

Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II". Las conclusiones sobre tales contratos es que se cumplieron con los aspectos importantes de los mismos; excepto por las oportunidades de mejoramiento siguientes: 1) en el contrato consignado en la letra a) el Administrador de éste debe informar a la Dirección Ejecutiva y a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional -UACI-, la situación del incumplimiento por parte del contratista AUTOMAX, S.A. DE C.V., de que la garantía de fábrica presentada, no tiene evidencia de autenticado o apostillado en su país de origen, conforme a lo requerido en las Bases de Licitación y en el contrato, para que se gestione el cumplimiento por parte de dicho contratista; y que a futuro cuando reciba documentos como garantías, verifique el cumplimiento de los requisitos establecidos para ellas, de acuerdo a lo regulado en el contrato e informe a la UACI de alguna inconsistencia; y 2) en los contratos relacionados en la letra b) el Administrador de ellos debe verificar que en las futuras actas de recepción de los suministros, se cumpla con los requisitos que establece el artículo 77 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública – LACAP-; y se detalle que el equipo recibido se ha configurado y probado, con el objetivo de dar cumplimiento a las cláusulas contractuales. Además se recomienda a la UACI, defina con mayor precisión en los términos de referencia y contratos, los roles de las personas que van a firmar; expresando que es el Administrador del Contrato quien debe elaborar el acta correspondiente con todos sus requisitos. No habiendo más que hacer constar, se concluyó la presente reunión a las diecinueve horas y quince minutos de la misma fecha de su apertura, dándose por terminada la presente acta que firmamos.



ACTA DE SESION ORDINARIA NUMERO DIECISIETE.- 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 treinta de agosto de dos mil trece. 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, doctor José Francisco Lazo Marín; señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, licenciado José Tomás Chévez Ruiz; señora representante propietaria de la Federación de Asociaciones de Abogados de El Salvador –FEDAES-, licenciada Gloria de la Paz Lizama de Funes; y señor representante suplente de la Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos –ASIA-, ingeniero Oscar Amílcar Portillo Portillo.

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. **Establecimiento del Quórum.** El señor Viceministro de Comercio e Industria quien preside la reunión, comprobó la asistencia y establecimiento del quórum legalmente requerido; y dio lectura a la agenda de la presente sesión que consta de los siguientes puntos: **Punto número uno: Establecimiento del Quórum. Punto número dos: Lectura y Aprobación de la Agenda. Punto número tres: Lectura del Acta de la Sesión Ordinaria No. 16, de fecha 8 de agosto de 2013. Punto número cuatro: Peticiones Sindicato de Trabajadores del Centro Nacional de Registros –STCNR-. Punto número cinco: Escrito presentado por Unión Temporal de sociedades TOPONORT-GRAFCAN. Punto número seis: Aprobación de convenios que celebrará el CNR con otras entidades. Punto número siete: Lineamientos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Punto número ocho: Solicitud del Ministerio de Obras Públicas de información catastral de toda el área metropolitana de San Salvador, a nivel de parcelas, con información asociada a censo de población y vivienda 2007. Punto número nueve: Informes. Punto número nueve punto uno: Informe de Auditoría Financiera al CNR, período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010. Punto número nueve punto dos: Informe de Auditoría Financiera del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Nacional Fase II, con enfoque integral del período 2012. Punto número diez: Varios.** Los puntos han sido agendados como información oficiosa; y el señor Viceministro de Comercio e Industria preguntó si existían observaciones a la agenda. El Director Ejecutivo solicitó al Consejo incorporar en ella, en el punto número siete la presentación de un Lineamiento para el Registro de Comercio; en el punto número diez, varios casos de nivelaciones salariales de Registradores, así como un escrito dirigido al Consejo Directivo por el licenciado Rafael Cruz Vides en un problema registral. El Consejo Directivo manifestó su conformidad con la incorporación solicitada y aprobó la agenda respectiva. **Punto número tres: Lectura del Acta de la Sesión Ordinaria No. 16, de fecha 8 de agosto de 2013.** El señor Viceministro de Comercio e Industria preguntó si alguno de los presentes tenía observaciones a ella; y el señor Secretario General, doctor José Gerardo Liévano Chorro dijo que, a solicitud del señor representante propietario de la Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos –ASIA-, ingeniero José Roberto Ramírez Peñate, se había agregado en el proyecto de acta y en el punto número cinco, específicamente en la página tres, lo relativo al Programa de Trabajo que presentaría la contratista INDRA-MAPLINE. Con el agregado anterior fue aprobada el acta de la sesión referida. **Punto número cuatro: Peticiones Sindicato de Trabajadores del Centro Nacional de Registros –STCNR-.