

ACUERDO No. 56-CNR/2020. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número seis: Convenios. Subdivisión seis punto dos: **“Solicitud de Banco Agrícola para dispensa de pago y modificación del Convenio de Servicios Registrales; y solicitud de aprobación de modelos de Convenio Marco y Anexo de Ejecución para entidades privadas”**; de la sesión ordinaria número nueve, celebrada en forma virtual, a las ocho horas con treinta minutos del veinte de agosto de dos mil veinte; punto expuesto por la jefe de la Unidad de Relaciones Internacionales, Cooperación y Convenios –URICC, licenciada Ruth Jeannette Cuestas; y,

CONSIDERANDO:

- I. Que en nota del 30 de junio del año en curso, el Banco Agrícola S.A. solicita al CNR, el descuento en el pago de las cuotas de abril, mayo y junio de 2020, del Convenio de Servicios registrales, suscrito el 23 de agosto de 2016, prorrogado en 2018, expresando: Que por causa de la pandemia del Covid 19 el gobierno tomó medidas para restringir la movilidad y el derecho de asociación que afectaron el movimiento de la economía en general. Que en ese sentido, a partir del 26 de marzo de 2020, el personal de la célula registral del CNR no pudo asistir a las instalaciones del Banco (ubicadas en sucursal La Mascota) donde opera la célula.
- II. Que el banco a partir de esa fecha presentó los documentos en la oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (RRRH) en San Salvador, por lo que los servicios de la célula se presentaron de una forma distinta, reduciéndose también la demanda de servicio, que durante abril, mayo y junio fue de 237 documentos, (no cumpliéndose la meta de 400 documentos por mes).
- III. Que por ello y para paliar el impacto económico en el banco, solicita efectuar el pago únicamente por los documentos presentados durante los meses de abril, mayo y junio, que suman la cantidad de US\$3,759.17 dólares amparados en la cláusula octava, referente a las modificaciones del referido convenio. De acuerdo al Convenio el costo mensual de la célula es de \$6,840.00 dólares; debiendo pagar US\$20,520.00 dólares por los 3 meses referidos, por lo que el pago ofrecido por US\$3,759.17 dólares representa una reducción del 81.7% del costo total.
- IV. Que se realizó un análisis de la petición, junto con otras unidades, resultando lo siguiente: 1. Desde el 26 de marzo 2020 se retiró al personal de la célula ubicada en el Banco Agrícola, en cumplimiento a las medidas de seguridad ante la pandemia. Dos de los 3 miembros del equipo se enviaron a sus casas por razones de la edad. 2. La Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas organizó el trabajo de la célula para dar el servicio desde la oficina del departamento San Salvador; y se comunicó al banco que se trabajaría la modalidad de Célula desde las oficinas centrales con igual calidad. 3. Se recibieron documentos de primera presentación por parte del banco y se trabajaron documentos en segunda calificación para aprovechar la disminución en la demanda del servicio. 4. El convenio suscrito entre el banco y el CNR en su cláusula IV letra “h” regula que el Banco tiene una cuota mínima de 400 documentos a presentar, y que aunque no la cubra pagará la cuota de mantenimiento de la célula. Por ello se concluyó: a. La modalidad de servicio en célula se brindó aunque con la entrega y procesamiento de documentos en oficina central y no en las instalaciones del banco; con lo cual se dio atención con la misma celeridad, dada la emergencia, en cumplimiento también al decreto especial. 2. El Banco hizo uso del

