



CENTRO  
NACIONAL  
DE REGISTROS

**ACTA No. 5, Sesión Ordinaria del  
Consejo Directivo año 2023, VERSIÓN  
PÚBLICA conforme artículo 30 de la  
LAIP, en razón de contener:**

**Información RESERVADA en los  
puntos 5.2 y 9, de conformidad al  
Art. 19 Literal “g” y “e”; e**

**Información CONFIDNCIAL en los  
puntos 5.1 y 6, de conformidad a la  
letra “c” del Artículo 24 de la LAIP.**

**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA NÚMERO CINCO. (VIRTUAL Y PRESENCIAL).** En la ciudad de San Salvador, a las doce horas del meridiano, del ocho de febrero de dos mil veintitrés. Siendo estos el lugar, hora y día señalados para realizar la presente sesión. Están reunidos, de manera virtual, los miembros del Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros; **señora ministra de Economía, licenciada:** María Luisa Hayem Brevé; **señor delegado del Ministro de Hacienda:** licenciado Jerson Rogelio Posada Molina; **señora Ministra de Vivienda,** licenciada Irma Michelle Martha Ninette Sol de Castro; **señores representantes propietario y suplente de la Asociación Salvadoreña de Abogados Empleados Judiciales, de otras Instituciones del Estado y en el Ejercicio Libre de la Profesión –ASAJELP,** licenciados Francisco William Paredes Avelar y Carla Florence Geraldine Cortéz Chávez; **señoras representantes propietaria y suplente de la Asociación de Abogados Profesionales de El Salvador - AAPES-** licenciadas: Fátima Jasmín Hernández Burgos y Lissette Esmeralda Alfaro Pérez. También está presente con **funciones de Secretario suplente del Consejo Directivo** el subdirector ejecutivo licenciado Douglas Anselmo Castellanos Miranda. La sesión es celebrada en formato virtual bajo la plataforma Webex, **conforme al acuerdo No. 2-CNR/2020 de fecha 14 de enero de 2020,** en el que se autorizó la celebración de sesiones virtuales y la toma de acuerdos de los puntos cuando al menos un consejero esté

presente en la institución y el resto no. *En la presente sesión se encuentra presente en la institución el subdirector ejecutivo; el resto lo está mediante la plataforma virtual.* **La sesión se desarrolla de la siguiente manera:** **Punto uno:** Establecimiento del Quórum. La ministra de Economía, quien preside la sesión, *comprobó la asistencia y establecimiento del quórum legalmente requerido;* lee el proyecto de agenda que contiene los siguientes puntos: **Punto uno:** Establecimiento del quórum. **Punto dos:** Aprobación del proyecto de agenda. **Punto tres:** Lectura y aprobación del acta de la sesión ordinaria número 4 de fecha 1 de febrero de 2023. **Punto cuatro:** Peticiones del Consejo Directivo. **Punto cinco:** Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional. **Subdivisión cinco punto uno:** Adquisición de pólizas de seguros de bienes para el CNR año 2023-2024. **Subdivisión cinco punto dos:** Informe del incumplimiento en el plazo de entrega, libre gestión orden de compra No. \_\_\_\_\_, “Adquisición de \_\_\_\_\_ del CNR”. **Punto seis:** Proyecto de dictamen y resolución final del procedimiento de revisión de actos nulos de pleno derecho, promovido por los licenciados \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, en su calidad de apoderados de los señores \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_.

**Punto siete** Informe, al 15 enero de 2023, de los avances, desarrollo y ejecución del contrato denominado: “Desarrollo de Sistema de Información Geográfica, para Levantamiento y Actualización del Catastro Nacional”. **Punto ocho:** Avance del proyecto de traslados de folios reales, en cumplimiento del acuerdo del Consejo Directivo No. 201-CNR/2019. **Punto nueve:** Informe del arqueo y verificación del fondo circulante monto fijo del CNR al 15 de diciembre de 2022. **Punto diez:** Informes del Director Ejecutivo. **Continúa la sesión desarrollándose de la siguiente manera.** **Punto dos:** Aprobación del proyecto de agenda, la que es aprobada. **Punto tres:** Lectura y aprobación del acta de la sesión ordinaria número 4 de fecha 1 de febrero de 2023, la que es aprobada. **Punto cuatro:** Peticiones del Consejo Directivo, órgano que no tiene solicitudes por plantear a la administración. **Punto cinco:** **Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional. Subdivisión cinco punto uno:** **Adquisición de pólizas de seguros de bienes para el CNR año 2023-2024;** expuesto por el jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), licenciado Andrés Rodas Gómez; quien manifiesta que el objeto del proceso es disponer de coberturas de pólizas de seguros para los bienes de la institución, para velar por la minimización del riesgo, la protección y conservación de los activos; así como la identificación, registros y recuperación de la información del CNR. La unidad solicitante es el Departamento de Servicios Institucionales de la Gerencia de Administración, que justifica su requerimiento de la siguiente manera: es necesaria la adquisición de pólizas de seguros de bienes para el Centro Nacional de Registros, para el período comprendido del 3 de abril de 2023 al 3 de abril de 2024, ambas fechas a las 12 horas del mediodía, con el objeto de disponer con cobertura de pólizas de seguros para los bienes de la institución, así como también cumplir con la finalidad de las Normas Técnicas de Control Interno y la responsabilidad de la institución para velar por la minimización del riesgo, la protección y conservación de los activos, identificación y recuperación de la información del CNR, a través de las siguientes pólizas: seguro de todo riesgo de incendio, seguro de todo riesgo de equipo electrónico, seguro de automotores, seguros de responsabilidad civil, seguro de aviación, seguro de robo y/o hurto, seguro de transporte terrestre, seguro de fidelidad, seguro de dinero y valores. Es recomendable utilizar el mecanismo bursátil a través de BOLPROS en el presente proceso, ya que según la experiencia obtenida para esta clase de servicios, este mecanismo permite la subasta inversa, se genera ahorro en dinero en la etapa de negociación, asimismo, permite optimizar los tiempos en la gestión del proceso y su contratación,

en comparación al tiempo que conlleva realizarlo a través de una licitación. La unidad solicitante propuso como administrador del o de los contratos que deriven del proceso en mención a .

analista de servicios institucionales de la Gerencia de Administración; el plazo de ejecución es del 3 de abril de 2023 al 3 de abril de 2024, ambas fechas a las 12:00 horas del mediodía y que la forma de pago será en 8 cuotas mensuales, sucesivas y vencidas durante el año 2023. El detalle de las pólizas requeridas es el siguiente:

NO.	PÓLIZAS	SUMA ASEGURADA ACTUAL	SUMA ASEGURADA A RECLAMO
1	Seguro de Todo Riesgo de Incendio (suma asegurada a primera pérdida)		\$ 14 000 000.00
	Total de valores en riesgo	\$ 18 785 867.03	
2	Seguro de Todo Riesgo de Equipo Electrónico (suma asegurada a primera pérdida)		\$ 8 000 000.00
	Total de valores en riesgo	\$ 10 926 207.95	
3	Automotores	\$ 3 375 049.15	\$ 3 375 049.15
4	Responsabilidad Civil	\$ 60 000.00	\$ 60 000.00
5	Seguro de Aviación	\$ 116 155.36	\$ 116 155.36
6	Robo y/o Hurto	\$ 500,000.00	\$ 500 000.00
7	Transporte Terrestre	\$ 100,000.00	\$ 100 000.00
8	Seguro de Fidelidad	\$ 20 000.00	\$ 20 000.00
9	Dinero y Valores	\$ 10 000.00	\$ 10 000.00
<b>Totales</b>		<b>\$ 33 893 279.49</b>	<b>\$ 26 181 204.51</b>

Los criterios técnicos de evaluación para las ofertas son los siguientes: la oferta técnica deberá ser presentada de conformidad a las especificaciones establecidas en la oferta de compra, debiendo además incorporar los documentos de respaldo que se les solicite y serán evaluadas de la forma siguiente:

PARÁMETRO	CONDICIÓN		EVALUADOR
	MÁXIMO	MÍNIMO	
Evaluación Técnica	<b>100 puntos</b>	<b>85 puntos</b>	Unidad Solicitante

N°	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	PUNTAJE
1	Experiencia del ofertante	15
2	Calificación de la reaseguradora (s)	15
3	Calificación de la aseguradora	10
4	Riegos cubiertos y cláusulas especiales	35
5	Cumplimiento de condiciones técnicas generales y especiales	10
6	Deducible	10
7	Participación a cargo del asegurado	5
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>



También, las ofertas serán evaluadas por la unidad solicitante del CNR, a efecto de verificar el contenido, documentación y cumplimiento conforme lo especificado en la oferta de compra, legislación vigente aplicable, así como la correspondencia tramitada en el proceso de elaboración y evaluación de ofertas, utilizando para ello los factores y criterios de evaluación establecidos. Posteriormente a la evaluación respectiva se dará a conocer las ofertas que han cumplido lo solicitado para seguir en la etapa de la negociación. Se tomarán en cuenta los siguientes parámetros: **experiencia del ofertante**. Este deberá demostrar su experiencia, para que sea considerada su propuesta; deberá presentar 3 cartas o constancias de referencia originales o fotocopias simples emitidas y selladas por el respectivo titular o autoridad o director o gerente o encargado de la administración del contrato u órdenes de compra o póliza de la institución o empresa pública o privada, en un período no mayor a 6 meses antes de la fecha de la invitación para presentar ofertas y publicación de la oferta de compra en el sitio web de BOLPROS, dirigidas al CNR o a quien interese, refiriéndose a servicios iguales o similares al solicitado, brindado dentro de los últimos 3 años indicando teléfono o correo electrónico y nombre de la persona de contacto, según modelo de anexo 4 de los TDR. Si fueren presentadas en otro formato, se aceptarán siempre y cuando contengan los requisitos detallados en dicho anexo. En caso de tener experiencia con el CNR, se deberá manifestar en su oferta los datos del contrato u orden de compra o póliza, para que puedan ser verificados de conformidad a los artículos 4 y 6 de la LPA. Se admitirán cartas o constancias de referencia emitidas por una misma institución o empresa siempre y cuando sea de contratos u órdenes de compra o pólizas, asignándosele la ponderación correspondiente. Dicha información o cualquier dato de los requeridos en la misma, deberá ser corroborada por la unidad solicitante con las entidades emisoras. El ofertante deberá demostrar su experiencia, para lo cual deberá presentar lo que presenta en cuadro, el cual se agregará al acuerdo que se emita. **Calificación de reaseguro**. Los reaseguradores que respalden a las aseguradoras locales que participen, deben estar calificados de acuerdo a la opinión que emitan las clasificadoras de riesgos internacionales (Ranking), tales como: XL INSURANCE COMPANY SE, INRECO INTERNATIONAL REINSURANCE COMPANY, HANNOVER RUCK SE CATLIN SWITZERLAND LTD. Para dicho propósito deberán presentar documentos que comprueben su calificación. Se tomará en cuenta primeramente el de más alta calificación de las presentadas por todos los ofertantes y así sucesivamente para otorgarles la puntuación, la cual no podrá ser menor de "B", de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	PUNTAJE
Calificación A- o más	15
Calificación B	10
Calificación menor a B	0

