y suplente de las Gremiales de la Ingeniería Civil, ingenieros José Roberto Ramírez Peñate y Roberto Alfredo Murcia Barraza, respectivamente. También están presentes el señor Director Ejecutivo, doctor José Enrique Argumedo, con funciones de Secretario del Consejo Directivo; y el señor Subdirector Ejecutivo, licenciado Juan Francisco Moreira Magaña. Se dio lectura a la Agenda de la presente sesión que consta de los siguientes puntos: **Punto número uno: Establecimiento del Quórum. Punto número dos: Aprobación de la Agenda. Punto número tres: Lectura y Aprobación de las Actas de la Sesión Ordinaria No. 2, y de la Sesión Extraordinaria No. 1, de fechas 3 y 10 de febrero de 2011, respectivamente. Punto número cuatro: Revisión del Reglamento Interno de Trabajo del Centro Nacional de Registros (continuación del análisis). Punto número cinco: Continuación de los contratos de Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles, del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro, Fase II. Punto número seis: Informes. Punto número siete: Varios.** A continuación se trató el **Punto número uno: Establecimiento del Quórum.** El señor Viceministro de Comercio e Industria quien preside la reunión, comprobó la asistencia y establecimiento del quórum legalmente requerido. **Punto número dos: Aprobación de la Agenda.** El ingeniero Mario Antonio Cerna Torres, sometió la agenda leída a la aprobación de los miembros del Consejo, y preguntó si existían observaciones a la misma; y el señor Subdirector Ejecutivo dijo que tenía sugerencias y comentarios sobre el Proyecto de Reformas al Arancel del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que se vio en la sesión extraordinaria No. 1 del día 10 de febrero del corriente año, cuya aprobación se ha agendado para la presente reunión, sugerencias que incluso no ha podido conversar con el señor Director Ejecutivo; sobre todo en la propuesta para elevar el techo de los proyectos para viviendas de interés social del límite legal que es de \$15,000.00, a la cantidad de \$28,500.00. Dijo que en este tema, lo que sucede es que actualmente como hay pocas fuentes de financiamiento, el Banco Centroamericano de Integración Económica –BCIE– ha otorgado préstamos a instituciones como

FONAVIPO y al Fondo Social para la Vivienda con tasas preferenciales, en el proyecto denominado “Casa para Todos”, en el cual el techo ha subido hasta \$28,500.00. Tal proyecto beneficia a sectores de la población que no pueden ser considerados como de escasos recursos económicos, por lo que no considera conveniente que se modifique el techo legalmente establecido para esa clase de proyectos, porque se puede entrar en contradicción con la iniciativa presidencial. Dijo también, que hay otros puntos del proyecto de Decreto Legislativo aprobado en la mencionada reunión, que ameritan ser analizados de nuevo, por ejemplo, los incrementos para las certificaciones de carencia de bienes. El representante propietario de las Gremiales de la Ingeniería Civil, ingeniero José Roberto Ramírez Peñate manifestó que en esa acta, la propuesta de elevar el techo para proyectos de interés social, aparece como una “posibilidad” que analizará la Administración, cuando lo que en su opinión fue acordado, es que se modifique el Proyecto de Decreto presentado, elevando el límite máximo de proyectos de esa naturaleza. También se discutió el tema relativo a que si en una segunda o tercera transacción, el precio de una vivienda comprendida en un proyecto calificado de interés social, el precio excede el techo actual de \$15,000.00, y se resolvió que en tal caso ya no debería considerarse como vivienda de interés social, y no se le aplicaría la disminución arancelaria. El ingeniero Cerna Torres preguntó al señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, licenciado Edín de Jesús Martínez, si el incremento del techo en los proyectos de interés social es una propuesta de reforma legal; habiendo respondido el licenciado Martínez que sí era una propuesta formal, pero ella tiene una afectación para el CNR que habría que analizarse. El señor Viceministro de Comercio e Industria manifestó que, en el otro tema, efectivamente se concluyó que si el precio de venta de la vivienda inicialmente calificada como de interés social, era mayor al límite máximo establecido legalmente, no era lógico que siguiera gozando de reducción en el pago de derechos registrales. El licenciado Moreira Magaña intervino nuevamente para manifestar que el actual criterio registral, en caso de que en la reventa de una vivienda de interés social, el precio sea mayor a la cantidad de \$15,000.00, es que ya no aplica tal calificación y se cobran los aranceles comunes. El ingeniero Cerna Torres dijo que aunque los análisis o comentarios que se estaban efectuando eran interesantes, por razón de orden había que distinguir tres temas en la presente reunión: 1º) la aprobación de la agenda como ha sido presentada y leída, o si se agrega a ella para su análisis en esta sesión, la revisión del Proyecto de Decreto Legislativo de Reformas a los Aranceles; 2º) la lectura y aprobación de las actas de la sesión ordinaria No. 2 y de la sesión extraordinaria No. 1 del presente año, sin observaciones o con las observaciones que se puedan efectuar; y 3º) revisar el punto de los aranceles en la siguiente sesión de Consejo. Los miembros del Consejo Directivo manifestaron su conformidad con lo sugerido por el ingeniero Cerna Torres, en cuanto a la distinción de los temas relacionados; habiendo aprobado el proyecto de agenda presentado sin modificaciones; y resolvieron que el tema de la revisión de los aranceles se efectúe en próxima sesión. **Punto número tres: Lectura y Aprobación de las Actas de la Sesión Ordinaria No. 2, y de la Sesión Extraordinaria No. 1, de fechas 3 y 10 de febrero de 2011, respectivamente.** Se dio lectura a las actas expresadas, y se consultó si alguno de los presentes tenía observaciones a ellas; y respecto de la primera no hubo observaciones, por lo que fue aprobada. En cuanto al acta de la sesión extraordinaria No. 1 el ingeniero José Roberto Ramírez Peñate hizo las observaciones siguientes: que en dicha acta se consigne de que el incremento del techo hasta \$28,500.00 para los proyectos calificados de interés social fue una propuesta acordada; y que también se haga constar en esa acta el análisis y lo resuelto por el Consejo, sobre el tema del criterio registral, en caso de una segunda o tercera transacción en la que el precio sea superior al

