



Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano

LEGISLACIÓN

DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

Legislación

de Urbanismo y Construcción

Gerson Martínez, Ministro de Obras Públicas, Transporte y Vivienda y Desarrollo Urbano
Roberto Góchez, Vice Ministro de Vivienda y Desarrollo Urbano

EQUIPO DIRECTOR Y COORDINADOR DEL PROCESO
VICE MINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

Yonny Marroquín, Director de Desarrollo Territorial, Urbanismo y Construcción
Rosa Amalia Peña, Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción
Edna Valle, Subdirectora de Desarrollo Territorial y Urbanismo
Ana Cecilia Ferreiro, Especialista en Desarrollo Urbano
Raquel Navarrete, Coordinadora del Área Legal

EQUIPO CONSULTOR Y FACILITADOR
LEON SOLARQUITECTOS CONSULTORES

Eleonora Sol, Vilma de Meléndez, Patricia Garay, Eduardo Barrientos, Sara Sol, Rudy Figueroa, Henry Chávez, Daniela Rivas, Kenia Ramírez.

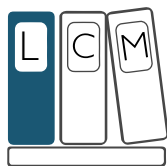
1ª edición, 2016
500 ejemplares

Este documento ha sido compilado por el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) a través del Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios Fase II, Préstamo N°2372/OC-ES del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Su contenido es responsabilidad exclusiva de sus autores y en ningún caso se debe considerar que refleja la opinión del BID. Quedan reservados los derechos de autor sobre todos los contenidos del presente documento para el VMVDU; su uso es de carácter público, requiriéndose únicamente citar la fuente y autor para el uso de textos total o parcialmente.



La Caja de Herramientas de Urbanismo y Construcción, es un esfuerzo del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano por sistematizar de manera sencilla y practica tres aspectos: (1) Leyes y Reglamentos vigentes cuyo ente competente es el Viceministerio de Vivienda; (2) Recopilación de reglamentación y normativa dispersa en diversos cuerpos legales vigentes a nivel nacional que por su naturaleza son vinculantes a la regulación de urbanizaciones y construcciones a nivel nacional; y (3) Manual de buenas prácticas en la proyectación urbanística y arquitectónica que elevan de una manera sencilla los estándares de calidad de la vivienda y el hábitat a nivel nacional.

Dos elementos destacan por su relevancia en este esfuerzo: el primero, la construcción participativa del contenido que integra el conocimiento y experiencia práctica de técnicos dedicados a la resolución de trámites de urbanismo y construcción del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Oficinas de Planificación y Gestión Territorial de todo el país, Gobiernos municipales, y empresarios inmobiliarios, así como el conocimiento especializado en materia de accesibilidad universal, bioclimática, eficiencia energética y cambio climático de representantes de la Academia, Organismos Internacionales y no Gubernamentales que han enriquecido el proceso desde sus respectivos sectores; el segundo, la incorporación de los temas de accesibilidad universal, diseño bioclimático, eficiencia energética y adaptación al cambio climático que marcan el inicio de un proceso de modernización e innovación del marco normativo bajo una visión de desarrollo sostenible y que con paso firme se encamina a la materializan de la visión de país expresada en la Política Nacional de Vivienda y Hábitat (PNVH 2015)



La Caja de Herramientas de Urbanismo y Construcción está conformada por tres tomos, complementarios y específicos, organizados temáticamente con el objetivo de facilitar al usuario su comprensión y utilización.

L: Legislación de Urbanismo y Construcción, legislación especializada en estas materias, aplicables a nivel nacional a los proyectos de urbanismo y construcción.

C: Compendio de Urbanismo y Construcción, conglomerado del artículo contenido en diferentes cuerpos normativos y de aplicación directa o de forma referenciable a los proyectos de urbanismo y construcción.

M: Manual de Diseño Urbano, guía gráfica que permite al usuario la aplicación directa de la accesibilidad universal, diseño bioclimático, eficiencia energética y adaptación al cambio climático en el urbanismo y la construcción.

Contenido

	Página
Ley de Urbanismo y Construcción	11
Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales	17
Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción para Proyectos de Industria y Comercio	81
Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional	87
Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional	117
Ley Especial de Agilización de Trámites para el Fomento de Proyectos de Construcción	137

En octubre del año 2015, El Gobierno de El Salvador oficializó la Política Nacional de Vivienda y Hábitat, en adelante (PNVH); la cual forma parte de los compromisos establecidos en el Plan Quinquenal de Desarrollo 2014-2019: El Salvador Productivo, Educado y Seguro; La formulación de la política representa un hecho inédito en el país por su proceso de formulación de manera participativa y abierta con los diversos sectores vinculados a la vivienda y el hábitat en todas sus etapas, proceso reconocido en el año 2014 por parte de las Naciones Unidas y la Municipalidad de Dubái como una de las mejores prácticas a nivel mundial.

