

SISTEMA DE INFORMACION DE REGISTRO Y CATASTRO EN EL SALVADOR Y SUS DESAFIOS



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

**V Conferencia y Asamblea Interamericana de Catastro y
Registro de la Propiedad**

8-10 de Octubre de 2019, Buenos Aires, Argentina

MARCO LEGAL Y RESEÑA HISTÓRICA

Creación del CNR: Se creó por Decreto Ejecutivo N°62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial N° 227 Tomo 325 del mismo mes y año; y por Decreto Legislativo N° 462 del 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial N° 187 Tomo 329 del 10 del mismo mes y año, se le confirió autonomía administrativa y financiera y se le autorizó para que asumiera las funciones de la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas y del Instituto Geográfico Nacional. También se asume las funciones de Registro de Comercio y de Propiedad Intelectual y Garantías Mobiliarias.

RPRH
AÑO 1881

IGN
AÑO 1946

RC
AÑO 1973
incluía
Departamento
de Propiedad
Intelectual

RSI
AÑO 1991

RPI
AÑO 2002

RGM
AÑO 2014



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

MODERNIZACION DEL REGISTRO Y CATASTRO

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas 1881

- Adscrito al Ministerio de Justicia

Instituto Geográfico Nacional 1946

- Adscrito al Ministerio de Obras Públicas

Sistema de información de Registro y Catastro 1995

Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas

Oficinas de Mantenimiento Catastral

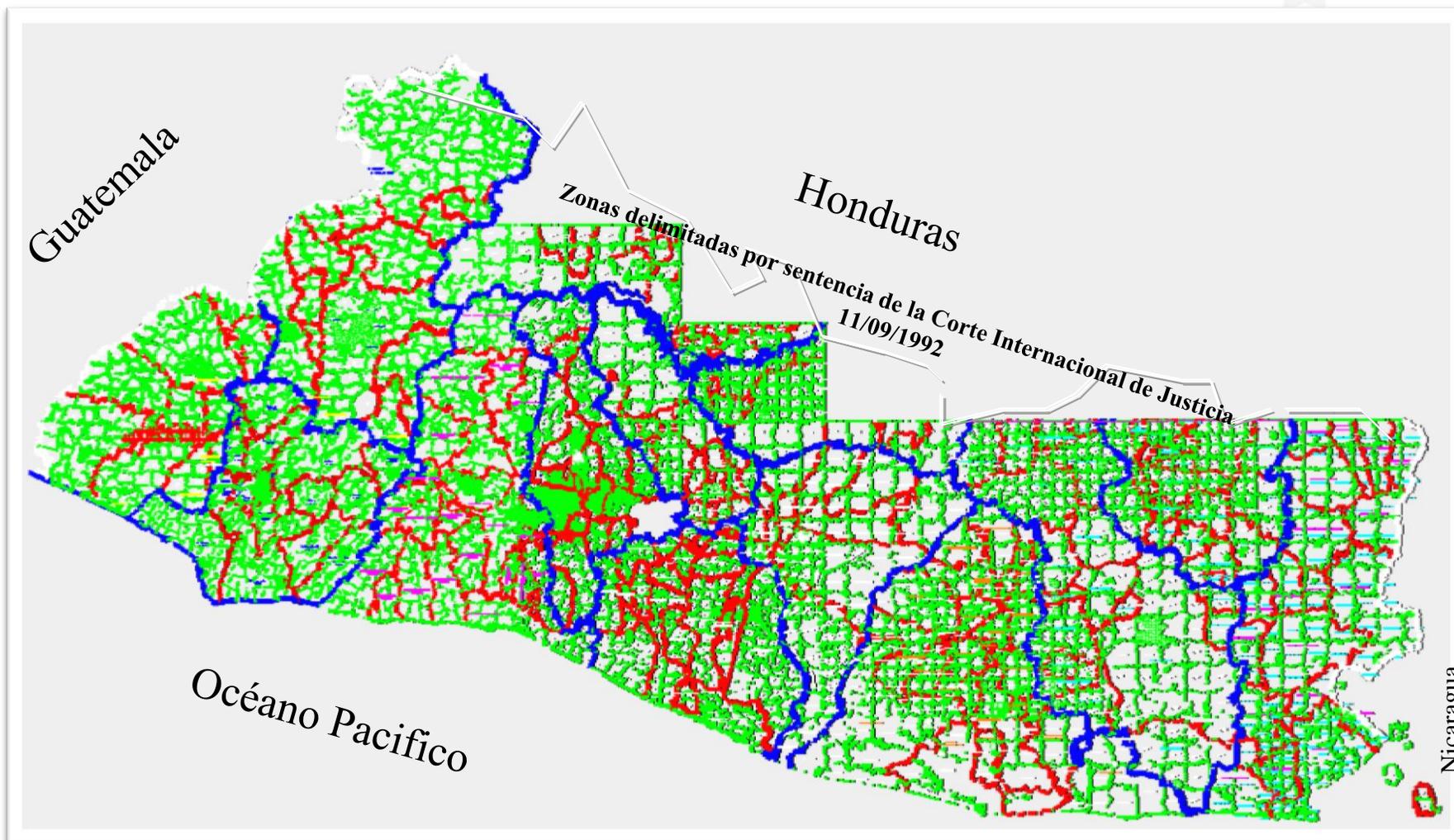
SIRyC



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

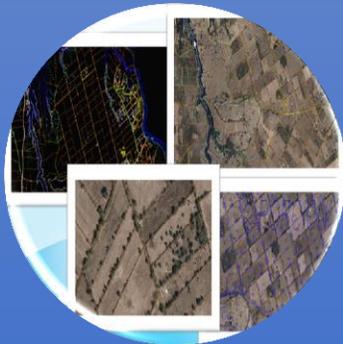
ESTADO DEL CATASTRO EN EL SALVADOR

Área Territorio Nacional 20,555.68 km² :
con catastro 17,490.80 km² (85.08 %)
sin catastro 3,064.88 km² (14.92 %)



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

ASPECTOS SEGÚN LEY DE CATASTRO



FÍSICO

- Unidad es la parcela.
- Planos topográficos.
- Datos sobre la superficie del terreno y sus formas de explotación, medición, subdivisión, representación parcelaria y ubicación.



ECONÓMICO

- Identificación y control de los recursos naturales.
- Datos sobre el uso del suelo, aspectos forestales, geológicos, hidrológicos, geomorfológicos y potencialidad de la tierra.



FISCAL

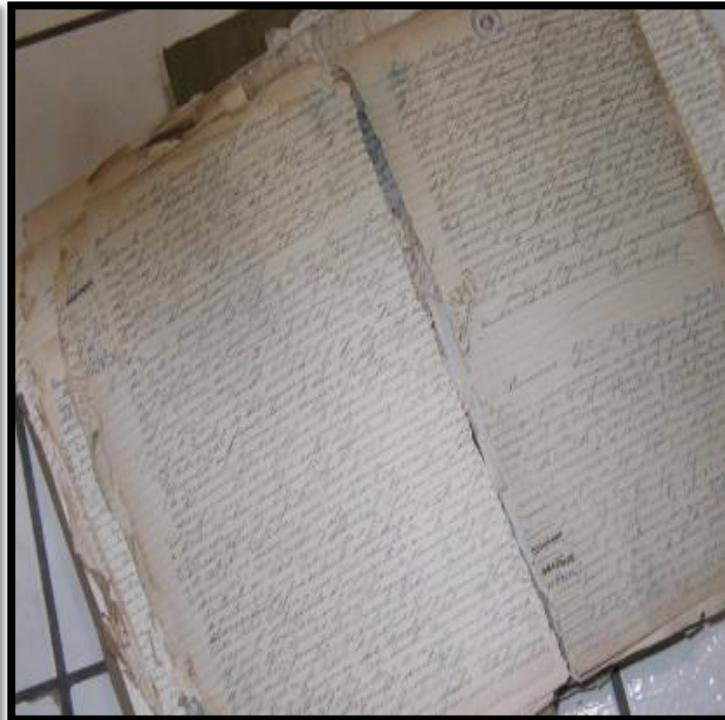
- Datos sobre el valúo sobre el valor de los bienes inmuebles, a fin de imponerle una contribución proporcional.



JURIDÍCO

- Garantizar la propiedad o posesión de los inmuebles para una adecuada organización del RPRH vinculado a las parcelas identificadas.