techo de viviendas que tengan la calificación mencionada, habiendo concluido el Consejo que en tal caso la transacción pierde el privilegio arancelario. El señor Secretario General, doctor José Gerardo Liévano Chorro, intervino para preguntar a los señores miembros del Consejo Directivo, si se mantenía en el Proyecto de Decreto Legislativo, que los ajustes en los aranceles con base en el índice de inflación se efectuarían mediante acuerdo del Consejo Directivo o si requerían la emisión de un Decreto Ejecutivo. El señor Viceministro de Comercio e Industria dijo que en su opinión, estaba claro que los ajustes en los aranceles serían mediante acuerdos del Consejo Directivo, porque así lo delegaría la Asamblea Legislativa según el proyecto de Decreto. El señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano acotó, que tiene dudas en el tema de las variaciones o ajustes en los aranceles en función de la inflación, porque los costos se pueden elevar considerablemente, considerando necesario revisar el punto en su oportunidad; agregó que no habría que renunciar al criterio sino revisarlo, por ejemplo, incrementando los aranceles bienalmente, ni reducir los aranceles cuando se tenga una inflación bajo cero, que afectaría al CNR. El ingeniero Ramírez Peñate preguntó si se revisará toda la presentación del tema de los aranceles y los porcentajes de aumentos que han sido aprobados, y el resto de los miembros contestó afirmativamente. Con la incorporación de las observaciones anteriores, fue aprobada el acta de la sesión extraordinaria No. 1, de fecha 10 de febrero de 2011. **Punto número cuatro: Revisión del Reglamento Interno de Trabajo del Centro Nacional de Registros (continuación del análisis).** El señor Director Ejecutivo, doctor José Enrique Argumedo invitó a la sala de reuniones al Jefe de la Unidad Jurídica, licenciado Miguel Horacio Alvarado Zepeda para que informara al respecto, quien dijo que en reunión anterior se había efectuado la primera entrega de las reformas a dicho Reglamento, y preguntó si los señores miembros del Consejo tenían observaciones a ellas. El ingeniero Cerna Torres expresó que es conveniente darle lectura a los artículos de ese instrumento legal, efectuar las observaciones pertinentes y aprobarlos por su orden. El expositor leyó las disposiciones correspondientes, obteniéndose el resultado siguiente: **Art. 1:** aprobado; **Art. 2:** aprobado; **Art. 3:** sólo se modifica el número del artículo; **Art. 4.** El ingeniero Cerna Torres propuso que se agregue luego de la expresión: obligación de que el personal observe un alto sentido de responsabilidad y ética en el desempeño de sus labores, la frase “y el compromiso con los objetivos de la institución”; lo que así fue acordado. **Art. 5:** aprobado; **Art. 6:** aprobado; **Art. 7:** aprobado; **Art. 8.** En este artículo, el Jefe de la Unidad Jurídica informó que se había incorporado en el texto de la reforma, el reconocimiento como representantes patronales a otros funcionarios cuando actúen por delegación expresa del Director y Subdirector Ejecutivo. Sobre lo anterior, el representante suplente de la Federación de Asociaciones de Abogados de El Salvador –FEDAES–, licenciado Mario Alberto Salamanca Burgos, dijo que consideraba innecesaria la adición o incorporación, tomando en cuenta que el Código de Trabajo establece una presunción de derecho sobre los representantes patronales. El Consejo estuvo de acuerdo con lo sugerido y resolvió no modificar esta disposición. **Art. 9:** aprobado. **Art. 10:** sólo se modifica el número del artículo; **Art. 11.** El licenciado Alvarado expresó, que la propuesta de reforma obedece a que los requisitos de ingreso ya están establecidos en el Manual de Dotación del Sistema de Gestión Integral de Recursos Humanos, por lo cual resulta ser innecesario incorporarlos en el Reglamento; y además esos requisitos solamente deben exigirse para las personas que apliquen a una plaza en el CNR y no para todo el personal que ya labora en el mismo. La reforma fue aprobada. **Art. 12:** sólo se modifica el número del artículo; **Art. 13.** El expositor manifestó, que este artículo aclara la forma de prestación de los servicios en la institución. Actualmente para todo el personal, la forma de prestación de tales servicios es mediante