Como parte de las acciones de implementación de la PNVH, el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) desarrolla la presente Caja de Herramientas, la cual ha sido conceptualizada como un instrumento técnico/operativo estratégico a nivel nacional que contribuirá a la puesta en marcha del enfoque de derechos plasmado en la PNVH, con especial énfasis en el “Derecho a la Ciudad”.

En el contexto internacional (mundial), este esfuerzo representa un aporte significativo para el cumplimiento como país de los Objetivos de Desarrollo Sostenible <ODS-2015>, incidiendo de manera más directa al Objetivo 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles y Objetivo 13: Acción por el clima, esto es relevante en un contexto en el que la población salvadoreña desde 1992 es predominantemente urbana, situación que demuestra que los retos de la sostenibilidad se concentran en nuestras ciudades. En el marco de la conferencia mundial de la Naciones Unidas: Hábitat III (H-III/2016), se reconoce en el contexto global que el 70% de las emisiones de gases de efecto invernadero, el 70% de los residuos sólidos y más del 60% del consumo de energía se producen en las ciudades, por lo que se hace imperante revertir dichos efectos para convertir nuestras ciudades en territorios equitativos, prósperos, sostenibles, justos y seguros; esfuerzos que serán plasmados en la Nueva Agenda Urbana (NAU) y que El Salvador pretende asumir con la mayor responsabilidad posible para incidir, desde las competencias del VMVDU en temas como la accesibilidad, el diseño bioclimático, la eficiencia energética y la adaptación al cambio climático para la construcción de mejores ciudades.

A nivel nacional, el presente esfuerzo busca contribuir al cumplimiento de importantes Tratados y Convenciones Internacionales de las cuales El Salvador es signatario, tales como: la “Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad”, a fin de que se cumplan las normas de diseño universal y asegurar el acceso de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones tal como lo establece el artículo 9; la “Contribución prevista y determinada a nivel nacional de El Salvador”, presentada en París en el año 2015 ante la Convención Marco de Naciones Unidas para el Cambio Climático, en la cual se establece como una prioridad el desarrollo de comunidades y ciudades más sostenibles con infraestructura resiliente ante los efectos del cambio climático apoyado en la actualización de normas y reglamentos antes del año 2019, que impulsen: (1) innovación tecnológica en la construcción; (2) Promoción de la arquitectura bioclimática y vernácula; (3) Densificación o ciudad compacta; (4) Eficiencia energética y confort térmico, entre otros.

Este esfuerzo aspira también a la homologación de conocimiento jurídico y criterio técnico entre el personal del Gobierno Nacional y los Gobiernos Locales (incluyendo a las Oficinas de Planificación y Gestión Territorial (OPLAGEST) con el único objetivo de contribuir a la cimentación del Buen Vivir por medio de la construcción de ciudad, ciudadanos/as y ciudadanía.



ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ
Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano

Prólogo

Ley de Urbanismo y Construcción



Decreto n° 232.

La asamblea legislativa de la republica de el salvador,

Considerando:

I.- Que la gran mayoría de las urbanizaciones que se han llevado a efecto en la ciudad capital y demás poblaciones de la República, lo han sido en forma desordenada, mirando por regla general solo el beneficio de los urbanizadores y no al de las personas que habrían de llegar a poblar las nuevas zonas urbanizadas;

li.- Que habiéndose dejado sin satisfacer las necesidades que toda urbanización de por si acarrea, se ha creado con ello serios problemas y graves dificultades, no solo al Gobierno que se ha visto compelido a reparar y subsanar esos errores y omisiones, sino que también a los propios moradores de esas nuevas zonas, por lo que se hace necesario bajo todo punto de vista, dictar una ley que venga a poner coto a esa forma desordenada del ensanchamiento urbano, y fije las normas básicas y fundamentales a que racionalmente deberá sujetarse en el futuro toda urbanización;

Por tanto:

En uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del poder ejecutivo,

Decreta la siguiente:

LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

Art. 1.-El Viceministerio de Vivienda y desarrollo Urbano, será el encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano; así como de elaborar los Planes Nacionales y Regionales y las disposiciones de carácter general a que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la República.

La elaboración, aprobación y ejecución de planes de Desarrollo Urbano y Rural de la localidad, corresponde al respectivo Municipio, los que deberán enmarcarse dentro de los planes de Desarrollo Regional o Nacional de Vivienda y Desarrollo; en defecto de los planes de Desarrollo local, tendrán aplicación las disposiciones de carácter general y los planes a que se refiere el inciso primero de este artículo.