** El punto fue expuesto por el señor Director Ejecutivo quien manifestó que como lo había informado en la anterior reunión de Consejo Directivo, el Sindicato pide un incremento salarial general y propone que para los trabajadores cuyo salario no excede de \$1,200.00 se les aumente \$200.00; y para los que tienen salarios mayores de \$1,200.00 hasta \$2,000.00, se les aumente \$100.00; que en cumplimiento del Acuerdo tomado por el Consejo en la reunión ordinaria del treinta de agosto, la Administración presenta al Consejo Directivo el impacto económico que representaría autorizar los mencionados incrementos salariales, así: para el primer segmento, los empleados beneficiados serían 1280 y el monto de la erogación sería de \$3,580,943.21; y para el segundo segmento, los empleados beneficiados serían 293 y el monto de la erogación sería de \$382,571.43, que da un monto total de \$3,963,514.64, es decir \$4,000,000.00 en número redondos. El doctor Argumedo se refirió también a un cuadro sobre las mejoras salariales al personal durante

el año 2013, y la mejora salarial contenida en el Proyecto de Presupuesto 2014, que estaría beneficiando a 1127 empleados por un monto de \$767,773.79. Agregó el Director Ejecutivo que para el Sindicato no sirve el estudio salarial, y a petición del mismo se le entregó el total de Estado Financieros. Que la Administración no considera factible el aumento salarial solicitado, por la Política de Austeridad Gubernamental y además por la carencia de fondos institucionales. Que el Sindicato quiere ver qué gastos pueden ser omitidos para sacar el aumento. El expositor considera que la petición efectuada por ellos es tardía, porque el Consejo ya aprobó el Proyecto de Presupuesto del año próximo, el cual ha sido remitido al Ministerio de Hacienda y no se puede modificar. A pregunta del señor Viceministro de Comercio e Industria, el doctor Argumedo dijo que los traslados de las plazas de los servidores a Ley de Salarios no comprende a las instituciones autónomas. El señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, licenciado José Tomás Chévez Ruiz expresó que el Consejo había considerado el aumento salarial para el año 2014, de acuerdo a la capacidad financiera de la institución que se había informado al Consejo en su oportunidad. El Consejo Directivo después de analizar la información proporcionada y comentarios vertidos, **ACORDÓ:** por estar contemplado en el Proyecto de Presupuesto del Centro Nacional de Registros correspondiente al Ejercicio Fiscal 2014, aprobado por este Consejo mediante el Acuerdo No. 149-CNR/2013 de fecha veinticinco de julio del presente año, un aumento salarial al personal del CNR con base en la capacidad financiera de la institución; Proyecto remitido al Ministerio de Hacienda y que ya no puede ser modificado por el Consejo Directivo, se considera y resuelve no ser procedente la autorización de incrementos salariales solicitada por el Sindicato de Trabajadores del Centro Nacional de Registros, en el escrito del siete de agosto del corriente año. Además el costo de lo solicitado por el Sindicato asciende a la cantidad de TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CATORCE 64/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$3,963,514.64), lo cual es imposible de cubrir, como bien conoce el peticionario, pues se le han entregado los Estados Financieros del CNR. **Punto número cinco: Escrito presentado por Unión Temporal de sociedades TOPONORT-GRAFCAN.** El señor Viceministro de Comercio e Industria informó que habían continuado las gestiones para hacer posible que los miembros del Consejo Directivo tomen la resolución que corresponde, en la Licitación Pública Internacional sobre Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles en San Vicente y Usulután; que la última de ellas era una reunión sostenida con el señor Ministro de Obras Públicas en cuya Secretaría de Estado se dio un caso semejante; y solicitó a la Administración que se reunieran técnicos del CNR y de ese Ministerio con el propósito indicado. El doctor Argumedo expresó que la próxima semana se realizaría esa reunión. El Consejo Directivo, se dio por enterado de lo informado. Con relación al punto agendado, el Director Ejecutivo manifestó que en el folder que ha sido entregado a los miembros del Consejo, se encuentra un escrito presentado por TOPONORT-GRAFCAN en relación con la ampliación del plazo de vigencia de la oferta y de la garantía de mantenimiento de la oferta. El Consejo Directivo, en uso de sus atribuciones legales, **ACORDÓ:** darse por enterado de lo que expresa la Unión Temporal de Sociedades TOPONORT-GRAFCAN, en el escrito de fecha 16 de agosto del presente año, sobre lo resuelto en el Acuerdo de Consejo Directivo No. 157-CNR/2013 del 25 de julio del corriente año, en cuanto a la segunda ampliación del plazo de validez de la Oferta y de la Garantía de Mantenimiento de ella. **Punto número seis: Aprobación de convenios que celebrará el CNR con otras entidades.** El punto fue expuesto por la Jefe de la Unidad de Relaciones Internacionales, Cooperación y Convenios, licenciada Elizabeth Canales de Cóbar, quien hizo referencia a los