**Calificación de reaseguradora**. El ofertante deberá presentar la documentación probatoria de la calificación otorgada al 30 de junio de 2022, con una calificación mínima de B- (B menos). Se tomará el concepto establecido por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

DESCRIPCIÓN	PUNTAJE
Calificación A+ o mayor	10
Calificación A o A-	8
Calificación B o B-	5
Calificación menor que B-	0

**Riesgos cubiertos y cláusulas especiales.** Si un ofertante cumple la totalidad de coberturas sin límites ni condiciones, obtendrá 35 puntos. Para los que no brinden la totalidad de coberturas o presenten limitantes o condiciones, se compararán el número de unidades obtenidas, definiéndose lugares para otorgar puntaje de acuerdo a lo siguiente: se dará el siguiente puntaje por cada cobertura que se cubra de acuerdo al listado de riesgos y cláusulas especiales detallado en la sección "III. Especificaciones técnicas": las respuestas "SÍ" valen 1 unidad. Valdrán ½ unidad las respuestas siguientes: las "LIMITADAS" y "CONDICIONADAS"; las "LIMITADAS" o "CONDICIONADAS"; las respuestas "NO" valen 0 unidades. Si un ofertante cumple la totalidad de coberturas sin límites ni condiciones, obtendrá 35 puntos. Para los que no brinden la totalidad de coberturas o presenten limitantes o condiciones, se compararán el número de unidades obtenidas, definiéndose lugares para otorgar puntaje de acuerdo a lo siguiente:

DESCRIPCIÓN	PUNTAJE
Otorgamiento total de coberturas sin limitantes ni condicionantes	35
Segundo lugar en coberturas	30
Tercer lugar en coberturas	25
Cuarto lugar en adelante en coberturas	15

**Cumplimiento de cláusulas técnicas generales y especiales.** Se requiere de carta compromiso que incluya las condiciones técnicas generales y condiciones técnicas especiales en su totalidad, según el cuadro que presenta y que se agregará solo al respectivo acuerdo que se emita. *Las condiciones técnicas generales* son las siguientes: **reclamos.** El CNR podrá decidir mediante el administrador del contrato la forma de liquidación de los reclamos realizados, esta puede ser a través de la reposición del bien en similares o mejores características, o efectuando el pago o liquidación del bien mediante cheque a su valor de adquisición o de acuerdo a su valor de mercado (cuando aplique). El contratista deberá reponer o liquidar el bien reclamado en un período no mayor a 30 días calendario. **Inclusiones:** deberán realizarse de conformidad a las pólizas de seguro de bienes ya existentes, en los mismos términos y condiciones pactadas inicialmente. Los retiros o exclusiones de los bienes se podrán realizar en cualquier momento del año cubierto por la póliza, con el reintegro de la prima o proporción de la misma. **Enlace:** la contratista

deberá nombrar a una persona que sirva de enlace y que agilice toda la tramitología y gestiones necesarias, con el objeto de mejorar las condiciones de servicio previamente establecidas. Las *condiciones técnicas especiales son*: atender con prioridad los requerimientos del CNR; garantizar y mantener la calidad del servicio que se entregue; el proveedor deberá entregar el servicio en óptimas condiciones; atender el llamado que se le haga por medio del administrador de contrato respectivo para resolver cualquier petición relacionada con el servicio, proporcionar toda la colaboración al administrador del contrato respectivo, cuando este lo requiera, durante la vigencia del contrato. **Deducible.** Los deducibles se calificarán tomando como base los valores establecidos en los términos técnicos descritos para cada una de las pólizas, si cumple se le dará 10 puntos, sino 0. **Participación a cargo del asegurado.** La participación a cargo del asegurado se calificará tomando como base los valores establecidos en los términos técnicos descritos para cada una de las pólizas; de igual manera, si cumple se le otorgará 5 puntos y sino 0. Las ofertas presentadas por los proveedores que en esta etapa no cumplan con el mínimo requerido de 85 puntos, no serán considerados elegibles para continuar con la negociación. El CNR se reserva el derecho de implementar los mecanismos necesarios para verificar la información presentada por el ofertante. Debido a que la negociación podrá ser parcial por ítem (póliza), las especificaciones técnicas se revisarán por cada póliza y de forma individual y los ofertantes continuarán en el proceso únicamente con aquellas pólizas que hubieren cumplido. Si alguna de las pólizas ofertadas no cumpliera con las especificaciones técnicas requeridas, no continuará en el proceso de negociación. El expositor, de conformidad con lo dicho y a lo establecido en los artículos 2 letra e), 82 Bis de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública – LACAP; 2 y 10 de la Ley de Bolsa de Productos y Servicios, Convenio por servicios de negociación por cuenta del estado suscrito entre el CNR y BOLPROS, de fecha 22 de octubre de 2022, 3 del Reglamento General de la Bolsa e Instructivos de la Bolsa y 1 del Instructivo de Operaciones y Liquidaciones de la Bolsa de Productos de El Salvador S.A. de C.V.; en uso de sus atribuciones legales, solicita al Consejo Directivo: 1. **Autorizar** la realización de las gestiones del proceso de contratación N° BOLPROS-04/2023-CNR, denominado “Adquisición de pólizas de seguros de bienes para el Centro Nacional de Registros, año 2023 - 2024”, para el período comprendido a partir del 3 de abril de 2023 al 3 de abril de 2024, ambas fechas a las 12:00 horas del mediodía, por medio de la aplicación del procedimiento bursátil, con la Bolsa de Productos de El Salvador, S.A. de C.V.; y una comisión del 1% más IVA, para lo cual se instruye a la Dirección Ejecutiva, Gerencia de Administración y a la UACI, efectúen las acciones que fueren necesarias para cumplir el debido procedimiento legal. 2. **Autorizar** al director ejecutivo o al subdirector ejecutivo, para suscribir, modificar o retirar las órdenes de negociación y modificar la oferta de compra mediante el trámite de adendas administrativas. 3. **Nombrar** como administrador del o los contratos que resulten del citado proceso, al licenciado \_\_\_\_\_, analista de servicios institucionales de la Gerencia de Administración. 4. **Designar** al director ejecutivo o al subdirector ejecutivo, la atribución de nombrar a otro administrador del o de los contratos respectivos, cuando por alguna situación especial fuera necesario. **Por tanto, el Consejo Directivo** en uso de sus atribuciones legales, de conformidad a las razones expresadas con base en las disposiciones legales antes citadas y a solicitud del expositor; **ACUERDA: D) Autorizar** la realización de las gestiones del proceso de contratación N° BOLPROS-04/2023-CNR, denominado “Adquisición de pólizas de seguros de bienes para el Centro Nacional de Registros, año 2023 - 2024”, para el periodo comprendido a partir del 3 de abril de 2023 al 3 de abril de 2024, ambas fechas a las 12:00 horas del mediodía, por medio de la aplicación del



procedimiento bursátil, con la Bolsa de Productos de El Salvador, S.A. de C.V.; y una comisión del 1% más IVA, para lo cual se instruye a la Dirección Ejecutiva, Gerencia de Administración y a la UACI, efectúen las acciones que fueren necesarias para cumplir el debido procedimiento legal. **II) Autorizar** al director ejecutivo o al subdirector ejecutivo, para suscribir, modificar o retirar las órdenes de negociación y modificar la oferta de compra mediante el trámite de adendas administrativas. **III) Nombrar** como administrador del o los contratos que resulten del citado proceso, al licenciado

analista de servicios institucionales de la Gerencia de Administración. **IV) Designar** al director ejecutivo o subdirector ejecutivo, la atribución de nombrar a otro administrador del o de los contratos respectivos, cuando por alguna situación especial fuera necesario; y **V) Comuníquese. Subdivisión cinco punto dos: Informe del incumplimiento en el plazo de entrega, libre gestión orden de compra No.**

**“Adquisición de del CNR”;** expuesto por el mismo jefe del punto anterior. Quien expresa que mediante informe de incumplimiento en tiempo de entrega, enviado por memorándum con

