



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

San Salvador, 22 de febrero de 2022

Estimado ciudadano  
Presente

En atención a Solicitud de Información No. **CNR-2022-0019** de fecha 16 de febrero del presente año, en la cual solicita lo siguiente:

- 1. Solicito información sobre los requisitos para realizar una segregación simple de un inmueble de naturaleza urbana en el municipio de San Salvador, El Salvador,**
- 2. Fundamentos legales para solicitar cada uno de los requisitos para dicho transmites y**
- 3. Marcos normativos internos de CNR del procedimiento de la Unidad encargada en CNR en verificar y aprobar una solicitud de segregación simple para su respectiva aprobación vigentes desde el año 2011.**
- 4. Flujograma de procedimientos para verificar y aprobar una solicitud de segregación simple de un inmueble de naturaleza urbana en el municipio de San Salvador.**
- 5. Código de Ética del Centro Nacional de Registros.**

De acuerdo al art. 2 de Ley de Procedimientos Administrativos en sus literales 3 y 4, y en respuesta en la solicitud realizada en prevención, se requiere el proceso completo de los servicios que brinda CNR, en todas sus dependencias, para la revisión y aprobación de segregación simple de inmueble urbano en San Salvador, El Salvador. Debido a que en esta solicitud requiero la información del procedimiento en CNR aún, por lo cual solicito tanto los servicios que se prestan a través del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, como la revisión de fraccionamiento: segregación simple realizada por la Oficina de Mantenimiento Catastral de CNR.

Se enviaron los requerimientos a las Direcciones siguientes:

**El Instituto Geográfico y del Catastro nacional informa lo siguiente:**

En relación a los requerimientos 1 y 2, se informa lo siguiente:

**REVISIÓN DE FRACCIONAMIENTO (Simple).**

- ✓ Deberá cumplir con todos los requisitos generales para la porción a fraccionar.

### Arts. 50 Ley de Catastro.

“Toda persona natural o jurídica estará obligada a prestar la información, cooperación y auxilio que les fuera requerida por aquellas personas que realizaren los trabajos catastrales a que se refiere esta ley.”

#### **REQUISITOS GENERALES.**

- A. Proporcionar clave catastral actualizada (N°. de mapa y N°. de parcela) Art.4 LPA.
- B. Presentar Comprobante de Pago debidamente cancelado según el precio correspondiente al servicio e indicando en concepto el servicio requerido (Revisión de plano, Certificación o Informe Catastral).
- C. Proporcionar el número de la (s) matrícula (s) o antecedente (s) de inscripción que ampara el inmueble a revisar, identificando el inmueble sobre el que se realizará el trámite. En caso del servicio de Certificación de Denominación Catastral o Revisión de Perímetro que no cuente con antecedente registral, no requerirá dicho dato. En cumplimiento del art. 49 L.C. literal b) presentar documento que ampare la posesión del inmueble si lo tuviere.
- D. Mostrar Documento de Identidad del solicitante (DUI o Pasaporte en caso de extranjeros)
- E. Si el trámite es presentado por persona distinta del titular del inmueble, debe presentar autorización por escrito con firma del propietario legalizada por notario Art. 5 LPA.
- F. Presentar Plano del Levantamiento Topográfico (art. 27 de la Ley de Ing. Topógrafos y art. 10 RSI) en original y copia, (se mostrará el Plano original solo para comparar), que deberá contener:
  1. Firma y Sello del Profesional responsable registrado debidamente en el MVDU.
  2. Escala y Fecha del levantamiento.
  3. Área del inmueble en M2.
  4. Nombre del o los Propietarios según inscripción o matrícula y Dirección del Inmueble.
  5. Coordenadas de ubicación, por lo menos en 2 vértices de la parcela objeto de la revisión e indicar el norte.
  6. Rumbos y distancias legibles, (Identificando el tipo de Lindero y/o Vértice en caso de Revisión de Perímetro - Remediación).

<b>TIPOS DE LINDEROS</b>		
1	Muro	Mu
2	Pared	Pa
3	Tapial	Tap
4	Cercó vivo o	Cf
5	Cercó vivo o	Cv
6	Canaleta o zanja	Ca -
7	Talud bajo < 1.50	Tb
8	Talud alto > 1.50	Ta
9	Quebrada barranca	oQu Ba

TIPOS DE VERTICES O ESQUINEROS		
1	Mojón	Mo
2	Esquinero de Edificio	Es
3	Poste	Po

7. Esquema de Ubicación, conteniendo al menos 2 puntos de referencia cercanos a la parcela objeto de la revisión.
8. Colocar nombres de colindantes actuales; para el caso de ser lotificaciones, además del nombre, se deberá colocar número de lote y polígono correspondiente y a la vez cualquier bien nacional que afecte a la parcela (calles, ríos y otros), identificándolos con el nombre que se conoce; así como, identificar el resto si hubiere, como colindante.
9. Indicar gravámenes sobre los inmuebles, si hubiere (hipotecas de porción, servidumbres de tránsito, de electroducto, de aguas lluvias, etc.)

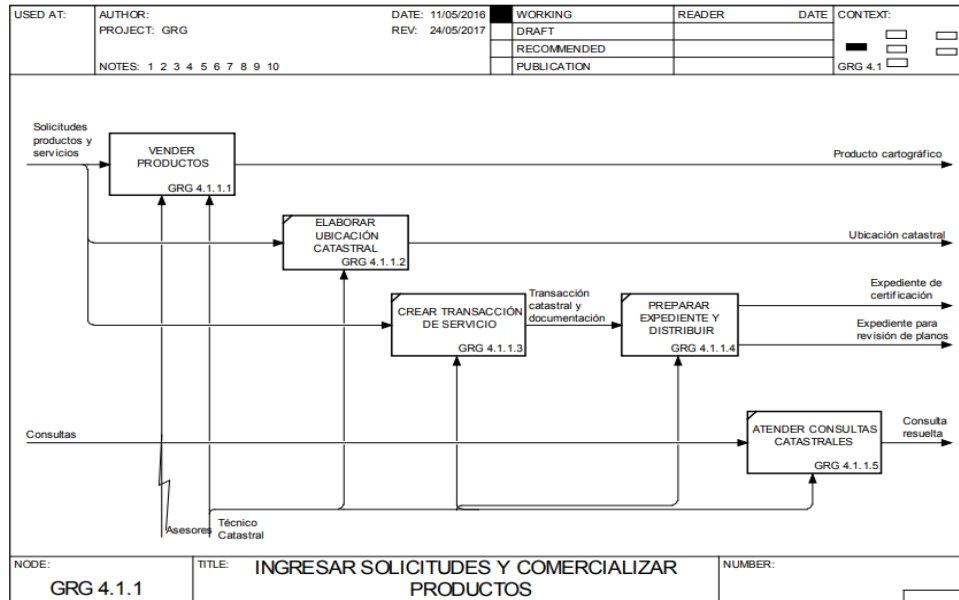
**Notas:**

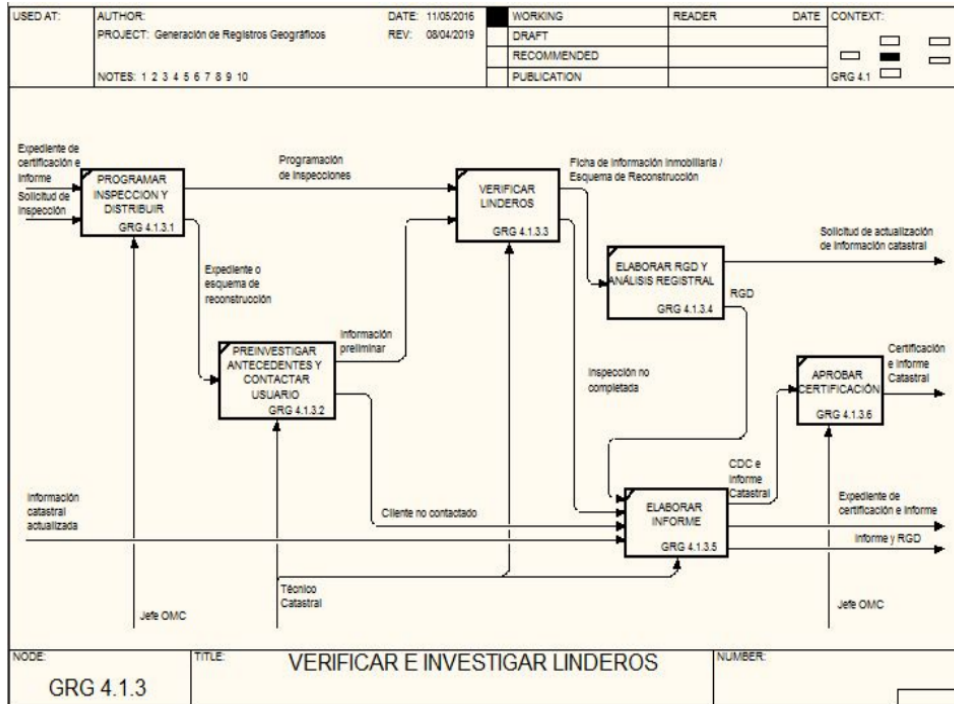
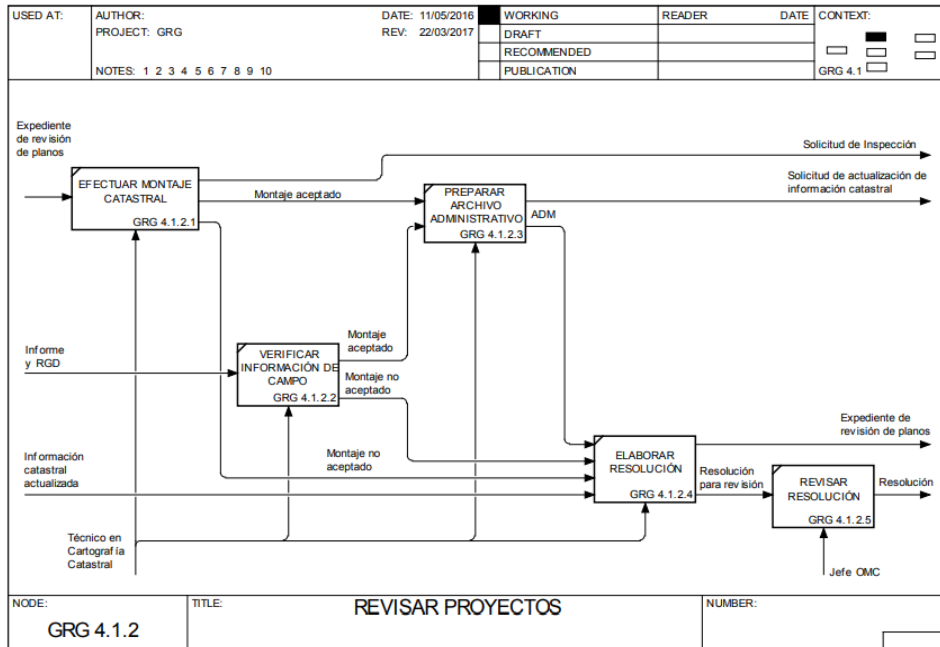
10. Se recomienda presentar archivo digital adjunto al plano impreso, tanto en CAD como en PDF, con las siguientes consideraciones:
  11. El archivo CAD facilitara la revisión de su proyecto, deberá presentarse en Cd debidamente rotulado y en su respectivo estuche o por cualquier medio magnético incluso por correo electrónico dirigido al Jefe de la respectiva delegación (ver listado de correos), identificado con el número de transacción con el cual se hizo la presentación del proyecto, el archivo debe estar georeferenciado y guardado en versión de Autocad 2014 (pantalla Model), Dxf ó Micro Station V7, debiendo contener solo la información necesaria para su revisión.
- ✓ El Archivo PDF deberá contener el plano correspondiente al trámite debidamente firmado y sellado por el profesional responsable.
  - ✓ El plano impreso deberá ser legible y no se permitirán hojas anexas a excepción de la Revisión de fraccionamientos (Desmembraciones en Cabeza de su Dueño y Condominios de acuerdo a lo detallado en esos ítems), sin tachaduras o enmendaduras.
  - ✓
  - ✓ Se aclara que toda documentación que se ingrese a Catastro para fines de trámite pasa a formar parte del expediente de la misma por lo que no se hará devolución de esta documentación al solicitante, salvo el que presente el archivo digital en PDF del plano correspondiente al trámite, puesto que al final de la revisión, se devolverá el plano presentado en formato impreso.
  - ✓ No se puede solicitar varios servicios en un mismo plano, ni aunque éstos correspondan a un mismo propietario, a excepción de quienes presenten el archivo digital en PDF del
  - ✓

- ✓ plano correspondiente al trámite.
- ✓
