



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

San Salvador, 26 de noviembre de 2020

Estimado
Ciudadano
Presente

En atención a Solicitud de Información No. CNR-2020-0127 de fecha 24 de noviembre del presente año, en la cual solicita lo siguiente:

“Solicito los Lineamientos del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, o acuerdos del consejo directivo del CNR, respecto de cuantas segregaciones por venta o por donación son permitidas sobre un inmueble de un solo propietario y fundamento legal del mismo”

Se envió el requerimiento a la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, la cual nos informó lo siguiente: **“Antes de la entrada en vigencia de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se generaron lineamientos sobre el tema de fraccionamientos de parcelas, incluyendo las segregaciones, los cuales quedaron sin efecto con la entrada en vigencia de la ley mencionada. Al existir más de 2 segregaciones se analiza en base a lo que se legisla en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, la Ley de Catastro, y el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo referente a Lotificaciones, por lo que se anexa, lineamientos para ampliar su consulta los cuales ya no están vigentes.**

Atentamente,

Licda. Fátima Mercedes Húezo Sánchez
Oficial de Información



Memorando

Para: Jefes Oficinas Mantenimiento Catastral
Registradores Jefes

De: Lic. Sandra Margarita Bennett *SMB*
Directora de Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas
Ing. Rafael Juárez Rodríguez *RJR*
Director del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional

cc: Lic. Fernando Arturo Battle
Director Ejecutivo
Lic. Juan Francisco Moreira
Sub-Director Ejecutivo
Arq. Cristina Chávez de Rosales
Gerente de Mantenimiento Catastral

Asunto: Lineamientos Sobre la Solicitud de Presentación de Planos de conformidad con las Leyes de la Materia.

Fecha: 16 de Octubre de 2009.



En atención a Memorando SDE-231/2009, de fecha 13 del corriente mes y año, la Dirección y Subdirección Ejecutiva han aprobado propuesta de lineamientos presentados por estas direcciones para efectos de solucionar la problemática surgida respecto a la interpretación del Artículo 38 de la Ley de Catastro y tal decisión ha sido informada al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Por lo antes expuesto, se remiten los lineamientos sobre parcelaciones para efectos de que se informe al personal a su cargo sobre las disposiciones contenidas en el documento anexo, a fin de que a partir del día lunes 26 de Octubre se inicie la vigencia de éstos a nivel nacional, tanto en el servicio de revisión de planos como en la calificación de los documentos registrales.

Asimismo se les solicita ponerse de acuerdo en las diferentes oficinas a efecto de que se realicen Reuniones entre Ténicos, personal de Asesoría al Usuario y Registradores, para que conozcan la forma en que se van a aplicar los lineamientos.

Se adjunta copia de memorando de Subdirección Ejecutiva en donde se solicita hacerlo del conocimiento de nuestro personal y usuarios.

Centro Nacional de
Registros (CNR)



Memorando

Se aclara que la Gerencia de Comunicaciones está a cargo de la elaboración de afiches sobre este tema así como de hacerlo del conocimiento a través del sitio institucional en la web del CNR, pero que se solicita que a partir de recibido este memorando lo hagan del conocimiento de nuestros usuarios a través de las ventanillas de todos los Registros y Oficinas de Mantenimiento Catastral.

Atentamente,



Memorando

SUBDIRECCIÓN EJECUTIVA
SDE-231/2009

Para : Licda. Sandra Margarita Bennett
Directora de RPRH

Ing. Rafael Juárez Rodríguez
Director del IGCN

De : Lic. Juan Francisco Moreira
Subdirector Ejecutivo



Asunto : Lineamientos para la aplicación del Art. 38 de la Ley de Catastro

Fecha: 13 de octubre de 2009

Por este medio informo a ustedes, que mediante nota CNR/DE/048/09, de fecha 9 de octubre del presente año, el Sr. Director Ejecutivo remitió formalmente al Sr. Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, los Lineamientos respecto a fraccionamientos o parcelaciones rurales y urbanas, en el marco de la aplicación del Artículo 38 de la Ley de Catastro.

Por lo antes expuesto, solicito a ustedes proceder a hacerlo del conocimiento de los Señores Usuarios del CNR, así como del personal involucrado en dicho tema.

Atentamente,

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS



1

14 OCT 2009



Fernando Arturo Battlé Dortillo

Director Ejecutivo
Centro Nacional de Registros

San Salvador, 9 de octubre de 2009

CNR/DE/0482/09

Licenciado
Edin de Jesús Martínez
Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano
Ministerio de Obras Públicas
Presente

Señor Viceministro:

Me complace saludarlo en ocasión de referirme a la problemática ocasionada por la interpretación del Artículo 38 de la Ley de Catastro.