En otro orden, con base en los artículos 19 letra “g”, 20 y 21 de la Ley de Acceso a la Información Pública (LAIP), 29 número 1 letra b), 30 y 31 de su Reglamento, se recomendó: que a partir de la emisión del respectivo acuerdo, toda la información referida en el informe que se presenta se declare reservada. En igual sentido, se declare reservado el Procedimiento Administrativo para imponer sanciones a particulares (conforme al artículo 160 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública), por encajar en la mencionada letra “g” del artículo 19 de la LAIP, dado que dicho procedimiento iniciará y estará en curso hasta que se emita una resolución definitiva en esta sede; además, el incumplimiento constituye una mera presunción que -en principio- vincula solamente al proveedor y al CNR. Por otra parte, si

se allana al pago de la multa se deberá levantar la reserva declarada, la que será por un año, período que se encuentra dentro del plazo que otorga el artículo 20 de la LAIP; permitiéndose el acceso a tal información a la Dirección y Subdirección Ejecutiva, a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional y a la Unidad Jurídica del CNR, quienes deberán mantener la reserva de la información sometida a su conocimiento. El expositor con base en el informe del administrador de la orden de compra referida, en lo dispuesto por los artículos 82 Bis letra c), 85 y 160 de la LACAP; 80 del RELACAP; artículos 49, 139 y siguientes, 163 inciso 1º y 164 de la Ley de Procedimientos Administrativos; 19 letra “g”, 20 y 21 de la LAIP y 29 número 1 letra b), 30 y 31 de su reglamento; y al numeral 6.7 del Manual de Procedimientos para el Ciclo de Gestión de Adquisiciones y Contrataciones de las Instituciones de la Administración Pública; solicita al Consejo Directivo: a) Tener por recibido el informe del administrador de la orden de compra número relacionado al incumplimiento en el plazo de entrega del suministro detallado en el cuadro que antecede, por parte de

b) Comisionar a la Unidad Jurídica, para que inicie el debido proceso a la referida contratista, por atribuírsele el supuesto incumplimiento en las obligaciones contractuales, conforme



lo informado por el administrador de la orden de compra citada en el literal a) y oportunamente, se informe al Consejo Directivo los resultados de lo encomendado, para la toma de la decisión correspondiente; c) Declarar reservada la información con base en los fundamentos y condiciones legales expresados por el periodo de un año, permitiéndose el acceso a tal información a la Dirección y Subdirección Ejecutiva, Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional y Unidad Jurídica del CNR, quienes deberán mantener la reserva de la información sometida a su conocimiento. **Por tanto, el Consejo Directivo** con base a la información del administrador de la orden de compra expresada, las disposiciones legales citadas y a solicitud del expositor, en uso de sus atribuciones legalmente conferidas, **ACUERDA: I) Tener por recibido** el informe del administrador de la orden de compra número \_\_\_\_\_ relacionada al incumplimiento en el plazo de entrega del suministro detallado en el cuadro que antecede, por parte de la contratista \_\_\_\_\_

**II) Comisionar** a la Unidad Jurídica, para que inicie el debido proceso a la referida contratista, por atribuírsele el supuesto incumplimiento en las obligaciones contractuales, conforme lo informado por el administrador de la orden de compra y **se informe** oportunamente al Consejo Directivo los resultados de lo encomendado para la toma de la decisión correspondiente. **III) Declarar** reservada la información por el periodo de un año permitiéndose el acceso a tal información a la Dirección y Subdirección Ejecutiva, a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional y a la Unidad Jurídica del CNR. **IV) Comuníquese. En este estado, y a petición de la administración, se solicita un cambio en la agenda en el sentido que se conozcan los puntos ocho, nueve, siete y finalmente el número seis, modificación que aprueba el consejo. Punto ocho: Avance del proyecto de traslados de folios reales, en cumplimiento del acuerdo del Consejo Directivo No. 201-CNR/2019;** expuesto por el director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas –DRPRH-, Julio Amílcar Palacios Grande, quien manifiesta que presenta el avance del proyecto de traslados de folios reales, con el propósito de dar cumplimiento al acuerdo del Consejo Directivo No. 201-CNR/2019 de fecha 17 de diciembre de ese año. Afirma que a través del acuerdo del Consejo Directivo No. 201-CNR/2019, expedido el 20 de diciembre de 2019, se instruyó conforme a las recomendaciones del auditor interno, la No. 1) referente a *“Instruir al Director del RPRH presente un plan de trabajo al Consejo Directivo, en un plazo de 60 días calendarios, que incluya la situación actual, la estrategia, objetivos, metas y los recursos requeridos para realizar los traslados hacia el SIRyC de los Sistemas REGISAL I y II en el departamento de San Salvador y los traslados pendientes de las matrículas de Folio Personal (Libros) y Folio Real que corresponden a los departamentos de La Libertad, San Salvador y La Paz”*. Por dicha instrucción, la dirección del referido registro, ejecutó lo siguiente: se elaboró y envió a la Dirección Ejecutiva, el primer plan de trabajo el 22 de octubre de 2020; posteriormente se presentó también a la mencionada dirección, con memorando 1153/2021 de fecha 10 de septiembre de 2021, el perfil del proyecto denominado: *“Traslado de Información del Registro Inmobiliario al Sistema de Información del Registro y Catastro (SIRyC)”*, a su vez, se aprovechó solicitar el traslado de personal jurídico de la Gerencia de Proyectos del IGCN hacia la Célula de Traslados de la DRPRH. Lo anterior fue aprobado con la Hoja de Instrucción 3473 el 13 de septiembre de 2021. Se realizó una revisión del perfil del proyecto, concibiendo la necesidad de efectuar algunas modificaciones, enviándose el documento el 24 de febrero de 2022 a la Dirección de Innovación y Proyectos Estratégicos (DIPE); finalmente, la DRPRH remitió a la Dirección Ejecutiva el 26 de abril del año anterior, el perfil actualizado del proyecto. El nombre del proyecto es: Traslado de Información de los Sistemas de Folio Real y Personal al Sistema de Información Registro y Catastro

(SIRyC); el plazo es de octubre de 2021 a mayo de 2024; el objetivo será depurar 27,901 folios reales y 1,005,179 inscripciones contenidas en 9,564 libros de Folio Personal de los departamentos de San Salvador, La Libertad y La Paz, a fin de completar los traslados de información jurídica del Registro Inmobiliario de todo el país al Sistema de Folio Real automatizado (SIRyC). Las metas del proyecto son: trasladar los Folios Reales de los departamentos de San Salvador (25,169), La Libertad (2,017) y La Paz (715); realizar la depuración de 533,200 inscripciones contenidas en 4,953 libros de propiedad, 6 libros de propiedad FINATA y 3 libros de propiedad BIS del departamento de San Salvador, a fin de determinar las inscripciones que deben trasladarse al SIRyC (esta actividad se está desarrollando a partir de abril de 2022 a marzo de 2023); realizar la depuración de 311,587 inscripciones contenidas en 3,302 libros de propiedad y 51 libros de propiedad FINATA del departamento de La Libertad, a fin de determinar las inscripciones que deben trasladarse al SIRyC (previsto para ejecutarse de abril a diciembre de 2023); realizar la depuración de 160,615 inscripciones contenidas en 1,309 libros de propiedad y 24 libros de propiedad FINATA del departamento La Paz, a fin de determinar las inscripciones que deben trasladarse al SIRyC (se iniciará a partir de enero de 2024 y finalizará en mayo de 2024). La información del proyecto es la siguiente:

ESTRATEGIA	
FOLIOS REALES	FOLIOS PERSONALES
<p><b>ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN:</b> Validar físicamente los documentos y en el SIRyC de los cuales 155,948 Folios Reales habían sido trasladados a demanda. Con esto se precisó que la cantidad a trasladar en el proyecto fue: en San Salvador 25,169, La Libertad 2,107 y La Paz 715.</p>	<p><b>ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN</b> Los libros se revisarán previamente para determinar las inscripciones a ser trasladadas; posteriormente serán digitadas y confirmadas las que deben ser migradas al SIRyC con su matrícula.</p>
<p><b>ESTRUCTURA Y DISEÑO DE LA ORGANIZACIÓN:</b> Asignar la labor a 10 equipos de trabajo, conformados por un digitador y un registrador de traslados, una persona encargada de la administración de los documentos y dos coordinadores por cinco equipos de trabajo.</p>	<p><b>ESTRUCTURA Y DISEÑO DE LA ORGANIZACIÓN:</b> Designar una coordinadora de la Célula de Traslados, dos técnicos para revisar los libros, 15 técnicos digitadores y 8 registradores de traslados.</p>
<p><b>CAPACIDAD DE PRODUCCIÓN:</b> Considerando los riesgos que puedan afectar, se determinó una producción diaria de 315 traslados de folios reales.</p>	<p><b>CAPACIDAD DE PRODUCCIÓN:</b> Se revisarán 20 Libros diariamente, y partiendo del resultado, posteriormente se digitará las inscripciones y se realizará el traslado de las mismas.</p>

Manifiesta que a la fecha, las acciones realizadas son traslados de Regisal I y II al SIRyC de 54,321 matrículas del registro de los departamentos de San Salvador; se revisó para precisar la cantidad de información a trasladar de estos sistemas hacia el SIRyC; se consultó con la Dirección de Tecnología de la Información (DTI), cuáles eran los casos que debían trasladarse resultando que se aplicará en los 14 departamentos (inició en agosto de 2018 y finalizó en septiembre de 2021), obteniéndose los resultados que presenta en cuadro que se agregará al respectivo acuerdo. Se practicaron estudios registrales para validar el traslado de matrículas de los folios reales en los departamentos de San Salvador, La Libertad y La Paz. Esta labor se ejecutó de octubre de 2021 a febrero de 2022, en el que se determinó conforme a los registros del SIRyC revisar 27,901 expedientes de folio real. Los resultados obtenidos fueron los que también presenta en cuadro y se agregará al acuerdo que se emita. Respecto a los traslados de folio personal de San Salvador, al 31 de enero de 2023 se ha ejecutado el 89%, finalizando la revisión de 4,439 de 4,962 libros de propiedad. Que los costos del proyecto son los siguientes:

CONCEPTO	INVERSIÓN US\$ 1,285,435.00		
	FOLIOS REALES	FOLIOS PESONALES	
PERÍODO:	OCTUBRE 2021 A FEBRERO 2022	MARZO A DICIEMBRE 2022	ENERO 2023 A MAYO 2024
SUELDOS, APORTE PATRONAL ISSS Y AFP, BONIFICACIONES, VACACIONES, SUBSIDIO DE ALIMENTACIÓN Y AGUINALDO	US\$ 180 700.00	US\$ 419 210.00	US\$ 568 600.00
SEGURO DE VIDA Y MÉDICO.	US\$ 7 900.00	US\$ 23 200.00	US\$ 75 550.00
EQUIPO MULTIFUNCIONAL.	US\$ 480.00	US\$ 400.00	US\$ 1 050.00
AGUA ENVASADA.	US\$ 420.00	US\$ 1 520.00	US\$ 4 500.00
SUMINISTROS.	US\$ 105.00	US\$ 600.00	US\$ 1 200.00
TOTAL	US\$ 189 605.00	US\$ 444 930.00	US\$ 650 900.00

