

Centro Nacional de
Registros (CNR)



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
UNIDAD COORDINADORA DEL PROYECTO

PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO
INMOBILIARIO Y DEL CATASTRO FASE II

MARZO DE 2012

CONTENIDO

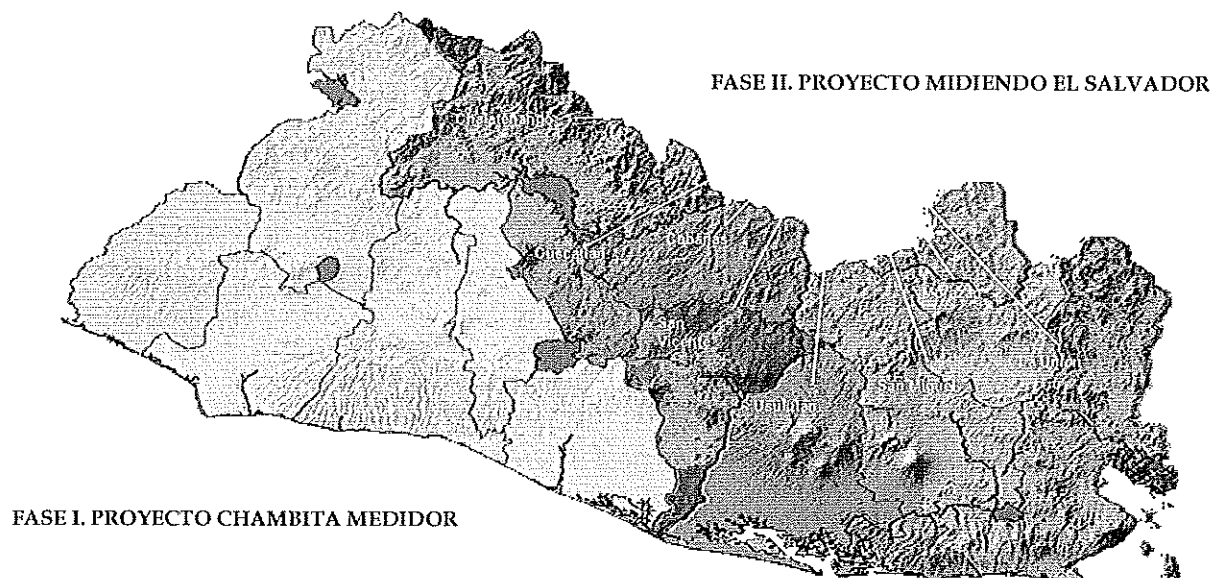
I.	Antecedentes del Proyecto.....	3
II.	Objetivos del Proyecto.....	4
III.	Descripción del Proyecto.....	5
IV.	Marco Estratégico del Proyecto.....	8
V.	Alcance del Proyecto.....	10
VI.	Ejecución Física del Proyecto.....	17
VII.	Situación Financiera del Proyecto.....	19

I. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

El Centro Nacional de Registros (CNR) ha recibido del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) un préstamo para financiar el costo de la segunda fase del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro. Previo a ésta segunda fase el CNR ha ejecutado dos proyectos para la Regularización de Tierras:

1. **Mejoramiento de los Registros de Tierra y Servicios de Catastro en el departamento de Sonsonate.** El costo de este proyecto fue de \$9,153,044 provenientes de recursos del Banco Mundial y recursos de contrapartida del CNR. Los objetivos de este proyecto fueron: i) Modernizar los servicios públicos relacionados con el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y del Catastro; y ii) Depurar y actualizar el Registro y el Catastro en el departamento de Sonsonate.
2. **Plan Nacional de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase I,** financiado con los recursos de un préstamo con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF), por un monto total de US \$ 50 millones, con un plazo de 17 años, incluido un periodo de gracia de 4 años. Los objetivos de este proyecto fueron: i) Modernizar los Registros Públicos y del Catastro e Inmuebles del CNR; y ii) Establecer las bases para la Regularización de Tierras en El Salvador.

A través de la segunda fase del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro, se completará la Regularización de Tierras del territorio nacional, cubriendo los departamentos de Chalatenango, Cuscatlán, Cabañas, San Vicente, Usulután, Morazán, San Miguel y La Unión, y fortalecerá la infraestructura, equipamiento y al personal del CNR mediante la construcción de 6 edificaciones, compra de equipo tecnológico y capacitación del personal.



II. OBJETIVOS DEL PROYECTO

El objetivo fundamental del proyecto es el de contribuir con la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y en las transacciones inmobiliarias en El Salvador, actualizando e integrando la información del Registro Inmobiliario y del Catastro, así como modernizando y fortaleciendo al Centro Nacional de Registros (CNR), y mejorar la calidad de los servicios relacionados que éste brinda.

