

documentos correspondientes y sus anexos, a los organismos respectivos para los efectos de ley. En este estado el señor Viceministro de Comercio e Industria, se retiró de la sesión por la razón anteriormente mencionada, no pudiéndose continuar el desarrollo de los siguientes puntos de la agenda por falta de quórum, los cuales serán tratados en la siguiente reunión de Consejo Directivo. No habiendo más que hacer constar, se concluyó la sesión a las diecinueve horas y treinta minutos de la misma fecha de su apertura, dándose por terminada la presente acta que firmamos.




ACTA DE SESION EXTRAORDINARIA NUMERO UNO.- 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 diez 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; señora representante propietaria de la Federación de Asociaciones de Abogados de El Salvador, 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 está presente el señor Director Ejecutivo, doctor José Enrique Argumedo con funciones de Secretario del Consejo Directivo. El señor Viceministro de Comercio e Industria, quien preside la reunión, manifestó que él y el señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, debido a compromisos oficiales, tenían que retirarse a las dieciocho horas y treinta minutos. A continuación comprobó la asistencia y establecimiento del quórum legalmente requerido, y dio lectura a la Agenda elaborada para la presente sesión extraordinaria, que contiene además del Punto número uno, que se refiere al establecimiento del quórum, los siguientes puntos: **Punto número dos: Proyecto de reformas al arancel del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Punto número tres: Revisión del Reglamento Interno de Trabajo del Centro**

Nacional de Registros (continuación del análisis). Punto número cuatro: 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. En la continuación de la reunión, se trató el **Punto número dos: Proyecto de reformas al arancel del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.** El señor Director Ejecutivo, doctor José Enrique Argumedo, invitó a la sala de reuniones a la Gerente de Desarrollo y Negocios, licenciada Ruth Jeannette Cuestas, para que expusiera el tema, funcionaria quien utilizando diapositivas, manifestó que presentaba a la consideración del Consejo Directivo, el Proyecto de Decreto Legislativo de Actualización de Aranceles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, gráficas y documentos entregados a los señores miembros del Consejo; que las consideraciones para tal incremento son: el déficit financiero de \$4.7 millones aproximadamente al cierre de 2010; que no ha habido ajustes de aranceles en el expresado Registro desde octubre de 2001; y que en el año 2005, cuando se sustituyó el nombre de Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas por el de Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se incrementó el techo de \$10,000.00 a \$15,000.00 para Proyectos de interés social y beneficiar la adquisición de viviendas de interés social; también mencionó que no hay capacidad para cumplir los compromisos financieros relacionados con el servicio de la deuda; y se necesitan recursos para actualización tecnológica, infraestructura y contrapartida para el Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro, Fase II, lo cual permitiría mejorar la atención al usuario, asegurando la autosostenibilidad en el mediano plazo. A continuación, la expositora se refirió al impacto producido por el incremento de aranceles en el año 2001, así: los ingresos se incrementaron de \$12.75 millones a \$19.4 millones, elevándose en 53% los ingresos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ingresos que representan más del 60% de los ingresos institucionales. De 1995 a 2008 se entregó al Ministerio de Hacienda un superávit acumulado de \$39.7 millones. Se tiene una caída de la demanda de servicios en ese Registro de \$24.9 millones en 2008, y a \$18.9 millones en 2009, lo que representa un 25% de disminución de ingresos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. En cuanto a los servicios de tal Registro a entidades del Gobierno en el período 2009-2010, se tiene un número aproximado de solicitudes tramitadas en el 2009 de 28,662, con un monto no percibido de \$60,463.80; el número de solicitudes tramitadas en el 2010 fue de 35,048, con un monto no percibido aproximado de \$75,885.27. Siguiendo su exposición, la licenciada Cuestas se refirió al desglose de los aranceles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, tanto por servicios con arancel variable como con aranceles fijos por estimación, es decir, de acuerdo al valor de la transacción y presentó cuatro escenarios, en la siguiente forma: escenario 1: incremento de \$0.02; escenario 2: incremento de \$0.07; escenario 3: incremento de \$0.07 y \$0.12 en arancel variable y aranceles fijos por estimación; y escenario 4: incremento aplicando variación inflacionaria a los aranceles. Las cifras aproximadas de incrementos en los respectivos escenarios son: de \$2,318,032 que representa el 12.93%; de \$3,824,000 que representa el 21.33%; de \$4,663,933 que representa el 26.01%; y de \$5,663,102 que representa el 31.58%. Los porcentajes están referidos al ingreso total anual. La expositora continuó informando, que presenta al Consejo otros aspectos regulados en la propuesta: a) incorporación de medio electrónico para pago de servicios; b) tarifa especial a servicios para instituciones públicas y establecimiento de mecanismo para su pago; c) ajuste de tarifas en el Registro Social de Inmuebles y aplicación del 25% a todos los servicios relacionados con inmuebles declarados por el Instituto Libertad y Progreso, de interés social; y d) ajuste anual por inflación. El ingeniero José Roberto Ramírez Peñate, representante