contratación en las siguientes categorías: a) contrato de servicios por remuneraciones permanentes. Esta es la forma de contratación para la mayor parte del personal; b) contrato de servicios por remuneraciones diversas; y c) contratos de servicios eventuales o a plazo determinado. La distinción entre dichos contratos no es muy notoria, y esa ambigüedad se debe en parte a la carencia de Ley Orgánica en la institución, lo cual ha llevado a cierta inseguridad a la Administración. Cuando el servidor no es contratado nuevamente al terminar el plazo del contrato original, que por lo general es de un año calendario, los servidores acuden a diversas instancias para exigir la recontractación o la indemnización por la terminación del contrato; y existen diversidad de criterios, por ejemplo hay tribunales laborales que se consideran competentes para conocer de tales asuntos, calificándolos como contratos individuales de trabajo, lo cual no es cierto porque ellos están sujetos a la Ley de Presupuesto o a la Ley Orgánica de Administración Financiera del Estado, siendo por tanto no un contrato sino un acto administrativo; y otros jueces laborales se consideran incompetentes. Hay jueces de lo Civil, que en los expresados casos, aceptan la competencia que les confiere la Ley Reguladora de la Garantía de Audiencia de los Empleados Públicos no comprendidos en la Carrera Administrativa, y también se han tenido casos en los que estos últimos tribunales se declaran incompetentes, por estimar que la situación no está comprendida en la mencionada Ley. En vista de las dificultades anteriores, se pretende con la modificación del vigente artículo, aclarar la forma de prestación de los servicios en la institución, a partir de la entrada en vigor de las reformas que se están proponiendo al Reglamento Interno de Trabajo; y así se presentan para la consideración del Consejo, dos propuestas que no son diferentes en cuanto al fondo, la propuesta A y la propuesta B. En la primera de ellas, se dice que el personal del CNR prestará sus servicios: 1) por nombramiento, para el personal que preste funciones de carácter permanente, también llamadas regulares y continuas; 2) por contrato profesional o técnico, siempre que en la Ley de Salarios del CNR no exista plaza vacante para la función a desempeñar; y 3) por contrato individual de trabajo, en caso de labores transitorias, temporales o eventuales. Se agrega, que todo nombramiento durará el plazo correspondiente al ejercicio fiscal respectivo y podrá dejarse sin efecto, antes de la terminación del ejercicio fiscal, por las causas y en la forma contemplada en el Reglamento. El licenciado Salamanca Burgos expresó que el intento de clarificar la forma de prestación de los servicios es adecuada, pero quiere llamar la atención de los Consejales, sobre las consecuencias que se producirían al terminar el plazo del nombramiento, el cual es de un año correspondiente al ejercicio fiscal, en cuanto a los derechos de los servidores al finalizar dicho plazo. El señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano dijo que en la misma línea, le resulta difícil que se hable de estabilidad para los servidores por un plazo determinado, tomando en cuenta que las funciones que desempeñan son de carácter permanente. El Director Ejecutivo dijo que anteriormente, hace 40 o 50 años quedaba bien establecida la distinción entre servidores públicos y trabajadores privados y así se reguló en la Constitución de 1950; no se mezclaban ambas categorías; todos los que trabajaban en el Gobierno desempeñaban sus funciones por Ley de Salarios. Luego se adoptó la modalidad, en principio a título excepcional, de prestación de servicios mediante contrato en el cual se fijaba un plazo determinado; pero después esa modalidad se convirtió en la regla general, existiendo actualmente en las instituciones públicas, plazas por Ley de Salarios y plazas por contrato, sin ninguna diferencia. Lo que se quiere con la reforma, es que los funcionarios y empleados del CNR, como regla general, presten sus servicios por Ley de Salarios, lo cual no significa que no puedan darse por terminados sus servicios, por causas previstas en el Reglamento. El licenciado Salamanca Burgos expresó, que aún cuando consideraba válido lo propuesto en la reforma, quería que se

tuviera presente la jurisprudencia establecida por las Salas de lo Constitucional y de lo Civil cuando conoce esta última en asuntos laborales, las cuales han garantizado la estabilidad del empleado; y preguntó qué pasaría con el servidor que tiene más de 12 años de trabajar en forma ininterrumpida en el CNR, por ejemplo. El licenciado Alvarado Zepeda comentó que el problema es que en las regulaciones del CNR no existe claridad sobre la materia; los contratos de la institución no son laborales y la prestación de los servicios depende de un acto administrativo; pero como no hay ninguna disposición legal que así lo indique, se está a los criterios judiciales los cuales no son uniformes, existiendo en los procesos judiciales y administrativos la necesidad de construir una fundamentación que la Ley no expresa. Agregó que ciertamente las funciones que desarrollan los servidores son permanentes, pero los cargos no son eternos, se sujetan a la duración del ejercicio fiscal. Durante ese plazo se puede dar por terminada la prestación del servicio por las causas y mediante el procedimiento que se introduce en las reformas que posteriormente se verán del Reglamento Interno de Trabajo. El ingeniero Cerna Torres acotó que nunca ha entendido la situación laboral de los empleados públicos, en cuanto a la ley que regula la prestación de sus servicios, principalmente cuando se dan causales para cesarlos, si aplica el Código de Trabajo, la Ley del Servicio Civil u otra Ley, porque casi es imposible retirarlos aún cuando han incurrido en infracciones graves. El doctor Argumedo dijo que lo anterior se debía al desorden, que incluso ha sido introducido por las normas legales antes mencionadas; pero sí es posible destituir conforme a la Ley del Servicio Civil, siempre que el funcionario o empleado haya incurrido en una infracción que esté sancionada con la cesación o despido, y desde luego observándose el procedimiento legal. El licenciado Moreira Magaña, opinó que los problemas existentes en esta materia en el CNR, pudieran resolverse si se tuviera la Ley Orgánica que complementara y desarrollara los decretos de creación de la institución. El doctor Liévano Chorro dijo que la Comisión ha hecho un buen esfuerzo