

ACUERDO No. 57-CNR/2020. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número seis: Convenios. Subdivisión seis punto tres: **“Solicitud de reconsideración del acuerdo CD 35-CNR/2020, presentada por el Fondo Social para la Vivienda, para exención de pago en Contrato de Servicio de Transmisión de datos en línea y el Convenio de Servicio Registral; y modificación de éste convenio”**; 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 el Fondo Social para la Vivienda (en lo sucesivo FSV), ha presentado solicitud el 13 de julio del año en curso, en la que solicita al Consejo Directivo: 1. Eximirlo del pago de los costos fijos de mantenimiento de la célula registral en los meses de abril y mayo 2020, por no haberse prestado el servicio durante este período, eximiéndose también del pago en el mes de junio de 2020, por ser un mes vencido, en vista que el otorgamiento de los créditos en dicha institución aún no se ha normalizado, no generándose el volumen suficiente de instrumentos inscribible para cumplir con el mínimo de documentos relacionados en el convenio. 2. Autorizar la modificación al convenio de Cooperación Registral para el resto del plazo que finaliza el 31 de diciembre de 2020, en base a la CLÁUSULA NOVENA en el sentido que el cobro se realice individualmente por la cantidad de \$14.29 más IVA por documento presentado, mientras se normalice el otorgamiento de los créditos y el flujo de documentos. 3. Exonerar al FSV del pago mensual de la consulta en línea en el período de 16 de abril al 14 de mayo, y del 15 de mayo al 15 de junio de 2020, atendiendo que la misma no fue utilizada, dado que ambas instituciones no estuvieron laborando durante el período mencionado, regresando a labores hasta el 16 de junio de 2020ér
- II. Que la cronología de las primeras peticiones del FSV, **en lo que atañe al Convenio de Cooperación Registral, célula fue:** 1) exención del pago de las cuotas de mantenimiento de la Célula Registral para los meses de abril y mayo de 2020, en virtud que el servicio no fue recibido desde el 23 de marzo al 15 de junio de 2020, por cierre debido a la emergencia del Covid 19; 2) que por los documentos presentados durante ese período hasta la fecha en que presentó la primera solicitud (que fue el 19 de junio de 2020) se cobre **el valor de \$14.29 dólares más IVA por cada uno** (precio establecido para los documentos en exceso de 700 que es la demanda base, independientemente del número de documentos que se presenten) y no se les cobre la cuota pactada en el convenio que son US\$ 10,003.00 dólares mensuales, solicitando como consecuencia la modificación del referido documento para el resto del plazo, que finaliza el 31 de diciembre de 2020, con base en la cláusula novena, denominada “Modificaciones”.
- III. Que, en el orden de tales peticiones, el consejo resolvió: 1) **“Solicitar el pago al FSV del 50% del precio por cada uno de los meses, en concepto de mantenimiento de la Célula Registral, que corresponde a abril y mayo de 2020, la que deberá de cancelarse mediante dos pagos. 2) Instruir** para que la Unidad de Relaciones Internacionales, Cooperación y Convenios; la Unidad Financiera Institucional y la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, realicen un estudio referente al cálculo del pago por documento a presentarse en la Célula

Registral que se encuentra físicamente en el FSV, tomando en cuenta los costos, y proyecciones de demanda real del servicio; así como realizar una evaluación del número de personas que deberán laborar en la Célula o temporalmente en el CNR, dado el desarrollo de la Pandemia u otro factor, debiendo presentar, la Unidad de Relaciones Internacionales antes dicha, una propuesta de solución en una próxima sesión del Consejo Directivo. Lo dicho en este romano es en relación a la solicitud de pagar US\$14.29 dólares en concepto de servicio por documento presentado *para el resto del plazo del Convenio de servicios registrales (Célula), que finaliza el 31 de diciembre de 2020; por lo que el estudio y evaluación referidos no se aplicará a la petición de exoneración de pago por los documentos presentados en los meses de abril, mayo y hasta la fecha de 2020.*"