Cuando los Municipios no cuenten con sus propios planes de Desarrollo Local y Ordenanzas Municipales respectivas, todo particular, entidad oficial o autónoma, deberá solicitar la aprobación correspondiente al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, antes que a cualquier otra oficina, para ejecutar todo tipo de proyecto a que se refiere este artículo.

Art.2.-Para que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, pueda otorgar la aprobación a que alude el artículo anterior, es indispensable que los interesados hayan llenado los requisitos siguientes:

- a) Levantamiento topográfico del terreno, con curvas de nivel a un metro de equidistancia como máximo;
- b) Clase de urbanización, con indicación del respectivo parcelamiento;
- c) Proyecto de calles principales y secundarias;
- d) Resolución del problema de vía de comunicación con el resto de la Ciudad y sus

alrededores;

e) destinar para jardines y parques públicos una fracción de terreno equivalente al 10%, como mínimo, del área útil del inmueble a urbanizar, cuando se ubique en las Ciudades o centros poblados existentes; y 12.5 Metros cuadrados, como mínimo, por lote a parcelar, cuando se ubique fuera de los centros poblados existentes.

Su ubicación deberá ser adecuada a los fines mencionados.

El Reglamento respectivo establecerá las excepciones así como el equipamiento en cada caso;

f) Reservar espacios de terreno suficientes para la instalación de los servicios públicos necesarios, cuya especificación y ubicación quedará a juicio del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano;

g) Destinar para escuela un terreno cuyo tamaño deberá ser el equivalente a 8 metros cuadrados por lote a parcelar o urbanizar.

El reglamento respectivo establecerá las excepciones del caso;

h) Resolución de factibilidad emitida por el organismo correspondiente del problema de agua potable, drenaje completo de aguas lluvias y aguas negras, alumbrado eléctrico, servicio telefónico, indicando sus conexiones con los servicios públicos ya establecidos;

i) Especificar la clase de materiales que se piense usar para las obras de agua potable, aguas lluvias, aguas negras, cordones, cunetas y tratamiento de las superficies de las vías de tránsito;

j) Los Planes topográficos y planimétricos serán presentados a una escala no menor de 1:500 y los planos denominados "perfiles" serán presentados a escalas no menores de 1:50 en la vertical y de 1:500 en la horizontal. Además, para grandes conjuntos se deberá presentar un plano adicional a una escala de 1:1000.

En los espacios de terreno a que se refieren las letras e) y g), quedan obligados los urbanizadores a realizar las obras a que las mismas comprenden; pero pueden exonerarse de tales obligaciones donando irrevocablemente el dominio de los referidos terrenos a la municipalidad respectiva, si no se principian y concluyen estas obras en el tiempo que el reglamento de esta ley determine.

Lo ordenado en las letras e), f), g) y h) del presente artículo será exigible de conformidad con el reglamento respectivo cuando así lo amerite la extensión del área a urbanizarse o parcelarse y la población que en ella ha de residir.

Art. 3.- Los materiales a usarse en las obras de urbanización tendrán que llevar el visto bueno del laboratorio de prueba de materiales del Ministerio de Obras Públicas.

Art. 4.- No serán aprobadas aquellas urbanizaciones que consideren únicamente el estudio local y no incluyan la superficie a urbanizar como parte integrante de la zona metropolitana, lo mismo que aquellas urbanizaciones cuyo proyecto y construcción no sean ejecutadas por ingenieros civiles o arquitectos autorizados legalmente para el ejercicio de la profesión en la República.



Art. 5. Las personas o instituciones que hubieren obtenido la aprobación a que alude el art. 1 De esta ley, estarán en la obligación de dar aviso por escrito, dentro de los ocho días hábiles subsiguientes, al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o a la respectiva Municipalidad, según el caso, para fines de supervigilancia técnica, de las correspondientes fechas en que habrán de dar comienzo a la realización de las obras respectivas. El no cumplimiento de la obligación anterior hará incurrir a los infractores en una multa del 25% del valor del terreno a parcelar o urbanizar incluyendo el valor de la construcción, si fuere el caso; multa que será exigible por los Municipios de conformidad a leyes y reglamentos. Si las obras no se estuvieren realizando de conformidad a los planos, especificaciones aprobados, se podrá ordenar su suspensión y corrección, y si ya se hubieren llevado a efecto, se podrá ordenar su demolición a costa del infractor.

Art. 6.- La autorización para realizar una parcelación o urbanización con base en los respectivos proyectos aprobados, tendrá vigencia por un año, contado a partir del día siguiente de la aprobación correspondiente.

Si transcurrido el plazo señalado en el inciso anterior no se hubieren iniciado las obras, será indispensable, para ello, obtener del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o de la respectiva municipalidad, según el caso, una aprobación de los planos respectivos.