convenios que celebrará la institución con los Municipios de San Martín, El Rosario y Nueva Concepción, así como al plazo de los mismos y a los beneficios que reportarán para el CNR, y efectuó la solicitud correspondiente. El Consejo Directivo, con base en lo dispuesto por el artículo 5 inciso tercero del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del día 10 de ese mismo mes y año; y en el Manual de Políticas, Normas y Procedimientos para la suscripción de Convenios, **ACORDÓ:** aprobar los Convenios que celebrará el Centro Nacional de Registros con los Municipios de: San Martín; El Rosario; y Nueva Concepción; pertenecientes a los departamentos de San Salvador, La Paz y Chalatenango, respectivamente. Los objetos de los citados Convenios, sus plazos y beneficios para el CNR, constan en el documento presentado el cual se anexa a este acuerdo y forma parte del mismo. **Punto número siete: Lineamientos Registrales.** Los siguientes dos puntos fueron expuestos por la Directora de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, licenciada Sandra Margarita Bennett. **Punto número siete punto uno: Lineamiento sobre Rectificación de Protocolización de Diligencias Notariales de Jurisdicción Voluntaria.** El Consejo Directivo, tomando en consideración que en las diligencias notariales de Remedición de Inmuebles, Títulos Supletorios y de Aceptación de Herencia reguladas por los artículos 15, 16 y 18 y siguientes de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, existe divergencia de criterios de los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en cuanto a si es posible legalmente mediante escrituras de rectificación o sustitución de folios, enmendar errores materiales o de concepto cometidos en la resolución final que se protocoliza. Que la Administración advierte que en la escritura de protocolización se consigna la resolución final pronunciada por el notario en las respectivas diligencias, resolución que por ser actuación jurisdiccional aunque no contenciosa, tiene carácter definitivo. Además, con las diligencias originales compuestas de actas notariales y otros documentos, por ejemplo, esquelas de notificaciones, edictos y planos realizados por o que afectan a terceros, se forman expedientes; diligencias que en los casos de remedición de inmuebles y de títulos supletorios deben ser entregadas al interesado, no estando facultado el notario para conservarlas en su archivo. Por tales razones, no puede ese delegado del Estado, modificar la resolución final aunque el libro de protocolo se encuentre vigente y no haya entregado las diligencias originales al interesado. En consecuencia, solamente procede la sustitución de folios, al igual que la escritura de Aclaración, cuando el error se ha cometido en la redacción de la escritura de protocolización de la resolución final, en los elementos extrínsecos o de forma, y siempre que el libro de protocolo del notario esté vigente. En el caso de errores de concepto y que afecten los requisitos intrínsecos, no debe permitirse sustitución de folios ni rectificación, sino que deberán iniciarse nuevas diligencias, presentándose la escritura de protocolización correspondiente; en aplicación de los artículos 15, 16 y 18 y siguientes de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias; 8 y 9 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual; 96, 97 y 98 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Y según el análisis que antecede, se ha solicitado al Consejo Directivo emitir el Lineamiento respectivo en los términos expuestos. El Consejo Directivo, de conformidad a lo solicitado por la Administración, disposiciones citadas y con base en los artículos 9 atribución 5ª de la Ley de la Dirección General de Registros; 15 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 15 del Reglamento de esta última Ley; 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994,

publicado en el Diario Oficial No.227, Tomo 325 del 7 de ese mes y año; y 3 del Decreto Legislativo No. 462, de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del 10 del citado mes y año, **ACORDÓ:** emitir el siguiente lineamiento de carácter general mediante la circular correspondiente, que será de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en los términos siguientes: en caso de que en la escritura de protocolización de la resolución final en diligencias notariales de Remediación de Inmuebles, Títulos Supletorios y Aceptación de Herencia, el notario hubiere cometido errores de concepto o material o de forma, se resolverá así: a) en el error de concepto, no se permitirá sustitución de folios ni rectificación, sino que deberá efectuar nuevas diligencias y presentar para su inscripción la escritura de protocolización de la resolución final que pronuncie en ellas; y b) en el error material o de forma, se permitirá sustitución de folios si el libro de protocolo estuviere vigente. En el caso que éste hubiere vencido, se permitirá escritura de aclaración siempre que no se afecte el acto o el contenido de la resolución final que se protocoliza. **Punto número siete punto dos: Lineamiento sobre Prioridad y Tracto Sucesivo.