MODERNIZACION DEL REGISTRO Y CATASTRO



Identificación del Inmueble	
Clave Catastral: 0614-105-22	Status: Vigente
Parcela Madre (Episio):	
Tipo de Parcela: PARCELA	
Tipo de Bien (Urbano):	
Ubicación Geográfica: 0514 - SAN SALVADOR, SAN SALVADOR	
Dirección: BICAC: ANA XELI COLONIA LA CAMPESINA 2 URBANIZACION ANA VELAZQUEZ	
Superficie: 9	
Nombre del Inmueble:	
Área Calculada: 195.8807 m ²	Perímetro Calculado: 39.6903 m.
Área según Doc.: 235.8100 m ²	Área Construida: m ²
Estado: NO	Fecha de Creación: 02/FEB/2006
Tipo de Levantamiento: SIN LEVANTAMIENTO	
Parcelidad del Inmueble:	Clase Suelo:
Tipo de Servidumbre:	Ha sufrido desamort: NO
Servidumbre:	
Bienes Afiliados:	
Categoría: CONCORDANTES	Control Jurídico:
Uso Prescrito (Especial): HABITACIONAL	Uso y Compromiso:
Uso Secundario:	
Características Urbanas: NO	Área de Qualitativo: m ²
Servicios:	Servicios e otros datos:
Tipo de Construcción:	
Geografía:	
Sistema Vial:	
Tipo de Mediramiento:	Año de Construcción:
Numero de Pieza:	
Observación General de la Parcela:	
Datos técnicos a los efectos de la parcelación:	
Id de Parcela: 06-2004218	Área: 078806
Id de Mapa: 2571	Fecha de Origen: 422674
Subdivisión de Origen:	Fecha de Origen: 422674

Información análoga
en papel a
información digital

ficha digital



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

FASES DE LA MODERNIZACION DEL REGISTRO Y CATASTRO

FASE I

- Traslados de inscripciones a SIRyC en 6 departamentos
- Actualización catastral en 6 departamentos: 1,175,781 parcelas = 8,130 km²
- Vinculación de matriculas del RPRH con el Catastro

FASE II

- Traslados de inscripciones a SIRyC en 8 departamentos
- Actualización catastral en 3 departamentos: 280,220 parcelas = 3,442 km²
- Cambio de Metodología Técnica y Jurídica para la actualización
- Vinculación de Matriculas del RPRH con el Catastro

VALIDACIÓN Y VINCULACIÓN REGISTRO Y CATASTRO EN SIRyC POR DEMANDA DIARIA

- Vinculación de matrícula y clave catastral.
- Actualización automática de colindancias una vez estén vinculados con la clave catastral

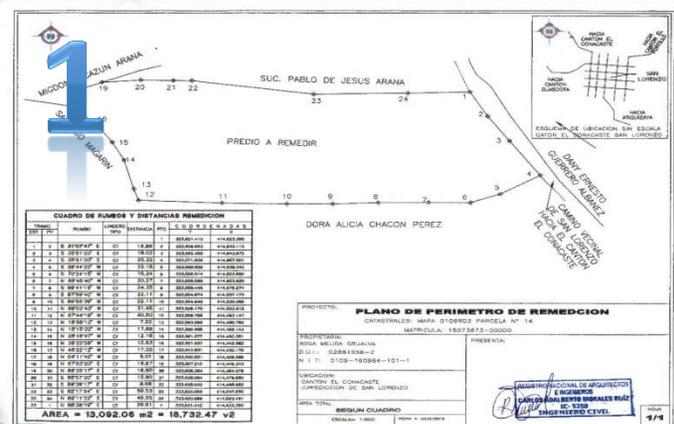


PROCESO DE VINCULACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAR

Presentación de Plano

Resolución Catastral aprobado

Presentación de documento



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
DIRECCION DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

Amada Patricia Ruano De Hidalgo
17 de mayo de 2019

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de REVISION DE PERIMETRO (DECLARACION JURADA), con la identificación siguiente:

- Número de Transacción: 062019007949
- Antecedentes: Tipo: SIRC, Matricula* 60060335 Índice 00000
- Tipo TRANSACCION CATASTRAL, Transacción* 062019004607
- Tipo TRANSACCION CATASTRAL, Transacción* 062019005991
- Nombre de el(los) Propietario(s): Amada Patricia Ruano De Hidalgo
- Departamento: SAN SALVADOR
- Municipio: ILOPANGO
- Identificación Catastral: 060710151
- Cantidad de Tramos revisados: 143(ciento cuarenta y tres)

Revisión Técnica Finalizada: delimitación física de las porciones es responsabilidad del profesional que firma y sella el plano. Favor anexar esta resolución al documento o escritura, cuando sea presentado en el RPRH.