Art. 7.- Se tendrán por caducadas y sin ningún efecto ni valor las aprobaciones que hayan sido otorgadas con anterioridad a la fecha de la vigencia de la presente Ley, sobre urbanizaciones que no se hayan iniciado en la fecha de referencia.

Art. 8.- Todo proyecto de construcción de edificios que se desee llevar a efecto, ya sea por particulares, entidades oficiales, edilicias o autónomas, deberá ser elaborado por un Arquitecto o Ingeniero Civil autorizado legalmente para el ejercicio de la profesión en la República, e inscrito en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores; debiendo además, figurar su firma y sello en los correspondientes planos que presente al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o a la respectiva Municipalidad, según el caso; y la realización de las respectivas obras de construcción deberán ser ejecutadas y supervisadas, también, por Arquitecto o Ingeniero Civil legalmente autorizado e inscrito en el Registro referido.

Exceptúanse de lo dispuesto en el inciso anterior, las construcciones de bahareque, adobe y las de ladrillo y sistema mixto de un solo piso y techo con estructura de madera, lo mismo que las construcciones de madera de un solo piso.

Todas estas obras podrán ser proyectadas y construidas por Proyectistas y Constructores de reconocida capacidad, Inscritos en el Registro a que alude el inciso anterior; sujetándose a las normas que para tal clase de construcciones establezcan el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. En todo caso, cuando se trataré de la construcción de edificios destinados a fábrica, talleres u otro género de instalaciones industriales o comerciales, no se otorgará la aprobación respectiva sin que la Dirección del Departamento Nacional de previsión social haya dictaminado antes, que el proyecto reúne las condiciones necesarias sobre seguridad e higiene del trabajo.

Art. 9.- Las Alcaldías respectivas, al igual que las autoridades del Ministerio de Obras Públicas, estarán obligados a velar por el debido cumplimiento de lo preceptuado por esta ley; debiendo proceder, según el caso, a la suspensión o demolición de obras que se estuvieren realizando en contravención de las leyes y reglamentos de la materia, todo a costa de los infractores, sin perjuicio de que la respectiva Alcaldía Municipal les pueda imponer, por las violaciones a la presente Ley y Reglamento, multas equivalentes al 10% del valor del terreno en el cual se realiza la obra, objeto de la infracción.

Cuando el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o las Alcaldías Municipales soliciten el auxilio de los distintos cuerpos de seguridad para el cumplimiento de sus resoluciones o para evitar infracciones a la presente ley o cualesquiera otras leyes, reglamentos relativos a construcciones, urbanizaciones, parcelaciones o a cualquier otro desarrollo físico, se les proporcionará de inmediato; también deberán colaborar con esa misma finalidad el resto de las instituciones gubernamentales, edilicias o autónomas involucradas en el desarrollo urbano.(2)(3)

Art. 10.- En caso de denegarse la aprobación de proyectos de urbanización o de construcción, podrán los interesados apelar de la respectiva resolución dentro de los tres días subsiguientes al de su notificación, para ante el Ministerio de Obras Públicas, el que resolverá únicamente con vista de autos, y la sentencia que pronuncie causará ejecutoria y no admitirá más recurso que el de responsabilidad.

Art. 10 Bis.- El Presidente de la República emitirá los Reglamentos que fueren necesarios para facilitar la aplicación y ejecución de la presente ley.

Art. 11.- Quedan derogadas todas las disposiciones que de un modo u otro se opusieren a lo preceptuado por la presente Ley.

Art. 12.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en el salón de sesiones de la Asamblea Legislativa; Palacio Nacional: San Salvador, a los cuatro días del mes de junio de mil novecientos cincuenta y uno.

JOSÉ MARÍA PERALTA SALAZAR
Presidente
RAMÓN FERMÍN RENDÓN
Vicepresidente
MANUEL ROMERO HERNÁNDEZ
Primer Secretario
JUAN JOSÉ CASTANEDA DUEÑAS
Primer Secretario
MANUEL ATILIO GUANDIQUE RUBIO
Segundo Secretario
MANUEL LAÍNEZ RUBIO
Segundo Secretario
CARLOS OCTAVIO TENORIO
Primer Secretario
GUSTAVO JIMENEZ MARENCO
Segundo Secretario

Casa presidencial: San Salvador, a los seis días del mes de junio de mil novecientos cincuenta y uno.

PUBLIQUESE.

OSCAR OSORIO,
Presidente De La República.
ATILIO GARCÍA PRIETO,
Ministro De Obras Públicas.

D. O. N° 107

Tomo n° 151

Fecha 11 de junio 1951

Reformas:

(1) D.L. Ne 2190, 31 de agosto de 1956;

D.O. Ne 170, t. 172, 12 De septiembre de 1956.

(2) D.L. Ne 142, 10 de octubre de 1972;

D.O. Ne 195, t. 237, 20 De octubre de 1972.