que pretende regularizar la situación institucional en materia de prestación de servicios de su personal; y al efecto ha presentado dos propuestas: los servidores prestarán sus servicios en las siguientes categorías: 1ª) nombramientos en plazas por Ley de Salarios para el personal que preste servicios de carácter permanente. En la actualidad el CNR no tiene plazas por Ley de Salarios, de tal manera que esta modalidad de prestación del servicio, en caso de ser aprobada por el Consejo, tendría aplicación hasta que se reforme la Ley de Salarios. Las regulaciones legales para esta clase del personal están contenidas en el Reglamento Interno de Trabajo; 2ª) contratos profesionales o técnicos regulados por las Disposiciones Generales de Presupuestos, en labores temporales; y 3ª) contratos individuales de trabajo, para personal eventual, por ejemplo, albañiles, jardineros. El ingeniero Cerna Torres preguntó a cuál regulación se sujetaba la 2ª categoría mencionada, especialmente en caso de terminación del contrato antes del plazo. El doctor Liévano Chorro respondió que serían las Disposiciones Generales de Presupuestos o la Ley Reguladora de la Garantía de Audiencia de los Empleados Públicos no comprendidos en la Carrera Administrativa o en el Código de Trabajo, y para la 3ª) categoría su regulación es este Código, siendo los funcionarios competentes en caso de conflictos individuales, los jueces de lo laboral. Agregó que la distinción entre servidores públicos y trabajadores privados, como decía el doctor Argumedo, se fue perdiendo y la situación se enrarece más si se toman en consideración las últimas reformas a la Ley del Servicio Civil, en la cual se han trasladado disposiciones propias del Derecho Colectivo de Trabajo consignadas en el Código de Trabajo. Retomando su exposición, el Jefe de la Unidad Jurídica dijo que como lo expresó anteriormente, las dos propuestas en el fondo son iguales, pero la B es más didáctica. El doctor Argumedo dijo que efectivamente la propuesta B, es más amplia y

ejemplificativa. El licenciado Martínez sugirió que se revise el texto de la propuesta B, porque en ella se consigna que tanto la categoría de nombramiento como por contrato, sólo confieren estabilidad para el personal durante el ejercicio fiscal de que se trata. El licenciado Alvarado Zepeda dijo que se puede modificar la redacción en esa propuesta e incluso suprimir lo observado anteriormente. El doctor Liévano Chorro, igualmente consideró necesario revisar la redacción de la propuesta B, además del aspecto señalado, en cuanto en ella se incurre en una impropiedad, al decir que los actos administrativos son instrumentos, cuando lo cierto es que los actos administrativos son manifestaciones o declaraciones unilaterales de voluntad, en este caso de la Administración, que producen efectos jurídicos regulados por el Derecho Administrativo. El Consejo aprobó la propuesta B, con la revisión de su texto. **Art. 14.** El expositor dijo que en este artículo, se pretende detallar más lo relativo al período de prueba y que no quede sujeto a interpretación, siendo aplicable únicamente al personal de nuevo ingreso. El ingeniero Cerna Torres preguntó si podía ampliarse el período de prueba. El doctor Liévano Chorro respondió que sí, para la categoría de empleados que presten sus servicios no por contrato sino por nombramiento en plazas por Ley de Salarios, porque como antes se dijo, no están sujetos al Código de Trabajo. El licenciado Moreira Magaña disintió de la opinión anterior, porque en todo caso las reformas del Reglamento Interno, deben ser aprobadas por el Ministerio de Trabajo quien las adecua al Código de Trabajo, que es el cuerpo legal que establece el plazo del período de prueba que no puede ser mayor de 30 días. El ingeniero Cerna Torres comentó que por lo últimamente expresado, se advierte que el Reglamento Interno de Trabajo está sujeto al Código de Trabajo, lo que vuelve a complicar el tema de la forma de prestación de servicios. Con las observaciones efectuadas, el artículo fue aprobado en la propuesta B. El señor Viceministro de Comercio e Industria, sugirió que se llegue hasta este artículo en la revisión del Reglamento Interno de Trabajo, y que las disposiciones contenidas en la segunda entrega del mismo sean analizadas en próxima sesión, para tener oportunidad de tratar el siguiente punto de la agenda. El Consejo manifestó su conformidad con lo sugerido. **Punto número cinco: Continuación de los contratos de Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles, del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro, Fase II.** El señor Director Ejecutivo solicitó a la Gerente de la Unidad Coordinadora del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro, Fase II –UCP-, doctora Lilliam Arrieta de Carsana informara al respecto, quien dijo que presentaba al Consejo Directivo, la estrategia que la UCP ha diseñado para continuar el expresado Proyecto actualmente denominado “Midiendo El Salvador”; que con la Fase I se lograron realizar esos trabajos en seis departamentos y faltan ocho para completar el denominado “barrido catastral” en el resto del país; que el contrato I celebrado con el asocio INDRA-MAPLINE, está ejecutando la verificación de derechos y delimitación de inmuebles en los departamentos de Chalatenango, Cabañas y Cuscatlán. Dijo que en ocasiones anteriores se ha presentado al Consejo Directivo, la situación de este último contrato que actualmente está en la fase de mediación técnica; pero la UCP ha continuado sus labores recopilando información registral y jurídica en los ocho departamentos restantes. Mediante diapositivas presentó cuadros que apoyaron su exposición; y en la continuación de ella, la funcionaria dijo que ahora se plantean algunas opciones para continuar el barrido catastral en el resto del país, es decir, en los departamentos de San Vicente, Usulután, San Miguel, Morazán y La Unión; que cuando se diseñó originalmente el Proyecto, se había previsto celebrar cuatro contratos, así: Contrato I: para los departamentos de Chalatenango, Cabañas y Cuscatlán, con un monto original de \$10,717,841.42; pero se adjudicó por un precio mayor, es decir, de \$17,148,151.69. Este