1. Objetivos Generales y Específicos

El Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II ha sido diseñado con base en Objetivos Generales y Específicos, los cuales se muestran a continuación:

OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
1. REGULARIZAR LAS TIERRAS.	1.1 Trasladar información al SIRyC.
	1.2 Verificar Derechos y Delimitar Inmuebles.
	1.3 Vincular Registro – Catastro.
	1.4 Supervisar los Trabajos de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles.
2. FORTALECER AL CNR.	2.1 Fortalecer la Infraestructura del CNR.
	2.2 Fortalecer las oficinas del CNR.
	2.3 Fortalecer las capacidades técnicas del personal del Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas y del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.
3. COORDINAR EL PROYECTO.	3.1 Realizar la coordinación del proyecto con unidades del CNR y con entidades externas involucradas.

Los objetivos que se obtendrán mediante el desarrollo de los componentes serán:

- **Regularizar las Tierras.** Incrementar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra por medio de un inventario de tierras urbanas, peri-urbanas, y rurales; y la consolidación de un Registro de Propiedad basado en parcelas, preciso y actualizado.
- **Fortalecer al CNR.** Dotar al CNR de infraestructura física, equipamiento tecnológico y capacitación al personal para una mejor prestación de los servicios.
- **Coordinar el Proyecto.** Maximizar la coordinación interinstitucional y asegurar la ejecución eficiente del proyecto.

III. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II está formado por tres componentes: Regularización de Tierras; Consolidación del Fortalecimiento del CNR; y Coordinación del Proyecto.

1. Componente 1: Regularización de Tierras

Éste componente completará la regularización de tierras en el país. La regularización se refiere a la campaña pública de difusión sistemática orientada a la colaboración de los propietarios de tierras, al levantamiento de información de tierras, notificación de resultados en forma masiva, y al traslado de toda la información levantada al nuevo Sistema de Registro y Catastro (SIRyC). En éste sentido, el levantamiento de información de tierras incluye las actividades siguientes: la promoción, la elaboración de la cartografía de base, la verificación de derechos y la delimitación de inmuebles, y la notificación a los propietarios.

La Fase I cubrió seis departamentos (60 por ciento de parcelas), por medio de la Fase II se cubrirán los ocho departamentos restantes (40 por ciento de las parcelas).

Este componente comprende los siguientes Sub-Componentes:

1.1 Traslado de Información a SIRyC

El Traslado de la información Registral al Sistema de Información de Registro y Catastro, SIRyC, está definido como la transferencia de toda la información del Registro inmobiliario contenido en folio personal (Registro de la Propiedad guardado por nombre del propietario), en folio real (registro en papel guardado por parcela) y registro mecanizado del sistema Regisal I y II al SIRyC.

1.2 Levantamiento de Información de Tierras

Los trabajos que se ejecutarán dentro de este componente incluyen las siguientes actividades:

- Preparación de la cartografía digital de línea de base para mediciones catastrales en los Departamentos de Chalatenango, Cabañas, Cuscatlán, San Vicente, Usulután, Morazán, San Miguel y La Unión.
- El levantamiento de la información jurídica y catastral que incluye: campaña de difusión e información a propietarios, análisis de la información catastral y de registro existente, mediciones de campo, notificación de resultados, consulta

pública, e integración de la información en SIRyC para los Departamentos de Chalatenango, Cabañas, Cuscatlán, San Vicente, Usulután, Morazán, San Miguel y La Unión.

1.3 Vinculación de Información Registro-Catastro

La Vinculación Jurídico Catastral consiste en asociar la o las inscripciones del inmueble con las parcelas correspondientes y se realiza mediante el análisis del documento que ampara el derecho de dominio y la información catastral; verificando de acuerdo a los elementos definidos y a efecto de tener certeza inequívoca que los datos contenidos en la base de datos del Catastro (Geoficha) y la base de datos del Registro de Propiedad (Matriculas y/o inscripciones) correspondan a la parcela en estudio.

1.4 Supervisión de los Contratos de Regularización de Tierras

Se realizará la supervisión de los Contratos de los trabajos de Levantamiento de Información de Tierras, para garantizar que se realicen conforme a las normas de calidad institucionales.

2. Componente 2: Consolidación del Fortalecimiento del CNR

El objetivo de éste componente es mejorar las condiciones para la prestación de los servicios de registro y catastro a los usuarios. Permitirá que los servicios de tierra sean más accesibles, así como que su mantenimiento sea más efectivo mediante el registro basado en parcelas en toda la nación.