** En este punto, la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ha puesto a consideración del Consejo Directivo el siguiente caso planteado en Mesa de Registradores: se presenta al Registro de la Propiedad Raíz una escritura de compraventa que es observada por defectos de forma. Al no ser subsanada en tiempo, se cancela de pleno derecho. Posteriormente, se presenta una escritura de Rectificación de la misma, la que es observada por no haberse presentado la escritura de compraventa que la origina. Luego se presenta testimonio de una segunda compraventa sobre el mismo inmueble a favor de otro comprador. El primer comprador vuelve a presentar el testimonio de la primera compraventa otorgada a su favor y cuya presentación fue cancelada de pleno derecho. Se pregunta si será inscribible alguna de las ventas en esas circunstancias. La expresada Dirección en su análisis dice: el Art. 711 inciso 2° del Código Civil, confiere prioridad al instrumento de rectificación, por virtud de los efectos complementarios que le atribuye la compraventa inicial aunque presentada con posterioridad. En el caso que se analiza, existen elementos que pueden ser ventilados en la vía administrativa registral, y otros que corresponden a la vía judicial, como es el caso de la doble venta. En lo que registralmente corresponde, el análisis debe orientarse a determinar si la prioridad que tiene la presentación de la escritura de rectificación, aplica a la presentación con posterioridad de la compraventa que rectifica, no obstante constar la presentación de una segunda venta a favor de otro comprador, con anterioridad a la primera compraventa. En el caso planteado se debe inscribir la primera compraventa juntamente con la rectificación, porque de conformidad al inciso 2° del citado artículo 711 del Código Civil, la escritura de rectificación le complementa el rango preferente a la presentación de la compraventa que rectifica, aunque ésta haya sido presentada con posterioridad. En cuanto a la segunda venta otorgada a favor de otro comprador, la inscripción del instrumento es improcedente y debe resolverse la denegatoria respectiva. Por lo anterior, de conformidad al Art. 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se ha solicitado al Consejo Directivo emitir el Lineamiento en correspondencia al análisis efectuado. El Consejo Directivo, de conformidad a lo solicitado por la Administración, disposiciones citadas y con base en los artículos 9 atribución 5ª de la Ley de la Dirección General de Registros; 15 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 15 del Reglamento de esta última Ley; 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial No.227, Tomo 325 del 7 de ese mes y año; y 3 del Decreto Legislativo No. 462, de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del 10 del citado mes y año,

ACORDÓ: en caso de presentarse escritura de Rectificación de un documento que fue observado y cancelado de pleno derecho, la prioridad registral de la Rectificación, de conformidad al artículo 711 del Código Civil, complementa el rango preferente a la presentación de la compraventa que rectifica, aunque se presente nuevamente con posterioridad, y exista documento con prioridad registral que la preceda, debiendo este último ser denegado de una vez por no ser inscribible. **Punto número siete punto tres: Lineamiento sobre interpretación del artículo 64 de la Ley de Registro de Comercio.** El punto fue expuesto por el señor Director Ejecutivo quien dijo que existe divergencia de criterios entre los Registradores de los Departamentos de Matrículas y de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio, con respecto a la interpretación que debe dársele al artículo 64 de la Ley de Registro de Comercio, específicamente en lo relacionado al mes en que corresponde cancelar los derechos de renovación de matrícula cuando se trate de sociedades mercantiles, ya que la referida disposición legal en su parte pertinente, prescribe: "... dentro del mes en que se inscribió la respectiva escritura de constitución en el Registro de Comercio". El Departamento de Matrículas, basándose en una resolución que resolvió un recurso de apelación pronunciada a las diez horas y veintisiete minutos del día veinticinco de mayo de dos mil diez, es decir, en un caso concreto, es del criterio que debe entenderse como tal, el mes en que dicho instrumento quedó inscrito en el actual Registro de Comercio; criterio que no es compartido por Registradores del Departamento de Documentos Mercantiles por considerar que la fecha que debe tomarse como cierta, en el caso de las sociedades que nacieron a la vida jurídica antes de la creación del Registro de Comercio, es el mes en que quedó inscrita su respectiva escritura de constitución en el Registro que llevaban los Juzgados de lo Civil. Que la Dirección del Registro de Comercio, tomando en cuenta: a) que el Registro de Comercio ya existía y antes de la creación del nuevo y actual Registro de Comercio, era llevado por los Juzgados de Primera Instancia de lo Civil; para el caso de las sociedades o personas jurídicas que fueron constituidas e inscritas en el anterior