Se hace constar que dichos planos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que se tiene controlada.

Atentamente,

Presentación número: 201906040280
Ver Diagrama del Documento Presentado

Orden	Nombre
1	Fecha y Hora de Presentación
2	Fecha de Vinculación
3	Presentación
4	Tipo Acto/Actos
5	Documento Original en
6	Fecha de Desembargo
7	Instancia/Instancias
8	Cantón de Origen
9	Municipio de Origen
10	Fecha y Hora de Desembargo
11	Permisos que tiene el Documento
12	Documento de Identidad de la Persona que Rubica

Documento escaneado inicial

Verificación técnica/registrar

Constancia de Inscripción y escaneo final

4

PAPEL PARA PROTOCOLO
M. DE H.
OCHENTA Y CINCO
DOS COLONES
No. 20802785

NUMERO CIENTO DIECISIETE, En la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de la Libertad, a las quince horas del día diecisiete de julio del año dos mil diecinueve. Ante mí, FRANCISCO ANTONIO CASTRO VALLE, Notario, de este domicilio, comparecen los señores AMADA PATRICIA RUANO DE HIDALGO, quien es de cincuenta y seis años de edad, licenciada en Mercadotecnia y Publicidad, del domicilio de San Salvador, persona a quien conozco y además idéntico por medio de su Documento Único de Identidad Número cero uno siete seis cuatro cero ocho cinco tres, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos diecisiete-cero cuarenta mil novecientos sesenta y dos-cero cero uno seis; y RAFAEL ARTURO HIDALGO AGUIHAR, quien es de cincuenta y ocho años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de Santa Tecla, departamento de la Libertad, persona a quien conozco y además idéntico por medio de su Documento Único de Identidad Número cero dos dos cuatro tres cinco siete nueve, con Número de Identificación Tributaria Número cero quinientos nueve-cero cuarenta mil doscientos sesenta y uno-cero-cero tres-ocho. Y BAJO JURAMENTO ME DICEN: (i) La Primera compareciente, que es dueña y actual poseedora de un inmueble de naturaleza rústica, situado en el lugar llamado Apulo, Jurisdicción de Ilopango, del departamento de San Salvador, el cual se describe así: Partiendo del mojón equinero trifinio uno, Norte-Este de todo el predio situado en el centro del camino vecinal y desagüe natural de aguas lluvias en colindancia con predio de Julián Lara, camino vecinal y desagüe natural de aguas lluvias y predio en medición, seguimos hacia el Oeste en línea quebrada de dos tiros, el primero de ciento treinta y cinco metros de longitud y el segundo de ciento treinta y dos metros hasta llegar al mojón trifinio número dos Norte-Oeste de todo el predio, en colindancia con río Guillaupa, predio de Julián Lara y predio en medición en una longitud total de doscientos sesenta y siete metros formándose así la colindancia Norte, de todo el predio en medición, cerco de alambre de por medio, con predio del señor Julián Lara, antes de los Fildos de San Martín, de este mojón dos doblamos al Sur, siguiendo el cauce irregular del río Guillaupa hasta llegar al mojón trifinio número tres, en colindancia con predios del río Guillaupa, predio vendido a los señores Antonio González Zepeda y Blanca Emilia Azula y predio en medición, en una distancia de doscientos ochenta metros en colindancia con río Guillaupa. De este mojón tres doblamos hacia el Este hasta el mojón número cuatro en una distancia de cuarenta y nueve metros en colindancia cerco de por medio con predio vendido a los

5

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
DIRECCION DE REGISTROS- DIRECCION IGCH
FORMULARIO DE CONFRONTACION TECNICO - REGISTRAR

INFORMACION REGISTRAR

REGISTRAR: Suplemento por Verificación de la Paz
ASIENTO DE PRESENTACION: 20190600330
MATRÍCULA: 55040472

PROPIETARIO: La Paz
Asiento de Presentación y Verificación de la Paz
Asiento de Presentación y Verificación de la Paz

REGISTRADOR RESPONSABLE: Lic. Edwin Fernando Shanta
REGISTRADOR AUXILIAR: Registrador Auxiliar