- IV. Que, siguiendo con el orden de las peticiones, en lo que atañe al **Contrato de transmisión de Información en Línea**, el FSV afirmó **1)** que el pago correspondiente al 16 de abril -16 de mayo de 2020 no lo realizó; y solicitó **2)** la exoneración del pago de la cuota del 16 de mayo al 15 de junio de 2020, por no haber hecho uso del servicio, debido a que dicha institución no estuvo laborando durante ese período. **3)** Finalmente, afirmó que el 16 de junio de 2020 se realizó el pago de los 14 usuarios del FSV (por el contrato de Consulta en Línea) solicitando su activación. **Ante tal petición el consejo resolvió: "Solicitar el pago al FSV del 50% del precio por cada uno de los meses, en concepto de cumplimiento del Contrato de Servicio de transmisión en línea, correspondiente al período abril-mayo; y mayo-junio de 2020 la que deberá de cancelarse mediante dos pagos"**. El período, de abril-mayo se incluyó debido a que en la nota del FSV fechada 18 de junio del año en curso, afirmó no haber cancelado del 16 de abril al 16 de mayo, de tal manera que éste es un período que debía incluirse por la falta de pago al CNR.
- V. Que se realizó un análisis por parte de la Unidad Jurídica de la Dirección Ejecutiva, la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y la URICC, relacionada a la petición de reconsideración *exención de pago correspondiente a abril –mayo 2020 del Convenio de Cooperación Registral*, resultando lo siguiente: **análisis legal**. La cláusula IV Obligaciones del Fondo, letra "j" establece que los costos fijos mensuales de mantenimiento de la Célula son de US\$10,003.00 dólares por la calificación de 700 instrumentos por mes....En caso que el FSV no presente la cantidad de instrumentos mínima para cubrirlos, siempre se obliga a cancelar el costo fijo de la Célula Registral. Asimismo, al revisarse la legislación transitoria durante la emergencia, no se contempla la condonación de deudas. **Análisis operativo:** el FSV cerró sus instalaciones por emergencia, lo que obligó que la célula se retirase de sus instalaciones; no obstante, el CNR estuvo brindando servicio de célula en oficina central ubicada en el departamento de San Salvador, para atender al sector financiero durante la pandemia, y de acuerdo a los Decretos Ejecutivos que lo facultaban a brindar el servicio, lo cual fue notificado a las entidades correspondientes, entre ellas el FSV; institución que presentó pocos documentos en oficina central y fueron recibidos y procesados en los plazos acordados. En igual sentido, el CNR pagó el salario del personal que integra la célula del FSV.
- VI. Que las referidas unidades también realizaron el análisis de la petición de exención de pago correspondiente a junio 2020 (petición que yace en la segunda nota) del Convenio de Cooperación, aduciendo, el FSV, que es un mes vencido y que no se cubrió la cuota mínima de

documentos a presentar por él, ya que no ha normalizado el otorgamiento de créditos. Ante ello, debe considerarse que el FSV reabrió operaciones a partir del 16 de junio del año en curso; la célula registral se reincorporó a las instalaciones del FSV el 16 de junio pasado con lo cual se brindó el servicio plenamente en lugar y jornada establecido por el convenio durante la mitad del mes de junio. El FSV hizo uso del servicio en forma regular, presentando un total de 368 documentos para calificación, con lo cual se cubrió más del 50% de la cuota requerida. El servicio fue brindado por la célula CNR en forma regular, dentro de las instalaciones FSV a partir del 16 de junio, lo cual se comprueba con los 368 documentos presentados a la célula; éste número de documentos representa el 52.6 % de los 700 documentos que, de acuerdo al convenio, debe presentar el FSV a la célula mensualmente. El criterio expuesto por el FSV para exención total del pago no aplica puesto que el servicio fue brindado en la cantidad y tiempo ya expresados.

- VII. Que mediante notas (de fechas 18 de junio y 13 de julio del año en curso) enviadas a la Dirección Ejecutiva, el FSV solicita autorizar la modificación al Convenio de Cooperación Registral para el resto del plazo que finaliza el 31 de diciembre de 2020, con base en la cláusula novena, en el sentido que el cobro se realice individualmente por la cantidad de \$14.29 dólares por documento presentado, en tanto se normalice la demanda del servicio. En cumplimiento a la instrucción emitida por el Consejo Directivo en el Acuerdo 35-CNR/2020, se solicitó a FSV proyección de documentos a presentar en célula para período junio –diciembre 2020 y se hizo un análisis de las necesidades de personal para cubrir dicha demanda.
- VIII. Que la demanda proyectada por el FSV para la presentación de documentos en primera calificación, con excepción de los meses de agosto y diciembre, se prevé en un promedio de 350, lo que equivale al 50% de los 700 acordados en el convenio a presentar como mínimo en la Célula Registral. En términos de costos para el FSV, con una proyección de 350 documentos y aplicando el pago propuesto de US\$14.29 dólares por documento presentado, resulta US\$5,001.50 dólares, que equivale al 50% del costo fijo estipulado en el convenio vigente. Al reducirse la demanda proyectada de servicios por el FSV, la Dirección del RPRH disminuirá el número de personal asignado para laborar en dicha célula de 9 personas a 3, y con ello reducir el costo directo en concepto de planilla. Respecto de la ubicación de la célula *recomienda mantener destacado al personal dentro de las instalaciones del FSV, tal como está previsto en el convenio. Ante ello, se recomienda:* en consideración que el FSV es una entidad pública de interés social, *acordar el pago por la cantidad de US\$14.29 dólares por los 368 documentos presentados, ascendiendo a la cantidad de US\$5,258.72 dólares, lo cual equivale al 52.5% del pago acordado en el convenio (US\$10,300.50 dólares) y que estará en concordancia con lo recomendado para la solicitud de modificación al convenio.*
- IX. Que se considera viable la modificación al Convenio de Servicios Registrales solicitado, desde la fecha de su aprobación hasta su vencimiento, 31 de diciembre de 2020, bajo las siguientes condiciones: **Modificar la cláusula IV letra “j”:** Establecer 350 documentos, como el número mínimo de presentar a la Célula Registral; que el costo de mantenimiento de la célula será de US\$5,001.50 dólares; lo cual equivale a pagar US\$14.29 dólares, suma que deberá ser cancelada independientemente se cubra o no la meta; igualmente, en caso de incremento en el número de documentos presentados, se cancelará la cantidad de US\$14.29 dólares por documento.
- X. Que el FSV ha solicitado ser exonerado del pago por el contrato de Servicio de Transmisión de datos en línea, que abarca los períodos 16 de abril-14 de mayo; y 15 de mayo al 15 de junio de 2020, institución que justifica no haber usado el servicio, dado que ella y el CNR no estuvieron