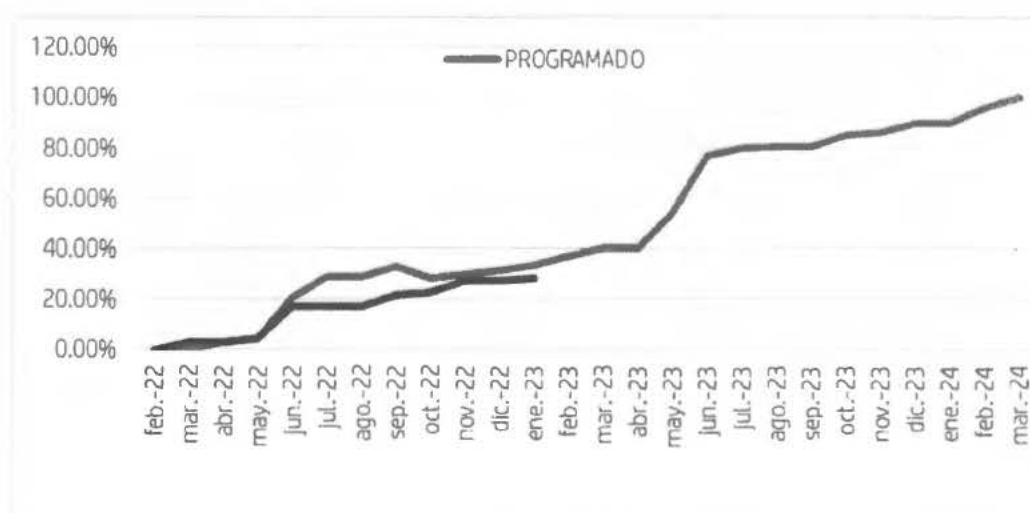
Explica que el equipo y mobiliario asignado es el que fue utilizado en el Proyecto de la Fase II de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro. Plantea los riesgos, beneficios, seguimiento y control del proyecto son: **riesgos.** Disminución de la capacidad de producción por ausencias del personal (permisos e incapacidades), renunciadas y fallas por equipo obsoleto. **Beneficios.** El proyecto permitirá contar con inscripciones en un sistema automatizado, facilitando la prestación de los servicios y su implementación en línea. La unificación de un solo sistema registral permitirá el resguardo de la información, se disminuirán las vulneraciones ya que se cuenta con toda la trazabilidad y con un sistema automatizado se puede compartir la información con otras instituciones y lograr la vinculación del registro-catastro. **Seguimiento y control.** El seguimiento semanal al proyecto es realizado por la Dirección de Innovación de Proyectos Estratégicos (DIPE), a efecto de tomar acciones según la evolución que se muestre, para garantizar el logro del objetivo. Por lo expresado, solicita al Consejo Directivo: Tener por recibido el plan de trabajo; y 2. Darse por informados de los avances a la fecha. **Por tanto, el Consejo Directivo, con base en lo informado anteriormente por dicho, ACUERDA: I) Tener por recibido el plan de trabajo. II) Darse por informados de los avances a la fecha. III) Comuníquese. Punto nueve: Informe del arqueo y verificación del fondo circulante monto fijo del CNR al 15 de diciembre de 2022;** expuesto por el jefe de la Unidad de Auditoría Interna -UAI-





En otro orden, conforme a la Ley de la CCR, se envían los informes al ente contralor para su análisis, evaluación, comprobación, entre otros fines. Asimismo, se conoce que al superarse las recomendaciones, o bien, si no se superan, los informes que las contienen son remitidos a la unidad que el Reglamento Orgánico Funcional de la CCR establece; que luego de finalizado el juicio de cuentas o lo que corresponda, según el caso, tendrán el carácter público, los que se colocan en la página web de la mencionada corte. Por su parte, el artículo 16 de la Ley de Acceso a la Información Pública (LAIP), manda como obligación de la CCR, dar a conocer los informes finales de las auditorías practicadas a los entes obligados. Tal disposición, en armonía con el reglamento de la mencionada ley (artículo 26 inciso 2°), establece que únicamente deberán ser públicos los informes finales de las auditorías practicadas a los entes obligados. Por lo anterior, y pese a que el presente informe es de control interno y cumplimiento, no constituye un informe final, sino es parte de un procedimiento pendiente a ser verificado por la CCR, a quien compete publicarlo con las limitantes legales. Conforme a lo explicado, el funcionario expositor, pide al Consejo Directivo: 1) Dar por recibido el “Informe del resultado del arqueo y verificación del fondo circulante monto fijo del CNR, realizado al 15 de diciembre de 2022”; y 2) Declarar reservado el punto conocido por el plazo de 5 años, autorizando el acceso a la información al

director y al subdirector ejecutivo, a los auditores internos y a las unidades involucradas en el informe, en cumplimiento a los artículos 8-A numerales 1 y 2; 37, 46 y 64 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República; artículo 19 letra "e" de la Ley de Acceso a la Información Pública (LAIP) y 26 de su reglamento. **Por tanto, el Consejo Directivo**, con base en lo informado anteriormente por dicho funcionario, en los artículos 8-A números 1 y 2, 24 número 1; 25, 26, 27, 30, 31, 34, 37-A números 1 y 2; 46 y 64 inciso cuarto de la Ley de la CCR; artículos 16 y 19 letra "e" de la LAIP y 26 de su reglamento; artículo 2 del Decreto Legislativo 462, del 5 de octubre de 1995, que declara al CNR como institución pública, con autonomía administrativa y financiera, publicado en el Diario Oficial número 187, Tomo 329, del 10 de octubre de 1995; artículo 14 de las Normas Técnicas de Control Interno Específicas del CNR, en uso de sus atribuciones legales, **ACUERDA: I) Dar por recibido** el "Informe del resultado del arqueo y verificación del fondo circulante monto fijo del CNR, realizado al 15 de diciembre de 2022". **II) Declarar reservado** el punto conocido por el plazo de 5 años, autorizando el acceso a la información al director y al subdirector ejecutivo, a los auditores internos y a las unidades involucradas en el informe. **III) Comuníquese. Punto siete: Informe, al 15 enero de 2023 de los avances, desarrollo y ejecución del contrato denominado: "Desarrollo de Sistema de Información Geográfica, para Levantamiento y Actualización del Catastro Nacional";** expuesto por la arquitecta Ana Silvia Castillo de Mena, gerente de Proyectos de la Dirección de Innovación de Proyectos Estratégicos (DIPE), en representación del director de esa área César Alberto Arriola y en presencia del resto de administradores del referido contrato; quien manifiesta que el alcance de este proyecto incluye cinco componentes: la cartografía, el hardware, los datos, la plataforma y diagnóstico y capacitación, para los cuales se cuenta con un presupuesto de US\$20 millones y un tiempo de ejecución de dos años el que inició el 15 de febrero de 2022 y se tiene proyectado finalizar el 15 de febrero de 2024. Al comparar entre lo programado del proyecto y lo que se ha ejecutado a la fecha surge la existencia de una brecha generada en los meses pasados por algunos productos que se observaron y que no fueron aceptados. En lo que se refiere al avance del proyecto se tiene que la línea azul (la más extensa) que es lo programado de todo el tiempo de la ejecución del proyecto, y la línea verde (la menos extensa) lo ejecutado hasta enero de 2023. La diferencia que se observa entre ambas líneas es que en la mayoría de los casos corresponde a productos y servicios que se han recibido pero que están en proceso de revisión o que han sido observados y se encuentran en subsanación y revisión nuevamente por parte del CNR. Lo que ha sucedido es que al 15 de enero se debería tener (según la programación) US\$6.2 millones de avance financiero y se tiene US\$5.5 millones pues están pendientes los productos que todavía no se han recibido a satisfacción. En cuanto a lo físico, se debería tener 33.6% sin embargo, lo alcanzado es un 28.5%. El cuadro siguiente representa la programación y lo ejecutado del componente financiero; en el cuadro último se tiene el avance respecto de lo programado del componente físico del proyecto.



Acta sesión ordinaria No. 5 del 8 de febrero de 2023 (virtual y presencial)

AÑO	2022												2023												2024				
	MES	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR		
PROGRAMADO (\$)	50.0	50.0	50.53M	50.54M	53.3M	55.7M	55.8M	56.5M	55.8M	56.0M	56.2M	56.2M	57.3M	58.06M	58.06M	510.9M	514.7M	515.7M	516.1M	516.1M	517.2M	517.2M	517.2M	517.9M	518.1M	520.0M			
EJECUTADO (\$)	50.0	50.0	50.53M	50.62M	53.3M	53.4M	53.4M	53.9M	54.5M	54.6M	54.4M	55.5M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PROGRAMADO (%)	0.0%	0.0%	2.7%	4.3%	20.7%	29.2%	29.2%	33.0%	28.6%	30.1%	31.3%	33.6%	37.4%	40.3%	40.3%	54.7%	76.8%	80.3%	80.8%	80.8%	85.2%	88.2%	89.7%	89.7%	95.9%	100%			
EJECUTADO (%)	0.0%	2.9%	3.1%	4.5%	17.1%	17.1%	17.1%	21.7%	22.8%	27.2%	27.3%	28.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Informa que el siguiente cuadro representa la ejecución física que contiene el resumen mensual de cómo ha sido el comportamiento. A enero de 2023 se tiene el 33.57% programado y el 28.58% ejecutado lo que representa un cumplimiento del 85.13% de lo ejecutado respecto de lo programado.

#	Fase / Actividad	Fecha Fin	% Av. Program.	% Av. Real	2022												2023				2024											
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
<b>Sistema de Información Geográfica</b>																																
E 1.00	Cartografía	11/3/2024	33.57%	28.58%																												
E 2.00	Hardware	16/2/2024	4.86%	1.00%																												
E 3.00	Datos	2/2/2024	9.36%	8.22%																												
E 4.00	Plataforma eCarto	22/5/2023	3.16%	3.16%																												
E 5.00	Diagnóstico y Capacitación	29/6/2023	1.70%	1.70%																												

Mes	Programado	Ejecutado	Avance
Febrero 2022	0.00%	0.00%	0.00%
Marzo 2022	0.00%	2.90%	290.00%
Abril 2022	2.68%	3.11%	115.99%
Mayo 2022	4.26%	4.50%	105.70%
Junio 2022	20.68%	17.05%	82.48%
Julio 2022	29.19%	17.10%	58.58%
Agosto 2022	29.19%	17.10%	58.58%
Septiembre 2022	33.04%	21.74%	65.80%
Octubre 2022	28.58%	22.77%	79.65%
Noviembre 2022	30.07%	27.20%	90.46%
Diciembre 2022	31.35%	27.37%	87.30%
Enero 2023	33.57%	28.58%	85.13%

Presenta cuadro que contiene el avance financiero (mensual) a enero de este año, según la programación.