Este componente incluye:

2.1 Fortalecimiento de la Infraestructura del CNR

Este subcomponente dotará al CNR de infraestructura propia mediante la construcción de seis nuevas edificaciones en los departamentos de Usulután, Ahuachapán, Sonsonate y San Salvador (3). Las actividades incluyen el diseño, construcción, equipamiento de los edificios y la compra de mobiliario de oficina.

Este subcomponente proveerá espacio de oficinas que permitirá un flujo eficiente de los servicios registrales y catastrales al usuario bajo el enfoque de calidad, y un mejor resguardo de su respectiva documentación.

2.2 Consolidación del Fortalecimiento de las Oficinas del CNR

Mediante este subcomponente se realizarán las mejoras institucionales necesarias para fortalecer la tecnología de la información del CNR, fortaleciendo la prestación de los servicios y el resguardo de la información registral.

2.3 Fortalecimiento de las Capacidades Técnicas del Personal del CNR

Éste subcomponente fortalecerá las habilidades técnicas del personal del CNR mediante la capacitación del personal de las Direcciones del Registro Inmobiliario e Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.

3. Componente 3: Coordinación del Proyecto

El objetivo de este componente es el de realizar todas las actividades gerenciales, administrativas y financieras de apoyo en forma oportuna garantizando el logro de los objetivos del proyecto.

3.1 Coordinación del proyecto con Unidades del CNR y entidades externas involucradas.

Éste subcomponente incluye la coordinación con todas las unidades involucradas en la ejecución del Proyecto así como con otras instituciones vinculadas al mismo. También incluye el Monitoreo y Seguimiento del proyecto, y la contratación de servicios de auditoría externa.

Los componentes y subcomponentes antes detallados se desprenden directamente de los objetivos generales y específicos del proyecto, y serán los que guiarán la ejecución física del proyecto en su nivel operativo.

IV. MARCO ESTRATÉGICO DEL PROYECTO

1. Misión

Contribuir con la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y en las transacciones inmobiliarias en El Salvador, actualizando e integrando la información del Registro Inmobiliario y del Catastro, así como modernizando y fortaleciendo a la institución, para mejorar la calidad de los servicios relacionados que brinda el CNR.

2. Visión

Unidad especializada que contribuye al proceso de modernización, actualización e integración del Registro Inmobiliario y el Catastro, fortaleciendo el prestigio y el liderazgo internacional de la institución.

3. Valores

▪ **Transparencia**

Actuar de manera accesible para que toda persona natural o jurídica, pueda conocer si las actuaciones realizadas en el proyecto son apegadas a la ley, a la eficiencia y a la responsabilidad.

▪ **Ética**

Principios que norman los pensamientos, las acciones y las conductas humanas y que las orientan al correcto, honorable y adecuado cumplimiento de las funciones públicas.

▪ **Compromiso**

Equipo de trabajo identificado con la organización y el cumplimiento de sus metas.

▪ **Lealtad.**

Actuar con fidelidad y respeto a la institución, jefes, compañeros y subordinados.

- **Pensamiento estratégico**

Capacidad para desarrollar estrategias con visión de futuro, alineadas con los objetivos del proyecto, procurando el uso eficiente de los recursos.

- **Eficiencia**

Cumplir programas y tareas propias del cargo y lograr los objetivos al menor costo para el público y la institución, evitando demoras y atrasos en el trabajo y en el logro efectivo de las tareas encomendadas, así como administrar los recursos evitando el despilfarro.

V. ALCANCE DEL PROYECTO

A continuación se describen en forma detallada los productos que se generarán durante la ejecución del proyecto.

Componente 1.	Regularización de Tierras
Subcomponente 1.1.	Traslado de Información al SIRyC

Definido como la transferencia de toda la información de registro en folio personal (registro de propiedad guardado por nombre del registrado/propietario), en folio real (registro en papel guardado por parcela), y registros mecanizados de los sistemas Regisal I y II, al SIRyC. El traslado se llevará a cabo para los siguientes Departamentos: Chalatenango, Cuscatlán, Cabañas, Usulután, San Vicente, Morazán, San Miguel y La Unión.