INFORMACION TECNICA

MAPA/ PARCELA: 05211117-672
TRANSECCION: 7-508/2011
UBICACION: Lot Loma Linda
MATRÍCULAS RESULTANTES: 55100162

PROPIETARIO: Juan Pablo Hernández

FECHA: 17 Ene 2019

PROCESO EN BRVI: MATRÍCULAS A GENERAR / AREA A DESMEMBRAR / AREA A REMEDIR

FECHA: 17 ENE 2019

SELO DE LA UNIDAD: CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

FECHA: 17 ENE 2019

6

Centro Nacional de Registros (CNR)
EL SALVADOR
RAZON Y CONSTANCIA DE INSCRIPCION SEGREGACION POR VENTA

No. 3841003

Centro Nacional de Registros, Tercera Sección del Centro, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 13:16:52 horas, del día Veintisiete de Enero del año Dos Mil Once, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

Se ha segregado de la 1.- Matricula 55040472-00000, con un área de 35,074.7600 metros cuadrados, ubicada en CANTON LOS PLATANARES, -, correspondiente a la ubicación geográfica de ZACATECOLUCA, LA PAZ, en el asiento 29,

del documento de SEGREGACION POR VENTA.

La(s) matricula(s) segregada(s) se detalla(n) a continuación:

1.- Matricula 55100162-00000, con un área de 95.1200 metros cuadrados, ubicada en POLIGONO E LOTE 11 (SEG.), LOTIFICACION LOMA LINDA, correspondiente a la ubicación geográfica de LOS PLATANARES, ZACATECOLUCA, LA PAZ, en el asiento 1.

A favor de:

1.- CHAVEZ DE COMAYAGUA, ELENA MARGARITA, Conocido(a) por: 1). ELENA MARGARITA CHAVEZ SANCHEZ -. Con un porcentaje de 100% de derecho de Propiedad.

El Instrumento que dió mérito a ésta inscripción fué presentado bajo el asiento de presentación Nº 201108000330 a las 15:44:51 horas del día Seis de Enero del año Dos Mil Once. La Paz, Veintiocho de Enero del año Dos Mil Once.

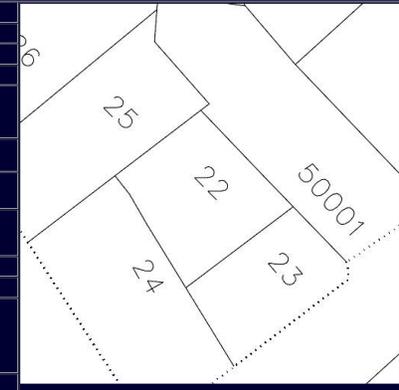
Lic. Edwin Fernando Shanta
Registrador Auxiliar

VISUALIZACION SIMULTANEA DE INFORMACION

Información Jurídica

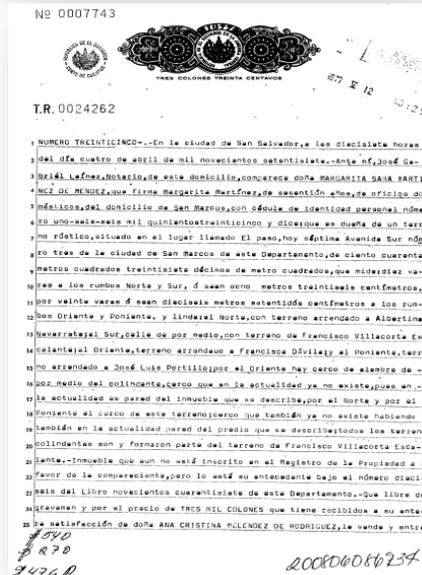
Matricula número: 60067867-00000 Activa	
Dato	Valor
Area en m ²	124.12
Volumen en m ³	-
Resto Registral	124.12
Naturaleza del Inmueble	Urbana
Antecedente FP, Tipo Libro	Propiedad
Número de Libro	1411
Número de Inscripción	84
Número de Inmueble	-
Número de Mapa	-
Número de Parcela	-
Dirección	SEGUNDA CALLE PONIENTE NUMERO CIENTO CUARENTA Y CINCO, BARRIO DE SAN JOSE
Nombre del Inmueble	-
Ubicación del Inmueble	SAN MARCOS, SAN SALVADOR
Ficha Registral	-
Fecha de Creación de la Matricula	26/08/2003 08:10:16
Digitó Traslado	DT2370 - DORA ALICIA TOLEDO CHUE
Confirmó Traslado	AP0344 - DR. ARMANDO PACHECO CHACON
Matricula creada por	DT2370 - DORA ALICIA TOLEDO CHUE

