



Corte Suprema de Justicia

Dirección Nacional de Registros de Nicaragua



SIICAR

Sistema Integrado de Información de Catastro y Registro



Eduardo Ortega Roa
Director Nacional Adjunto
Registros Nicaragua



¿Qué es SIICAR?

Es un sistema automatizado especializado que unifica y enlaza la información Catastral y Registral, para brindar seguridad física y legal a las propiedades de Nicaragua. Ofrece fluidez y control en la gestión de los trámites registrales y catastrales.



Organización de las instituciones relacionadas con los temas registrales y catastrales

Poder Ejecutivo	Poder Judicial
Procuraduría General de la República (PGR)	Comisión Especial de los Registros Públicos de la Corte Suprema de Justicia
Intendencia de la Propiedad (IP)	Dirección Nacional de Registros
Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales - Dirección Nacional de Catastro Físico (INETER-Catastro Físico)	Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil
Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP)	Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos (DIRAC)

Objetivos

1.- Proporcionar mayor seguridad jurídica y física al propietario, titulares de derechos y obligaciones que pesen sobre el inmueble, mediante la implementación de Bases de Datos.

2.- Agilización de la gestión registral y catastral con información actualizada, veraz y simplificada a través del sistema de Folio Real.

3.- Vinculación y actualización entre la información Registral y Catastral.

4.- Modernización del Sistema de Inscripción, es una herramienta computarizada que garantiza el actuar registral y catastral. Asegura la preservación de los datos históricos y mantiene los datos vigentes.

Contexto institucional

- Liderazgo político del Gobierno Nacional para hacer frente, de manera concertada con los otros Poderes de Estado, al problema histórico de la tenencia de la tierra.
- Apoyo decidido del Banco Mundial para financiar un Programa de Ordenamiento de la Propiedad coherente con el Plan Nacional de Desarrollo Humano (PNDH) del Gobierno Nacional y con valores agregados como: Mejoramiento de la infraestructura informática en el país, promoción de avances en el apoderamiento de la tecnología.

Estado de situación

en el tema del Fortalecimiento en la gestión de la Tenencia de la Tierra





Componentes SIICAR

SIICAR-VU

Revisión y Recepción de Documentos

SIICAR-REG

Inscripción de los Registros

SIICAR-CAT

Geo procesamiento-Catastro Físico

SIICAR-CAJA

Facturación-Catastro-Físico

SIICAR-ADMIN

Administración

SIICAR-COM

Mensajería entre Catastro y Registro

SIICAR-CONS

Consultas e Informes

SIICAR-EJOP

Manejador del Flujo de Trabajo

Componentes SIICAR

SIICAR-VU: Módulo de revisión y recepción de documentos a trabajarse en Catastro y en Registro.

SIICAR-REG: Este módulo es el encargado de conducir los procesos Registrales (Mercantiles, Prendas, Personas e Inmuebles) validando y calificando los documentos a inscribirse y asegurando jurídicamente por medio de los Folios Electrónicos los movimientos realizados.

SIICAR-CAT: Módulo donde se realizan las transacciones catastrales. Ocupa la más alta tecnología en sistemas de Geo procesamiento.

SIICAR-CAJA: Módulo de facturación de los servicios de Catastro Físico.

Componentes SIICAR

SIICAR-ADMIN: Permite realizar la administración del sistema, por medio de parámetros que pueden ser cambiados según necesidad de los procesos registrales. Maneja de manera sencilla el acceso y permisos de cada operador del sistema.

SIICAR-COM: Componente que se encarga de realizar la mensajería entre Catastro y Registro para lograr la vinculación e integración de la información de las fincas y parcelas.

SIICAR-CONS: Realiza consultas sobre cualquier transacción, informes de contabilidad, propiedades, libro diario y reporte de productividad de cada operador.

SIICAR-EJOP: Realiza operaciones de control de flujos

Vinculación Registro y Catastro

En Catastro Físico se genera un **Número Absoluto Catastral (NAC)**, con parámetros de georeferenciación global (UTM), el que es presentado en Registro, en donde se generará un **Número Absoluto de Propiedad (NAP)** relacionándolo con el NAC antes mencionado.

La unión o vinculación de ambas informaciones se genera, creando de forma automatizada un paquete de mensajería entre los esquemas de datos de Catastro y Registro una vez que concluye el proceso inscripción.

¿Qué garantiza SIICAR?

- Generación de un Identificador UNICO por OBJETO.
- La UBICACIÓN FISICA de una Propiedad.
- Que el Titular del DOMINIO sea el Propietario.
- Que el OBJETO de una transacción SIICAR sea el contenido en el documento presentado a Registro.
- “La Integración Catastro Registro, garantiza la SEGURIDAD JURIDICA”.

Ventajas y Beneficios

Uniformiza los flujos de trabajos para Catastro y Registro, garantizando el cumplimiento de los procedimientos.

Garantiza el Principio de Publicidad Registral de los actos que conforme a la Ley deben tener efecto ante terceros.

Garantiza la veracidad de los datos que se consignan en el Folio Real para futuras transacciones.

El sistema evita la dispersión de la información y permite la **CONCENTRACIÓN** de la misma sobre un inmueble: **PROPIEDAD, GRAVÁMENES, ANOTACIONES PREVENTIVAS, etc.**

Ventajas y Beneficios



Facilita la lectura, archivo, actualización y búsqueda de la información, por medio del FOLIO REAL AUTOMATIZADO e INFORMACION CATASTRAL (tanto alfanumérica como gráfica).



Elimina el riesgo de pérdida y deterioro de documentos, minimizando el manejo de Documentos Físicos.



Principales dificultades durante la Etapa de Implantación

- Congelamientos de Sistema
- Inconsistencias en la configuración de los requerimientos establecidos para ciertos flujos de trabajo de Sistema.
- Dificultades con el número de licencias brindadas por la empresa para Catastro y Registro.

Principales dificultades durante la Etapa de Implantación

- Con los trámites sobre inmuebles se dió un rezago en las inscripciones principalmente por problemas catastrales referidos a la ubicación de las fincas.
- Los Barridos Catastrales permitieron visibilizar las diferencias de área en la relación finca-parcela.
- No existía control sobre el área remanente por parte de Catastro.

Estado de Situación SIICAR

- Estabilidad en el desempeño del sistema (cero congelamiento)
- Depuración de errores relevantes del sistema (cruces de transacciones, licencias, etc)
- Apropiación de los técnicos nacionales, que diseñan los reportes de SIICAR, de la herramienta que permite poner en el Folio cualquier dato que sea necesario.
- Celeridad en los procesos de inscripción o de certificaciones registrales una vez que ha sido trasladada la propiedad al sistema.

Estado de Situación SIICAR

- En el transcurso de la implantación se han diseñado y adecuado diversos tipos de transacciones que cumplan con las necesidades de procesos que no se desarrollaron en la Especificación de Requerimientos del Sistema. Por ej.: Creación de flujos de procesos para Actos Jurídicos como Minutas descriptivas, finiquitos, entre otros.
- Aceptación por los usuarios; por ejemplo: El sector financiero exige a sus clientes que, para optar a préstamos, deben tener sus fincas trasladadas al nuevo sistema.



Coordinación Interinstitucional

- Con Catastro Físico se han definido procedimientos, porcentajes de tolerancia de áreas, las que fueron retomadas y definidas en el Reglamento de la LGRP.
- En la búsqueda de respuesta al problema de fincas matrices aún no elevadas, se ha apoyado a Catastro para encontrar distintas soluciones.
- Reuniones con las instancias correspondientes (Catastro, IP-PGR) para encontrar soluciones a los trámites del Estado, ésto por el beneficio social que se provee.



Coordinación Interinstitucional

- Con la IP, cuando se presenta un título con causales de suspensión, se le envía para su debida corrección.
- Con la PGR, cuando se presentan títulos con inconsistencias jurídicas con respecto de la historia registral, se les envían para que se encarguen del saneamiento en procesos judiciales.
- Con las Alcaldías Municipales, para que éstas hagan una divulgación personalizada y garanticen que la población se presente a inscribir sus títulos, dándoles a conocer la importancia de perfeccionar este acto, para gozar de protección y legitimación de las titularidades inscritas y su publicidad.

GRACIAS....