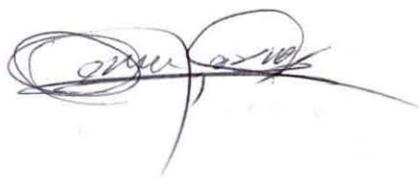
incremento desfinanció el Proyecto en cuanto a los costos de los restantes departamentos; Contrato II: departamento de Morazán y zona norte de los departamentos de San Miguel y La Unión, con un monto original de \$6,460,831.53; Contrato III: comprende la zona sur de los departamentos de San Miguel y La Unión, con un monto original de \$6,359,357.00; y Contrato IV: para los departamentos de San Vicente y Usulután, con un monto original de \$9,090,885.81, lo cual daba un total de \$32,628,915.76. Esos montos fueron ajustados por inflación al 2008 y ascendía a un total de \$35,174,904.75. Informó que esos montos ajustados, requieren ser actualizados por haber transcurrido más de dos años desde el último ajuste. Lo anterior da como resultado que actualmente se tiene del financiamiento inicial que era de \$35.17 millones, la cantidad de \$18.02 millones. En el año 2009 se hizo un intento por adjudicar el Contrato II, pero la oferta fue de \$22 millones, razón por la cual se declaró desierta la licitación. Luego la expresada funcionaria, se refirió a la problemática que se tiene por esa situación de insuficiencia de fondos, y dijo que se necesita un mínimo de \$23 millones para cubrir los departamentos que faltan; sin embargo, de acuerdo a una actualización de los montos efectuada por la Unidad de Contratos del Proyecto y por la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, tomando como criterios el costo por kilómetro cuadrado y los precios ofertados en el Contrato I, el monto supera a los \$30 millones. Otro problema es que no se cuenta en todos los cinco departamentos que restan por medir, con fotografía aérea que es el insumo básico para la cartografía. Además, los contratos pendientes necesitan que se incluyan vuelos aéreos digitales; actualmente la tecnología es vuelo aéreo análogo, que está en desuso en la mayor parte del mundo; que para esos vuelos aéreos, se necesita iniciar el Contrato II en el presente año antes de su finalización, aprovechando los meses de octubre a febrero que se denomina “ventana época seca” en los cuales se tienen condiciones óptimas para tal actividad. Agregó que la UCP ya está trabajando en la elaboración de las Bases de Licitación del siguiente contrato, las cuales están siendo consultadas en varias dependencias del CNR, para poderlo adjudicar en el corriente año, con todo el trámite que requiere el procedimiento licitatorio con el Banco Centroamericano de Integración Económica –BCIE-, para que se pueda dar la orden de inicio en el mes de octubre. A continuación, la expositora se refirió a las diferentes propuestas que son: 1) continuar con el plan y presupuesto original actualizando costos; 2) redefinir prioridades geográficas para maximizar el impacto con fondos disponibles; y 3) transferir fondos del subcomponente 2.1 del Proyecto al 1.2 más el rubro de imprevistos. La última propuesta se plantea para poder inyectar fondos para el barrido, pero ello implica dejar de efectuar obras de infraestructura. El mecanismo de contratación sería el mismo, es decir, comprender los servicios integrales para la verificación de derechos y delimitación de inmuebles, como está previsto en el Contrato I. Lo anterior obedece a que es el mecanismo que aprobó el BCIE en el dictamen de crédito, y si se quisiera cambiar tal mecanismo, por ejemplo, contratar la cartografía con una empresa internacional y el barrido con una empresa nacional, o efectuar todos los trabajos directamente por el CNR, habría necesidad de solicitar al BCIE el cambio de mecanismo de contratación, y en tal caso, no se podría adjudicar ningún contrato en el año 2011. Con las modalidades mencionadas, es decir, sin contratar los servicios integrales, los contratos podrían ser menos costosos, pero más conflictivos; considerando también que no hay ninguna empresa nacional que pueda hacer el trabajo de cartografía. En la continuación de su informe, la doctora de Carsana se refirió a las propuestas de alternativas de ubicación geográfica con criterios técnicos, así, PRIMERA: efectuar los trabajos en los departamentos de Usulután y San Vicente, con un costo estimado de \$13.04 millones. Esta es la propuesta que efectúan las Direcciones del Instituto

Geográfico y del Catastro Nacional y de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, es decir, la continuidad geográfica del Proyecto como fue diseñado inicialmente. SEGUNDA: cubrir los departamentos de San Miguel y La Unión, con un costo estimado de \$20.13 millones tomando como criterio el volumen de transacciones registrales y catastrales en esos departamentos, así como el impacto en la Zona Oriental; y además considerando que hay insumos adelantados en el departamento de La Unión, como es la Densificación de Red Geodésica. En el departamento de San Miguel, se contribuiría a regularizar la tenencia de la tierra y el acotamiento de derechos proindivisos; y en el departamento de La Unión, tendría mucha importancia efectuar allí el barrido, por ser un polo de desarrollo. TERCERA: efectuar los trabajos en los departamentos de San Miguel, Morazán y La Unión, con un costo estimado de \$25.56 millones, cuyo criterio es el apoyo a FOMILENIO, iniciando las actividades en la Zona Norte; y CUARTA: realizar el barrido en los departamentos de San Miguel, La Unión y San Vicente, que tendría un costo