(3) D.L. Ne 708, 13 de febrero de 1991;

D.O. Ne 36, t. 310, 21 De febrero de 1991.

Reglamento :

Mhsc/

Ngcl 25/02/11

D.E. Ne 69, 14 de septiembre de 1973;

D.O. Ne 179, t. 240, 26 De septiembre de 1973.

Reglamento

de la Ley de Urbanismo y Construcción
en lo Relativo a Parcelaciones
y Urbanizaciones Habitacionales



Decreto N° 70

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DEL SALVADOR,

Considerando:

I

Que la parcelación de los suelos para uso habitacional es una necesidad social y a la vez una función económica desarrollada por los parceladores para su uso y propiedad de terceros.

II

Que la parcelación espontánea del suelo ha creado núcleos de población que por no contar con la infraestructura básica y el equipamiento social necesario, constituye un peligro para la salud y el bienestar de sus habitantes;

III

Que la urbanización está creciendo desordenadamente y a un ritmo acelerado en el país, constituyendo un atentado para los recursos naturales y el medio ambiente debido a la falta de regulación que controle adecuadamente tales desarrollos;

IV

Que es imperante que estos desarrollos que se realizan en las ciudades existentes y en los nuevos núcleos de población, se hagan en base a un ordenamiento del territorio bajo normas en beneficio de las personas que poblarán las nuevas zonas urbanas;

V

Que el Reglamento vigente debe adaptarse a las necesidades habitacionales que plantea la realidad socio- económica, a fin de que desarrolle a cabalidad los alcances y fines de la Ley de Urbanismo y Construcción; por lo que es necesario emitir uno con el fin de hacer accesible la propiedad para uso habitacional a toda la población;

VI

Que de conformidad a la facultad conferida en el Art. 2 literales f) y j) de la Ley de Urbanismo y Construcción y el Art. 3 de la Ley de Planes Reguladores corresponde al Órgano Ejecutivo en el Ramo de Obras Públicas, emitir los Reglamentos de Parcelación y Urbanización para todo el territorio nacional.

Por tanto,

En uso de sus facultades legales,

Decreta el siguiente:

**REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO
Y CONSTRUCCION EN LO RELATIVO
A PARCELACIONES Y URBANIZACIONES
HABITACIONALES**

Título Preliminar

Capítulo Único

Objeto, Alcance y Definiciones

Objeto

Art. 1: El presente reglamento tiene por objeto desarrollar todas las disposiciones necesarias para la tramitación de permisos de parcelación y normas de lotificación, equipamiento comunal y público, sistema vial e infraestructura de los servicios públicos, que deberán cumplir los propietarios y urbanizaciones de parcelación habitacionales.

Alcances y Atribuciones

Art. 2: Se regirá por el presente reglamento todas las actividades relacionadas con la planificación, ejecución y control de cualquier proyecto de parcelación habitacional que se realice en el territorio nacional, con excepción de aquellos municipios o grupos de municipios que cuenten con un plan local que establezca su propio reglamento.

El plan local deberá aprobarse por el Consejo Municipal correspondiente, previa consulta al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano y luego obtener dictamen favorable del mismo. El reglamento de un plan local no podrá reducir las disposiciones mínimas establecidas en este Reglamento, sin la autorización previa del Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Corresponde al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, velar por el cumplimiento de las disposiciones y normas establecidas en el presente Reglamento y los municipios deberán prestar toda su colaboración para el desarrollo eficiente de sus funciones.

Definiciones

Art. 3: Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

Acera: La sección de las vías públicas destinadas a la circulación peatonal.

Área Construida: La suma de las áreas de cada uno de los espacios dentro de las edificaciones.

Área Útil: El área de un lote o la suma de las áreas de cada uno de los lotes resultantes de una parcelación.

Área de Equipamiento Comunal: Área de terreno destinada al esparcimiento, recreación y actividades de tipo social.

Área Educativa: Área de terreno destinada al aprendizaje y formación cultural de la comunidad.

Área de Equipamiento Complementario: Área de terreno destinada a usos comerciales y/o institucionales.

Área Verde: Área de terreno destinado a la recreación al aire, para uso público y/o comunitario.

Arriate: Área del derecho de la vía destinada a la separación del tránsito vehicular y/o peatonal y que se utiliza para fines ornamentales y de arborización.

Área Metropolitana: Conjunto de áreas urbanas correspondientes a varios municipios que al desarrollarse en torno a un centro principal de población funcionan como una unidad urbana.

Arteria Primaria: Vía que facilita el movimiento de grandes volúmenes de tránsito de paso entre los principales centros generadores de la ciudad, recoge y distribuye el movimiento vehicular desde las vías de circulación mayor hacia las de circulación menor y viceversa.