#	Fase / Actividad	Fecha Fin	% Av. Program.	% Av. Real	2022												2023				2024											
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
<b>Sistema de Información Geográfica</b>																																
E 1.00	Cartografía	11/3/2024	31.35%	27.78%																												
E 2.00	Hardware	16/2/2024	2.63%	1.00%																												
E 3.00	Datos	2/2/2024	9.36%	8.22%																												
E 4.00	Plataforma eCarto	22/5/2023	3.16%	3.11%																												
E 5.00	Diagnóstico y Capacitación	29/6/2023	1.70%	0.96%																												

A continuación se muestra el detalle de los productos entregados por CartoData, revisados, recibidos a satisfacción, en tiempo o de manera adelantada, y pagados al 15 de enero. Esto representa US\$5.5 millones y un 27.78% de la ejecución financiera.

#	PRODUCTOS	EJECUCIÓN FÍSICA			EJECUCIÓN FINANCIERA	
		PROGRAMADO	ENTREGADO	CUMPLIMIENTO	FECHA DE PAGO	MONTO
<b>Cartografía</b>						
1-Vuelo fotogramétrico						
1	Vuelo bajo de 76 km <sup>2</sup> , cabeceras departamentales de La Unión, San Vicente y San Miguel	19/5/2022	5/4/2022	✓ Adelantado	19/5/2022	\$277.280.68
2	Vuelo bajo de 482 Km <sup>2</sup> , AMSS	19/5/2022	9/5/2022	✓ Adelantado	10/6/2022	\$1.758.543.26
3	Vuelo bajo de 193 Km <sup>2</sup> , cabeceras departamentales restantes	19/5/2022	18/5/2022	✓ Adelantado	10/6/2022	\$704.146.99
5-Fotografías oblicuas						
4	160 km <sup>2</sup> (Santa Ana, Chalatenango, Surf City, Cabañas, Cuscatlán, La Paz, San Vicente y La Unión)	26/5/2022	25/5/2022	✓ Adelantado	31/8/2022	\$158.200.00
<b>Hardware</b>						
11-Receptores geodésicos RTK						
5	3 receptores GNSS doble frecuencia con accesorios	14/10/2022	14/10/2022	● En tiempo	3/11/2022	\$33.900.00
6	Kit de 3 baterías	14/10/2022	14/10/2022	● En tiempo	3/11/2022	\$6.780.00
12-2 Vehículos Aéreos No Tripulados (VANT, drones)						
7	VANT Multirrotor	1/6/2022	11/3/2022	✓ Adelantado	12/4/2022	\$44.034.97
8	Cámara de alta resolución	1/6/2022	5/4/2022	✓ Adelantado	20/4/2022	\$4.440.90

9	VANT de ata fija	1/6/2022	1/6/2022	●	En tiempo	23/6/2022	\$43,753.60
10	Cámara de alta resolución	1/6/2022	1/6/2022	●	En tiempo	23/6/2022	\$4,440.90
13-Licencias de estaciones fotogramétricas							
11	Licencias de software fotogramétrico AU4	8/3/2022	8/3/2022	●	En tiempo	12/4/2022	\$28,023.06
14-Vehículo SUV:							
12	Estación Base	26/9/2022	26/9/2022	●	En tiempo	13/10/2022	\$35.603.00
Datos							
15-Base de datos espacial							
13	Reporte de analisis de información existente	19/5/2022	19/5/2022	●	En tiempo	31/8/2022	\$344.699.44
14	Reporte de información de zonas sin catastro	14/6/2022	14/6/2022	●	En tiempo	21/9/2022	\$397.760.00
15	SQL Dump de base de datos	22/9/2022	22/9/2022	●	En tiempo	24/10/2022	\$30.997.60
16	Reporte de Migración de Datos	16/6/2022	16/6/2022	●	En tiempo	22/11/2022	\$806,005.94
17	Reporte de diccionario de datos para el diseño de estructura de la base de datos	22/9/2022	22/9/2022	●	En tiempo	22/11/2022	\$30.997.60
18	Reporte de definición de roles y usuarios en base de datos	3/11/2022	28/10/2022	✓	Adelantado	20/12/2022	\$33.310.71
#	PRODUCTOS	EJECUCIÓN FÍSICA			EJECUCIÓN FINANCIERA		
		PROGRAMADO	ENTREGADO	CUMPLIMIENTO	FECHA DE PAGO	MONTO	
Plataforma							
16-Plataforma geográfica web:							
19	Licencia perpetua plataforma geográfica	11/3/2022	11/3/2022	●	En tiempo	12/4/2022	\$508,500.00
20	Instalación de plataforma (Prueba)	24/3/2022	24/3/2022	●	En tiempo	20/4/2022	\$28,250.00
21	Instalación de plataforma definitiva	11/8/2022	11/8/2022	●	En tiempo	8/9/2022	\$28,250.00
22	Documento de requerimiento de aplicación de herramientas de vinculación	9/9/2022	9/9/2022	●	En tiempo	18/10/2022	\$11,088.13
23	Aplicación de herramienta de vinculación	7/10/2022	7/10/2022	●	En tiempo	22/12/2022	\$45,736.75
Diagnóstico y capacitación							
17-Consultoría de evaluación técnica, y propuesta de mejoras de los procesos							
24	Reporte de entrevistas	24/6/2022	20/5/2022	✓	Adelantado	13/10/2022	\$127,233.48
18-Capacitación, acompañamiento y manuales:							
25	Capacitación de Software fotogramétrico	24/3/2022	23/3/2022	✓	Adelantado	29/4/2022	\$9,040.00
26	Capacitación de vuelo de drones	22/6/2022	22/6/2022	●	En tiempo	13/7/2022	\$9,040.00
27	Capacitación en uso de receptores GNSS y software	14/10/2022	14/10/2022	●	En tiempo	31/10/2022	\$9,040.00
28	Capacitación, acompañamiento de implementación y manuales de funcionalidad para usuario de vehiculo 360°	25/11/2022	25/11/2022	●	En tiempo	22/12/2022	\$35,252.66
29	Capacitación de herramientas de vinculación	21/10/2022	21/10/2022	●	En tiempo	22/12/2022	\$2,217.63
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO AL 15 DE ENERO							\$5,556,567.30
% DE EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO							27.78%

En los productos por pagar están los que fueron recibidos a satisfacción y que se encontraban en proceso de pago al 15 de enero de 2023. Dichos productos comprenden: el documento de requerimiento de aplicación de herramientas de consulta de Geoficha, que forma parte del componente de la plataforma; y los diagramas de flujo, correspondiente al segundo entregable del componente de la consultoría de evaluación técnica y propuesta de mejoras de los procesos. Estos productos, ya se encuentran cancelados a esta fecha, lo que representa 0.80% de avance financiero correspondiente a US\$159 527.19;

#	PRODUCTOS	EJECUCIÓN FÍSICA			EJECUCIÓN FINANCIERA		
		PROGRAMADO	ENTREGADO	CUMPLIMIENTO	FECHA DE PAGO	MONTO	
Plataforma							
16-Plataforma geográfica web:							
1	Documento de requerimiento de aplicación de herramientas de consulta de geoficha	4/11/2022	4/11/2022	●	En tiempo	enero	\$11,088.13
Diagnóstico y capacitación							
17-Consultoría de evaluación técnica, y propuesta de mejoras de los procesos							
2	Diagramas de flujo	4/11/2022	4/11/2022	●	En tiempo	enero	\$148,439.06
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS POR PAGAR)							\$159,527.19
% FINANCIERO (PRODUCTOS POR PAGAR)							0.80%
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO AL 15 DE ENERO							\$5,556,567.30
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS POR PAGAR)							\$159,527.19
MONTO TOTAL							\$5,716,094.49
% ESTIMADO DE AVANCE FINANCIERO DEL PROYECTO							28.54%



Dentro de los productos en revisión se tienen 482 km<sup>2</sup> de orto fotografía del área metropolitana de San Salvador, que fueron recibidos, revisados, observados y han sido presentados nuevamente para revisión del CNR. De igual manera, se tiene el reporte de definición de reglas topológicas que forman parte del componente de datos. En cuanto a la plataforma se tienen dos productos: el documento de requerimiento de aplicación de mantenimiento catastral y la aplicación de herramientas de consulta de geo ficha. En el componente de diagnóstico y capacitación está la propuesta de mejora. En caso de validarse todos estos productos, se tendría un 2.09% más de avance financiero correspondiente a US\$417 844.91 en los que están valorados los productos y servicios detallados.

#	PRODUCTOS	EJECUCIÓN FÍSICA			EJECUCIÓN FINANCIERA	
		PROGRAMADO	ENTREGADO	CUMPLIMIENTO	FECHA DE PAGO	MONTO A PAGAR
	Cartografía					
1	2-Ortofotografía 482 km <sup>2</sup> AMSS	16/12/2022	16/12/2022	● En tiempo	enero	\$179,270.26
	Datos					
2	15-Base de datos espacial Reporte de definición de reglas topológicas	12/1/2023	12/1/2023	● En tiempo	febrero	\$33,310.71
	Plataforma					
3	16-Plataforma geográfica web: Documento de requerimiento de aplicación de mantenimiento catastral	13/1/2023	13/1/2023	● En tiempo	febrero	\$11,088.13
4	Aplicación de herramienta de consulta de geofichas	3/1/2023	3/1/2023	● En tiempo	enero	\$45,736.75
	Diagnóstico y capacitación					
5	17-Consultoría de evaluación técnica, y propuesta de mejoras de los procesos Propuesta de mejora	13/1/2023	13/1/2023	● En tiempo	febrero	\$148,439.06
<b>EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS EN REVISIÓN)</b>						<b>\$417,844.91</b>
<b>% FINANCIERO (PRODUCTOS EN REVISIÓN)</b>						<b>2.09%</b>
<b>EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO AL 15 DE ENERO</b>						<b>\$5,556,567.30</b>
<b>EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS POR PAGAR)</b>						<b>\$159,527.19</b>
<b>EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS EN REVISIÓN)</b>						<b>\$417,844.91</b>
<b>MONTO TOTAL</b>						<b>\$6,133,939.40</b>
<b>% ESTIMADO DE AVANCE FINANCIERO DEL PROYECTO</b>						<b>30.67%</b>

En los productos observados en revisión, se encuentra el equipo integral para la toma de panoramas terrestres, que es el vehículo con todos los equipos con los que se logra la captura de las imágenes panorámicas, el que ha sido presentado en tres oportunidades, por lo que se ha presentado por CARTODATA una solicitud de solución de controversias. De igual forma, el Servicio de Procesamiento de Panoramas Terrestres de 1,750km, que fue observado por el CNR, y que en esta fecha le corresponde a la contratista entregar el producto subsanado. Además, en el componente de datos se tiene el cargado de datos en formato Shape, el respaldo de información histórica, y el reporte de inconsistencias topológicas que han sido recibidos, observados y presentados nuevamente por la contratista. En caso de ser aprobados, generará un pago por US\$998 636.57 que corresponde a un 4.99% de ejecución financiera.