estimado de \$24.99 millones con base en el criterio de apoyar a la Zona Oriental, incluyendo un departamento, el de San Vicente, menos costoso. La expositora dijo que nada impide que los contratos en los departamentos de San Miguel, Morazán y La Unión, o San Miguel, La Unión y San Vicente, puedan ser subdivididos en Contratos II y III. Luego mencionó las alternativas de ubicación geográfica, basadas en criterios económicos, en la forma siguiente: los departamentos de: San Miguel, Usulután, San Vicente, La Unión y Morazán tendrían un costo estimado respectivamente, de \$10.64 millones; \$8.18 millones; \$4.86 millones; \$9.49 millones; y \$5.43 millones, lo cual da un total de \$38.60 millones. Los fondos para concluir la verificación de derechos y delimitación de inmuebles en los cinco departamentos restantes mencionados, pudieran provenir de un nuevo financiamiento con el BCIE, de financiamiento con el Banco Mundial, o ejecutar por administración y directamente todos los trabajos por el CNR. Comentó que en países que han decidido ejecutar el barrido catastral en forma directa, es decir, no contratando empresas internacionales como es el caso de Guatemala, se tiene conocimiento que únicamente en la Zona Norte de ese país, tienen más de diez años de estar efectuándolo sin poder concluirlo, debido a la cantidad de recursos que eso implica. La funcionaria opinó, que se puede trabajar un último departamento por administración, en caso de que no alcancen los fondos de las entidades prestatarias. Que como dijo anteriormente, el monto disponible actualmente es de \$18 millones aproximadamente, que con la propuesta que luego mencionará, puede incrementarse en \$25 millones; pero no se alcanza la cantidad de más de \$38 millones que realmente se necesita para concluir el barrido catastral en los departamentos mencionados. El financiamiento para obtener los \$7 millones, puede provenir de trasladar fondos disponibles en el subcomponente 2.1, transferencia que requiere la No Objeción del BCIE y una modificación del Plan Global de Inversiones aprobado por el Banco, y la consecuencia es que se dejarían de construir tres de las cinco obras de infraestructura inicialmente programadas: el mezzanine en el módulo uno, el agrandamiento del parqueo entre los módulos uno y dos, y las oficinas registrales en Sonsonate; y concluyó su exposición, solicitando al Consejo Directivo designe las prioridades geográficas para el Contrato II, siguiendo el orden establecido en el inicio del Proyecto o atendiendo a los criterios técnicos expuestos para las prioridades geográficas; y además, autorice la transferencia de fondos anteriormente expresada. El señor Viceministro de Comercio e Industria dijo que la exposición lo había dejado deprimido por la situación actual del Proyecto, y preguntó cuándo se había efectuado el Proyecto original del barrido. Por su parte, el ingeniero Ramírez Peñate dijo que se habían planteado varias alternativas para la continuación de los trabajos en los cinco departamentos que restan, pero quería conocer cuál era la opción que recomendaba la Unidad Coordinadora del

Proyecto. La doctora de Carsana dijo que el Proyecto original, se elaboró por los años 2006-2007; que en el año 2008 se constituye la UCP, y el Contrato I se celebra a finales de ese año; que en su opinión el Contrato II debería hacerse en los departamentos que tienen mayor importancia para el país y mayor impacto para el Proyecto, es decir, en los departamentos de San Miguel y La Unión. El Director Ejecutivo dijo que se habían planteado varias opciones que responden a criterios geográficos, técnicos y económicos; por ejemplo, se puede elegir la primera propuesta, es decir Usulután y San Vicente, porque alcanzan los fondos actuales, ya que el monto de ese contrato sería de \$13 millones aproximadamente; pero San Miguel y La Unión tienen mayor movimiento, para lo cual sí se necesitaría realizar la transferencia de fondos del subcomponente 1.2. El representante suplente de las Gremiales de la Ingeniería Civil, ingeniero José Roberto Murcia Barraza comentó que en la propuesta tercera y cuarta, es decir, realizar los trabajos en los departamentos de San Miguel, Morazán y La Unión; o en los departamentos de San Miguel, La Unión y San Vicente, con un costo en ambas propuestas aproximadamente de \$25 millones, con la transferencia de fondos que se solicita autorizar, se alcanza justamente esa suma, y puede suceder que las ofertas sean superiores a ella. La Gerente de la UCP contestó que efectivamente puede darse esa situación, porque hay que tomar en cuenta que el licitador puede controlar los aspectos técnicos del proceso licitatorio, pero no el monto de las ofertas que puedan presentarse. El licenciado Salamanca Burgos, manifestó que el barrido catastral en el departamento de San Miguel no solucionará el problema del acotamiento de los derechos proindivisos, frecuente en esa zona, pero sí impulsará la solución del mismo; pidió que se retomara el proyecto de Ley de Acotamiento de Derechos Proindivisos, puesto que el problema en la Zona Oriental en general es grave, ya que en muchos casos inmoviliza las operaciones de inmuebles en los que existen derechos en proindivisión no acotados, y en los cuales los notarios han efectuado acotamientos de hecho que incluso están registrados. Dijo ser de la opinión que en lugar de incluir en el trámite de acotamiento a los Alcaldes Municipales respectivos, sea una instancia técnica la que conozca de tales casos, como es la Dirección del Catastro Nacional. El doctor Argumedo dijo que la actual Administración está interesada en que se emita la Ley mencionada, y nada menos el día de ayer se tuvo conocimiento que existía presentado en la Asamblea Legislativa un proyecto prácticamente abandonado; pero