Registro de Comercio, opina que es precisamente durante el mes en que quedaron inscritas en dicho Registro, el que debe tomarse en cuenta para efectos de renovación de su matrícula ya que únicamente se confirió el plazo de dos años contados a partir de la entrada en funcionamiento del actual Registro de Comercio, para arreglar o adaptar su pacto social a las disposiciones del nuevo Código de Comercio; y b) sostener lo contrario y decir que es la inscripción en el nuevo Registro de Comercio el que debe tomarse en cuenta para el efecto indicado, significaría negar la existencia jurídica de aquellas sociedades y sus obligaciones y derechos contraídos y ejercidos respectivamente, durante el tiempo anterior a la inscripción del instrumento de adaptación de las mismas, contraviniéndose también el artículo 21 de la Constitución de la República que por regla general, prohíbe el efecto retroactivo de las leyes. Además, no se observaría lo prescrito en el artículo 104 de la Ley de Registro de Comercio que dispone expresamente: "Los libros del Registro de Comercio anexo a los Juzgados de Primera Instancia pasarán al Registro de Comercio, a la fecha en que tal Oficina inicie sus actividades de servicio público. Las inscripciones contenidas en ellos, **tendrán plena validez legal sin otros requisitos.**". Que la Administración ha sometido a la consideración del Consejo Directivo, la emisión de un Lineamiento, de conformidad al artículo 9 atribución 5ª de la Ley de la Dirección General de Registros, en los términos expuestos. El Consejo Directivo, de conformidad a lo solicitado por la Administración, disposiciones citadas y con base en los artículos 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial No.227, Tomo 325 del 7 de ese mes y año; y 3 del Decreto Legislativo No. 462, de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del 10 del citado mes y año,

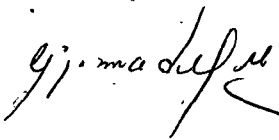
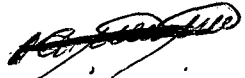
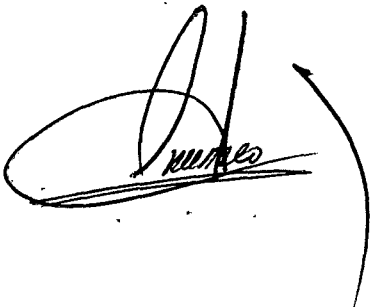
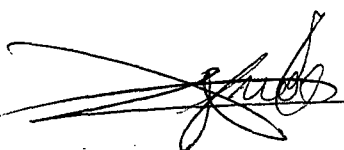

ACORDÓ: emitir el lineamiento de carácter general mediante la circular correspondiente, que será de obligatorio acatamiento para los Registradores del Registro de Comercio, sobre la interpretación del artículo 64 de la Ley de Registro de Comercio, en los términos siguientes: para el caso de las sociedades o personas jurídicas que fueron constituidas e inscritas en el anterior Registro de Comercio que llevaban los Juzgados de lo Civil, el pago de los correspondientes derechos y la solicitud de renovación anual de la matrícula, se realizarán dentro del mes en que quedaron inscritas en ese Registro. **Punto número ocho: Solicitud del Ministerio de Obras Públicas de información catastral de toda el área metropolitana de San Salvador, a nivel de parcelas, con información asociada a censo de población y vivienda 2007.** Efectuó la presentación del tema, el Director del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional –DIGCN-, ingeniero Rigoberto Ovidio Magaña Chavarría, quien se refirió a la solicitud del Ministerio de Obras Públicas para adquirir productos catastrales en formato digital vector, así como a la cotización de los productos requeridos, según precios establecidos por el Acuerdo de Consejo Directivo No. 13-CNR/2007, en la siguiente forma: a) 652 Sectores Catastrales, con precio unitario de \$299.45, que da un total de \$195,241.40; y b) 726, 205 Listado de Propietarios, con precio unitario de \$0.16, que da un total de \$116,192.80. La suma de ambas cantidades da un total a pagar de \$311,434.20 que incluye IVA. El Consejo Directivo consideró procedente acceder a lo solicitado; y además estimó conveniente que las ventas de los productos mencionados su autorización sea delegada en el Director Ejecutivo cuando se realicen a instituciones públicas; y en caso de que tales ventas sean efectuadas a entidades de carácter privado, la Administración deberá solicitar a este Consejo la autorización que corresponde; y en uso de sus atribuciones legales, **ACORDÓ: I)** autorizar la venta de productos catastrales en formato digital vector, al Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, que servirán de base para la elaboración de escenarios de riesgo en el Área Metropolitana de San Salvador; información que comprende los Sectores Catastrales y Listado de Propietarios, siendo el total del precio a pagar la cantidad de TRESCIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO 20/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$311,434.20), según el arancel aprobado por el Acuerdo de Consejo Directivo No. 13-CNR/2007 de fecha 29 de mayo de ese año; precio que incluye el valor del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios –IVA-; debiéndose aclarar a dicho Ministerio, que la información no se encuentra completamente actualizada, y que la misma no podrá ser comercializada o transferida a otras entidades, a efecto de resguardar los derechos de autor que corresponden al CNR; y **II)** delegar en el Director Ejecutivo la atribución de autorizar las ventas de los productos indicados cuando se realicen a instituciones públicas; y en caso de que tales ventas sean efectuadas a entidades de carácter privado, la Administración deberá solicitar a este Consejo la autorización que corresponde. **Punto número nueve: Informes.