Los productos generados por este subcomponente serán los siguientes:

PRODUCTOS	UNIDAD DE MEDIDA	META PROGRAMADA
1. Traslados de información al SIRyC del departamento de Cuscatlán.	N° de traslados realizados al SIRyC	20,100
2. Traslados de información al SIRyC del departamento de Cabañas.		19,800
3. Traslados de información al SIRyC del departamento de Chalatenango.		40,050
4. Traslados de información al SIRyC del departamento de San Vicente.		34,000
5. Traslados de información al SIRyC del departamento de Usulután.		26,800
6. Traslados de información al SIRyC del departamento de Morazán.		48,800
7. Traslados de información al SIRyC del departamento de San Miguel.		41,500
8. Traslados de información al SIRyC del departamento de La Unión.		30,000
TOTAL		261,050

Componente 1.	Regularización de Tierras
Subcomponente 1.2.	Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles

Por medio de este subcomponente se preparará la cartografía digital de línea de base para mediciones catastrales y el levantamiento de la información jurídica y catastral para los departamentos Chalatenango, Cuscatlán, Cabañas, San Vicente, Usulután, Morazán, San Miguel y La Unión.

PRODUCTOS	UNIDAD DE MEDIDA	META PROGRAMADA
CHALATENANGO		
1. Restituciones.	Km 2	39.78
2. Ortofotos.		2,00.16
3. Verificación de Derechos Zonas Urbanas.		32.89
4. Verificación de Derechos Zonas Rurales.		1,949.71
5. Mapas Catastrales Urbanos.		32.89
6. Mapas Catastrales Rurales.		1,949.71
CABAÑAS		
1. Restituciones.	Km 2	17.95
2. Ortofotos.		1,103.50
3. Verificación de Derechos Zonas Urbanas.		15.08
4. Verificación de Derechos Zonas Rurales.		1,082.34
5. Mapas Catastrales Urbanos.		15.08
6. Mapas Catastrales Rurales.		1,082.34
CUSCATLÁN		
1. Restituciones.	Km 2	35.18
2. Ortofotos.		756.02
3. Verificación de Derechos Zonas Urbanas.		29.53
4. Verificación de Derechos Zonas Rurales.		741.70
5. Mapas Catastrales Urbanos.		29.53
6. Mapas Catastrales Rurales.		741.70
SAN VICENTE		
1. Restituciones.	Km 2	18.80
2. Ortofotos.		1,200.09
3. Verificación de Derechos Zonas Urbanas.		18.81
4. Verificación de Derechos Zonas Rurales.		1,309.17
5. Mapas Catastrales Urbanos.		18.81
6. Mapas Catastrales Rurales.		1,309.17

PRODUCTOS	UNIDAD DE MEDIDA	META PROGRAMADA
USulután		
1. Restituciones.	Km 2	22.98
2. Ortofotos.		2,130.44
3. Verificación de Derechos Zonas Urbanas.		22.98
4. Verificación de Derechos Zonas Rurales.		1,979.62
5. Mapas Catastrales Urbanos.		22.97
6. Mapas Catastrales Rurales.		1,979.62
MORAZÁN		
1. Restituciones.	Km 2	11.00
2. Ortofotos.		1,321.00
3. Verificación de Derechos Zonas Urbanas.		11.00
4. Verificación de Derechos Zonas Rurales.		1,311.00
5. Mapas Catastrales Urbanos.		11.00
6. Mapas Catastrales Rurales.		1,311.00
SAN MIGUEL		
1. Restituciones.	Km 2	48.57
2. Ortofotos.		2,200.00
3. Verificación de Derechos Zonas Urbanas.		56.03
4. Verificación de Derechos Zonas Rurales.		2,374.37
5. Mapas Catastrales Urbanos.		56.03
6. Mapas Catastrales Rurales.		2,374.37
LA UNIÓN		
1. Restituciones.	Km 2	37.54
2. Ortofotos.		2,045.98
3. Verificación de Derechos Zonas Urbanas.		33.18
4. Verificación de Derechos Zonas Rurales.		1,785.28
5. Mapas Catastrales Urbanos.		33.18
6. Mapas Catastrales Rurales.		1,785.28

Componente 1.	Regularización de Tierras
Subcomponente 1.3.	Vinculación de Información Registro - Catastro

La Vinculación Jurídico Catastral consiste en asociar la o las inscripciones del inmueble con las parcelas correspondientes y se realiza mediante el análisis del documento que ampara el derecho de dominio y la información catastral; verificando de acuerdo a los elementos definidos y a efecto de tener certeza inequívoca que los datos contenidos en la base de datos del Catastro (Geoficha) y la base de datos del Registro de Propiedad (Matriculas y/o inscripciones) correspondan a la parcela en estudio.