Al respecto, atentamente le remito para conocimiento de esta Cartera de Estado y de las Unidades correspondientes, los lineamientos elaborados y consensuados por las Direcciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Instituto Geográfico Nacional de esta institución, tendientes a solucionar la problemática surgida respecto a la interpretación del Artículo 38 de la Ley en mención.

Asimismo le comunico, que dichos lineamientos ya son del conocimiento de la Ing. María Antonieta de Díaz, Gerente de Atención Ciudadana del Viceministerio y de los Técnicos de dicha Gerencia, en reunión sostenida el 30 de septiembre del presente año, quienes no le hicieron observaciones.

Sin más por el momento y agradeciendo su atención, me es grato expresarle las muestras de mi consideración y respeto.

DIOS UNION LIBERTAD

UNIDAD ADMINISTRATIVA	UNIDAD DE CORRESPONDENCIA
FECHA	09-10-09
FECHA	2-3-09
FECHA	SETY DE HERNANDEZ
FECHA	7326-4219



LINEAMIENTOS RESPECTO A FRACCIONAMIENTOS O PARCELACIONES RURALES Y URBANAS

Producto de la dinámica del crecimiento económico y poblacional en el país, la demanda de servicios registrales y catastrales relacionados con la parcelación y fraccionamiento de inmuebles se ha visto incrementado, y considerando la diversidad de normativas que afectan la aplicación de las mismas, las Direcciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, convienen en emitir los presentes lineamientos, que tienen por objeto el armonizar los requisitos, los criterios de revisión de los planos e inscripción de documentos legales que soportan la parcelación y fraccionamiento de inmuebles en el territorio de La República de El Salvador.

Cabe mencionar que dichos lineamientos encuentran su soporte legal en lo dispuesto por la legislación siguiente:

1. Ley de Catastro, artículo 38 para aquellos inmuebles ubicados en los Departamentos de Ahuachapán, Sonsonate, y Santa Ana, que por decreto ejecutivo han sido declaradas zonas catastrales. Véanse decretos ejecutivos anexos.
2. Ley de Catastro, artículo 34 para los inmuebles ubicados en los departamentos que a la fecha aún no han sido declarados zonas catastrales.
3. Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, artículo 17.
4. Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, artículo 11.
5. Código Civil, Artículo 882.
6. Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, artículos 3 y 41.

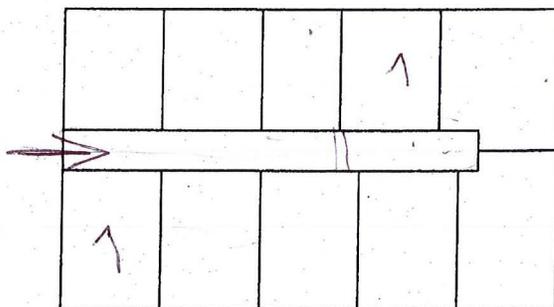
La vigencia de los presentes lineamientos, son de carácter transitorio por cuanto durarán hasta que entre en vigencia la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, en cuyo momento cada Municipalidad deberá dictar sus propias normativas y disposiciones.

Decreto
51

Particiones Extrajudiciales:

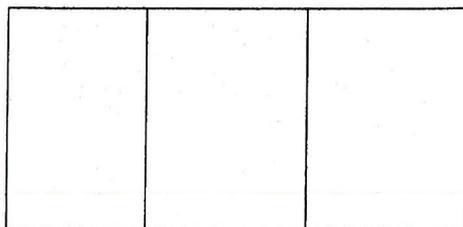
- A. Si el inmueble cuyo plano presentado bajo la figura de partición extrajudicial procede de una **declaración de herederos inscrita**, no se requerirá plano aprobado por institución competente, independientemente del número y distribución de porciones que la partición genere, pero el mismo deberá cumplir con los requisitos generales establecidos por el CNR.

En el caso que dicha partición genere vía o vías de acceso a las porciones generadas, la misma deberá tener su propia descripción técnica y dicha vía quedará a favor de todos los propietarios, esta vía puede ser nombrada en el documento pero se presumirá como vía de circulación y como tal se deberá cerrar la matrícula con la descripción de la misma vía.



- B. Si el inmueble cuyo plano presentado bajo la figura de partición extrajudicial no procede de una declaración de herederos inscrita, y establece la constitución de tres o menos porciones mas el acceso (si hubiere), no requerirá plano aprobado por instituciones o entidades responsables del ordenamiento y desarrollo territorial (VMVDU, OPAMSS, Alcaldías, OPVSA, etc.), pero el mismo deberá cumplir con los requisitos generales establecidos por el CNR.

En el caso que dicha partición genere vía o vías de acceso a las porciones generadas, la misma deberá tener su propia descripción técnica y dicha vía quedará a favor de todos los propietarios, esta vía puede ser nombrada en el documento pero se presumirá como vía de circulación y como tal se deberá cerrar la matrícula con la descripción de la misma vía.



- C. Si el inmueble cuyo plano presentado bajo la figura de partición extrajudicial no procede de una declaración de herederos inscrita, y supera la constitución de tres porciones requerirá plano aprobado por instituciones o entidades responsables del

ordenamiento y desarrollo territorial (VMVDU, OPAMSS, Alcaldías, OPVSA, etc.) pero el mismo deberá cumplir con los requisitos establecidos por el CNR en la hoja de Requisitos y precios de Servicios Catastrales.

--	--	--	--

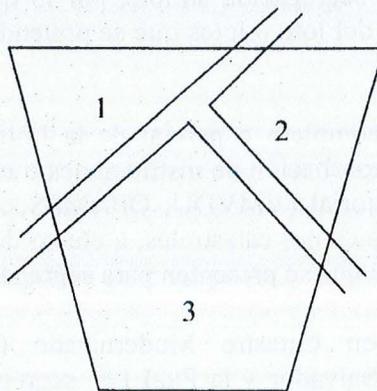
Particiones Judiciales:

D. La revisión de plano presentado bajo la figura de partición judicial no requerirá de plano aprobado por instituciones o entidades responsables del ordenamiento y desarrollo territorial (VMVDU, OPAMSS, Alcaldías, OPVSA, etc.), pero el mismo deberá cumplir con los requisitos establecidos por el CNR en la hoja de Requisitos y precios de Servicios Catastrales.

Remediciones:

E. Si el inmueble cuyo plano presentado bajo la figura de remediación es dividido por vías (calles, caminos, carreteras, vías férreas) y/o ríos, el fraccionamiento generado de eso no requerirá plano aprobado por instituciones o entidades responsables del ordenamiento y desarrollo territorial (VMVDU, OPAMSS, Alcaldías, OPVSA, etc.), pero el mismo deberá cumplir con los requisitos establecidos por el CNR en la hoja de Requisitos y precios de Servicios Catastrales.

Se mantiene la matricula origen para una de las porciones y se generarán tantas matrículas adicionales como sean necesarias. Será responsabilidad del Registrador que inscribe el modificar el área de la matricula origen.



5/2

Segregaciones Simples o por Donación con o sin transferencia de dominio:

- F. Si se presentan planos bajo la figura de segregación simple o por donación y superan la cantidad de tres porciones más el resto, se deberá presentar plano aprobado por instituciones o entidades responsables del ordenamiento y desarrollo territorial (VMVDU, OPAMSS, Alcaldías, OPVSA, etc.) o constancia de la misma en que consigne que tal fraccionamiento no requiere aprobación de planos por dicha entidad.
- G. Si se presentan planos bajo la figura de segregación simple o por donación de tres o menos porciones más el resto no necesitará plano aprobado por instituciones o entidades responsables del ordenamiento y desarrollo territorial (VMVDU, OPAMSS, Alcaldías, OPVSA, etc.), pero el mismo deberá cumplir con los requisitos generales establecidos por el CNR en la hoja de Requisitos y precios de Servicios Catastrales.

En el entendido que el número de segregaciones que se realicen no está sujeto a un período de tiempo determinado pero sí a que se controle que estas segregaciones estén conformando un núcleo poblacional. Por lo que si en el análisis catastral(el cual puede realizarse por medio de visitas a campo , análisis de configuración de parcelas en mapa catastral, entrevistas a la Alcaldía, etc) se determina que la solicitud presentada es parte de la configuración de un núcleo poblacional, aunque se presente solamente la segregación de un lote podrá dar lugar a requerir plano aprobado por instituciones o entidades responsables del ordenamiento y desarrollo territorial (VMVDU, OPAMSS, Alcaldías, OPVSA, etc.)

Segregaciones Simples para Lotificaciones Antiguas:

- En el caso de aquellas Lotificaciones que el RPRH determine que son antiguas, es decir que fueron formadas antes de 1994 sin importar el número de lotes inscritos y que conste ese hecho en la matrícula del inmueble general. Así como aquellos proyectos que fueron sellados por el VMVDU o DUA con el sello de Legalización, Catastro informará vía Memorando al RPRH correspondiente, de la presentación de tal proyecto en Catastro para que se clasifique como Lotificación Antigua.

- H. El documento o acto, será por segregación simple, por lo que el plano a presentar a revisión deberá ser únicamente del lote o lotes que se pretenden inscribir a favor de un mismo propietario.

Si tuviese en su poder plano completo o parcial de la Lotificación calificada como antigua, aunque no cuente con aprobación de instituciones o entidades responsables del ordenamiento y desarrollo territorial (VMVDU, OPAMSS, Alcaldías, OPVSA, etc.), podrá ser presentado a las delegaciones catastrales, a efecto de tenerlo como referencia para ubicar o identificar los lotes que se presenten para segregar.

- I. Las Oficinas que cuentan con Catastro Modernizado (Santa Ana, Sonsonate, Ahuachapán, La Libertad, San Salvador y la Paz) Las segregaciones de hecho que el catastro ya tiene controladas con su respectivo número de parcela, el usuario adquirirá la Ubicación Catastral de la misma, y en ella deberá establecer las medidas reales de la porción a segregar, sus colindancias y área. Posteriormente presentara Revisión de

Proyecto, previa cancelación del pago respectivo, firmado y sellado en original por el notario, lo cual presume la responsabilidad del mismo sobre la información que presenta, y firma en original y azul del propietario del inmueble.

J. Para el caso de las Oficinas que cuentan con Catastro Modernizado (Santa Ana, Sonsonate, Ahuachapán, La Libertad, San Salvador y la Paz) y que el lote a segregar no se encuentre controlado en los mapas catastrales pero la parcela de donde se origina este lote si se encuentre controlada, el propietario o interesado podrá adquirir plano de esta parcela catastral a fin de dibujar en ella el lote a segregar, siempre y cuando este último cumpla con los siguientes requisitos:

- Que el área a segregar sea menor o igual a 1000 m².
- De forma regular (de tres a cuatro tramos rectos) Ver esquemas.
- Que colinde con al menos dos lados de la parcela origen.

Para este caso el propietario o interesado presentará a revisión dicho plano, previo pago de arancel correspondiente, el cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Indicar con tinta azul y a escala el lote a segregar con sus medidas legibles.
- Indicar con tinta azul el área a segregar y nombres de los actuales colindantes.
- Estar firmado y sellado en original y azul por el notario, lo cual presume la responsabilidad del mismo sobre la información que presenta.
- Estar firmado en original y azul por el propietario o propietarios actuales del inmueble.

Para mejor comprensión se grafican a continuación los casos en los que procede la presentación de segregaciones dibujadas en plano de parcela catastral, expuesto en item anterior :

Caso No. 1

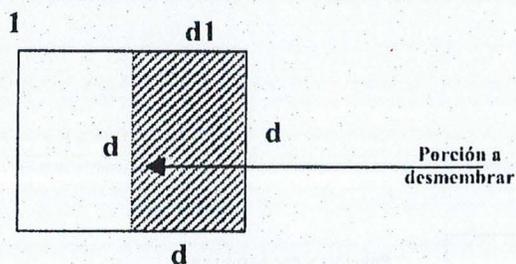
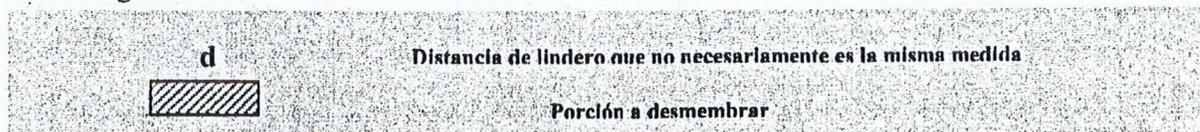


Figura No. 1

Simbología



Caso No. 2

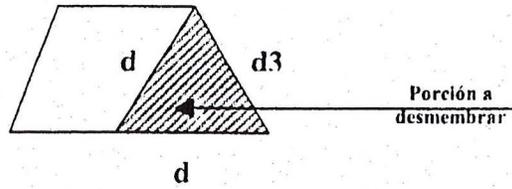


Figura No. 2

NOTA:

Siempre será necesario indicar todas las medidas para determinar la segregación.