** El punto número nueve punto uno: **Informe de Auditoría Financiera al CNR, período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010,** no fue tratado en esta sesión; y a continuación fue analizado el **Punto número nueve punto dos: Informe de Auditoría Financiera del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II, con enfoque integral del período 2012,** el cual fue expuesto por el Jefe de la Unidad de Auditoría Interna, licenciado Rabí de Jesús Orellana Herrera; y en uso de sus atribuciones legales, el Consejo Directivo tomó el siguiente **ACUERDO:** darse por recibido y enterado de los resultados de Auditoría Financiera y de Cumplimiento Legal del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Nacional Fase II- período del 1º de enero al 31 de diciembre de 2012; practicada por la Unidad de Auditoría Interna del Centro Nacional de

Registros. Dicha auditoría tuvo como objetivos específicos: a) examinar las cifras de los Estados Financieros del citado Proyecto, de conformidad a Normas de Contabilidad Gubernamental; b) verificar el cumplimiento de las condiciones del Contrato de Préstamo BCIE No. 1888, y de los documentos que forman parte del mismo y de otras disposiciones aplicables; y c) evaluar el control interno relacionado con las operaciones del Proyecto, de conformidad al Reglamento de Normas Técnicas de Control Interno Específicas del CNR y demás Normativa pertinente. En la auditoría se concluye que los Estados Financieros, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera, los resultados de sus operaciones, el flujo de fondos y la ejecución presupuestaria de dicho Proyecto, por el período del 1º de enero al 31 de diciembre de 2012. En cuanto a la revisión del Sistema de Control Interno, se identificaron dos aspectos que se consideran condiciones reportables: No. 1) durante el año 2012, en el Plan Global de Inversiones (PGI), se aplicó al Componente 3 “Coordinación del Proyecto” los pagos que se efectuaron con recursos propios del CNR, para sufragar los costos del personal del Subcomponente 1.4 “Supervisión de Contratos por Regularización de Tierras” por US\$54,118.75, así como también el pago del Personal Operativo correspondiente al Subcomponente 2.4 que se refiere a la “Coordinación con Unidades del CNR y Entidades Externas” por un monto de US\$38,598.70. Los criterios son el contrato de préstamo BCIE-1888, Sección 9.01 Desarrollo del Proyecto con la debida diligencia y destino del Préstamo; y el Manual Operativo del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II, vigente a partir de diciembre de 2010, Sección II, Numeral 3.1. Las causas principales son: 1) Las cantidades presupuestadas inicialmente en el PGI para el pago del Personal Operativo del CNR en los Subcomponentes 1.4 y 2.4, no son suficientes para cubrir ese segmento durante el desarrollo del Proyecto; y 2) para determinar los cambios hasta la aprobación del Consejo Directivo para afectar las asignaciones del PGI, se tomó un período desde julio 2011 al 7 de marzo de 2013. El efecto es que se disminuyó la disponibilidad en el Componente de la Coordinación del Proyecto por el valor de US\$92,717.45. Se recomienda a la Administración Superior, en caso de surgir la necesidad de modificar las asignaciones en el PGI, coordinarse con la Unidad Coordinadora del Proyecto –UCP- para analizar los cambios de la proyección financiera, y someterlos oportunamente para que sean autorizados por el Consejo Directivo, por decisión de éste siempre que sean superiores a US\$50,000.00. Los comentarios de la UCP son: que los desembolsos se hicieron atendiendo a la obligación ineludible de honrar, con fondos de contrapartida CNR, los salarios y prestaciones de las personas que trabajaron en los Subcomponentes mencionados; y que con la reprogramación autorizada por el Consejo Directivo se estima que ya no se daría una situación como la encontrada, en el futuro cercano; sin embargo, de identificarse una situación similar, se tomarán las medidas correspondientes; No. 2) se requirió en solicitud No. 20120203 del 21 de marzo de 2012, tres computadoras de escritorio, las que fueron recibidas el 12 de julio del mismo año, para la Unidad de Compras del Proyecto, que se utilizaron para otras actividades administrativas. Los criterios son los antes mencionados y la causa de la condición, es que las computadoras se adquirieron con el propósito de dotar de equipo de trabajo a tres personas de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, que conformarían la Unidad de Compras del Proyecto; sin embargo, la conformación de esa Unidad no fue autorizada. El efecto es la compra de esas tres computadoras por un valor de US\$3,177.30, para utilizarla en actividades distintas a las previstas. Se recomienda a la Administración Superior, que antes de autorizar las compras de bienes para nuevas actividades, requiera a la UCP la seguridad de la factibilidad de la implementación de esas diligencias. Los comentarios de la UCP son: la anterior Gerencia era de la idea que debería