que se le informó puede ser retomado el próximo mes. El señor Subdirector Ejecutivo estuvo de acuerdo que el barrido catastral, debe ser acompañado de un Decreto Legislativo que solucione el problema del acotamiento de derechos proindivisos. El ingeniero Cerna Torres, propuso que ese tema se vea en una sesión específica del Consejo. La doctora de Carsana expresó al Consejo Directivo, la urgencia de tomar una decisión sobre lo solicitado, porque en la actualidad se está en un momento ideal para adjudicar el Contrato II, tomando en consideración que se ha avanzado en la elaboración de las Bases de Licitación, siendo muy posible poder adjudicar el contrato antes del mes de octubre del corriente año. El señor Viceministro de Comercio e Industria, preguntó los nombres de los anteriores Gerentes del Proyecto y si se conservaba el personal técnico del mismo; dijo que no advierte una dinámica en la Unidad Ejecutora del Proyecto, inclusive piensa que no existen garantías de que se va a salir del problema; que el CNR ya tiene capacidad para ejecutar el Proyecto, puesto que se está en la Fase II del mismo; incluso en la Fase I, el CNR adquirió una aeronave y cámara para fotografías aéreas y ahora resulta que es obsoleta; y que tenía entendido, según lo manifestado por el anterior Director Ejecutivo, licenciado Battle, que el Proyecto se iba a continuar por administración. La expositora y el Licenciado Moreira respondieron que los Gerentes del Proyecto de la Fase II han sido, en forma sucesiva, la licenciada Jeannette Cuestas, el ingeniero Rafael Juárez nombrado ad honorem porque

era Director del Catastro, el ingeniero Samuel Romero y a partir de julio de 2010 la doctora de Carsana; quien dijo que se ha conservado el personal técnico. El doctor Argumedo expresó que la Administración podría presentar de nuevo dentro de quince días el tema informado en la presente reunión, incluyendo la posibilidad de verificar el barrido por administración. El licenciado Moreira Magaña, dijo que durante la Administración del anterior Director Ejecutivo, licenciado Fernando Arturo Batlle, no se decidió ejecutar el resto del barrido catastral por administración, sino que se había evaluado tal posibilidad; que en tiempo de esa Administración ya había sido adjudicado el Contrato I y estaba por adjudicarse el Contrato II, en el cual se detectaron varias irregularidades por las cuales se dejó sin efecto la licitación, en la que fue superior el monto ofertado al presupuesto oficial, revocándose el acuerdo del Consejo Directivo en la época de la Administración del licenciado Gerardo Suvillaga, que autorizaba transferencias entre componentes del Proyecto, para incrementar ese presupuesto oficial y poder así adjudicar, declaratoria de desierta que tuvo la No Objeción del BCIE. Lo anterior dio como resultado el poco avance del Proyecto, además de las dificultades que han existido en la ejecución del Contrato I, que actualmente como se ha dicho, se encuentra en la fase de mediación. Agregó que hay una gran mora en el Catastro, por ejemplo, en trámites de reuniones o remediciones de inmuebles, por lo cual él considera difícil que el barrido catastral pueda efectuarse por administración; pero sí es preocupante que el Proyecto no avance, porque se paga trimestralmente al BCIE por comisión, la cantidad de \$100,000.00 aproximadamente. El ingeniero Cerna Torres, dijo que advierte de lo informado que se ha salvado el equipo técnico del Proyecto, y preguntó si eso daba garantía de que se ejecutará el mismo; y por qué razón se viene hasta ahora con las propuestas y se tiene una parálisis desde hace casi 8 meses, en los cuales se pudo presentar lo hoy informado. La doctora de Carsana contestó que esperaba que se confiara en la UCP; que esa Unidad no ha detenido su trabajo; que el personal técnico tiene la capacidad para sacar adelante el Proyecto; que lo que sucede es que los anteriores informes presentados al Consejo, se han concentrado en las dificultades del Contrato I; pero se está conciente de que el Proyecto maneja fondos públicos y que se trata de un Proyecto de país. El licenciado Moreira Magaña agregó, que se puede tener un buen equipo técnico, pero si la cabeza del mismo no trabaja como debe ser, es muy difícil avanzar en la ejecución de un proyecto; que se tuvo conocimiento que el último Gerente antes de la doctora de Carsana, fue muy permisivo con la contratista en el Contrato I, descuidando los demás componentes del Proyecto, por ejemplo, la adquisición de equipo por licitaciones. El señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano opinó que hay muchas interrogantes que surgen en el tema; pero hay que aceptar una realidad, esta es una herencia que actualmente se tiene, y sugirió que la Administración en otra reunión, plantee propuestas que permitan contribuir a la solución del problema. La doctora de Carsana respondió a lo anterior, que esa ha sido la intención de la Administración, presentar como se ha hecho en esta reunión, diferentes propuestas para la consideración del Consejo Directivo. El ingeniero Cerna Torres dijo que las propuestas casi se reducen a una suma y resta de dinero y no a criterios técnicos. La Gerente de la UCP manifestó que, con todo respeto, consideraba que las propuestas presentadas en esta sesión, no solamente son de carácter económico o financiero sino también obedecen a criterios técnicos. El licenciado Martínez, dijo que efectivamente se han presentado varias propuestas, pero en su opinión el tema ha quedado corto, por ejemplo, no se ha dicho la ponderación de cada una de ellas, así como sus ventajas y desventajas, e incluso pueden haber otros criterios técnicos. El doctor Argumedo manifestó que la actual Administración comenzó en junio del año pasado, pero cualquier decisión tomada en junio o julio, hubiera sido inoperante; en cambio