Autopista: Vía que facilita el desplazamiento ininterrumpido de grandes volúmenes de tránsito por medio de rodajes separados cuya rasante se establece a un nivel inferior y/o superior a las rasantes de las otras vías, a fin de que todos los cruces sean mediante paso a desnivel, lo cual las convierte en vías con limitación de acceso.

Bloque Urbano: Lote o grupo de lotes, limitado por vías públicas de circulación vehicular.

Calificación de Lugar: Instrumento mediante el cual se define el uso de suelo de acuerdo con el cual se define el uso del suelo de acuerdo con un plan general de zonificación y demás leyes de la materia.

Construcción: Acción y efecto de edificar o ejecutar una obra propia de la arquitectura y/o de la ingeniería civil.

Cordón: Borde de concreto, piedra o ladrillo que delimita el ancho del rodaje de una vía pública.

Cuneta: Franja del derecho de vía construida para el drenaje de las aguas lluvias.

Desarrollo Urbano: Acción y efecto de parcelar el suelo urbano, urbanizable o rural con el fin de habilitarlo adecuadamente a las necesidades de la población.

Derecho de Vía: Terreno propiedad del Estado ubicado entre líneas de propiedad, para el uso exclusivo de las vías públicas y sus servicios.

Director de Obra: Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil, legalmente inscrito que actúa como responsable de una obra.

Factibilidad de Servicios Públicos: Instrumento por medio del cual se señala la posibilidad de dotación de un servicio público y el sitio y forma de conexión a las redes existentes.

Instalación de la Obra: Acción de disponer dentro de una obra de infraestructura eléctrica, mecánica o hidráulica necesaria para el buen funcionamiento de las actividades a las cuales dicha obra es destinada.

Inspector: Arquitecto o Ingeniero Civil legalmente inscrito designado por el organismo competente para controlar que las obras se realicen de acuerdo a los planos aprobados y disposiciones legales pertinentes.

Jardín Exterior: Área verde de un terreno que legalmente se exige dejar entre la línea de construcción y la línea de verja.

Línea de Construcción: Documento mediante el cual se señalan los derechos de vía del sistema vial.

Línea de Propiedad: Lindero que limita el derecho de propiedad sobre un terreno.

Línea de Verja: Lindero de propiedad con el derecho de vía pública.

Longitud de Vía: Distancia medida desde el retorno de la vía hasta su intersección con la línea de verja contigua a una vía de mayor jerarquía o la dimensión de un tramo comprendido entre dos vías de mayor jerarquía.

Lote Urbano: Porción de terreno con acceso propio que forma parte de un conjunto o agrupamiento urbano mayor.

Obras de Infraestructura: Todo acceso vehicular o peatonal con el conjunto correspondiente de instalaciones que permiten la operación de servicios públicos tales como: Abastecimiento de agua potable, alcantarillado sanitario disposición de desechos sólidos, drenajes de aguas de lluvias, electricidad y líneas telefónicas.

Parcelación Habitacional: División simultánea o sucesivas de dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Pasaje Peatonal: Vía destinada exclusivamente para la circulación de peatones con acceso directo a las edificaciones.

Pasaje de Paso: Vía destinada exclusivamente para la circulación de peatones sin tener acceso directo a las edificaciones.

Pasaje Vehicular: Vía de acceso a los lotes de una parcelación que une dos vías de acceso local o bien en un extremo se conecta con una vía de circulación menor y por otro extremo termina en un retorno.

Permiso de Construcción: Instrumento por medio del cual se garantiza el cumplimiento de las normas de construcción establecidas.

Permiso de Habitar: Instrumento por medio del cual se concede el uso y ocupación de una edificación.

Permiso de Parcelación: Instrumento por medio de cual se garantiza el cumplimiento de las normas de parcelación y/o urbanización.

Parcelación de Desarrollo Progresivo: La parcelación que partiendo de las obras de infraestructura y servicios mínimos puede ir evolucionando con el tiempo hasta llegar a construir una urbanización completa.

Plan Local: Instrumento de planificación que sirve para ordenar el Desarrollo Físico de un Municipio considerando los aspectos Económicos y Sociales del mismo.

Plan Regional: Instrumento de Planificación que sirve para ordenar el desarrollo físico de una porción de territorio nacional, definida por una agrupación de municipios que por su vocación agrícola, ganadera, forestal de recursos hídricos etc., contendrá lo relativo a clasificación de ciudades o centros poblados, usos de la tierra, vías de comunicación servicios, etc.

Plan Nacional: Instrumento de Planificación que sirve para ordenar el desarrollo físico del territorio nacional a través de un sistema de planificación territorial en coordinación con la planificación económica y social.

Plan de Zonificación: Instrumento de Planificación que sirve para ordenar las actividades a que se destine el suelo.

Plan Vial: Instrumento de Planificación que define el sistema de circulación vehiculares y peatonales en un área determinada.

Recepción Final de Obras: Aceptación final por parte de los organismos correspondientes de la totalidad de las obras de una parcelación y/o construcción que ha sido realizada de acuerdo a los planos y documentos legalmente aprobados.

Registro: Listado de profesionales y técnicos inscritos de en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, proyectistas y constructores.

Revisión Vial y de Zonificación: Instrumento por medio del cual se garantiza la compatibilidad y complementariedad de los usos de suelo y la integración adecuada a la red vial de acceso con las vías de circulación mayor y en general con las vías existentes.

Región: Aquella agrupación de municipios colindantes y de características similares o aquella porción de territorio que, por su vocación, ubicación topográfica, uso, etc., sea determinado por el plan nacional o para su efecto por el Decreto Ejecutivo.

Región Metropolitana: El conjunto de áreas urbanas y rurales correspondientes a varios municipios que se desarrollan en torno a un área metropolitana.

Rodaje: Ancho de derecho de vía destinado a circulación vehicular.

Senda Vehicular: Vía de circulación vehicular de menor jerarquía en el sistema de vías de circulación menor. Se inicia en un pasaje vehicular y finaliza en un retorno.

Servidumbre: Franja de terreno que se establece a un terreno que encuentra afectado por tuberías de aguas lluvias o negras o cañerías de agua potable. Esta franja también se establece a líneas de conducción de energía eléctrica y a los accesos a terrenos incomunicados con la vía pública.

Sub Parcelación: Subdivisión de una parcela urbana que cuenta con todos o algunos de los servicios públicos con el fin de habitarla para dos o más edificaciones independientes.

Suelo Urbano: Porción de territorio sobre el cual se constituye en centro poblado, que goza o puede gozar de todos los servicios públicos.

Suelo Urbanizable: Terreno que aledaño o no al suelo, reúne las mejores condiciones para el desarrollo de un nuevo núcleo de población.

Suelo Rural: Terreno de vocación agrícola, ganadera, forestal, turística o de reserva ecológica para el servicio de la población.

Suelo de Alta Presión Urbana: Terreno ubicado en suelo urbano o urbanizable de centros poblados con tasa de crecimiento demográfico igual o mayor del promedio nacional.

Suelo de Baja Presión Urbana: Terreno ubicado en el suelo urbano o urbanizable de centros poblados con tasa de crecimiento demográfico menor del promedio nacional.

Suelo sin Presión Urbana: Terreno ubicado en suelo urbano o urbanizable de centros de poblados con tasa de crecimiento demográfica nula o negativa o fuera de poblados existentes.

Supervisor: Profesional de la Arquitectura o de Ingeniería civil debidamente inscrito responsable de dar testimonio del correcto procedimiento constructivo de la obra.

Urbanización: Parcelación de terreno rústico, urbano o urbanizable que implica la construcción de accesos y de redes de distribución y recolección de fluidos de los diferentes servicios públicos.

VMVDU: Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Vía de Circulación Mayor: Aquella que atiende preferiblemente el tránsito de paso, uniendo los principales centros generadores de viajes dentro de una ciudad o región.

Vía de Circulación Menor: Aquella que permite el acceso directo al lugar de destino y funciona con velocidades restringidas a manera de estimular su utilización por el tránsito de paso.

Vía Expresa: Vía que permite el desplazamiento relativamente ininterrumpido de grandes volúmenes de tránsito por medio de carriles separados; sin prestar atención alguna al movimiento local.

Vía Pública: Franja de terreno de uso público destinada para la circulación.

Zona de Protección: Franja que se establece a un terreno adyacente a quebradas y ríos para proteger las parcelas o lotes urbanos de la inestabilidad del suelo orinada por la erosión progresiva provocada por la escorrentía superficial, permitiendo y asegurando el curso normal de dicha escorrentía o corriente de agua. Esta franja también establece a terrenos que, por su configuración topográfica presentan grandes diferencias a nivel dentro de los mismos o con sus terrenos colindantes.

Titulo Primero

De los Procedimientos

Capitulo Primero

Objeto y Alcance

Objeto

Art. 4: Esta parte del Reglamento tiene por objeto regular los procedimientos a seguir, para la tramitación de todo permiso de parcelación para fines de vivienda en suelos urbanos, urbanizables y rurales con el propósito de ordenar los desarrollos urbanos y los nuevos centros poblados.

Alcance

Art. 5: Se regirá por esta parte los procedimientos para la planificación, ejecución y recepción de las obras de parcelación habitacional, a desarrollarse en todo el territorio nacional.