propietario de las Gremiales de la Ingeniería Civil, preguntó cuál era el techo para esa clase de proyectos; y si la vivienda de interés social era comercializada en segunda o tercera instancia y el precio superaba ese techo, perdía o no su calidad de interés social. La licenciada Cuestas dijo que el valor máximo era de \$15.000.00; y que el criterio registral, en el caso planteado, era que la vivienda seguía considerándose de interés social, y así se calculaban los derechos registrales. El señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, licenciado Edín de Jesús Martínez dijo que había una especie de contradicción entre lo que dispone la ley y lo que sucede en la práctica en el Proyecto “Casa para Todos”, en el cual el techo es de \$28.500.00; que hasta \$15,000.00 está el 80% del déficit habitacional del país; y que estaba de acuerdo con que se aumentara el techo de los proyectos de interés social, en la expresada cantidad de \$28,500.00. Agregó que debería revisarse el criterio que mantiene tal carácter, aún cuando en las sucesivas transacciones, el precio sea mayor al techo respectivo. Después de analizar ese criterio, el Consejo Directivo resolvió que cuando se trate de nuevas transacciones de viviendas calificadas de interés social y el precio sea superior al techo de \$15,000.00, tales transacciones pierden el privilegio arancelario. La Gerente de Desarrollo y Negocios manifestó, que para aumentar el techo de los proyectos de interés social, habría que evaluar el impacto financiero para el CNR, y continuando su exposición, se refirió al texto de los artículos contenidos en el Proyecto del Decreto Legislativo de incremento de Aranceles, destacando en tales artículos las disposiciones que contemplan: a) una reducción en los derechos que deben pagar las instituciones públicas por certificaciones de inscripciones registrales; b) la viabilidad para el pago por parte de esas instituciones, de los servicios registrales que solicitan, cuando ellas no lo realizan debido a que no han efectuado las respectivas provisiones presupuestarias; y c) el ajuste anual de las tasas, mediante acuerdo del Consejo Directivo, utilizando para ello el índice de inflación oficial interno y dijo que el sistema salvadoreño es muy similar al de la república de Panamá. El señor Viceministro de Comercio e Industria, ingeniero Mario Antonio Cerna Torres, preguntó si los aranceles nuestros son similares en su cuantía a los del resto de la región; y por qué razón legal las instituciones públicas no pagaban los derechos registrales al CNR. La licenciada Cuestas respondió que los aranceles nuestros son un poco más elevados que los de Costa Rica y Nicaragua, por ejemplo, porque éstos están debajo de su costo. El Director Ejecutivo agregó, que no es posible establecer comparaciones entre el CNR que es una institución autónoma y los demás sistemas registrales de la región que prestan tales servicios no por instituciones autónomas, sino mediante Oficinas adscritas a distintas Secretarías de Estado. La expositora en cuanto al resto de la pregunta del ingeniero Cerna Torres, contestó que el no pago de los derechos por las instituciones públicas, es una cuestión de hecho; ellas alegan que no han efectuado las provisiones de fondos para tal propósito en sus presupuestos, y para contribuir a solucionar ese problema, el CNR celebra convenios con dichas entidades, para lo cual está facultado legalmente. El Secretario General, doctor José Gerardo Liévano Chorro, intervino para expresar que lo observado por el ingeniero Cerna Torres es muy importante, ya que existe para el CNR una disposición enfática en el Decreto Legislativo No. 462, el cual no solamente ordena exigir el pago por los servicios que se prestan a las instituciones públicas, cualquiera que fuere su naturaleza o finalidad, sino que prohíbe la prestación gratuita de esos servicios; de tal manera que al no cobrarlos, se corre el riesgo de reparos de carácter patrimonial por la Corte de Cuentas de la República. El ingeniero Cerna Torres manifestó que para tomar decisiones en el tema de incremento de aranceles y en cuanto al porcentaje de tal aumento, es conveniente hacer algunos análisis económicos; que en las gráficas presentadas claramente se advierte que los ingresos percibidos por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, alcanzaron su