este es el momento adecuado para optar por una propuesta que permita efectuar, mediante el concurso respectivo, la adjudicación del Contrato II y ejecutarlo a partir de octubre del presente año; que existen varias situaciones que han demorado la ejecución del Proyecto, y citó el conflicto con INDRA-MAPLINE con quien las relaciones no han sido buenas; por ejemplo, no obstante que se han fijado los puntos de la mediación, ellos quieren introducir otros, e incluso continúan utilizando medios que no son propios de la solución de esa controversia. Que el tema presentado en esta sesión, pudo haberse informado en anteriores reuniones; pero lo que sucede es que como éste hay varios casos que no se conocen por el Consejo Directivo, aunque están agendados, por lo corto de las sesiones. Por lo anterior, el señor Director Ejecutivo reiteró su propuesta en el sentido de que las reuniones del Consejo puedan señalarse a las siete horas e inclusive los días sábados; agregó que las propuestas informadas en la presente reunión, aún cuando han sido presentadas en forma sintética, sí están basadas en criterios financieros y técnicos, y en su opinión el Contrato II debe ejecutarse en los departamentos de San Miguel y La Unión. El ingeniero Cerna Torres comentó que únicamente la segunda propuesta es la que tiene un criterio técnico; reiteró que lo informado en esta reunión pudo haber sido presentado antes, y que él aspiraría a que hubiera mayor consistencia en las propuestas que se presenten, a partir de la experiencia que ya tiene la institución; dijo que no podemos embarcarnos ni embarcar al país en un proyecto que cuesta más de \$25 millones y esencial para la institución. Que, por lo anterior, el equipo técnico debe replantear las propuestas y traer una estrategia consistente para la ejecución del Proyecto, incluyendo por supuesto las propuestas presentadas hoy, pero considerando además entre otros aspectos, la ejecución por administración demostrando si es factible o no esta forma de ejecución; que lo anterior debe hacerse en un plazo razonablemente rápido que defina la Administración. El Director Ejecutivo manifestó que la presentación solicitada puede estar lista para la próxima sesión del Consejo. La doctora de Carsana sobre lo anterior dijo que, en su opinión, en la nueva presentación de las propuestas, deberían ser convocados los Directores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, que son los receptores de los productos del Proyecto, que precisamente se denomina Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro. No habiendo más que hacer constar, se concluyó la sesión a las veinte horas y veinticinco minutos de la misma fecha de su apertura, dándose por terminada la presente acta que firmamos.





ACTA DE SESION ORDINARIA 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 tres de marzo de dos mil once. 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 Viceministro de Comercio e Industria, ingeniero Mario Antonio Cerna Torres; señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, licenciado Edín de Jesús Martínez; señora representante propietaria de la Federación de Asociaciones de Abogados de El Salvador –FEDAES–, licenciada Gloria de la Paz Lizama de Funes; y señores representantes propietario y suplente de las Gremiales de la Ingeniería Civil, ingenieros José Roberto Ramírez Peñate y Roberto Alfredo Murcia Barraza, respectivamente. También están presentes el señor Director Ejecutivo, doctor José Enrique Argumedo, con funciones de Secretario del Consejo Directivo; y el señor Subdirector Ejecutivo, licenciado Juan Francisco Moreira Magaña. Se dio lectura a la Agenda de la presente sesión que consta de los siguientes puntos: **Punto número uno: Establecimiento del Quórum. Punto número dos: Aprobación de la Agenda. Punto número tres: Lectura y Aprobación del Acta de la Sesión Ordinaria No. 3 de fecha 17 de febrero de 2011. Punto número cuatro: Nuevo modelo de contrato para proporcionar información en línea, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Punto número cinco: Aprobación de resultados finales de licitaciones. Punto número cinco punto uno: Licitación Pública por Invitación No. LPI-02/2010-CNR-BCIE “Suministro e instalación de Equipo Informático para el Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II.” Punto número cinco punto dos: Licitación Pública por Invitación No. LPI-03/2010-CNR-BCIE “Suministro de Mobiliario y Equipo de Oficina para el Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II.” Punto número seis: “Fase II Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro.” Punto número siete: “Revisión aranceles del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.” Punto número ocho: “Revisión del Acuerdo No. 11-CNR/2010, relativo a la aplicación en el CNR, de la Ley Especial para Facilitar la Cancelación de las Deudas Agraria y Agropecuaria”. Punto número nueve: Informes. Punto número diez: Varios.** A continuación se trató el **Punto número uno: Establecimiento del Quórum.** El señor Viceministro de Comercio e Industria quien preside la reunión, comprobó la asistencia y establecimiento del quórum legalmente requerido. **Punto número dos: Aprobación de la Agenda.** El ingeniero Mario Antonio Cerna Torres, sometió la agenda leída a la aprobación de los miembros del Consejo, y preguntó si existían observaciones a ella; y el señor Secretario General del Centro Nacional de Registros, doctor José Gerardo Liévano Chorro dijo que por parte de la Administración se retiraba el punto número siete, por estar fuera del país la expositora del mismo, y se solicita incluir en el punto número cinco, la Prórroga del Contrato No. CNR-LA-DR-CAFTA-34/2010 “Adquisición de Pólizas de Seguros de