#	PRODUCTOS	1ª REVISIÓN			2ª REVISIÓN			3ª REVISIÓN			4ª REVISIÓN		EJECUCIÓN FINANCIERA	
		ENTREGADO	OBSERVADO	A RECIBIR	ENTREGADO	OBSERVADO	A RECIBIR	ENTREGADO	OBSERVADO	A RECIBIR	ENTREGADO	FECHA DE PAGO	MONTO A PAGAR	
	Hardware													
1	14-Vehículo SUV: Equipo integral para toma de panoramas terrestres de 360°	● 26/9/2022	26/9/2022	17/10/2022	● 17/10/2022	7/11/2022	28/11/2022	● 28/11/2022	9/12/2022	10/1/2023	-	Febrero	\$325,997.00	
2	Servicio de procesamiento de panoramas terrestres de 1,750 km cuadrados por cartodata, entrega de licencia perpetua y software de procesamiento	● 9/12/2022	9/12/2022	30/1/2023								Febrero	\$444,937.50	
	Datos													
3	15-Base de datos espacial Cargado de datos en formato shape y respaldo de información histórica	● 6/10/2022	17/10/2022	18/11/2022	● 18/11/2022	5/12/2022	4/1/2023	✓ 20/12/2022				enero	\$199,594.73	
4	Reporte de inconsistencias topológicas por cada regla	● 3/11/2022	24/11/2022	15/12/2022	✓ 14/12/2022	13/1/2023	3/2/2023					Febrero	\$28,107.54	
<b>EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS OBSERVADOS)</b>												<b>\$998,636.57</b>		
<b>% FINANCIERO (PRODUCTOS OBSERVADOS)</b>												<b>4.99%</b>		
<b>EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO AL 15 DE ENERO</b>												<b>\$5,556,567.30</b>		
<b>EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS POR PAGAR)</b>												<b>\$159,527.19</b>		
<b>EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS EN REVISIÓN)</b>												<b>\$417,844.91</b>		
<b>EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS OBSERVADOS)</b>												<b>\$998,636.57</b>		
<b>MONTO TOTAL</b>												<b>\$7,132,575.97</b>		
<b>% ESTIMADO DE AVANCE FINANCIERO DEL PROYECTO</b>												<b>35.00%</b>		

Los productos por recibir en enero 2023 fueron: el vuelo fotogramétrico, las primeras imágenes del vuelo alto que ya fueron entregadas; en sustitución de 877 km<sup>2</sup> que habían sido programadas entregaron 943 km<sup>2</sup> de imágenes nadirales del vuelo alto; y en el tema de orto fotografía han entregado 269 km<sup>2</sup> que son el primer producto que se elabora con base a las imágenes que se toman del vuelo fotogramétrico y que

corresponden a las áreas urbanas de 13 departamentos, eliminando el área metropolitana de San Salvador por ser una entrega aparte (482 km<sup>2</sup>). Además han entregado la subsanación de las fotografías oblicuas que habían sido observadas y que son resultado de un nuevo vuelo que la empresa contratista realizó (591 km<sup>2</sup>) que corresponden al área metropolitana de San Salvador y a cinco cabeceras departamentales. En caso de aprobarse, generará un desembolso de US\$932 170.46 correspondiente al 4.66%.

#	PRODUCTOS	EJECUCIÓN FÍSICA		EJECUCIÓN FINANCIERA	
		PROGRAMADO	ENTREGADO	FECHA DE PAGO	MONTO A PAGAR
Cartografía					
1- Vuelo Fotogramétrico					
1	Vuelo Alto sobre 14 departamentos en un área de 20,742.5 km <sup>2</sup> (Primera entrega de 877 km <sup>2</sup> )	16/1/2023	-	febrero	\$247,770.04
2- Ortofotografía					
2	En áreas urbanas (269 km <sup>2</sup> )	24/1/2023	-	febrero	\$100,049.17
5- Fotografías Oblicuas					
3	En áreas urbanas de 751 km <sup>2</sup> (482 km <sup>2</sup> )	31/1/2023	-	febrero	\$476,577.50
4	En áreas urbanas de 751 km <sup>2</sup> (109 km <sup>2</sup> )	31/1/2023	-	febrero	\$107,773.75
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS POR RECIBIR EN ENERO 2023)					\$932,170.46
% FINANCIERO (PRODUCTOS POR RECIBIR)					4.66%
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO AL 15 DE ENERO					\$5,556,567.30
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS POR PAGAR)					\$159,527.19
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS EN REVISIÓN)					\$417,844.91
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS OBSERVADOS)					\$998,636.57
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS POR RECIBIR EN ENERO 2023)					\$932,170.46
MONTO TOTAL					\$8,064,746.43
% ESTIMADO DE AVANCE FINANCIERO DEL PROYECTO					40.32%

En los productos por recibir en febrero 2023, se tienen programada la capacitación y acompañamiento de la herramienta de consulta de geo fichas lo que representa US\$2 217.63 y un 0.01% de avance financiero.

#	PRODUCTOS	EJECUCIÓN FÍSICA		EJECUCIÓN FINANCIERA	
		PROGRAMADO	ENTREGADO	FECHA DE PAGO	MONTO A PAGAR
Diagnóstico y capacitación					
18-Capacitación, acompañamiento y manuales:					
1	Capacitación de herramientas de consulta de geofichas	8/2/2023	-	marzo	\$2,217.63
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS POR RECIBIR EN FEBRERO 2023)					\$2,217.63
% FINANCIERO (PRODUCTOS POR RECIBIR)					0.01%
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO AL 15 DE ENERO					\$5,556,567.30
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS POR PAGAR)					\$159,527.19
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS EN REVISIÓN)					\$417,844.91
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS OBSERVADOS)					\$998,636.57
EJECUCIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO (PRODUCTOS POR RECIBIR A FEBRERO 2023)					\$934,388.09
MONTO TOTAL					\$8,066,964.06
% ESTIMADO DE AVANCE FINANCIERO DEL PROYECTO					40.33%

Las actividades realizadas por áreas de supervisión son las siguientes: productos de orto fotografías de 482 kms<sup>2</sup>; servicio de procesamiento de panoramas terrestres de 1,750 km. adquiridos por CartoData, que conlleva la entrega de licencia perpetua y software de procesamiento; servicio de procesamiento del levantamiento aéreo mediante VANT Multirrotor (0.55 km<sup>2</sup> Santa Cruz Analquito); aplicación de herramientas de auditoria del dato; de consulta de geo ficha y de capa de parcelas; documento de requerimiento de aplicación venta de productos y de mantenimiento catastral; reporte de inconsistencias topológicas por cada capa y de definición de reglas topológicas; cargado de datos en formato shape y respaldo de información histórica; diagramas de flujos observados y propuesta de mejora. A continuación se presentan las actividades realizadas por área de gestión: A) Geodesia. Se entregó a la empresa datos de observación GPS de las estaciones permanentes de los departamentos de Ahuachapán, Usulután y del Aeropuerto Internacional de Ilopango de la red geodésica activa nacional. Revisión de "Propuesta de instalación de receptores GNSS para las estaciones CORS". B) Tecnología. Análisis de vulnerabilidades de licencias y software de procesamiento de imágenes panorámicas 360°; reunión técnica sobre requerimientos de conexión entre las plataformas eCarto y SACT; revisión de "Propuesta de instalación de



receptores GNSS para las estaciones CORS”. Como parte de las actividades administrativas y financieras se elaboró el reporte de extracontables. En relación a los costos vinculados al proyecto se refleja un monto acumulado al 31 de diciembre de 2022, US\$6 471 312.82. En lo que respecta al préstamo con el Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. (acumulado del 11 de abril al 31 de diciembre) se tiene US\$5 567 655.43 (86.04%); de recursos propios, acumulado del 15 de febrero al 31 de diciembre US\$903 657.39 (13.96%), según el siguiente detalle:

a) Remuneraciones:	US\$533 291.78	(59.01%)
b) Bienes y servicios:	US\$4 932.39	(0.55%)
c) Gastos financieros:	US\$365 398.22	(40.44%)
d) Activos fijos:	\$ 35.00	(0.004%)
Total Recursos propios:	\$ 903 657.39	(100.00%)
Provisión:	\$3 432 344.57	