Otros casos

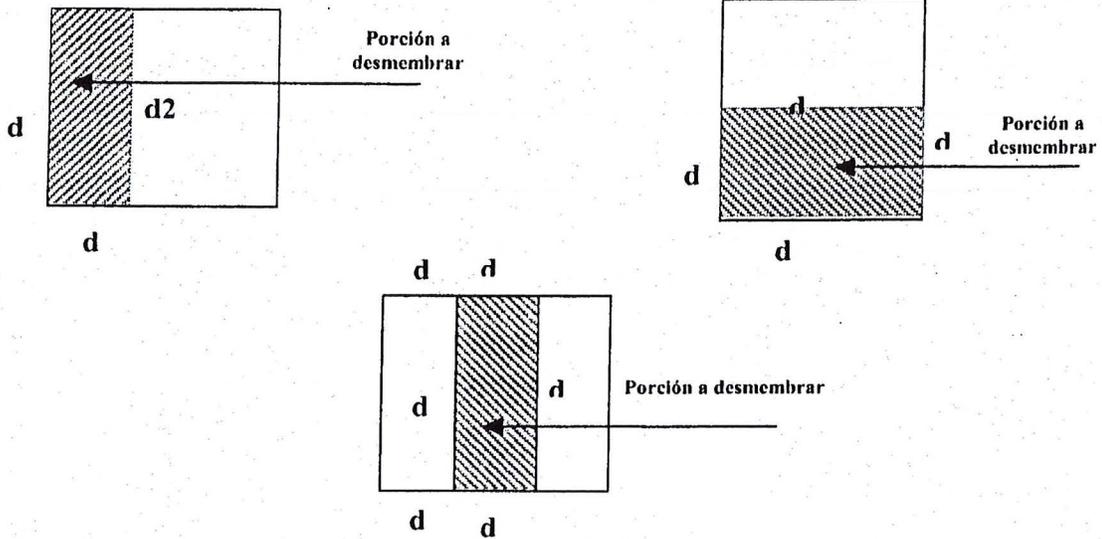


Figura No. 3

Si la segregación es una esquina del inmueble:

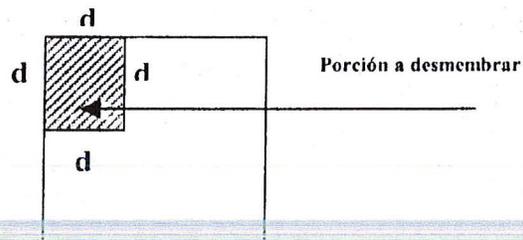


Figura No. 4

- K. En el caso que existiese decreto vigente en el que el que el trámite de inscripción estuviese exento de presentar plano aprobado por instituciones o entidades responsables del ordenamiento y desarrollo territorial (VMVDU, OPAMSS, Alcaldías, OPVSA, etc.), el usuario deberá presentar copia de dicho decreto junto con plano a revisar en Catastro y deberá de ser agregado al testimonio de la escritura a presentar al RPRH para el proceso de inscripción.

Declaración Jurada:

- L. En el caso de Lotificaciones que no posean indicios de movimientos registrales antes de 1994, y tienen ventas o donaciones inscritas posteriores a 1994, que superen el 75% de la cabida Registral del inmueble, se solicitará Declaración Jurada del estado en que se encuentra el inmueble general junto con plano aprobado por autoridad competente, el cual deberá presentarse para revisión a Catastro y obteniéndose su resolución de conformidad, se presentará el documento a Registro y en el procedimiento de Vinculación Catastral se generarán matrículas a los lotes que faltan por inscribir. Deberá estar definido en el plano aprobado las zonas verdes, circulación, equipamiento social, lotes inscritos con su respectiva inscripción, etc.
- M. En el caso de Lotificaciones que no posean indicios de movimientos registrales antes de 1994, y tienen ventas o donaciones inscritas posteriores a ese año, que sean iguales o menores al 75% de la cabida Registral del inmueble, deberá presentar Declaración Jurada del resto del inmueble, y su respectivo documento a inscripción y deberá **presentar además plano aprobado por institución competente y su correspondiente Desmembración en Cabeza de su Dueño** para generar las matrículas de los lotes restantes. Para lo cual presentará inicialmente los planos a revisión a Catastro y posteriormente el documento para su inscripción a Registro.

R. J. R.



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
DIRECCION DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL
EL SALVADOR, C.A.

Elpe - ST



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
DIRECCION DE REGISTROS DE PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
EL SALVADOR, C.A.