punto máximo en el año 2008 y en el siguiente año decrecen y se experimentó un pequeño aumento durante el año 2010, y preguntó a la licenciada Cuestas las razones que motivaban esa situación. La expositora respondió que se debía, en su opinión, a la crisis económica mundial que impactó en el país a partir del año 2009, así como al hecho de que ese año fue por calificarlo así, un año “político”, es decir, concluyó un período presidencial y comenzó otro. El señor Viceministro de Comercio e Industria comentó que incrementar aranceles puede tener resultados positivos, pero también consecuencias negativas, más si se dan en condiciones económicas no favorables; que en la presentación se ha hecho mención de incremento en los ingresos y no a la reducción de los gastos, es decir, no se mencionó la eficiencia institucional; que lo anterior induce a pensar, que los bajos ingresos se deben a las condiciones económicas actuales. El licenciado Edín de Jesús Martínez dijo que se estaba analizando el incremento de ingresos y no el tema de eficiencia institucional; que los ingresos que percibe el CNR dependen del volumen de las actividades económicas, especialmente en el área de la construcción y adquisición de terrenos; que esas actividades han tenido una reducción considerable, debido a que los bancos se han cerrado a la concesión de créditos hipotecarios para viviendas. La funcionaria referida, sobre lo anterior comentó, que cuando se efectuó el último incremento a los aranceles del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que fue en el año 2001 como antes dijo, para ello se tuvo una consultoría de un experto del Banco Mundial, quien recomendó ese incremento aún cuando la actividad económica en esa época era muy favorable, pero el CNR estaba proporcionando los servicios registrales por debajo de su costo, y si no se hubiera efectuado ese incremento, la institución no hubiera sido sostenible. El aumento en los aranceles permitió que durante casi una década existiera superávit durante todos esos años, superávits que no fueron invertidos a favor de la institución, por ejemplo, en infraestructura o en equipamiento tecnológico, sino que fueron remitidos al Ministerio de Hacienda. En la actualidad, los costos directos e indirectos institucionales para proporcionar los servicios registrales han aumentado y los ingresos han disminuido considerablemente, tal como se ha informado. El doctor Argumedo a lo antes dicho agregó, que efectivamente se tiene el estudio al cual ha hecho referencia la licenciada Cuestas, que fue la base para el incremento de los aranceles en el año 2001 e incluso en tal estudio se recomienda obtener ingresos de diversas fuentes, por ejemplo, por proporcionar el CNR los límites municipales, lo cual se está haciendo en la actualidad en forma gratuita. El ingeniero Cerna Torres acotó que le parecía adecuado que para el ajuste de los aranceles, se tomara como parámetro el índice inflacionario, pero preguntó si tales ajustes podrían ser efectuados mediante acuerdo de Consejo Directivo y no por la Asamblea Legislativa o por Decreto Ejecutivo. El doctor Argumedo expresó que la Asamblea Legislativa es la que decreta las tasas, pero éstas pueden ser ajustadas como se propone en el Proyecto presentado. El ingeniero Ramírez Peñate propuso que en el Proyecto de Decreto Legislativo de Reformas a los Aranceles que se está analizando, se eleve el techo para los proyectos de interés social, en la cantidad antes mencionada, es decir, hasta \$28,500.00. Continuando su exposición, la Gerente de Desarrollo y Negocios mencionó además, otras acciones recomendadas para obtener incremento de ingresos: 1) revisión de los aranceles de los Registros de Comercio y de Propiedad Intelectual; 2) Propuesta al Ministerio de Hacienda, para modificar el artículo 15 de las Disposiciones Generales de Presupuestos, en el sentido de que el CNR remese únicamente el 25% de sus utilidades al Ministerio de Hacienda; 3) impulsar el anteproyecto de Ley Orgánica del Centro Nacional de Registros, en la cual se pueden prever otras fuentes y modalidades de ingresos; 4) generación de ingresos por creación de nuevos negocios; y 5) renegociación de la deuda que se tiene con el Banco Mundial y búsqueda de otras