- servicio aunque en una demanda disminuida por los efectos de la pandemia. 3. El decreto especial permitió la apertura de bancos, quienes tenían que organizar su logística en función de la emergencia. En consecuencia *recomienda denegar la solicitud planteada*.
- V. Que la segunda petición del banco se fundamenta en que al prever una desaceleración en la presentación de documentos en célula en los próximos meses, dado que el proceso de reapertura de la economía ocasiona un movimiento gradual y lento en los distintos sectores. Continúa el banco fundamentando que de acuerdo a la cláusula VIII denominada Modificaciones del Convenio, celebrado el 23 de agosto de 2016 y prorrogado en 2018, se establece la posibilidad de documentar las modificaciones por cruce de correspondencia entre las partes y solicita adecuar la forma de pago estipulada en la cláusula IV letra "h" Obligaciones del Banco, para que la misma se realice de manera escalonada en dos fases: fase I (que el banco denomina "variable", explicando que mientras se normaliza la dinámica social y la presentación regular de documentos *el pago se realice de acuerdo al número de documentos presentados*. Fase II (el banco la denomina "Fija"): explicando que una vez alcanzados los 400 documentos presentados mensualmente y el servicio de célula se pueda prestar en las instalaciones del banco, cancelará los costos fijos de \$6,840.00 dólares de acuerdo a la regulación actual del convenio. Luego del planteamiento solicita prorrogar el convenio vigente, con las modificaciones según las fases expresadas y por el plazo de 2 años.
- VI. Que la petición del banco para la fase uno, relacionada al pago por documento presentado sin establecer un mínimo de ellos a ser procesados por el personal de la célula desnaturaliza esta modalidad de servicio, la cual se basa en la designación de personal para atender al banco en el proceso registral de un número determinado de documentos; número por el cual se establecen necesidades de recursos (personal, equipo, espacios, etc.) y se organiza la célula; costos que deben ser cubiertos por quien contrata dicho servicio. Realizar una modificación en los términos planteados por el banco, representa un detrimento para el CNR, debido a que se convertiría en una especie de subsidio del CNR al banco, pues no se cubrirían los costos del servicio, situación además que podría ser señalada por una auditoría de la entidad contralora. Para que una célula funcione en razón del proceso registral el personal mínimo requerido es de 3 personas, una de las cuales debe ser un registrador. Si no se cumple este mínimo se entorpecería el proceso mismo.
- VII. Que el servicio de Célula Registral, afirma la expositora, se brindó en las oficinas centrales del CNR, con lo cual se aseguró la atención al banco *a pesar de la emergencia*. Consta que el Banco usó el servicio mediante la presentación de documentos *que fueron procesados*, a pesar de los efectos de la pandemia; esto dado que los decretos emitidos en razón del combate a la pandemia por COVID-19 permitieron la apertura de dicha institución, quienes *tenían que organizar su logística en función de la emergencia*; y dado que de conformidad a la cláusula cuarta, letra "h", *el Banco está obligado a cancelar los costos fijos de mantenimiento de la célula registral, independientemente de la cantidad de documentos que se presenten a trámite registral*. Por su parte, es menester decir que el CNR también fue afectado en la reducción de sus ingresos por la caída de la demanda; por lo que no puede asumir la responsabilidad de la situación acontecida, en especial porque es una institución que tiene que costear su auto-financiamiento para invertir en altos niveles tecnológico y técnico.
- VIII. Que en aplicación del Manual de Gestión de Convenios, se vuelve necesario ajustar los convenios a la nueva modalidad del Convenio Marco y a los de Anexos de Ejecución debiéndolos aprobar

este consejo. Por tanto, se presentan los modelos de los mismos y por suscribir con el Banco Agrícola S.A.

- IX. Que se presenta el modelo de *Convenio Marco para la Prestación de Servicios Registrales y Catastrales para Instituciones Privadas*, que contiene entre otros componentes, el objeto, las condiciones de ejecución del servicio, el plazo, las provisiones financieras, los derechos de Propiedad Intelectual, la confidencialidad y reservas, la garantía, las adiciones y modificaciones; también se presenta la estructura del *Anexo de Ejecución* que se compone así: descripción del servicio, el lugar y la forma de prestación del mismo, precio y condiciones de pago, obligaciones de las partes, modificación, plazo y prórrogas, entre otros.
- X. Que el Consejo Directivo razona en el sentido que el Convenio de Prestación de Servicios Registrales con el Banco Agrícola S.A. *se suscriba por un año*, debiendo el CNR *al menos anualmente, revisar y ajustar a la realidad institucional los precios de tales servicios*; notificando el resultado de manera oportuna al referido banco.
- XI. Que debe disponerse en el Convenio Marco o Anexo de Ejecución – según corresponda- una cláusula que *indique la revisión anual de los precios por servicios registrales*, aplicable a todas las Instituciones con las que se suscriba tal tipo de acuerdo de voluntades.

