

**ACUERDO No. 279-CNR/2023.** El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número cinco de la agenda aprobada: **Incorporación y determinación de tarifa por nuevos servicios de estudios catastrales registrales de lotificaciones**; de la sesión ordinaria número cuarenta y seis, celebrada en forma virtual y presencial, a las doce horas meridiano, del trece de diciembre de dos mil veintitrés; punto expuesto por la gerente de Catastro, Victoria Eugenia Ramos de Cea; y,

**CONSIDERANDO:**

- I) Que por acuerdo n° 106-CNR/2017, del 9 de noviembre de ese año, el Consejo Directivo autorizó a la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional (DIGCN) y a la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (DRPRH), formular Estudios Catastral - Registral para darle cumplimiento a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional – LELPUH, a solicitud de personas naturales o jurídicas, fijando un precio de acuerdo a los siguientes rangos:

Lotes	Precio
De 1 a 20	\$ 60.00
De 21 a 40	\$120.00
De 41 a 60	\$180.00
De 61 a 80	\$240.00
De 81 a 100	\$300.00
Mas de 100	\$3.00 por lote adicional

En dicho acuerdo se autorizó a la Unidad Financiera Institucional (UFI) para incorporar el servicio en el sistema de facturación institucional para control financiero correspondiente.

- II) Que con la entrada en vigencia de la **Ley Especial para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional** (de forma permanente), a partir del 5 de septiembre del año en curso, se incorporan los servicios que prestará el CNR, siendo estos los mencionados en los artículos 6, 9 y 11 letra g: 1) Estudio de congruencia catastral registral. 2) Estudio catastral registral para el inicio del proceso de regularización. 3) Estudio catastral registral para exclusión al proceso de regularización. Como consecuencia, se deberán determinar los montos de cada servicio para ser incluidos en las tarifas.
- III) Que Ley Especial para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, establece en su artículo 6 que los *desarrolladores parcelarios cuyas lotificaciones deben someterse al proceso de regularización y la realidad física no concuerde con los datos y*

*situación jurídica catastral y registral del inmueble, deberán solicitar ante las OMC, un estudio registral catastral, previo el pago correspondiente. De igual manera, el artículo 9 establece: Estarán sujetas al proceso de regularización todas las lotificaciones para uso habitacional desarrolladas y comercializadas antes del 07/09/2012, que sean declaradas conforme al Art. 10 de la Ley y que comprueben lotes construidos y habitados o lotes inscritos en el RPRH, debiendo la suma de ambas situaciones, no ser inferior al 25% de los lotes que conforman la lotificación. **La comprobación de los lotes inscritos será a través de un estudio catastral registral, el cual será proporcionado por el solicitante del trámite de regularización a la autoridad competente.** El artículo 11 establece el procedimiento de regularización de las lotificaciones, el cual *será de conformidad al siguiente procedimiento: al presentar el formulario único de regularización junto con la documentación anexa con la que se puedan constatar los datos generales del solicitante y el inmueble lotificado, así como la situación jurídica, física, social, registral y catastral de los inmuebles al momento de iniciar el trámite, los desarrolladores parcelarios deberán presentar además, la siguiente documentación: g) El estudio registral catastral emitido por el Centro Nacional de Registros, cuando sea necesaria la comprobación de lotes inscritos.* Finalmente, el artículo 60 señala que los pagos de los derechos registrales y catastrales serán los establecidos en la legislación y **acuerdos del CNR, así como los establecidos en convenios suscritos por dicha entidad con otras instituciones o particulares; con la emisión de acuerdos, se habilita al Consejo Directivo para que los establezcan.***

- IV) Que la disposición anterior (artículo 60) está alineada con Ley del Centro Nacional de Registros, que mediante el artículo 16 literal i, que habilita al Consejo Directivo al ejercicio de cualquier otra atribución que la ley o la normativa le señale. En ese sentido, le es permitido aprobar la tarifa para los servicios a los que se refiere la Ley Especial para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.
- V) Que los tipos de estudios catastral-registral para lotificaciones, serán los siguientes: **1) Estudio de congruencia catastral registral.** De conformidad con el artículo 6 de la referida ley, será solicitado por los usuarios cuando concurren las siguientes circunstancias: a) Que el desarrollador parcelario deba someterse al proceso de regularización; b) Que la realidad física de la lotificación no concuerde con los datos y situación jurídica registral del inmueble. Con la aclaración que la información proporcionada *no constituirá una opinión o interpretación jurídica por parte del CNR, sino que solamente reflejará la información registrada.* Dicho estudio determinará situaciones como cabida registral agotada, divergencia o incompatibilidad de la realidad catastral y registral, incertidumbre respecto a titulares o inmuebles, previo a iniciar un proceso de regularización ante la autoridad competente. **2) Estudio catastral registral para el inicio del proceso de regularización.** De conformidad con los artículos 9 y 11 letra g) de la referida ley, *es un requisito esencial para iniciar un proceso de regularización.* El resultado del

estudio reflejará el porcentaje de lotes inscritos, para iniciar el mencionado proceso. **3) Estudio catastral registral para exclusión al proceso de regularización.** Esto porque constituye *un requisito esencial para excluirse de la aplicación del proceso de regularización*. El resultado del estudio reflejará el porcentaje de lotes inscritos y los lotes presentados antes del 7 de septiembre de 2012; la sumatoria de ambas situaciones deberá alcanzar un porcentaje del 50%.

- VI) Que es importante tomar en cuenta, y con el fin de no afectar la disponibilidad económica de los involucrados, que se apliquen para los nuevos servicios la misma estructura establecida en el acuerdo del Consejo Directivo n° 106-CNR/2017; sin embargo, en vista que las disposiciones de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, fundamento para la emisión del mismo, fueron derogadas, es oportuno modificarlo incorporando los servicios especificados.

La expositora, solicita al Consejo Directivo: 1. Autorizar, a partir de esta fecha, la incorporación al catálogo de servicios y productos de IGCN: el **estudio de congruencia catastral registral** y el **estudio catastral registral para el inicio o la exclusión del proceso de regularización**, como nuevos servicios establecidos por la Ley Especial para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, aplicándoseles la siguiente tabla por rango de lotes:

Lotes	Precio
De 1 a 20	\$ 60.00
De 21 a 40	\$120.00
De 41 a 60	\$180.00
De 61 a 80	\$240.00
De 81 a 100	\$300.00
Mas de 100	\$3.00 por lote adicional



2. Mantener vigente la aplicación el acuerdo del 106-CNR/2017, de fecha 9 de noviembre de 2017 para los procesos que se encuentran en curso o que ya iniciaron con el mismo. 3. Autorizar el uso del formulario de solicitud de estudio catastral registral de lotificación para todos lo servicios mencionados. 4. Aprobar la incorporación de los nuevos servicios en el Sistema de Facturación Institucional para Control Financiero; además del ya existente, estudio catastral – registral, para exclusión o inicio del proceso de regularización.


**Por tanto, el Consejo Directivo, de conformidad con lo expuesto,**

**ACUERDA: I) Autorizar** a partir de esta fecha, la incorporación al catálogo de servicios y productos de IGCN: el **estudio de congruencia catastral registral** y el **estudio catastral registral para el inicio o la**

**exclusión del proceso de regularización**, como nuevos servicios establecidos por la Ley Especial para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, aplicándoseles la siguiente tabla por rango de lotes:

Lotes	Precio
De 1 a 20	\$ 60.00
De 21 a 40	\$120.00
De 41 a 60	\$180.00
De 61 a 80	\$240.00
De 81 a 100	\$300.00
Mas de 100	\$3.00 por lote adicional

II) **Mantener** vigente la aplicación el acuerdo del 106-CNR/2017, de fecha 9 de noviembre de 2017 para los procesos que se encuentran en curso o que ya iniciaron con el mismo. III) **Autorizar** el uso del formulario de solicitud de estudio catastral registral de lotificación para todos lo servicios mencionados. IV) **Aprobar** la incorporación de los nuevos servicios en el Sistema de Facturación Institucional para Control Financiero; además del ya existente, estudio catastral – registral, para exclusión o inicio del proceso de regularización. V) **Comuníquese**. Expedido en San Salvador, dieciocho de diciembre de dos mil veintitrés.



Douglas Anselmo Castellanos Miranda  
Secretario suplente del Consejo Directivo