instituirse en la UCP, una Unidad de Compras; sin embargo, su creación no había sido del todo consultada ante la instancia correspondiente. Por lo anterior, la actual Gerencia hizo las consultas a la UNAC y con la respuesta de ésta se concluyó que no era legal la creación al interior de la estructura organizativa de la UCP, de una Unidad propia de Compras. Posteriormente, se decidió comprar tres computadoras para el personal del área de compras que funcionaría desconcentrada de la UACI, y que estaría ubicada en la UCP. Sin embargo, la Jefatura de la UACI pidió a la Dirección Ejecutiva, concentrar nuevamente las funciones de compras del Proyecto, y el 13 de junio de 2012 la actual Gerencia notificó a la UACI el retorno del Coordinador de Fondos Externos, quien se había trasladado a la UCP desde el 13 de septiembre de 2011. Justo cuando se tomó esta decisión, se estaba en proceso de recibir el equipo, el cual se había adjudicado el 1º de junio de 2012. En lo que concierne a las conclusiones sobre aspectos de cumplimiento del contrato de préstamo, leyes y reglamentos aplicables, los resultados de la prueba de cumplimiento revelaron la siguiente instancia significativa de incumplimiento, la cual no tiene efecto en los estados financieros del período 2012 del Proyecto, y se refiere a que el avance y la calidad de los trabajos reportados por la contratista INDRA-MAPLINE al 31 de diciembre de 2012, con respecto al Barrido, no han cumplido con el rendimiento esperado, considerando las especificaciones técnicas y el tiempo que queda para el vencimiento del plazo del contrato CNR 039/2008 suscrito con la Unión Temporal de Sociedades INDRA-MAPLINE el 4 de diciembre de 2008, y cuyo vencimiento es el 14 de octubre de 2013. Los criterios han sido el contrato mencionado, y el Manual Jurídico-Técnico de Ejecución para la Verificación de Derechos y Delimitaciones de Inmuebles. Las causas son: 1. Acumulación de trabajos pendientes en levantamiento de información de campo y topografía; 2. La Contratista no ha adquirido los recursos suficientes para realizar los trabajos de acuerdo a la fecha de terminación del Contrato; 3. Se han presentado sectores que no cumplen con las especificaciones técnicas, que de acuerdo a la Norma ISO 2859 permita su aprobación, produciéndose rechazo del trabajo ejecutado por la Contratista; 4. Como resultado de la Supervisión de Mapeo las observaciones han originado la devolución de subsectores a campo por falta de simbología, validaciones de medianeras, falta orden de linderos, entre otros; y 5. Se ha detectado que las observaciones que se envían a campo tardan en corregirse hasta dos meses. Los efectos son: 1. Al 31 de diciembre de 2012, el CNR ha invertido US\$1,353,103.87 para supervisar los trabajos efectuados por INDRA-MAPLINE y únicamente se ha dado por aceptado un sector. 2. Se adquirió equipos de computación que no se están utilizando, los que ascienden a un valor de US\$107,562.81 mismos que se han depreciado por un monto de US\$32,493.01. 3. Retraso en la ejecución de los trabajos de estudios jurídicos post campo, digitalización de mapas catastrales y en las labores de campo para los meses que restan de la ejecución del contrato. 4. Los desfases entre programaciones, dificulta la programación de trabajo de la Supervisión de Campo, Mapeo y Jurídica. 5. La empresa no logra alcanzar los rendimientos promedios establecidos en el Manual de Ejecución. 6. No se han efectuado los trabajos de vinculación de la información de Registros correspondientes a los departamentos de Chalatenango, Cabañas y Cuscatlán. 7. Riesgo de incumplimiento de los objetivos estratégicos de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Nacional; y 8. Aumento sustancial de los costos administrativos y de supervisión. Se recomienda al Consejo Directivo y a la Administración Superior, analizar las acciones jurídicas, para que la contratista INDRA-MAPLINE cumpla con el contrato CNR-039/2008 “Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles de los departamentos de Chalatenango, Cuscatlán y Cabañas”. Los comentarios de la UCP son: en lo concerniente a la parte técnica, efectivamente se han girado las comunicaciones a la contratista, a

fin de que cumpla con el contrato. Y aunque no es objeto del período de la auditoría, la empresa ha identificado como difícil de cumplir con el período de terminación del Contrato, al plazo del 14 de octubre de 2013, por lo que oportunamente se solicitó el proceso de Arreglo Directo. A este momento, la Administración Superior respondió a INDRA-MAPLINE, por medio de una nota CNR/DE/503/HI3502/13 del 17 de junio de 2013, que los argumentos de INDRA no hacían factibles llegar al Arreglo Directo, de lo que no se ha tenido ninguna reacción. **Punto número diez: Varios.** El punto **número diez punto uno: Nivelaciones Salariales de Registradores**, fue retirado por el señor Director Ejecutivo y dijo que será presentado en otra sesión. A continuación fue analizado el **Punto número diez punto dos: Escrito presentado por el licenciado Rafael Cruz Vides, Apoderado General Judicial de la señora Rosa Lidia Cea conocida como Rosa Lidia Cea Cea.