



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

DOCUMENTO EN VERSION PÚBLICA

De conformidad a los

Artículos:

24 letra “c” y 30 de la LAIP.

**Se han eliminado los datos
personales**

Memorando



UNIDAD DE INSPECTORIA
IGR-0185/2019

Para : Licda. Fátima Mercedes Huevo Sánchez
Oficial de Información

De : Lic. Julio Amilcar Palacios Grande
Inspector General del CNR

Asunto : Remitiendo Respuesta a Solicitud

Fecha : 12 de Julio de 2019



Con relación a correo remitido en el sistema de solicitudsgs@iaip.gob.sv por su persona, con correlativo #CNR-2019-0167; en donde solicita se remita copia simple de memorando de fecha 29 de mayo de 2017; el cual tiene relación con el expediente con referencia número OMC/0021/2017/04. Investigación realizada en matrícula 60507879 inmueble ubicado en San Salvador. El cual consta de cuatro folios.

Atentamente,

Memorando

Memorando

CNR
Centro Nacional de Registros

Gobierno de
EL SALVADOR
UNÁMONOS PARA CRECER

61

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
DIRECCION EJECUTIVA
29 MAYO 2017
Hora: 11:03 am
Recibe:

UNIDAD DE INSPECTORIA
IGR-167/2017
Ref.OMC.1C/0021/2017/04

Para : Rogelio Canales Chávez
Director Ejecutivo
De : Lic. David Ayala Iraheta
Inspector General del CNR
Asunto : Remitiendo Informe
Fecha : 29 de Mayo de 2017



Conforme a lo establecido en el Decreto Ejecutivo 62 publicado el 07 de diciembre de 1994, Decreto Legislativo 462, publicado el 10 de octubre de 1995, Artículos 3 y 12; en relación con los Artículos 9 Ordinal 10, 11 y 13 de la Ley de la Dirección General de Registros; Por recibida Hoja de Instrucción número 000631, en donde instruye a esta Unidad Revisar la legalidad del procedimiento del Instituto Geográfico del Catastro Nacional, sobre cuál es la base legal para la competencia de hacer cambios de codificación de Bienes Nacionales a Particulares específicamente hoy

En vista de lo anterior esta Unidad procede a efectuar la respectiva investigación y CONSIDERANDO:

ESTUDIO CATASTRAL

1. Se tuvo a la vista el Plano de la Lotificación Las Lomitas II, de fecha octubre de 1984, el cual fue aprobado por DUA, se puede observar que en dicha Lotificación que se desarrollaron 4 polígonos así: Polígono "A" Lotes 1 al 44, Polígono "B" Lotes 1 al 31, Polígono "C" Lotes 1 al 22 y Polígono "D" Lotes 1 al 18 y lotes adicionales 1^a y 1b.

RESUMEN DE AREAS SEGÚN PLANO

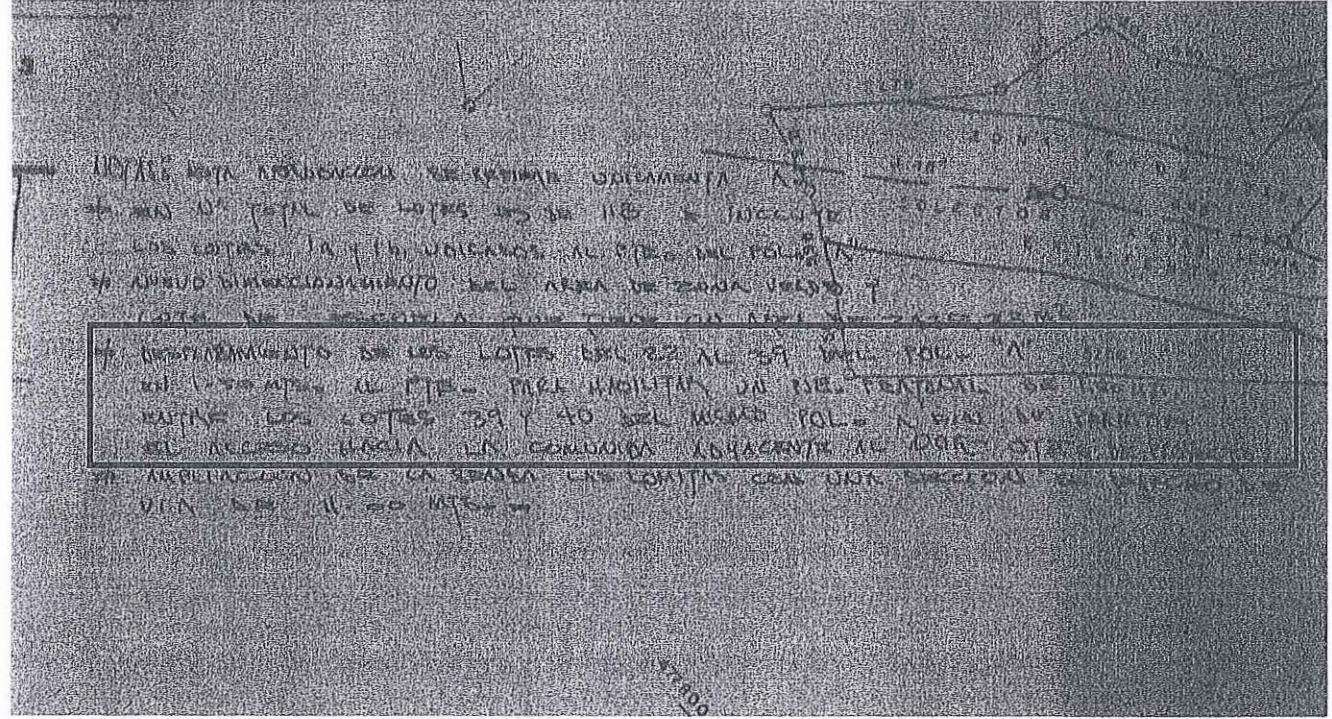
AREA DE LOTES	12,348.62M ²
AREA DE CALLES	1,232.20M ²
AREA DE SENDAS	759.54M ²
AREA DE ZONA VERDE	2,435.23M ²
TOTAL A URBANIZAR	16,778.59M ²

Memorando

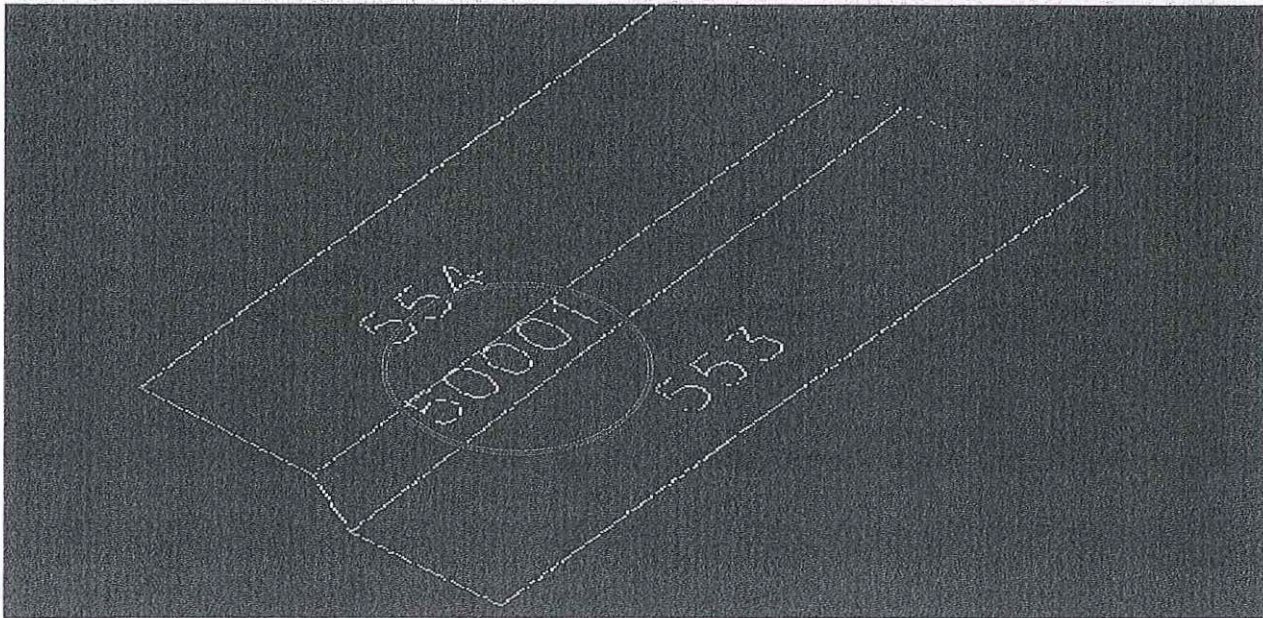


Nota: en la descripción técnica del Lote 39 Pol. A (Ins 52 Libro 2409 PSS) y Lote 40 Pol. A (Fr. 01-0130323-000), no se relaciona que se colinda con el área de servidumbre y/o pasaje peatonal.

Dentro del plano también se puede observar que existe en la parte relativa a las NOTAS la que literalmente dice: "DESPLAZAMIENTO DE LOS LOTES DEL 22 AL 39 DEL POLIGONO "A" EN 1.50 M² ENTRE LOS LOTES 39 Y 40 DEL MISMO POLIGONO. A FIN DE PERMITIR EL ACCESO HACIA LA COMUNIDAD ADYACENTE AL NOR-ORIENTE DEL PROYECTO"



SE EFECUTO CONSULTA EN EL SISTEMA SIRYC GEO WEB; Y SE PUDO ESTABLECER QUE LA SERVIDUMBRE CON EL PROYECTO DE MODERNIZACION FUE LEVANTADA CATASTRALMENTE COMO PARCELA 50001, CODIGO QUE CORRESPONDE A BIENES NACIONALES. Según se detalla a continuación:



2. Con fecha 27/07/2015, es presentado bajo el número de transacción 062015011411 Proyecto de Revisión de Fraccionamiento (Segregación lote 39-A Polígono "A"), de la parcela codificada como Bien Nacional 50001, siendo esta aprobada con fecha 31/07/2015.

OBSERVACION: La transacción no fue enviada a campo por parte del técnico de Mapeo **no obstante tener una codificación de bien Nacional y según plano aprobado por DUA esa área estaba identificado como SERVIDUMBRE.**

3. Posteriormente, es presentado documento de Segregación por venta bajo el número **201506049075** que ampara el lote 39-A Polígono "A", siendo calificado por la Registradora Auxiliar **enviado a Catastro para confrontación técnica bajo el número de transacción 062015013793**; en la que la técnico de Sectorización **"solicita verificación de campo para verificación de existencia de pasaje"**. De la inspección de campo realizada por el Técnico **, se obtiene el siguiente informe: "Como resultado de la inspección de campo y el análisis realizado, se verifico en campo que la segregación presentada es un acceso a la colonia Las Lomitas 2, y según expediente histórico 06-14-270, quedo plasmada en el plano con permiso realizado en DUA la siguiente nota "Desplazamiento de los lotes del 22 al 39 del Pol "A" de 1.50 mts al Pte., Para Habilitar un pasaje peatonal de 1.50, entre los lotes 39 y 40 del mismo Pol, a fin de permitir acceso hacia la comunidad adyacente al Nor-Ote de Proyecto . ", se verifico que tanto el lote 39 como el 40 no incluyen en su descripción el paso identificado según plano como servidumbre de acceso a la lotificación"**.

OBSERVACION: No obstante haberse determinado en campo que el área a segregar pertenecía a servidumbre y constatar que el resto registral del inmueble correspondía a las áreas de circulación se genera Pre- Matrícula, situación que se plantea en el Formulario de Confrontación Técnico- Registral, pero no de una forma clara; ya que genera confusión la redacción entre el informe del sistema que no tiene a la vista el Registrador Auxiliar y el informe del formulario, según se detalla a continuación:

18/Sep/2015 17:27:55	DIGITACION	Milseth Funes	VENTANILLA INTERNA	Blanca Lidia Quintanilla	MATRICULA GENERADA Y FICHA ACTUALIZADA	ENTREGAR AL REGISTRO	Se verificó en campo la existencia de servidumbre de 1.50 mts. de ancho, según plano de DUA, fecha 14/07/1987, correspondiente a circulación (resto) del inmueble donde se genera Urbanización con esta área segregada el resto corresponde a áreas de circulación. Matrícula generada, dejando a criterio de Registrador la respectiva inscripción	00 OH 2015 445
-------------------------	------------	---------------	--------------------	--------------------------	--	----------------------	---	-------------------



2da. INFORME TÉCNICO: **17 Set 2015**
 Se verifico en Campo la existencia de Servidumbre de 1.50 mts de Ancho, según Plano de DUA fecha 14/7/87, Correspondiente a circulación (Resto) del inmueble donde se genera la Urbanización, por esta área segregada el resto corresponde a áreas de circulación.

INFORMACION ADICIONAL: **18 SEP 2015**
 Se genera pre matrícula; sin embargo se informará que el resto correspondiente a matrícula 60090131, no se refiere a áreas de circulación. Escritura de relación Urbanización, con un área de 200, según matrícula cobrada por el Catastro, según los mapas #

Haydée Quintanilla
 NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE DIGITACION

José Alvarado López
 NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE MAPEO

MAPEO CATASTRO
 CENTRO MAPEO DE SAN SALVADOR

DIRECCION GENERAL DE REGISTROS
 DIGITACION
 CENTRO MAPEO DE SAN SALVADOR

Edición: Mayo/2011

Se Efectuo la respectiva actualizacion de la parcela 50001 Mapa 0614UD2 a Parcela 914 Mapa 0614UD2, según se detalla a continuación:

Datos para mapa 0614UD2 y parcela 914
 ver la geoFicha completa

Mapa/Parcela:	0614UD2/914
Área:	33.1069 m2
Perímetro:	41.8667 m
Uso:	BALDIO
Matrícula / Index (Propietario) según SIRYC:	60507879-00000
Libros y otros:	SIRYC ->
Propietario/Poseedor/Ocupante:	Click para información según Catastro:
Frentes:	
Cra/A/caldra:	
Dirección:	
Colindantes:	
Antecedente catastral:	No Transacción: 062015013793_1 Inicio Proceso 2639, en fecha 2015-09-18 16:00:09.0 Actual

Memorando

ESTUDIO REGISTRAL

- I. La Sociedad Financiera de Vivienda, Sociedad Anónima, Reúne los inmuebles inscritos bajo los Números 49 Libro 2627 PSS y 13 Libro 1792 PSS, resultando la Matricula de Folio Real **01-007681-000**, sobre un inmueble de naturaleza Urbana, Situado en la Colonia Dolores, Jurisdicción de San Salvador, de un área resultante de 14,301.10M². Bajo el Asiento 2; La *Sociedad financiera de Vivienda, Sociedad Anónima*, vende a la *Sociedad Alvarenga Ávila y Compañía* el inmueble antes relacionado, en el cual se efectúa una serie de segregaciones; siendo posteriormente migrado al Sistema Regisal II bajo la **M05019353** con un RESTO REGISTRAL DE **2,558.92MT**. Hoy Migrado al Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC) bajo la Matricula **60061131-00000**. RESTO DE **1,385.89 M2**. en la que se efectuaron 5 segregaciones más, en la que está incluida la segregación objeto de la presente investigación bajo el numero **201506049075** segregación del Lote 39-A Polígono A de un área de 32.81M², inscrito bajo la Matricula resultante 60507879-00000.
- II. Al efectuar el estudio Registral y Catastral, se pudo determinar que el área Registral del Inmueble General es de 14,301.10M² y el área en donde se desarrolló la Lotificación Las Lomitas II, es de 16,775.59M², siendo esta superior al área legalmente inscrita.
- III. El día 05 de abril de 2017, se manda a oír a la Registradora Auxiliar Licenciada para que informe sobre los motivos que la llevaron a inscribir el documento de segregación por venta presentado bajo el numero 201506049075; quien con fecha 20 de abril de 2017, presenta informe que literalmente dice: "En atención a requerimiento en entrevista efectuada el día miércoles 5 de los corrientes, presento informe solicitado respecto a la inscripción de la escritura con asiento de presentación 201 506049075. La Escritura en referencia, tiene como objeto del acto jurídico, la segregación de una porción, la inscribí, en atención de los siguientes aspectos:

A- POR EL ASPECTO JURIDICO REGISTRAL:

El documento fue inscrito con fundamento en las siguientes disposiciones legales, en virtud de coincidir con su respectivo antecedente registral, de conformidad al Art. 11 del Reglamento de la Ley de reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, lo que permitió establecer su armonía con el Art. 43 del mismo Reglamento, en el sentido que el transferente es titular del derecho, como por la no existencia de alguna inscripción que se opusiera a ello de acuerdo al Art. 34 de la Ley relativa a las tarifas y otras disposiciones administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y como de manera específica el objeto del Acto Jurídico, fue una segregación, coincidente con lo anterior en la hoja de Confrontación técnica de catastro consta que se aprobó plano y se generó matrícula para la porción segregada, como a continuación se detalla en el literal B.-

B.- POR EL ASPECTO TÉCNICO CATASTRAL:

En el instrumento inscrito, constan anexados:

- 1°- La hoja de revisión de fecha 30 de julio de 2015, firmada por el Jefe de la Oficina de Mantenimiento Catastral, Arq

Memorando

Memorando



cual consta: Revisión técnica finalizada. 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.

2°- El plano de la segregación, sin escala. Entregado por catastro.

3°- El Formulario de confrontación Técnico - Catastral, en el cual aparece la siguiente información:

PRIMER INFORME: Escritura confronta con información técnica de plano revisado por catastro.

SEGUNDO INFORME: Se verificó en campo la existencia de servidumbre de 1.50 mts de ancho, según plano de DUA. Fecha 14/7/87, correspondiente a circulación (Resto) del inmueble donde se genera la Urbanización. **Con esta área segregada, el resto corresponde a áreas de circulación. 18 sept. 2015.**

INFORME ADICIONAL: Se genera pre matrícula; sin embargo se informa, que **el resto correspondiente a matrícula 60061131, se refiere a áreas de circulación.** Escritura relaciona Urbanización Las Lomitas DOS. Según matrícula Colonia Dolores Catastralmente Las Lomitas 11. Con fundamento en lo anterior, por su inscripción de las 15 horas, 56 minutos, 54 segundos de fecha 12/10/2015, se emitió la resolución registra1 siguiente: SE ADVIERTE QUE LA PRESENTE SE INSCRIBE CON BASE EN EL DICTAMEN FAVORABLE Y HABERSELE GENERADO MATRICULA, EN LA UNIDAD DE CATASTRO.

DE LO ANTERIOR ESTA UNIDAD CONCLUYE:

- 1- Se pudo establecer a través del Estudio Registral y Catastral, que el Resto Registral que ampara la Matrícula 60061131-00000, correspondía a las áreas de circulación. Por tanto estas debían ser donadas a la Municipalidad conforme lo establece el Art. 34 inciso 2°, del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.
- 2- Que no era procedente la aprobación y por ende la inscripción del documento **201506049075**, que ampara la segregación del Lote 39-A Polígono A de un área de 32.81M², de la Lotificación Las Lomitas II; ya que conforme al proyecto aprobado por DUA se consignó como área para servidumbre; además ya no existía área útil en la matrícula para la segregación.
- 3- Que a la Registradora Auxiliar Licenciada no se le proporciono un informe claro por parte de los Técnicos de Catastro; ya que el informe consignado en el Formulario de Confrontación Técnico- Registral, se presta para realizar una interpretación errónea, entendiéndose que el área que se segregaba correspondía al área útil y que el resto después de la segregación correspondía a AREAS DE CIRCULACION. Por tanto es necesario que los técnicos de catastro sean específicos en sus informes y que estos sean los mismos que se consignan en el sistema de Transacciones.

Memorando

- 4- Que conforme a lo establecido en el Art. 98 literal ch) del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, proceda a colocar nota de advertencia en la Matricula 60061131-00000, especificando que el área que ampara dicha matricula corresponde a Áreas de Circulación

OPINION DE INSPECTORIA

Que el fundamento legal que la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional tiene para efectuar modificaciones de bien nacional a bien público; es el establecido en el Art. 58 inciso final de la Ley de Carreteras y Caminos, en la cual establece que: "*El dominio del Estado o del Municipio se presume, salvo prueba instrumental contraria...*", en relación con el Art. 43 de la Ley de Catastro, quienes efectúan una valoración de la prueba aportada por el interesado determinado si es procedente o no efectuar el cambio. Además cabe mencionar que previo a efectuar cambios de inmuebles con codificación de bien nacional de uso público se debe mandar a oír a la entidad correspondiente, para el presente caso al Representante Legal del Municipio de San Salvador para que emitan opinión al respecto.

Atentamente,