- ✓ En los casos que el plano presentado contenga un tramo curvo, se deberá describir su radio, la longitud de cuerda, su rumbo y distancia, cuando no se adjunte el archivo digital en CAD.
- ✓
- ✓ En los casos en que la transacción requiera de inspección de campo, será indispensable que el o los interesados tengan definidos los linderos de la parcela, mediante cercos de cualquier material, o mojones permanentes. (Art. 24 de la ley de Ingenieros Topógrafos) Caso de no cumplir con este requisito, el trámite puede resultar como Pendiente de Correcciones hasta contar con la información establecida en el campo, a excepción de las parcelas que forman parte de los Embalses. Art. 8 LPA.

En relación al requerimiento 3, se adjunta la normativa requerida en formato PDF.

En relación al requerimiento 4, se informa lo siguiente:





**El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas informa lo siguiente:**

En relación a los requerimientos 1 y 2, se informa:

Que los requisitos que debe reunir un instrumento y su fundamento legal, independientemente del acto o contrato, son:

1. Estar otorgado en escritura pública,
2. Expresar las circunstancias que establece el artículo 688 del Código Civil; y
3. Adicionalmente los requisitos que establece el artículo 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Respecto a los requerimientos 3 y 4, se informa:

Que la verificación y aprobación de solicitudes de segregaciones, no son competencia del RPRH, ya que en el Registro solo se encarga de inscribir el instrumento.

En relación al requerimiento 5: La UAIP informa que el CNR no cuenta con código de ética.

Se informa, que no existe un código de ética institucional, la normativa de ética que rige a la institución de manera general es la Ley de ética gubernamental y su reglamento

Atentamente,

  
Licda. Fátima Mercedes Huevo Sánchez  
Oficial de Información