Este valor es la provisión contable para el pago de obligaciones del contrato 28866, registrada por la UFI y de forma extra-contable por la GCP-SIG en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Presupuesto General del Estado y Presupuestos Especiales Ejercicio Fiscal 2022 y Lineamientos establecidos por el Ministerio de Hacienda en la circular DGCG-05/2022 de fecha 30/09/2022. Por lo expresado y en nombre del resto de administradores del contrato, solicita al Consejo Directivo: Dar por recibido el informe de avance físico y financiero al 15 de enero 2023, del contrato BOLPROS No. 28866 “Desarrollo de Sistema de Información Geográfica, para Levantamiento y Actualización del Catastro Nacional”, presentado por la referida gerente y los administradores del contrato. **Por tanto, el Consejo Directivo**, con base en lo informado anteriormente por dicha funcionaria y en los artículos 2 del Decreto Legislativo 462, del 5 de octubre de 1995, que declara al Centro Nacional de Registros como institución pública, con autonomía administrativa y financiera, publicado en el Diario Oficial número 187, Tomo 329, del 10 de octubre de 1995, **ACUERDA: I) Dar por recibido** el informe de avances al 15 de enero de 2023, del contrato BOLPROS No. 28866 “Desarrollo de Sistema de Información Geográfica, para Levantamiento y Actualización del Catastro Nacional”. **II) Comuníquese. Punto seis: Proyecto de dictamen y resolución final del procedimiento de revisión de actos nulos de pleno derecho, promovido por los licenciados** , en su calidad de apoderados de los señores

expuesto por la jefa de la Unidad Jurídica de la Dirección Ejecutiva, Hilda Cristina Campos Ramírez; deliberado y valorado los elementos que se indicarán, en el seno del Consejo Directivo. Conforme a lo explicado por la referida profesional, el Consejo Directivo delibera con el propósito de emitir no solo el dictamen que señala el artículo 119 N° 5 de la Ley de Procedimientos Administrativos (LPA) sino también la resolución final y en los términos siguientes: mediante escrito presentado el 11 de diciembre de 2020, los en su calidad de apoderados de los señores

presentaron solicitud de revisión de actos nulos de pleno derecho, relacionada con cinco actos administrativos de inscripción registral (los cuales se detallan a continuación), de conformidad con el artículo 36 literales f) y h) de la LPA: a. Inscripción No. de Propiedad del departamento de San Miguel. El 29 de agosto de 1991, este registro emitió acto administrativo de inscripción registral respecto al inmueble ubicado en barrio El Calvario, Departamento de San Miguel. El documento que sirvió para la inscripción registral fue una certificación extendida el 8 de enero de 1991 por el Alcalde Municipal de San Miguel, a favor de la señora de Propiedad de

San Miguel, en el que se inscribió la compraventa hecha por la señora \_\_\_\_\_, el 30 de noviembre de 1991, del inmueble mencionado en el literal anterior, ante los oficios del notario Salvador \_\_\_\_\_ a favor del señor \_\_\_\_\_ c. Inscripción No. 23, libro 1290 de Propiedad de San Miguel, trasladada al Sistema SIRyC bajo la matrícula \_\_\_\_\_ a favor del señor \_\_\_\_\_ . Inscripción de traspaso por herencia del inmueble inscrito a la \_\_\_\_\_ 3. Con fecha 12 de septiembre de 2000 fue trasladado mediante traspaso por herencia el inmueble inscrito, a favor de la señora \_\_\_\_\_, como heredera de los bienes dejados por el causante \_\_\_\_\_ . e. Inscripción de compraventa de inmueble inscrito a la \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ 21 de diciembre de 2002, fue presentado documento de compraventa a favor del señor \_\_\_\_\_. El argumento jurídico de los peticionarios es la vulneración al principio de “*legalidad*”, citando el artículo 7 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (RPRH) y los artículos 39 y 44 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; ya que según lo manifiestan el registrador debió garantizar su función registral en el sentido de no otorgar al mismo inmueble doble inscripción registral, pues el inmueble sobre el que se extendió título municipal en 1991 y que ahora corresponde a la matrícula \_\_\_\_\_, a favor del señor \_\_\_\_\_, ya tenía antecedente inscrito en el Registro de la Primera Sección de Oriente desde \_\_\_\_\_, correspondiendo a la \_\_\_\_\_ a favor de los sol:

de Hernández. De tal forma, un mismo inmueble tiene dos matrículas distintas con titulares distintos. En conclusión manifiestan: “*Si la inscripción registral es con relación al inmueble y con respecto a su titular, es que al momento de la inscripción del título municipal otorgado a favor de la \_\_\_\_\_, el Registrador en aquel momento, debió verificar que ese inmueble efectivamente carecía de dominio inscrito; puesto que, es un requisito indispensable para adquirir el derecho registral, de haberlo hecho, hubiera denegado el trámite administrativo de inscripción registral, porque el inmueble objeto de inscripción, es el mismo que ya estaba inscrito a favor de la señora \_\_\_\_\_.*” Y al inscribirlo, generó doble inscripción a un mismo inmueble.” Finalmente, señalan como tercero interesado al señor \_\_\_\_\_ solicitando en concreto “... mediante resolución final, **DECLARE LA NULIDAD DEL PLENO DERECHO DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL N° \_\_\_\_\_ de Propiedad de San Miguel, dictado el 29 de Agosto (sic) de 1991, en la que inscribió el documento sujeto a ello; asimismo, todas las inscripciones registrales consecuentes del mismo, hasta llegar a la \_\_\_\_\_, por ser contrarios al ordenamiento jurídico, porque se adquirió un derecho careciendo de un requisito esencial para su adquisición, como lo es el inmueble objeto de inscripción, pues éste (sic) inmueble ya poseía inscripción registral previa, lo cual imposibilitaba la doble inscripción registral**”. En el acuerdo N° \_\_\_\_\_, el Consejo Directivo previno a los solicitantes: a) Que indicaran si era de su conocimiento el domicilio y lugar donde podían ser notificadas las señoras \_\_\_\_\_, esta última en su carácter personal y como heredera del señor \_\_\_\_\_, por considerar que ellas también debían intervenir como terceras interesadas; y b) Que expresaran si existían otras personas que pudieran resultar afectadas con el procedimiento de revisión de actos nulos de pleno derecho, señalando domicilio para que pudieran ser notificadas. Que mediante escrito de fecha 15 de enero 2021 (dentro del plazo otorgado), los solicitantes subsanaron las prevenciones mencionadas en el romano anterior, habiendo proporcionado la dirección de la



señora [redacted]; asimismo, manifestaron que la señora [redacted] ya había fallecido y que su heredera era la misma señora [redacted], habiendo comprobado tal situación con la certificación de la partida de defunción y la declaratoria de heredera definitiva. Además, manifestaron no tener conocimiento de otras personas que pudieran resultar afectadas con el presente procedimiento de revisión de actos nulos de pleno derecho. Por haberse subsanado las prevenciones, en el acuerdo N° 10-CNR/2021, el Consejo Directivo, admitió la solicitud, concedió audiencia a los [redacted], en su calidad de terceros interesados, y autorizó -en caso de ser necesario- requerir al Registro Nacional de Personas Naturales (RNPN) las direcciones de los interesados que no se encontraran en las direcciones proporcionadas. Se logró la notificación del [redacted], por lo que mediante escrito de fecha 26 de febrero de 2021, se mostraron parte en su nombre los licenciados [redacted], y en ejercicio de su derecho de audiencia, en lo pertinente manifestaron que: “por medio de la inscripción registral de un Título de propiedad, no se adquiere ningún derecho, por cuanto el derecho real de dominio o propiedad que ese título ampara fue previamente adquirido mediante el ejercicio de la posesión de buena fe debidamente acreditada en las Diligencias de Título de Propiedad en los términos regulados en el Art. 1 de la Ley de Títulos de Predios Urbanos”. Así mismo, hacen alusión a que las disposiciones señaladas como ley especial para efectos de alegar la nulidad de conformidad al Art. 36 h) no son válidas (por no referirse a normas que regulen nulidades sobre instrumentos inscritos- Art. 13 RLRRPRH- y debido a que el Código Civil no es una ley especial -713 C.C.). La señora [redacted] no pudo ser encontrada, por lo que se pidió al director del Registro Nacional de Personas Naturales (RNPN) la dirección de dicha persona según sus registros, información que fue remitida a la Unidad Jurídica, por medio de la certificación de su Documento Único de Identidad, en la que se constató que la señora [redacted] ya había fallecido. En el acuerdo N° 86-CNR/2021, el Consejo Directivo acordó encomendar la gestión del procedimiento a la Unidad Jurídica, pudiendo realizar actos de mero trámite, aplicar las suspensiones del artículo 90 de la LPA, entre otros, siempre que no impliquen valoración o análisis de fondo. En cumplimiento a dicho acuerdo, mediante resolución de las nueve horas con veinticinco minutos del 21 de junio de 2021, la Unidad Jurídica resolvió tener por parte, como tercero interesado, al señor [redacted], agregar la certificación del DUI de la señora [redacted], previéndoles a los solicitantes que indicaran si había herederos declarados de la señora Tobar Conde o en su defecto curador de la herencia yacente a fin de realizar la notificación correspondiente. Mediante escrito presentado el 19 de julio de 2021, los licenciados [redacted], ratificaron todo lo actuado y expresaron que no tenían conocimiento de la existencia de herederos declarados de la señora [redacted] o que se le hubiera nombrado curador de la Herencia Yacente. Asimismo, presentaron fotocopia certificada notarialmente del Testimonio de la Escritura Pública del poder general judicial con cláusula especial otorgado por los señores [redacted]. Mediante resolución de fecha 29 de julio de 2021, la Unidad Jurídica agregó el escrito relacionado en el romano anterior y se libró la nota CNR/UJ/06/2021 a la Oficialía Mayor de la Corte Suprema de Justicia, para que informaran si se habían iniciado diligencias de aceptación de herencia o de herencia yacente de la señora [redacted] e, a fin de realizar con los herederos o curador – según el caso- la notificación correspondiente. Mediante oficio No. 8773, de fecha 10 de agosto de 2021, el licenciado [redacted], en su calidad de oficial mayor, respondió que se habían revisado los índices de aceptación de herencia de ese tribunal desde