** El tema fue expuesto por el señor Director Ejecutivo; y el Consejo de conformidad al memorando de la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, con referencia 1240-2013, y tomando en consideración que efectivamente, aunque el escrito estaba dirigido al Concejo (sic) Directivo del Centro Nacional de Registro (sic), del Departamento de San Salvador, organismo que con ese nombre no existe, le dio trámite, fundado en que se trataba de un error de derecho, el cual puede suplirse. Que efectivamente, al consultarse en el Sistema la inscripción No. 94 del Libro No. 745 de Propiedad del Departamento de Sonsonate, que lleva la Oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, con sede en la ciudad de Sonsonate, no consta escaneado el folio 437, y conforme a respuesta del Registrador Jefe del citado Registro, se verificó una búsqueda minuciosa y no fue posible encontrar el referido folio. Que en dicho Registro, al implementarse el sistema de Folio Real Automatizado se procedió al escaneo de los libros de inscripción y, para dicha época, ya faltaba el folio relacionado, por lo que no consta escaneado. En virtud de lo anterior, el Registro no cuenta con la información que permita, de conformidad al artículo 119 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, proceder a la reposición administrativa del referido folio, trámite que a la fecha es el vigente para tal efecto, y que de no ser factible, la misma disposición legal en forma expresa remite al Capítulo VI del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, hoy Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el cual señala el trámite judicial de reposición de inscripción. El Consejo Directivo, de conformidad a lo anteriormente expuesto y disposiciones citadas, en uso de sus atribuciones legales, **ACORDÓ:** no acceder a lo solicitado por el licenciado Rafael Cruz Vides, Apoderado General Judicial de la señora Rosa Lidia Cea conocida tributariamente como Rosa Lidia Cea Cea, en cuanto a requerirse al peticionario la presentación de los documentos originales para que con vista de ellos, se haga la reinscripción del folio o página faltante y, como consecuencia, se efectúe el traslado al sistema de Folio Real Automatizado, teniendo que seguir el trámite judicial de reposición. El Consejo Directivo resolvió efectuar la próxima sesión ordinaria del mismo, a las dieciséis horas y treinta minutos del día jueves cinco de septiembre del presente año. No habiendo más que hacer constar, se concluyó la presente reunión a las diecinueve horas y quince minutos de la misma fecha de su apertura, dándose por terminada la presente acta que firmamos.



ACTA DE SESION ORDINARIA NUMERO DIECIOCHO.- 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 cinco de septiembre de dos mil trece. 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, doctor José Francisco Lazo Marín; señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, licenciado José Tomás Chévez Ruiz; señora representante propietaria de la Federación de Asociaciones de Abogados de El Salvador – FEDAES-, licenciada Gloria de la Paz Lizama de Funes; y señor representante suplente de la Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos –ASIA-, ingeniero Oscar Amílcar Portillo Portillo. 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. **Establecimiento del Quórum.** El señor Viceministro de Comercio e Industria quien preside la reunión, comprobó la asistencia y establecimiento del quórum legalmente requerido; y dio lectura a la agenda de la presente sesión que consta de los siguientes puntos: **Punto número uno: Establecimiento del Quórum. Punto número dos: Lectura y Aprobación de la Agenda. Punto número tres: Lectura del Acta de la Sesión Ordinaria No. 17, de fecha 30 de agosto de 2013. Punto número cuatro: Lineamientos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Punto número cinco: Licitación Pública Internacional No. LPINT-13/2011-CNR-BCIE “Ejecución de los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles de los Departamentos de San Vicente y Usulután”. Punto número seis: Informe de Auditoría Financiera al CNR, período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010. Punto número siete: Procedimiento sancionatorio a la sociedad D’Quisa, S.A. de C.V. Punto número ocho: Solicitud de aprobación de costo de venta de Mapas Turísticos de los Municipios de la Libertad, Izalco y Chalchuapa. Punto número nueve: Adquisiciones y Contrataciones. Punto número diez: Autorización Premios para el Concurso Nacional Ingenio 2013. Punto número once: Informes. Punto número doce: Varios.** Los puntos han sido agendados como información oficiosa; y el señor Viceministro de Comercio e Industria preguntó si existían observaciones a la agenda. El Director Ejecutivo manifestó que en atención a lo informado por el señor Viceministro de Comercio e Industria, de que un poco antes de las seis de la tarde tiene que retirarse de la sesión, el Consejo Directivo puede decidir el orden de análisis de los puntos agendados. El Consejo se enteró de lo expresado y aprobó la agenda de esta reunión. **Punto número tres: Lectura del Acta de la Sesión Ordinaria No. 17, de fecha 30 de agosto de 2013.** El señor Viceministro de