Por lo dicho, la expositora solicita al Consejo Directivo: 1) Denegar la petición del Banco Agrícola debido a que el servicio de Célula fue brindado en oficina central del CNR, de lo cual fue notificado oportunamente, usando el banco el servicio de acuerdo a sus necesidades y capacidad durante los meses de abril, mayo y junio de 2020. 2) Denegar la solicitud relativa a la modificación del Convenio de Servicio Registral, en los términos planteados por el Banco Agrícola S.A. y enviado mediante notas dirigida a la Administración. 3) Aprobar los términos y condiciones del *Modelo de Convenio Marco y del Modelo de Anexo de Ejecución* para el funcionamiento de células registrales para entidades privadas. 4) Aprobar la suscripción del Convenio Marco con el Banco Agrícola S.A. bajo el formato aprobado y mantener con dicho banco las condiciones de precio del servicio de Célula Registral por un valor mensual de US\$6,840.00 dólares equivalente a la calificación de 400 documentos con un costo individual de US\$17.10 dólares y US\$5.00 dólares por servicio de Anotación Preventiva; aprobados para el convenio vigente y por el plazo de un año debiendo el CNR, cuando lo considere necesario, revisar y ajustar a la realidad institucional los precios de tales servicios, notificando el resultado de manera oportuna al referido banco.

Por tanto, el Consejo Directivo, con base en lo informado anteriormente por dicha funcionaria; en el artículo 5 incisos 3° y 4° del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995 publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del 10 de octubre de 1995, por el que se declaró al CNR como Institución Pública con autonomía administrativa y financiera; 8 del Decreto Ejecutivo número 62, del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial número 227, tomo 325 del 7 de diciembre de tal año, por el que se creó el CNR y su régimen administrativo; y conforme a la cláusulas IV letra "h", séptima y octava del Convenio de Prestación de Servicios Registrales celebrado entre el CNR y el Banco Agrícola S.A.

ACUERDA: I) Denegar la petición del Banco Agrícola Sociedad Anónima, debido a que el servicio de Célula Registral fue brindado durante abril, mayo y junio de 2020. **II) Denegar** la solicitud relativa a la modificación del Convenio de Prestación de Servicios Registrales, en los términos planteados mediante notas dirigida a la Administración y conforme se ha dicho. **III) Aprobar** los términos y condiciones del *Modelo de Convenio Marco y del Modelo de Anexo de Ejecución* para el funcionamiento de células

8

registrales para entidades privadas. **IV) Aprobar** la suscripción del Convenio Marco con el Banco Agrícola S.A. bajo el formato aprobado y mantener para el Anexo de Ejecución las condiciones de precio del servicio de Célula Registral por un valor mensual de US\$6,840.00 dólares equivalente a la calificación de 400 documentos con un costo individual de US\$17.10 dólares y US\$5.00 dólares por servicio de Anotación Preventiva; dichas cantidades se entienden más IVA; con la modificación del plazo, en sustitución de dos años, se aprueba por un año; debiendo el CNR, cuando lo considere necesario, *revisar y ajustar a la realidad institucional los precios de tales servicios, notificando el resultado de manera oportuna al referido banco.* **V) Autorizar** para que en el Convenio Marco o Anexo de Ejecución – según corresponda- se disponga una cláusula que *indique la revisión anual de los precios por servicios registrales*, aplicable a todas las Instituciones con las que se suscriba tal tipo de acuerdo de voluntades. **VI) Autorizar** a la Directora Ejecutiva a la suscripción del Convenio de Ejecución conforme a los modelos **de Convenio Marco y Anexo de Ejecución para entidades privadas**, modificados y aprobados por este consejo. **VII) Comuníquese.** Expedido en San Salvador, veinticinco de agosto de dos mil veinte.



Licenciada Tanya Elizabeth Cortez Ruiz
Secretaria del Consejo Directivo

