



ACUERDO No. 34-CNR/2021. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número siete: **Solicitud de ampliación de servicio y aprobación de convenio Marco y Anexos de ejecución con el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA);** de la sesión ordinaria número cuatro, celebrada en forma virtual y presencial, a las siete horas con treinta minutos del once de febrero de dos mil veintiuno; punto expuesto por la jefa de la Unidad de Relaciones Internacionales Cooperación y Convenios, licenciada Ruth Jeannette Cuestas; y,

CONSIDERANDO:

- I. Que presenta para aprobación del Consejo Directivo, la solicitud de ampliaciones de servicios y aprobación de Convenio Marco y Anexo de Ejecución para el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (en adelante ISTA).
- II. Que la base Legal para lo solicitado la constituye los artículos: 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 que prescribe de las relaciones del CNR con entidades públicas y privadas corresponde a su Consejo Directivo; 5 inciso 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, que lo faculta a la firma de convenios y contratos para la prestación de servicios; y el Manual de Gestión de Convenios, aprobado por acuerdo del Consejo Directivo No. 46-CNR-2020.
- III. Que en lo que atañe a la primera solicitud. El ISTA ha suscrito un convenio Inter institucional de Cooperación catastral y registral con el Centro Nacional de Registros, lo que le permite mantener una célula registral y catastral, a fin que se le califiquen e inscriban los documentos a favor de miles de familias campesinas o donde el ISTA tenga interés. Tal institución, a petición de parte interesada, presta servicios sobre la ejecución de proyectos en inmuebles de algunas cooperativas de la Reforma Agraria, según lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo 719 relativo a Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria. Por Ley, corresponde al ISTA, autorizar la ejecución de los diferentes Proyectos de Asentamiento Comunitario o Lotificación Agrícola en inmuebles propiedad de las Asociaciones Cooperativas de la Reforma Agraria; sin embargo, en muchas ocasiones el equipo técnico jurídico que contratan las cooperativas, residen en esta capital; y en ese sentido tienen que movilizarse a las distintas oficinas registrales del CNR ubicadas al oriente u occidente del país, para la aprobación de planos o calificación de documentos intermediarios o individuales. Por ello, dicha institución ha pedido: **1.** Se amplíe el servicio de la célula registral y catastral CNR-ISTA para que las asociaciones cooperativas de la reforma agraria, puedan presentar los proyectos autorizados por el ISTA, a fin de hacer uso, por parte de los socios y colonos, de los diferentes servicios que se dan en célula. **2.** Se autorice los actos de retiro, sustitución de folio o pasó ante mí, rectificaciones, y lo consiguiente a fin de lograr la inscripción del documento de interés.

- IV. Que el 21 de enero del año en curso, el mencionado instituto amplió su petición que afecta el servicio que el CNR le brinda mediante convenio, en el sentido que actualmente el ISTA presenta en la célula CNR/ISTA diferentes tipos de actos como compraventas, mutuos hipotecarios, desmembración en cabeza de su dueño, desmembración simple, actos de remediación y reunión de inmuebles, y otros donde el ISTA tiene interés. Sin embargo, es necesario que la Célula CNR/ISTA preste el servicio de recepción y calificación de documentos a las Asociaciones Cooperativas de la Reforma Agraria sobre los proyectos que conforme a Ley hayan sido aprobados por el ISTA, sean estos los señalados anteriormente y todo lo relacionado hasta lograr su inscripción, para lo cual el Instituto extenderá la constancia respectiva de aprobación del proyecto que presenten las cooperativas.
- V. Que en relación al convenio vigente se expresa: El 11 de diciembre de 2017 se suscribió **Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el CNR y el ISTA**, con el objeto de establecer los términos y condiciones bajo las cuales el CNR cancelará, con servicios registrales y catastrales, por el precio del inmueble que el ISTA le transferirá (aunque ya fue transferido) en propiedad por un valor de **US\$123,441.48** con un saldo a favor del ISTA al 31 de diciembre del año pasado por **US\$34,714.17** La cláusula segunda del convenio vigente regula las obligaciones del CNR, y en su letra "b" el precio que se pagará mediante la prestación de servicios catastrales y registrales que le solicite el ISTA, tales como: 1. Revisión, calificación integral e inscripción, cuando así corresponda de los instrumentos presentados, en el entendido que los mismos cumplen con los requisitos de ley. 2. Revisión de planos de los instrumentos sujetos a inscripción que requieran de soporte gráfico para su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (RPRH). La cláusula tercera, regula las obligaciones del ISTA, dentro de las que están las enumeradas: 1) Presentar con los requisitos que establece la ley los planos a revisión y los instrumentos para su inscripción. 5) Designar una o varias personas, con la que CNR podrá comunicarse para formulación de las correcciones; 7) Subsanan en los plazos que establece 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; y en los plazos especiales que acuerden ambas partes. 8) Presentar la documentación técnica y jurídica que sea requerida por el CNR, con la oportunidad que corresponda. Según el art. 8-C de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en propiedad de las Asociaciones Cooperativas y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, el ISTA está facultado para que "mediando solicitud por escrito de cualesquiera de las asociaciones a) Las asociaciones cooperativas de la reforma agraria de responsabilidad limitada y las asociaciones cooperativas de producción agropecuaria de responsabilidad limitada; b) Las asociaciones cooperativas agropecuarias de participación real de responsabilidad limitada; y d) Las Asociaciones comunales o comunitarias campesinas, del artículo 5 de dicha ley, pueda brindar asistencia en cuanto a la mensura y avalúos de los inmuebles que éstas transferirán a sus asociados o colonos; así como toda otra que fuere necesaria a fin de concretar las transferencias a que se refieren los artículos anteriores...El ISTA podrá cobrar a las asociaciones que lo soliciten, para lo cual la Junta Directiva deberá aprobar un pliego tarifario.... "