el 21 de abril de 1982 a esa fecha y no aparecía que se hubieran iniciado diligencias ante tribunal o notario, de la sucesión de la causante . ni que ella hubiera otorgado testamento; por ello se emitió resolución el 20 de agosto de 2021 por la cual se agregó el anterior oficio y se previno a los apoderados de los que presentaran curador de la herencia yacente de la señora a fin de realizar las notificaciones correspondientes y garantizar el ejercicio de su derecho de audiencia, debiendo presentar las pruebas de haber iniciado el trámite correspondiente. De tal forma, habiendo acreditado que iniciaron ante el juzgado competente el trámite para el nombramiento de un curador para la herencia yacente de la , mediante resolución de fecha 20 de septiembre de 2021, la Unidad Jurídica suspendió el presente procedimiento (por motivos de fuerza mayor) hasta que los interesados presentaran el nombramiento y discernimiento del curador de la herencia yacente. Los licenciados presentaron escrito el 13 de julio de 2022 mediante el cual solicitaron reactivar el procedimiento, por haberse demostrado que se había cumplido con el nombramiento de la , como curador de la herencia yacente de la señora ; para tales efectos proporcionaron el lugar en el cual se le pueden remitir las notificaciones. A través de la resolución de fecha 14 de julio de 2022, la Unidad Jurídica agregó el escrito relacionado en el romano anterior y resolvió notificar a la curadora de la herencia yacente, las resoluciones emitidas a esa fecha, otorgando un plazo de veinte días hábiles para alegar y presentar los documentos y justificantes que estimara pertinentes. Transcurrió el plazo otorgado sin que la licenciada S , compareciera al procedimiento, por lo que se resolvió notificarle las subsiguientes resoluciones por medio del tablero, según lo establecido en el artículo 100 de la LPA. Asimismo, se requirió a la Dirección del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, opinión técnica sobre la solicitud presentada por los licenciados . Según memorando referencia DRPRH-1005/2022, de fecha 29 de septiembre de 2022, el Director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, emitió la opinión jurídica, en la cual, en lo pertinente, a su tenor literal, estableció lo siguiente: “La doble inscripción, si bien pudiera tener su causa en la expedición de un título por parte de la alcaldía que ya contaba con antecedente inscrito, entre otras, es una situación que no pudo ser evidenciada por el registrador en aquel momento al realizar la inscripción, debido a la diferencia de capacidad, medidas y colindancias. Que la inscripción en modo alguno puede dar lugar a que se adquiriera un derecho que carecía de un requisito esencial, pues como ya se dijo, ese derecho nació con la expedición de un título por parte de la Alcaldía Municipal de San Miguel del que consta haber cumplido con los requisitos de ley. Mediante el acto administrativo de : cuya declaración de nulidad de pleno se solicita, no se adquirió ningún derecho como se ha venido repitiendo, sin embargo, existe una consecuencia derivada de dicho título y de la publicidad brindada por el registro y es que trae aparejada la afectación al derecho de propiedad de terceros adquirentes de buena fe, tal como se evidencia del tracto sucesivo, por lo que la petición no puede resolverse sin la intervención del último titular a favor de quien se encuentra publicitada la inscripción y sin que se determine el tratamiento que se le dará a los asientos mediante los que se configuro el tracto sucesivo del inmueble. De la inspección de campo relacionada en el informe consta que, el señor , vive en el inmueble o lo que es lo mismo esta (sic) posesión y además ejerce actos de dueño, por lo que, determinar a quién le corresponde un derecho de esta naturaleza con las consecuencias que acarrea, opinamos, está fuera de la competencia de la administración pública“. Conforme a la resolución pronunciada por la Unidad Jurídica a las diez horas con veinte minutos

del 20 de octubre de 2022 fue agregado el informe técnico emitido por el director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. De igual forma, fue remitido el expediente a este Consejo Directivo para emitir el dictamen técnico y la resolución final, de conformidad con el artículo 119 No. 5 de la LPA. Este consejo al verificar y examinar los siguientes documentos: a) solicitud de los licenciados

en su calidad de apoderados de los señores

del 11 de diciembre de 2020; b) el escrito de evacuación de prevenciones de fecha 15 de enero de 2021; c) escrito de evacuación de audiencia presentado el 26 de febrero de 2021 por los licenciados

en su calidad de apoderados del señor en su calidad de tercero interesado; d) opinión técnica de fecha 29 de septiembre de 2022 rendida por el licenciado

director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como las disposiciones legales que han servido de fundamento de cada una de las referidas actuaciones, se procede a verificar si la supuesta ilegalidad, encaja en la causal de nulidad invocada por los solicitantes, regulada en el artículo 36 literal f) y h) de la LPA, el cual establece que los actos administrativos incurren en nulidad absoluta o de pleno derecho, cuando f) sean contrarios al ordenamiento jurídico por que se adquieren derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición y h) Así lo determine expresamente una ley especial; al respecto es necesario hacer las siguientes consideraciones: de conformidad con el artículo 118 de la LPA, la Administración Pública, en cualquier momento, por iniciativa propia o a instancia de interesado podrá en la vía administrativa declarar la nulidad de los actos favorables que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, cuando adolezcan de un vicio calificado como nulidad absoluta o de pleno derecho, en los términos establecidos por esa Ley. Así, se ha determinado en jurisprudencia nacional que *“la potestad de «revocación de los actos propios» viciados con nulidad de pleno derecho del artículo 118 de la LPA, instituye una vía de eliminación de actos nulos absolutamente, que es «alternativa» al recurso administrativo y que procede contra actos firmes”* (sentencia de las 15:00 horas del 18 de noviembre de 2019, pronunciada por la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia). De lo anterior, se destaca que -entre otras cosas- un requisito indispensable para la tramitación de este tipo de procedimiento es que la petición se base en alguna de las causales que la ley castiga con nulidad absoluta o de pleno derecho; las cuales se encuentran reguladas en el artículo 36 de la LPA; en concordancia con lo anterior, el artículo 119 No. 3 de la LPA, establece que *“si el procedimiento se hubiera iniciado a instancia de interesado, el órgano competente podrá acordar motivadamente la inadmisión de la solicitud... cuando la misma no se base en alguna de las causas de nulidad absoluta establecidos por la Ley”*. Debido a la trascendencia de los vicios que se identifican como causales de nulidad absoluta o de pleno derecho, en el artículo 36 de la LPA, deben ser analizados de manera taxativa; sin que quepa la posibilidad de interpretación amplia o analógica para tratar de encauzar peticiones que no se ajusten a los supuestos que la norma contiene. En consonancia con lo anterior, la Sala de lo Contencioso Administrativo se ha pronunciado en la sentencia dictada a las quince horas del 18 de noviembre de 2019 en el proceso contencioso administrativo referencia 16-19-RA-SCA, estableciendo: *“La nulidad de pleno derecho es una categoría de invalidez caracterizada por una especialidad que la distingue del resto de vicios que invalidan los actos de la Administración. Sucede que los vicios que afectan la validez de un acto administrativo tienden a ubicarse en dos categorías: la mera anulabilidad -nulidad relativa- y la nulidad de pleno derecho -nulidad absoluta-. En cuanto a la última, la*



doctrina coincide en reconocerle un alto rango y una naturaleza especial que la distingue de cualquier otro vicio. Así, se señala que la nulidad de pleno derecho constituye el «grado máximo de invalidez» de un acto administrativo que acarrea, por consecuencia, su ineficacia ab initio. En este punto resulta importante señalar que una pretensión, administrativa o judicial, y deducida bajo la forma de una «nulidad de pleno derecho», tiene a su base la alegación de vicios con características exclusivas que los diferencian, tajantemente, de aquellos vicios de mera anulabilidad. En este sentido, y sin el ánimo de agotar distintivos, los vicios de nulidad de pleno derecho tienen a su base causas tasadas, por otra parte, se trata de vicios cuya alegación es imprescriptible, con efectos retroactivos, de orden público, concretándose en afectaciones insubsanables del ordenamiento jurídico.” En el presente caso, se han invocado dos causales: la primera, la regulada en el artículo 36 literal f) de la LPA, la cual requiere la concurrencia de un requisito siendo este que se haya adquirido un derecho aún y cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición, siendo esta omisión, la que vuelve al referido acto administrativo contrario al ordenamiento. En ese orden de ideas, es pertinente analizar si con el acto de la inscripción del inmueble, desde la inscripción registral de Propiedad del departamento de San Miguel se adquirieron derechos hasta la última inscripción de compraventa de inmueble a la matrícula. Al efecto, cabe mencionar que no es posible considerar que una persona ha adquirido derechos por la inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, puesto que el derecho ha sido adquirido previamente y lo que se pretende es inscribir el derecho que se ha adquirido a través de una compra venta o a través de la expedición de un título de propiedad por parte del Alcalde Municipal de San Miguel, por cuanto el derecho real de dominio o propiedad que ese título ampara fue previamente adquirido mediante el ejercicio de la posesión de buena fe que debió haber sido acreditada en las diligencias de título de propiedad; de tal manera que el efecto que tal inscripción produce no es la adquisición de un derecho sino que su efecto es proteger la apariencia jurídica mostrada por el asiento registral y hacer constar públicamente los actos o contratos consignados en los títulos, a fin que desde su presentación a la oficina registral, el mismo se vuelva oponible contra terceros (artículo 680 C.C.). Aunado a lo anterior, este consejo hace referencia al artículo 713 C.C. que establece: “La omisión o inexactitud de alguna o algunas de las circunstancias exigidas por esta ley para las inscripciones, no perjudica la validez de ellas. Para que la inscripción sea nula, es necesario que por causa de la expresada omisión o inexactitud, resulte una inseguridad absoluta sobre las personas de los contratantes, su capacidad civil, el derecho adquirido o el inmueble que constituye su objeto. Asimismo, el artículo 714 C.C. determina que “Declarada judicialmente la nulidad de una inscripción, mandará el Juez a cancelarla y extender otra nueva, en los casos en que tenga lugar.” Por lo cual, nuevamente se determina que no es posible considerar que la nulidad de estas inscripciones le corresponden a la máxima autoridad del Centro Nacional de Registros. En cuanto al motivo de nulidad de pleno derecho alegado, de conformidad con el artículo 36 h) de la LPA- que la nulidad esté determinada expresamente en una ley-, los solicitantes invocan dos disposiciones legales, una de ellas el artículo 13 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (RLRRPRH), el cual se refiere a actos previos a la inscripción que puede realizar el registrador frente a documentos que considera adolecen de nulidad absoluta, teniendo la opción de denegar la inscripción. Es decir, esta disposición no se refiere a las nulidades de inscripciones (acto administrativo) realizadas y alegadas, sino a actuaciones (extra registro) previas a la inscripción. También invocan el artículo 713 C.C., disposición que está incluida en una ley de carácter general, que abarca un abanico de posibilidades (en cuanto al tipo de