fuentes de fondos para el Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro, Fase II. La Representante Propietaria de la Federación de Asociaciones de Abogados de El Salvador – FEDAES-, licenciada Gloria de la Paz Lizama de Funes, dijo que en las acciones que pueden ser estudiadas con el propósito de obtener mayores ingresos, está la de exigir en el Registro de la Propiedad Intelectual, el pago de los servicios registrales al presentar la solicitud, y no como dice la Ley actualmente, que el pago de los derechos se efectúa hasta cuando se concede el registro, porque al ser denegada la inscripción de la marca, el trámite sólo representa costos para la institución sin ninguna retribución por parte de los interesados. El ingeniero Cerna Torres expresó que se advierte en el Proyecto, que la Administración se ha inclinado por el escenario o la opción número tres, y recomendó al resto de los miembros del Consejo Directivo, que el incremento arancelario aún cuando es necesario para el CNR, no debe sobrecargar a la población, especialmente en las actuales condiciones económicas. El ingeniero Ramírez Peñate reiteró que en el Proyecto se aumente el techo de los proyectos de interés social, en la cantidad antes señalada. El Consejo Directivo, luego de analizar la información y el Proyecto de Decreto Legislativo presentados, así como las sugerencias y comentarios vertidos, en uso de sus atribuciones legales y con base en lo dispuesto por el artículo 5 incisos 1º y 2º del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo No. 329 del 10 del mismo mes y año; **ACORDO: I)** Aprobar y proponer el Proyecto de Decreto Legislativo de reformas al Arancel del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, contenido en la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sometido a consideración del Consejo y con las observaciones efectuadas por éste; Proyecto que se anexa al presente acuerdo y se considera forma parte del mismo; y **II)** Instruir a la Administración para que, de conformidad al procedimiento y por medio de los funcionarios públicos que legalmente corresponden, sea sometido el referido Proyecto de Decreto Legislativo, a la aprobación de la Asamblea Legislativa. En este acto, se retiraron de la reunión los señores Viceministros de Comercio e Industria, y de Vivienda y Desarrollo Urbano, por el motivo al principio mencionado; no siendo posible continuar con el desarrollo de los siguientes puntos de la agenda de la presente sesión, por no tenerse en este momento el quórum legalmente requerido, puntos que serán tratados en la siguiente reunión de Consejo Directivo, que se acordó celebrar a las dieciséis horas y treinta minutos del próximo día jueves diecisiete del corriente mes y año. No habiendo más que hacer constar, se concluyó la sesión a las dieciocho horas y cuarenta minutos de la misma fecha de su apertura, dándose por terminada la presente acta que firmamos.





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