- VI. Que la expositora ha realizado su análisis, en el sentido que por ley el ISTA atiende a las asociaciones cooperativas del sector reformado, autorizándole proyectos; los cuales según lo expresado son muchas veces atendidos por equipos técnicos-jurídicos contratados en San Salvador, y que deben presentarse para su trámite en las oficinas departamentales del CNR; generando costos por el desplazamiento. La ampliación requerida es para que en la Célula Registral se brinde el servicio de recepción y calificación de documentos a las Asociaciones Cooperativas de la Reforma Agraria para proyectos que, conforme a la ley, hayan sido aprobados por el ISTA; el cual con el convenio vigente se limita a documentos presentados directamente por el ISTA. Como requisito, se regulará que para dichos proyectos, el ISTA extenderá una constancia de aprobación de los mismos, para evidenciar que se están cumpliendo los requisitos técnicos y legales exigidos para su inscripción. El actual convenio establece una relación directa de servicios registrales y catastrales entre el CNR y el ISTA; por lo que deberá ampliarse, para que puedan presentarse documentos a calificación y revisión por parte de las Asociaciones Cooperativas referidas.
- VII. Que los proyectos a ser presentados por las Asociaciones Cooperativas deberán cumplir con los requisitos de ley para la debida inscripción. Tales proyectos son del interés del ISTA la que seguirá aprobándolos y extendiendo constancia de ello. Resta señalar que los costos por los servicios prestados por el CNR a dichas asociaciones cooperativas serán cubiertos por éstas y no debitados al saldo a favor del ISTA. Por consiguiente, recomienda la expositora aprobar lo solicitado; debiendo para ello modificar el Convenio de Cooperación interinstitucional suscrito el 11 de diciembre de 2017, en las siguientes cláusulas: **Adicionar a la cláusula segunda:** obligaciones del CNR, letra "b" un último inciso así: *Los servicios regulados en los numerales 1 (Revisión, calificación integral e inscripción) y 2 (Revisión de planos de instrumentos sujetos a inscripción que requieran de soporte gráfico para su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas) de la presente cláusula, podrán ser también solicitados por las Asociaciones Cooperativas de la Reforma Agraria; cuyos proyectos hayan sido aprobados por el ISTA; lo cual deberá acreditarse mediante constancia extendida por dicha entidad. Para efectos de subsanar los documentos observados dichas Asociaciones Cooperativas podrán realizar sustitución de folios, rectificación, aclaraciones, retiros sin inscribir; así como las modificaciones en los planos, en los plazos y condiciones establecidas en la ley; contando con el acompañamiento del ISTA.* **Adicionar a la cláusula tercera, Obligaciones del ISTA, en el número 7:** *Subsanar en los plazos que establecen 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; y la Ley de Procedimientos Administrativos; en los plazos especiales que acuerden ambas partes.* **Adicionar el número 9:** *extender constancia de aprobación de los Proyectos que serán presentados en Célula Registral del CNR, al amparo del presente Convenio, por las Asociaciones Cooperativas de la Reforma Agraria; y* **Adicionar el número 10:** *Brindar acompañamiento a las Asociaciones Cooperativas para la subsanación de observaciones hasta lograr la inscripción de los proyectos presentados al amparo del presente Convenio.* **Adicionar a la cláusula sexta un 2º inciso:** *Los costos por los servicios registrales y catastrales brindados al amparo del presente Convenio a las*

Asociaciones Cooperativas de la Reforma Agraria, cuyos proyectos hayan sido aprobados por el ISTA, serán cubiertos por dichas Asociaciones Cooperativas y no serán debitados de la cuenta a favor del ISTA.