Mapa / Parcela	0612U12/22
Área	113.2414 m ²
Perímetro	42.9201 m
Uso	COMERCIAL-PRODUCTOS-ABARROTES, COMESTIBLES-TIENDAS
Matricula / Index / Propietario(s) según SIRyC	60067867-00000 RODRIGUEZ, VICENTA
Libro / Ins y otros	SIRyC -> 60067867-00000
Propietario/Poseedor /Ocupante	Click para información según Catastro:
Frentes	50001(C) LONG= 11.3mts suma = 11.3 mts
Cta Alcaldía	
Dirección	BARRIO SAN JOSE, CALLE 25 ABRIL PONIENTE, NUMERO 145, SAN MARCOS, SAN SALVADOR
Colindantes	0612U12(23) - RODRIGUEZ DEL CID, JENNIFFER ARGENTINA 0612U12(24) - MEDRANO, JUAN BENITO 0612U12(25) - RAMOS CASTILLO DE FERNANDEZ, MARTA EMILIA - 0612U12(50001)
Antecedente catastral	



Información Catastral

El documento
inscrito en
imagen



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

ASPECTOS QUE FACILITAN LA ACTIVIDAD REGISTRAL



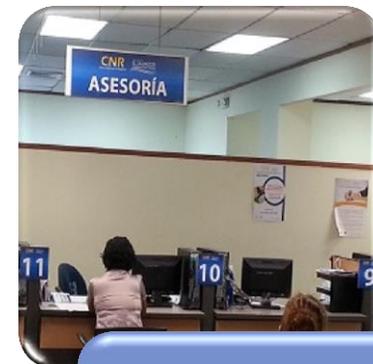
Propietario o Poseedor



Notario



Oficina de Mantenimiento Catastral



Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca

Actuar según la funciones legales correspondientes, sin evadir responsabilidades o invadir otros ámbitos.



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DESAFÍOS DE LA ACTIVIDAD REGISTRAL Y CATASTRAL

Generar mapas temáticos que sirvan como base para formular valúos catastrales.



Valúo catastrales urbanos = Terreno + Edificación

Valúo catastrales rurales = Terreno + Recursos naturales/uso o actividad económica



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

DESAFÍOS DE LA ACTIVIDAD REGISTRAL



**SISTEMA DE INFORMACIÓN
DE REGISTRO Y CATASTRO**

Ordenar y simplificar los procesos para acelerar la inscripción de documentos según Ley de Procedimientos Administrativos vigente a partir de 2019



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

DESAFÍOS DE LA ACTIVIDAD REGISTRAL Y CATASTRAL

FACILITAR LOS SERVICIOS Y PRODUCTOS EN LÍNEA

[Volver](#)

Servicios electrónicos (eCNR)

Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas

Usa tu cuenta de eCNR

[Crear cuenta aquí](#)

[SIGUIENTE](#)

Consultas y Servicios para Usuarios no Registrados

Inscripciones

[> Consulta de trámite de inscripción](#)

Certificaciones y Constancias

[> Consulta de trámite de Certificaciones y Constancias](#)

Otros Servicios

[> Cálculo de Aranceles](#)

[> Solicitud de contrato de consultas registrales](#)

Hipoteca Centroamericana

Firma electrónica

Servicios: Priorizado - revisión de planos en Catastro,

Exprés en los RPRH y Reg. Com.

Servicio de Notario en Línea

Alerta CNR, dirigido a propietarios de inmuebles.(en proceso)



Servicios electrónicos (eCNR)

Instituto Geográfico y del Catastro Nacional

Usa tu cuenta de eCNR

[Crear cuenta aquí](#)

[SIGUIENTE](#)

Nuestros Servicios

[> Ubicaciones Catastrales](#)

[> Mostrar Estado de Trámite](#)

[> Cálculo de Aranceles](#)

[> Mapa de ubicación de inmueble con su clave catastral](#) **Nuevo**

DESAFÍOS DE LA ACTIVIDAD REGISTRAL Y CATASTRAL



Realizar una amplia, masiva y constante divulgación o promoción de los beneficios de la actualización catastral, económica y registral

REFLEXIÓN PARA LA OPTIMA ADMINISTRACIÓN DEL TERRITORIO

Existirá mayor y variada inversión cuando se cuente con un sistema de información territorial que proporcione la mayor cantidad de aspectos jurídicos , físicos y económicos del territorio.

Este sistema y su multifinalidad no se compra, se construye.

MUCHAS GRACIAS



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS