



CENTRO  
NACIONAL  
DE REGISTROS

# **DOCUMENTO EN VERSION PÚBLICA**

**De conformidad a los**

**Artículos:**

**24 letra “c” y 30 de la LAIP.**

**Se han eliminado los datos  
personales**

El suscrito Licenciado Patricio Ernesto Gómez Olivares, Inspector General del Centro Nacional de Registros, hace saber que el presente documento es una versión pública de su original, en atención a contener datos de carácter confidencial; por lo que se extiende de conformidad a los artículo 24 letra c y art. 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, en San Salvador a las catorce hora del día diecinueve de abril de dos mil veintiuno.



# Memorando

**CNR**  
Centro Nacional de Registros

GOBIERNO DE  
**EL SALVADOR**  
UNÁMONOS PARA CRECER

000 068

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS  
DIRECCION EJECUTIVA  
27 MAR. 2017  
Hora: 2:25 PM  
Recibe:

UNIDAD DE INSPECTORIA  
IGR-0098/2017  
Ref.RPRH.1C/0009/2017/04

**Para** : Lic. Rogelio Canales Chávez  
Director Ejecutivo  
**De** : Lic. David Ayala Iraheta  
Inspector General del CNR  
**Asunto** : Remitiendo Informe  
**Fecha** : 27 de Marzo de 2017



Conforme a lo establecido en el Decreto Ejecutivo 62 publicado el 07 de diciembre de 1994, Decreto Legislativo 462, publicado el 10 de octubre de 1995, Artículos 3 y 12; en relación con los Artículos 9 Ordinal 10, 11 y 13 de la Ley de la Dirección General de Registros. Por recibida Hoja de Instrucción número 0000309 de la Dirección Ejecutiva, en donde instruye a esta Unidad investigar e informar sobre memorando número RPRH-SS-024/17, remitido por el Registrador Jefe del RPRH del departamento de San Salvador Licenciado Gerardo Maltez García, quien solicita se investigue sobre desmarginación de la presentación 201606067513 de la Matrícula 60049709-00000, y posteriormente es inscrita Anotación Preventiva bajo el número 201706000005; Según informe emitido por la Dirección de Tecnología de la Información, la presentación fue desmarginada en tres ocasiones por el usuario [REDACTED] que corresponde al empleado [REDACTED]; en vista de lo anterior se procedió a realizar la investigación correspondiente y considerando:

- I- Se verifico en el Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC) la presentación 201606067513, la cual contiene instrumento de Compraventa otorgada por el Señor [REDACTED] a favor del Señor [REDACTED]. Compraventa que recae sobre un inmueble de naturaleza Urbano, situado en el Barrio San José, identificado como Lote 613, de la décima avenida norte, Jurisdicción de San Salvador, de un área de 153.50M<sup>2</sup>, inscrito bajo la matrícula 60049709-00000. Compraventa que fue presentada y debidamente marginada en la matrícula antes relacionada con fecha 22/12/2016 09:49:44. Al efectuar consulta de la matrícula 60049709-00000, se puede observar que efectivamente existe inscrito bajo el asiento 16, documento de Anotación Preventiva de Crédito Hipotecario a favor de la Caja de Crédito de Ilobasco, presentado a número 201706000005, al verificar fecha y

hora de presentación y su respectiva marginación se realizó el día 03/01/2017 07:42:48, situación que a simple vista refleja una clara violación al PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL. Además corre agregado al documento de Compraventa 201606067513, solicitud de **Retiro sin Inscribir** solicitado por adquirente Señor [REDACTED] el cual está en proceso de autorización por parte del Registrador Jefe.

II- Se Solcito a la Unidad de Certificaciones del RPRH, departamento de San Salvador, efectuar búsqueda en el Sistema de Certificaciones Registrales, con el objeto de verificar si se emito Certificaciones extractadas anteriores o posteriores a la Compraventa y Anotación Preventiva, que reflejen que el inmueble se encontraba libre de gravámenes y documentos en trámite. Reflejando dicho sistema 2 solicitudes de Certificaciones extractadas y 1 Certificación Literal, según se detallan a continuación:

# de solicitud	Fecha de Presentación	Estado de entrega	Retirada por
06201600002909	12/01/2016	Libre de gravámenes, restricciones, alertas y presentaciones	[REDACTED]
06201600002911	12/01/2016	Certificación literal	[REDACTED]
06201600114683	07/12/2016	Libre de gravámenes, restricciones, alertas y presentaciones	[REDACTED]

**De lo anterior se concluye que:** Las certificaciones extractadas fueron expedidas, Libres de gravámenes, restricciones, alertas y presentaciones, anterior al otorgamiento de los documentos de Compraventa y Anotación Preventiva de Crédito Hipotecario. Cabe aclarar que el empleado [REDACTED] retiro la última Certificación Extractada, situación por la que fue interrogado el empleado.

III. Según Memorando IGR-0026/2017, de fecha 27 de enero de 2017, se solicitó al Director de Tecnología de la Información, emitir informe: a) sobre pistas de auditoría de desmarginaciones realizadas a la matrícula 60049709-00000; b) Informar IP del equipo informático desde el cual se realizaron las desmarginaciones de la matrícula 60049709-0000, y c) Roles asignados al usuario NSANDOVAL [REDACTED] en el periodo comprendido diciembre de 2016 a enero 2017. Con fecha 30 de enero de 2017, a través de Memorando DTI-GSR-005/2017, es remitido informe por parte del Director de Tecnología de la Información; en el que se informa lo siguiente:



Hago referencia a memorando IGR-0026/2017 en el que se solicita informe de bitacora de auditoria sobre las desmarginaciones realizadas sobre la matrícula de San Salvador 60049709-00000 y la IP desde la cual se realizó dicha acción.

A continuación expongo el detalle de eventos construido a partir de la bitácora de auditoria de SIRYC:

ACCIÓN	QUIEN REALIZÓ ACCIÓN	FECHA DE ACCIÓN	No. DE PRESENTAC	DIRECCIÓN IP	USUARIO DE BASE DE DATOS
DESMARGINACIÓN		23/12/2016 11:37:01	201606067513	192.168.4.65 (WEB3)	REGISTRADOR
DESMARGINACIÓN		03/01/2017 09:04:41	201606067513	192.168.4.116 (WEB4)	REGISTRADOR
DESMARGINACIÓN		11/01/2017 10:00:20	201606067513	192.168.4.116 (WEB4)	REGISTRADOR

Por tanto, puede determinarse que la desmarginación de la matrícula 60049709-00000 de la presentación 201606067513 fue realizada por el usuario [REDACTED] que corresponde a [REDACTED] utilizando el sistema SIRYC que está instalado en los servidores WEB3 y WEB4.

A continuación se detallan los permisos por sistema:

SISTEMA	PERMISO	DESCRIPCION
SIRYC	S01 - Presentaciones	Permite crear presentaciones
SIRYC	S02 - Marginaciones	Permite marginar y desmarginar matrículas a presentaciones
SIRYC	S13 - Consultas	Permite realizar consultas básicas
COMUNES	COMUNES_CON	Consultas en sistema de comunes
CONTROL-DOCU	DOCU_CON	Consultas en sistema Control de Documentos
CONTROL-DOCU	DOCU_ADM	Permite enviar y recibir documentos
Sistema de Notificaciones	NOTIF_CON	Permite consultar notificaciones
	SEGURIDAD	Permite consultar el esquema de base de datos denominado SEGURIDAD_OW
	SIRYC_CONSU	Permite consultar el esquema de base de datos denominado SIRYC_OW
	CONNECT	Permite conectarse a la base de datos
	RESOURCE	Permite crear objetos en la base de datos

A nivel de accesos a directorios de archivos en servidores de archivos, [REDACTED] coordinador de Servidores de la Gerencia de Infraestructura Tecnológica, informa lo siguiente:

Según verificación realizada en la carpeta RPRH-SS del servidor SRV-ADM (192.168.4.10), para corroborar los permisos que posee el usuario [REDACTED] sobre esta carpeta. Se lista a continuación la carpeta y los permisos que posee el usuario:

El grupo de seguridad de dominio al que pertenece el usuario es: Registradores\_Equipo5\_RPSS, el cual es miembro del grupo: Registradores\_RPRHSS. Por tal motivo el usuario posee los permiso de lectura sobre las carpetas que pertenecen a RPRH-SS.

IV. Con el objeto de establecer la permanencia en las instalaciones del empleado [REDACTED], los días en que se efectuaron las desmarginaciones conforme a informe proporcionado por la DTI, se solicitó a la Encargada de Registros de Personal [REDACTED] proporcione cuadro de marcaciones correspondientes a los meses de Diciembre 2016 y Enero 2017.

NÚMERO DE CARNET: [REDACTED]

NOMBRE DEL EMPLEADO: [REDACTED]

UBICACION: UNIDAD DE ASESORIA AL CLIENTE DE RPRH

Diciembre 2016

Domingo	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado
				01 » 0624 » 0641 » 1603 » 1708	02 » 0646 » 1605	03
04	05 » 0624 » 1605	06 » 0643 » 1333 » 1457 » 1640 » 1646	07 » 0626 » 1603	08 » 0625 » 1603	09 » 0907 » 1612 » 1613	10
11	12 » 0726 » 1616	13 » 0626 » 1820	14 » 0627 » 1607	15 » 0829 » 1614	16 » 0742 » 1610 » 1631	17
18	19 » 0658 » 0711 » 1603	20 » 0633 » 1612 » 1629	21 » 0659 » 1607	22 » 0703 » 1628	23 » 0646 » 1605	24
25	26	27	28	29	30	31

NÚMERO DE CARNET: [REDACTED]

NOMBRE DEL EMPLEADO: [REDACTED]

UBICACION: UNIDAD DE ASESORIA AL CLIENTE DE RPRH

Enero 2017

Domingo	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado
01	02	03 » 0701 » 1602	04 » 0740 » 1603	05	06 » 0647 » 1614	07
08	09 » 0641 » 1610	10 » 0700 » 1601	11 » 0710 » 0711 » 1604	12	13	14
15	16 » 0849 » 1605	17 » 0733 » 1624 » 1727	18 » 0941 » 1602	19 » 0820 » 1246	20	21



22	23 » 0807 » 1606	24 » 0802 » 1604	25 » 0651 » 1203	26 » 0729 » 1603	27 » 0724
29	30	31			

Lo anterior refleja que efectivamente los días 23/12/2016 y 03 y 11/01/2017 en que se efectuaron las desmarginaciones el empleado [REDACTED] se presentó a laborar.

V. Con el objeto de garantizar el derecho de audiencia y defensa, con fecha 15 de febrero del año en curso, se mandó a oír al empleado [REDACTED] quien se hizo acompañar del Secretario Primero de Conflictos del Sindicato de Trabajadores del Centro Nacional de Registros [REDACTED]

A quienes se les hizo del conocimiento de la investigación, y sobre los hechos manifestó lo siguiente: a) Que efectivamente los días 23/12/2016 y 03 y 11/01/2017 en que se realizaron las desmarginaciones se presentó a laborar, pero no fue él quien realizó las desmarginaciones, no obstante estas fueron realizadas con su usuario; b) Se preguntó del porque fue retirada por él la Certificación Extractada número 06201600117983, que está vinculada con la presente investigación: manifestando que esta fue retirada porqué el usuario solicito de su ayuda por no portar su Documento Único de Identidad; accedió con el objeto de colaborar con los usuarios, situación que es solicitada a menudo por estos. Además hizo del conocimiento de esta Unidad que fue removido arbitrariamente de su puesto de trabajo como Asesor al Usuario, ya que no se le hizo del conocimiento de los motivos que llevaban al cambio de área de trabajo.

VI. A través de Memorando número IGR-0051/2017, de fecha 16 de febrero de 2017, se solicitó al Director de Tecnología de la Información lo siguiente: a) Cual es el tiempo de hibernación de los equipos informativos y si estos tiempos están estandarizados a nivel nacional; b) informar cuantas veces en el año 2016 a la fecha el usuario [REDACTED] con carnet 1770, realizo cambios de password del Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC); c) Informar cuales son los sistemas de seguridad que se utilizan para el resguardo de las claves de acceso de los empleados del CNR que tienen acceso a los distintos sistemas informáticos. El día 20 de febrero de 2017, es remitido memorando número DTI-091-2017, por parte del Director de Tecnología de la información quien sobre lo solicitado informo:

1. ¿Cuál es el tiempo de hibernación de los equipos informáticos y si estos tiempos están estandarizados a nivel nacional?

1. Sobre este punto [REDACTED] informa que no existe política de hibernación de equipos, sino que existe bloqueo automático de equipo cuando han transcurrido 180 segundos sin ninguna actividad por parte del usuario. Esta política esta activada a nivel nacional

2. ¿Cuántas veces se ha registrado cambio de clave para el usuario [REDACTED] en SIRYC desde el año 2016 hasta el día de hoy?. Sobre el particular informo:

Fecha de modificación	Estado de usuario	Quien realizó la acción	Descripción de acción
06/07/2016	Activo	[REDACTED]	Creación de cuenta de usuario. Incluye asignación de clave inicial.
12/09/2016	Activo	[REDACTED]	Personalización de contraseña
26/01/2017	Inactivo	[REDACTED]	Inactivación de usuario

**DTI - CNR**

El cuadro anterior demuestra que la cuenta de usuario [REDACTED] fue activada en la fecha 6 de julio de 2016 por el [REDACTED] pero no se modificó la contraseña de acceso hasta la fecha 12 de septiembre de 2016, momento en que el usuario comenzó a trabajar con SIRYC, lo cual se evidencia en la actividad registrada en la bitácora de auditoría de SIRYC.

Finalmente el [REDACTED] procedió a inactivar la cuenta de usuario en fecha 26 de enero del 2017.

3. ¿Cuales son los sistemas de seguridad utilizados para el resguardo de claves de acceso de empleados?

1. Actualmente los sistemas informáticos desarrollados por la DTI utilizan una de tres prácticas para el resguardo de claves:

1. Encriptado de claves utilizando funciones de base de datos
2. Encriptado con MD5
3. Encriptado nativo de base de datos Oracle

2. El sistema SIRyC utiliza el encriptado de claves basado en funciones de base de datos.

3. Adicionalmente informo que las tres Gerencias de Sistemas de la DTI, en colaboración de la Unidad de Administración de Base de Datos y el Oficial de Seguridad de la Información, estamos trabajando en una mejora al manejo de claves, a implementar en el año 2017, que implicará delegar el resguardo de las claves de acceso a la base de datos oracle, usando el encriptado nativo de la base de datos, por la seguridad de su manejo. La implementación de dicho cambio implicará realizar cambios en todos los sistemas informáticos.

VII. El día 02 de febrero de 2017, a través de memorando número IGR-0035/2017, se solicitó al Jefe de la Unidad de Seguridad Institucional, emitir informe sobre seguimiento del ingreso y permanencia e imágenes del empleado [REDACTED] en las áreas de Asesoría al Usuario y Salón Corporativo de los días 23/12/2016 11:37:07, 03/01/2017 09:04:41 y 11/01/2017 10:00:20. A través de Memorando número DE-USI-050/17 de fecha 27/02/2017 y DE-USI-061/2017 de fecha 14/03/2017, es remitida a esta Unidad, informe de seguimiento y videos por el Jefe de Seguridad Institucional, en los que se observa lo siguiente:

000 071



**23 DE DICIEMBRE 2016**

11:36:06 am se observa al empleado atendiendo a usuario



11:37:01 se observa al empleado ingresando al Sistema SIRyC





11:37:44 se observa que el empleado ingresa al sistema SIRyc y efectuar búsqueda de información, desplegando por lo que se puede observar la pantalla de consulta de matrícula.



**03 DE ENERO DE 2017**

09:04:41 am Se observa al empleado ingresando a la sala del Salón Corporativo.



11 DE ENERO DE 2017

000 072



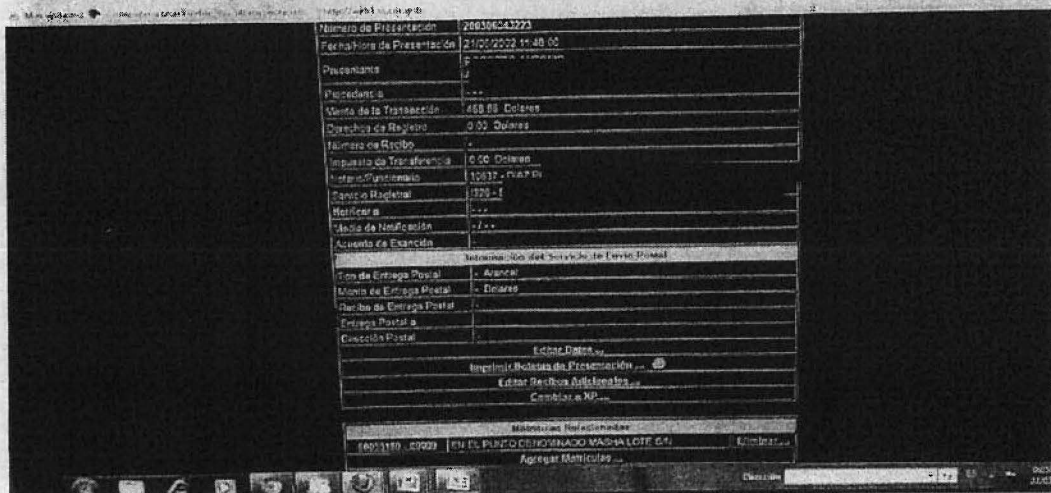
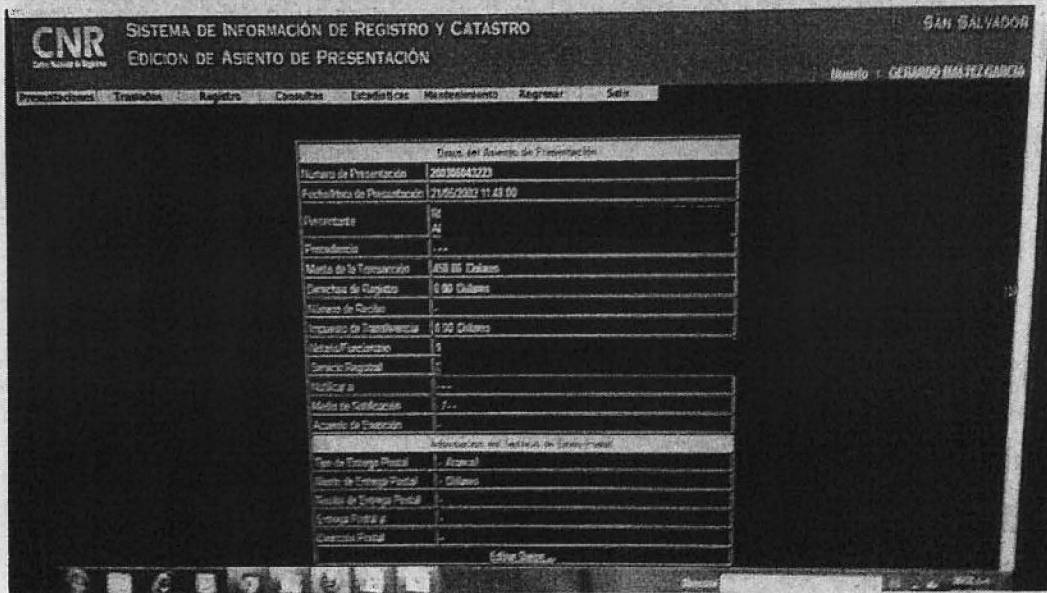
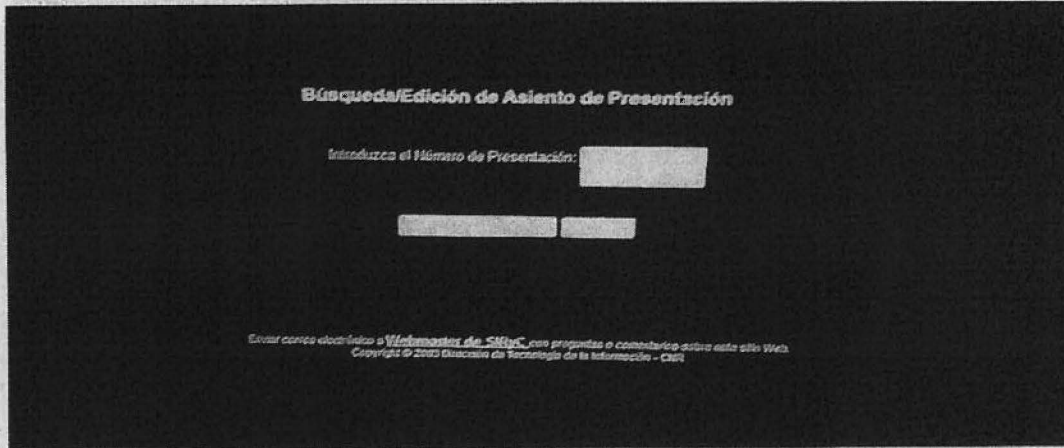
10:00:15 am se observa al empleado desplazarse por el pasillo del área de registradores RP y certificaciones



10:00:28 Am el empleado se desplaza por el pasillo empleados RPRH hacia el salón corporativo.



VIII. ESTA UNIDAD SOLICITO AL REGISTRADOR JEFE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, EFECTUAR CONSULTA DE LA PANTALLA DE DESMARGINACIONES DEL SISTEMA SIRyC EN EL CUAL SE PUDO OBSERVAR EL PROCESO SIGUIENTE:



- IX. Al efectuar una comparación de la consulta realizada en el sistema SIRyC por parte del empleado [REDACTED] y de las pantallas de desmarginação que se tomaron del equipo informático del Registrador Jefe, se puede observar que se refiere a distinta consulta (matrícula).



**POR LO ANTERIOR ESTA UNIDAD CONCLUYE QUE:**

- 1- A través del informe emitido por la Dirección de Tecnología de la Información, se pudo establecer que la presentación **201606067513** fue desmarginada en tres ocasiones con el usuario [REDACTED] que corresponde a [REDACTED] utilizando el sistema SIRyC, que está instalado en los servidores WEB3 y WEB3.
- 2- Se pudo establecer a través de las marcaciones y seguimiento de las cámaras de seguridad, la permanencia en las instalaciones del Centro Nacional de Registros del empleado [REDACTED] los días 23/12/2016 11:37:07, 03/01/2017 09:04:41 y 11/01/2017 10:00:20, en que se realizaron las desmarginaciones.
- 3- Al efectuar el comparativo entre las cámaras de seguridad y las horas en que se efectuaron las desmarginaciones según informe proporcionado por la DTI; esta Unidad pudo establecer que en el momento en que se realizaron las desmarginaciones el empleado [REDACTED] se encontraba: a) Día 23/12/2016 11:37:01 en su puesto de trabajo atendiendo usuario e ingresando al sistema, siendo hasta las 11:37:07 que se puede observar en el video que se realizó consulta de matrícula, no así de la pantalla de desmarginación; b) Día 03/01/2017 09:04:41: Se observa al empleado ingresando a la sala del Salón Corporativo; y c) Día 11/01/2017 10:00:20: se observa al empleado desplazarse por el pasillo de empleados RPRH hacia el salón corporativo.
- 4- Que no ha sido posible establecer y/o comprobar que en efecto el empleado [REDACTED] haya realizado las tres desmarginaciones de la presentación **201606067513**, por haber así quedado evidenciado a través de las cámaras de seguridad. No obstante el informe de pistas de auditoría emitido por la Dirección de Tecnología de la Información, refleja que se efectuó con el usuario de dicho empleado; y debido a que no se cuenta con un mecanismo para vincular de que equipo informático se realizó la desmarginación para deducir responsabilidades.
- 5- Que es evidente que el empleado [REDACTED] no le ha dado debido cumplimiento a lo establecido en la Normativa de Seguridad para Claves de Acceso a los Servicios Informativos del CNR, en lo que respecta a los Responsables del Cumplimiento y Protección de Palabras Claves.
- 6- Que tal como se pudo comprobar en el Sistema de Certificaciones el empleado [REDACTED] efectuó el retiro de la Certificación Extractada presentada al número 06201600114683, que se vincula a la presente investigación, violentando lo establecido en el Art. 56 literal a) del Reglamento Interno de Trabajo que literalmente dice: " **PROHIBICIONES:** a) *Ejercer actividades profesionales o técnicas que sean ética o legalmente incompatibles con las responsabilidades del cargo que desempeñan.*"

7- Que el Registrador Jefe del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, del departamento de San Salvador, de tramite a la solicitud de Retiro sin Inscribir del documento **201606067513**, por haber sido solicitado por el titular del derecho Sr. **[REDACTED]** conforme lo establecido en el Art. 13 inciso 3°) de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles y de Propiedad Intelectual.

Atentamente,