- VIII. Que la expositora manifiesta que el ISTA ha presentado una segunda petición. En el marco del convenio institucional y del contrato de Servicio de Consulta en Línea para el Sistema Integrado Registro y Catastro (SIRYC), por el cual el ISTA cancela la cantidad de US\$600.00 por el acceso para 3 usuarios, consulta de presentación de documentos, acceso a documentos escaneadas. Situación – afirma- que los limita dentro de los objetivos del Gobierno. Vista la necesidad de dar respuesta a los miles de campesinos que hacen uso de los servicios que presta el ISTA y de las propias acciones del referido Instituto; tomando en cuenta las limitaciones financieras que poseen para atender a tal segmento de la población como son sus beneficiarios; por ello es necesario contar con un sistema de acceso a los servicios informáticos que posee el CNR en referencia a todo lo relacionado al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. En ese sentido, con el respeto y la concordancia a las buenas relaciones interinstitucionales y por el mismo precio dicho instituto ha solicitado ampliar el actual servicio de información registral a fin de contar con lo siguiente: Sistema Siryc (completo), Sistema de Folio Real, Sistema Regisal, Sistema Personal y Sistema Catastral.
- IX. Que el Convenio Interinstitucional para servicios de transmisión de información registral en línea para el año 2020, fue suscrito el 21 de enero de ese año, a través del que tiene acceso para 3 usuarios; pagando un precio especial de US\$200.00 (IVA incluido) por usuario, aprobado en Acuerdo del Consejo Directivo 207/CNR/2019; solo para acceso a SIRYC, por encontrarse los sistemas de Folio Real, Regisal y Personal en proceso de migración al SIRYC; con un plazo de 12 meses a partir del 29 de dicho mes y año. El Acceso actual del ISTA según Convenio Interinstitucional para servicios de transmisión de información registral en línea para el año 2020 con relación a Siryc está en términos relacionados a: Datos generales del documento presentado, información de la calificación, de los otorgantes, de inmuebles marginados (segregaciones), alertas vinculadas a la presentación, información sobre anexos y datos generales de la matriculas, inscripciones de la matrícula, titulares, presentaciones en curso, antecedentes, restricciones e información de origen de la matrícula. Siendo la demanda del servicio en 2020 por usuario: 21,008 total 3 usuarios; 7,003 promedio anual por usuario; 584 promedio mensual por usuario.
- X. Que la expositora también ha realizado un análisis a la segunda solicitud, manifestando que el servicio que brinda el ISTA al sector reformado genera un gran impacto para la población beneficiada; cuyas propiedades aún están en proceso de regularización, algunas de ellas desde el inicio del proceso de reforma agraria; por lo que el acceso a información registral a nivel nacional; en especial a los sistemas registrales antiguos (Folio Real y Personal) favorece la investigación registral del ISTA, que permitirá continuar con los procesos de inscripción pendientes. La información que requieren se encuentra disponible en las computadoras de consulta de todas las oficinas departamentales del RPRH lo que implica el desplazamiento de personal del ISTA, y con ello mayor tiempo y costo; además de incrementar el riesgo de contagio de Covid-19. El ISTA es una institución pública con función social, que atiende a un sector de escasos recursos y que además tiene dificultades

presupuestarias para cubrir costos adicionales. Aclara, como antecedente, que mediante acuerdo 207-2019 referida a la misma petición del ISTA en el 2019, el consejo resolvió entre otros puntos: No acceder a la solicitud en la parte referida a que se le facilite la consulta a los sistemas de Folio Real, Personal (Libros) y REGISAL. No obstante, eso en opinión del RPRH y la DTI, el CNR con excepción de la consulta del sistema REGISAL, tiene la factibilidad de brindar los accesos a los Sistemas SIRYC, Folio Real y Personal solicitados; con lo cual se estaría apoyando la gestión del ISTA, la de la célula y se atendería mejor a los usuarios del sector reformado, sin ningún riesgo para el CNR. Consecuentemente, se solicitará revocar únicamente en esa parte el acuerdo referido. Con relación a la solicitud de acceso a la información catastral, ya existe un servicio aprobado el cual tiene un costo a nivel nacional de US\$250.00 (IVA incluido) por usuario.

- XI. Que el servicio de transmisión de información registral en línea fue aprobado en acuerdo 98-CNR/2010 con un costo de US\$150.00 para brindar el acceso únicamente a SIRYC, debido a que éste contiene la información actual de los inmuebles; la cual en buena parte ya fue trasladada de los sistemas de Folio Personal y Folio Real antiguos; los cuales pueden consultarse gratuitamente en las computadoras ubicadas en las oficinas registrales a nivel nacional. En el caso de ISTA para la investigación de antecedentes, tracto sucesivo y otra información del historial registral de las propiedades afectadas por la reforma agraria se vuelve necesario consultar libros del Banco de Tierras, FINATA y en general, los libros de Folio Personal o expedientes de Folio Real antiguos; lo cual técnicamente es factible vía web; con excepción por el momento, del sistema Regisal. Que al brindar los accesos pedidos, se facilitaría el trabajo de levantamiento de información del ISTA y con ello la mejora de tiempos, calidad de los documentos a presentar, y por ende el trabajo que efectúa la Célula Registral y en general el CNR sobre los documentos ISTA, beneficiándose a los usuarios, que representan un sector vulnerable de la población. En cumplimiento del Manual para la Gestión de Convenios vigente, recomienda adicionalmente formalizar el Convenio Marco y anexos de ejecución servicios de transmisión de información registral en línea de RPRH ampliado; y para el de servicio de acceso para información catastral Servicio de acceso remoto al sistema de información catastral con DIGCN.
- XII. Que por lo explicado recomienda al Consejo Directivo se apruebe la ampliación de los accesos a los sistemas de RPRH solicitada por el ISTA, con excepción del sistema Regisal; el cual por razones técnicas no es viable actualmente. Dadas las dificultades presupuestarias del ISTA, la función social que desempeña y en cumplimiento de los artículos 86 de la Constitución de la República, 58 del Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo y 20 de la Ley de Procedimientos Administrativos, se recomienda para la prestación del servicio de transmisión de información registral -en línea del RPRH se mantenga el precio especial de US\$200.00 (IVA incluido) por usuario para todos los servicios de acceso al RPRH aprobados; por un precio total de \$600.00 (IVA incluido); Usuarios: 3. Tipo de servicio: Con imágenes; de los cuales el acceso a SIRYC será de consultas ilimitadas; Folio real y personal un máximo de 1,714 consultas por mes; después de lo cual se suspenderán los accesos hasta la fecha en que de inicio el nuevo período mensual de servicio. Compromisos del ISTA: Pagar en forma anticipada, informar cambio suspensión de usuarios. Compromisos del CNR: Brindar

asistencia en horas hábiles, notificar en caso de mantenimiento del sistema; para el plazo: 1 año prorrogable contado a partir de la suscripción del convenio.

XIII. Con relación al Servicio de acceso remoto al sistema de información catastral a nivel nacional solicitado se apruebe el servicio de servicio por un precio especial de US\$162.35 (IVA incluido) para 3 usuarios; el cual deberá ser cancelado mensual y anticipadamente.

XIV. Que las condiciones relevantes del Anexo de Ejecución para el servicio de acceso remoto al sistema de información catastral para el ISTA: Servicios. Facilitar el acceso para consulta de información catastral con acceso a imágenes catastrales a nivel nacional; por el precio de US\$162.35 (IVA incluido. Precio aprobado en Acuerdo CD 261-CNR/ 2013), con acceso para 3 usuarios, ampliado a nivel nacional. Obligaciones del ISTA: Disponer del equipo informático, responder por el uso indebido de las cuentas, pagar el costo del servicio; y las del CNR: Mantener sistema en buenas condiciones, salvo fuerza mayor o caso fortuito, brindar soporte técnico de 7:00 am a 7:00 pm., salvo asueto nacional, la forma de pago será mensual y anticipada, por un plazo de un año prorrogable, contado a partir de la fecha de suscripción del convenio.