laborando. Ante ello, la expositora presenta las siguientes consideraciones: el servicio derivado del Contrato de Transmisión de Información en Línea, está a disposición de los usuarios en horario 24/7, por 365 días al año y no está vinculado a la apertura o cierre de oficinas para servicio presencial, puesto que el servicio es virtual. De acuerdo a la cláusula VIII, denominada "Precio, lugar y forma de pago" del contrato de transmisión dicho, el pago debe ser anticipado; en el caso concreto se hizo uso del servicio hasta el 20 de abril 2020, *fecha en que el sistema en forma automática lo suspendió por falta de pago*. Por tanto, si el FSV hubiese estado solvente de pago, el servicio hubiera estado disponible. Recomendando mantener la resolución tomada en Acuerdo N°35-CNR/2020 en el sentido de aprobar un descuento solo del 50% correspondiente a los períodos abril-mayo y mayo-junio de 2020.

Por lo expuesto, la expositora solicita al Consejo Directivo: **1)** Con relación a la reconsideración sobre el pago del 50% de la cuota de mantenimiento de la Célula Registral correspondiente a abril y mayo de 2020 mantener lo resuelto en el acuerdo N° CD 35-CNR/2020. **2)** En lo que se refiere a la petición de exención total del pago de la cuota de mantenimiento de la Célula Registral para junio 2020 se recomienda no acceder a lo solicitado. **3)** En lo que atañe a la modificación del convenio, se recomienda modificarlo por el período de agosto-diciembre de 2020, bajo las siguientes condiciones: a) Modificar la cláusula IV letra "j" en el sentido de establecer 350 como el número mínimo de documentos a presentar, tomando como base la proyección de demanda de servicio presentada por el FSV; b) que el costo de mantenimiento de la Célula Registral será de US\$5,001.50 dólares, lo cual equivale a pagar US\$14.29 dólares por 350 documentos, suma que deberá ser cancelada independientemente se cubra o no los 350 documentos; igualmente, en caso de incremento en el número de documentos presentados, se cancelará la cantidad de US\$14.29 dólares por documento adicional. **4)** Con relación a la solicitud de reconsiderar el acuerdo del CD 35/CNR que aprobó el pago del 50% del pago mensual de la consulta en línea correspondiente al período del 16 de abril al 14 de mayo, y del 15 de mayo al 15 de junio de 2020, se recomienda mantener el acuerdo tomado por Consejo Directivo N°35-CNR en el sentido de aprobar el descuento solo del 50% correspondiente a los períodos abril-mayo y mayo-junio de 2020.

Por tanto, el Consejo Directivo, con base en lo informado anteriormente por dicha funcionaria; en los artículos 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 cláusula VIII del Contrato de Transmisión de Información en Línea; la cláusula IV letra "j" del Convenio de Cooperación Registral;

ACUERDA: I) Declarar no ha lugar lo pedido por el Fondo Social para la Vivienda (FSV) en relación a la reconsideración sobre el pago del 50% de la cuota de mantenimiento de la Célula Registral correspondiente a abril y mayo de 2020; por tanto, **se mantiene lo resuelto en el acuerdo N° 35-CNR/2020.** **II) Declarar no ha lugar lo pedido por el Fondo Social para la Vivienda (FSV)**, en lo que se refiere a la exención total del pago de la cuota de mantenimiento de la Célula Registral *para junio 2020*; por tanto, se le solicita el pago. **III) Acceder a lo pedido** en lo que atañe a la modificación del Convenio de Cooperación Registral, por el período de agosto-diciembre de 2020, bajo las condiciones detalladas anteriormente. **IV) Declarar no ha lugar lo solicitado por el FSV**, en relación a reconsiderar el pago del 50% mensual del Contrato de Transmisión de Información en Línea; correspondiente al período del 16 de abril al 14 de mayo, y del 15 de mayo al 15 de junio de 2020; por tanto, **se mantiene lo resuelto en el**

acuerdo N° 35-CNR/2020. V) Comuníquese. La moneda relacionada es el dólar de los Estados Unidos de América; y las cantidades indicadas deben entenderse que son más IVA. Expedido en San Salvador, veintiséis de agosto de dos mil veinte.



Licenciada Tanya Elizabeth Cortez Ruiz
Secretaria del Consejo Directivo