PRODUCTOS	UNIDAD DE MEDIDA	META PROGRAMADA
1. Vinculación de la información del departamento de Chalatenango.	N° de vinculaciones realizadas	30,626
2. Vinculación de la información del departamento de Cuscatlán.		32,840
3. Vinculación de la información del departamento de Cabañas.		24,341
4. Vinculación de la información del departamento de San Vicente.		26,334
5. Vinculación de la información del departamento de Usulután.		62,370
6. Vinculación de la información del departamento de Morazán.		25,635
7. Vinculación de la información del departamento de San Miguel.		85,823
8. Vinculación de la información del departamento de La Unión.		46,448
TOTAL		334,417

Componente 2.	Fortalecimiento del CNR
Subcomponente 2.1.	Fortalecimiento de la Infraestructura del CNR

Mediante este subcomponente se dotará al CNR de infraestructura con la construcción de 6 nuevas edificaciones en los departamentos de Ahuachapán, Sonsonate, Usulután y San Salvador. Por medio de éstas obras se fortalecerá el servicio al cliente, las condiciones de trabajo para los empleados y el resguardo de la documentación.

PRODUCTOS	UNIDAD DE MEDIDA	META PROGRAMADA
1. Oficinas del CNR en Usulután ampliadas.	% de avance en la ejecución de la obra	100%
2. Edificio del CNR en Ahuachapán restaurado.		100%
3. Edificio de Almacenes Generales del CNR en San Salvador construido.		100%
4. Edificio para estacionamientos del CNR en San Salvador construido.		100%
5. Módulo central para el CNR en San Salvador construido.		100%
6. Edificio del CNR en Sonsonate construido.		100%

Componente 2.	Fortalecimiento del CNR
Subcomponente 2.2.	Fortalecimiento de las Oficinas del CNR

PRODUCTOS	UNIDAD DE MEDIDA	META PROGRAMADA
1. Plan de Adquisiciones ejecutado	% de cumplimiento del Plan de Adquisiciones	100 %

Componente 2.	Fortalecimiento del CNR
Subcomponente 2.3.	Fortalecimiento de las habilidades técnicas del personal del CNR

Con los trabajos realizados en este subcomponente se fortalecerán las habilidades técnicas del personal de las Direcciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.

PRODUCTOS	UNIDAD DE MEDIDA	META PROGRAMADA
1. Plan de Capacitaciones ejecutado.	% de cumplimiento del Plan de Capacitaciones	100 %

VI. EJECUCIÓN FÍSICA DEL PROYECTO

A continuación se detalla el avance físico, por Componente y Subcomponente del Proyecto, en el período comprendido entre los años 2008-2011.

1. Regularización de Tierras

1.1 Traslado de información al SIRyC

Departamento	Ejecución Acumulada 2008-2011
Chalatenango	37,691
Cabañas	19,373
Cuscatlán	22,760
San Vicente	14,950
Morazán	15,321
TOTAL	110,095

1.2 Verificación de derechos y delimitación de inmuebles

Contrato	Monto	Contratista	Plazo	Observación
Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles para los departamentos de Chalatenango, Cuscatlán y Cabañas.	\$17,148,151.69	Indra-Mapline	Dic. 2008 – Oct. 2013	Contrato en ejecución.
Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles para los departamentos de San Vicente y Usulután.	\$15,000,000.00 (Presupuesto)	En proceso	En proceso	En proceso
TOTAL	\$32,148,151.69	-	-	-

2. Fortalecimiento del CNR

Subcomponente / Actividad	Porcentaje de Ejecución 2008-2011
2.1 Fortalecimiento de la Infraestructura del CNR	
Avance en la ejecución de la ampliación de las oficinas administrativas del CNR en Usulután.	60%
2.2 Fortalecimiento de las oficinas del CNR	
Avance en la ejecución del Plan de Compras	40%
2.3 Fortalecimiento de las oficinas del CNR	
Avance en la ejecución del Plan de Capacitaciones	35%

VII. SITUACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO

1. Ejecución Financiera.

La siguiente tabla muestra la ejecución financiera del proyecto desde su inicio en el año 2008 hasta finalizar el año 2011. Los 10,444,287.86 ejecutados representa un 15.12% de avance.

EJECUCIÓN FINANCIERA 2008-2011 EN US DÓLARES	
AÑOS	MONTO EJECUTADO
2008	4,221,909.62
2009	1,414,867.08
2010	1,960,977.92
2011	2,846,533.24
TOTAL	10,444,287.86

2. Proyección Financiera

La siguiente tabla muestra la proyección financiera del proyecto para el período comprendido entre los años 2012-2015.

EJECUCIÓN FINANCIERA 2008-2011 EN US DÓLARES	
AÑOS	MONTO EJECUTADO
2012	15,142,185.00
2013	16,053,563.11
2014	21,052,822.68
2015	6,341,201.35
TOTAL	58,589,772.14