Por lo explicado pide al Consejo Directivo: **1.** Con relación a la solicitud de ampliar el Convenio de servicios registrales y catastrales a través de célula para la atención directa de las Asociaciones Cooperativas del sector reformado, en cuanto a la recepción y trámite de los proyectos que conforme a ley hayan sido aprobados por el ISTA, aprobar lo solicitado, modificando el convenio suscrito el 11 de diciembre de 2017, en las cláusulas segunda, tercera y sexta, según ha explicado. **2.** Con relación a la solicitud de ampliar el servicio de transmisión de información registral en línea del RPRH, se recomienda aprobar lo solicitado, suscribiendo el Convenio Marco y los Anexos de Ejecución para: A) *Servicio de Transmisión de información registral en Línea de RPRH* adicionando al del Sistema SIRYC, el de Folio Real y Personal; con excepción del sistema Regisal por no ser factible en este momento; por un precio especial de US\$200.00 (IVA incluido) por usuario; a cancelarse en forma mensual y anticipada. Con excepción de la consulta a SIRYC que es ilimitada, fijar para el resto de sistemas un máximo de 1,714 consultas mensuales en total, para el plazo de un año prorrogable, contado a partir de la suscripción del convenio. B) *Servicio de acceso remoto al sistema de información catastral nivel nacional* por un precio especial de US\$162.35 (IVA incluido) para 3 usuarios; a cancelarse en forma mensual y anticipada; para el plazo de un año prorrogable, contado a partir de la suscripción del convenio. **3.** Revocar el acuerdo 207-2019 romano II de la parte resolutive, en sentido de facilitarle al ISTA, la consulta a los sistemas de Folio Real, Personal (Libros) no así de REGISAL. Lo dicho para los primeros sistemas, en razón que en opinión RPRH y la DTI, el CNR, tiene la factibilidad de brindar los accesos a los Sistemas SIRYC, Folio Real y Personal solicitados; con lo cual se estaría apoyando la gestión del ISTA, la de la célula y se atendería mejor a los usuarios del sector reformado, sin ningún riesgo para el CNR. **4.** Autorizar a la señora Directora Ejecutiva a la firma del Convenio Marco, la modificación del Convenio de Cooperación del servicio de transmisión de información registral en línea del RPRH y del servicio de acceso remoto al sistema de información catastral, en las condiciones expresadas.

Por tanto, el Consejo Directivo con base en lo explicado por dicha funcionaria, en los artículos 86 de la Constitución de la República, 58 del Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, 5 inciso 4° del Decreto Legislativo No. 462, 8 del Decreto Ejecutivo número 62, acuerdo del Consejo Directivo No. 46-CNR-2020, antes relacionados:

ACUERDA: I) Aprobar la ampliación - en las cláusulas segunda, tercera y sexta- según quedó redactado, el Convenio Interinstitucional de Cooperación catastral y registral para la atención directa de las Asociaciones Cooperativas del sector reformado, en cuanto a la recepción y trámite de los proyectos que conforme a ley hayan sido aprobados por el ISTA. **II) Aprobar** la ampliación del servicio de transmisión de información registral en línea del RPRH suscribiendo el Convenio Marco y los Anexos de Ejecución para: A) *Servicio de Transmisión de información registral en Línea de RPRH* adicionando al del Sistema SIRYC, el de Folio Real y Personal; con excepción del sistema Regisal por no ser factible en este momento; por un precio especial de US\$200.00 (IVA incluido) por usuario; a cancelarse en forma mensual y anticipada. Con excepción de la consulta a SIRYC que es ilimitada, fijar para el resto de sistemas un máximo de 1,714 consultas mensuales en total, para el plazo de un año prorrogable, contado a partir de la suscripción del convenio. B) *Servicio de acceso remoto al sistema de información catastral a nivel nacional* por un precio de US\$162.35 (IVA incluido) para 3 usuarios; a cancelarse en forma mensual y anticipada; para el plazo de un año prorrogable, contado a partir de la suscripción del anexo. **III) Revocar** el acuerdo del Consejo Directivo No. 207-2019 en su romano II de la parte resolutive, en sentido de facilitarle al ISTA, la consulta a los sistemas de Folio Real, Personal (Libros) no así REGISAL. Lo dicho para los primeros sistemas, en razón que en opinión RPRH y la DTI, el CNR tiene la factibilidad de brindar los accesos a los Sistemas SIRYC, Folio Real y Personal solicitados; sin ningún riesgo para el CNR. **IV) Autorizar** a la señora Directora Ejecutiva a la firma del Convenio Marco, la modificación del Convenio de Cooperación para los servicios registrales y catastrales de célula y los anexos de ejecución del servicio de transmisión de información registral en línea del RPRH y del servicio de acceso remoto al sistema de información catastral con las condiciones expresadas. **V) Comuníquese.** Expedido en San Salvador, quince de febrero de dos mil veintiuno.



Licenciada Tanya Elizabeth Cortez Ruiz
Secretaria del Consejo Directivo