Capitulo Segundo

Generalidades

Art. 6: Todo proyecto de parcelación habitacional deberá cumplir con todos los requisitos que señala el presente reglamento, los cuales se han clasificado de la siguiente manera:

a) Requisitos previos a la presentación de una solicitud de permiso de parcelación.

- b) Requisito para la obtención de un permiso de parcelación o sub-parcelación.
- c) Requisito para la ejecución de obras.
- d) Requisitos para la escrituración y conexión de los servicios.
- e) Requisitos para la recepción de las obras de parcelación.

Escrituración o Inscripción de Lotes

Art. 7: El notario responsable deberá verificar que la parcelación ha sido aprobada y recibida total o parcialmente por el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano o el municipio en su caso, a través de los números y fechas de las resoluciones de aprobación y recepción o con el certificado de responsabilidad profesional, del profesional responsable conforme a lo dispuesto en el Art. 8 debiendo notificar la transacción al municipio correspondiente, en un término no mayor de quince días a partir de la fecha de escrituración, de no cumplir este requisito, se informará a la Honorable Corte Suprema de Justicia para lo conveniente.

Art. 8: Aquella persona que cuente con el certificado de responsabilidad profesional, podrá iniciar y habilitar, bajo su responsabilidad y compromiso de cumplir con las normas aquí establecidas, las obras de parcelación sin la previa autorización de planos de proyecto, siempre que los haya presentado a la Oficina correspondiente, quedando obligado a seguir el trámite normal para su correspondiente aprobación y recepción de las obras.

Dimensión y Escala de los Planos

Art. 9: Para toda presentación de proyectos la VMVDU los planos deberán sujetarse a las siguientes disposiciones siguientes:

Las dimensiones deberán ser en base a un módulo de cincuenta y cinco centímetros (0.55) en ambas direcciones o múltiplos de medios módulos sin exceder de un metro diez centímetros (1.10 MS) en el ancho y un metro sesenta y cinco centímetros (1.65 ms) en el largo.

La escala será el criterio de proyectista cuando ésta no se indique específicamente en el presente Reglamento, debiendo en todo caso permitir la fácil lectura de la información contenida en los planos.

Cuando la información contenida en una planta de distribución no permita una escala menor y las dimensiones resultantes del dibujo de la misma fueren mayores de 1.10 ms por 1.65 ms esta deberá presentarse por zonas a la misma escala en varios pliegos, respetando las dimensiones y módulos establecidos, debiendo en todo caso presentar además un plano de conjunto de la planta general de distribución en escala menor.

En todo caso deberá reservarse en el extremo inferior derecho de cada hoja, un espacio de veinticinco centímetros (0.25 ms) de ancho por quince centímetros (0.15 ms) de alto para los sellos de recepción y/o aprobación del plano.

Capítulo Tercero

De los Requisitos Previos

Art. 10: Todo propietario de terreno, urbanizable o rural que desee parcelar su propiedad con fines de vivienda deberá solicitar previo a solicitud de permiso de parcelación o sub-parcelación:

- a) Calificación de lugar.
- b) Líneas de construcción.
- c) Factibilidad de servicios públicos. Estos requisitos podrán sustituirse por resoluciones previas del municipio cuando este cuente con Planes de Desarrollo Local Vigente.

Art. 11: Para la obtención de la calificación de lugar de un terreno, el interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- a) Solicitud del Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en papel timbrado en la forma correspondiente firmada por el interesado.
- b) Dos copias del plano general del terreno a parcelar; el cual deberá contener al menos lo siguiente:

1. Nombre del propietario y colindantes.
2. Área del terreno.
3. Orientación y escala.
4. Curvas de nivel a intervalos no mayores de un metro referidas a niveles geodésicos cuando el terreno se ubique en zonas de desarrollo restringido o de reserva ecológica.
5. Esquema general de ubicación con relación a la población más cercana al sistema vial correspondiente.

Líneas de Construcción

Art. 12: Para la obtención de la línea de construcción el interesado deberá presentar los documentos siguientes:

- a) Solicitud del Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en el papel timbrado correspondiente firmada por el interesado.
 - b) Tres copias del plano del terreno a parcelar conteniendo la información detallada a continuación.
1. Área y linderos de terreno, indicando sus rumbos, distancias y referencias a coordenadas geodésicas o a puntos fijos del territorio a su vez referenciadas y coordenadas geodésicas.
 2. Orientación, escala y fecha de levantamiento.
 3. Localización y dimensiones de vías, edificaciones vecinas y de las servidumbres.
 4. Curvas de nivel con intervalos de uno a cinco metros dependiendo del área y pendiente natura de terreno. Cuando el terreno presente terrazas definidas solamente

deberá indicarse el nivel de las mismas.

5. Esquema general de ubicación con relación al sistema vial existente a escala de 1:5000.

6. Nombre y firma del responsable del levantamiento topográfico.

c) Documento de propiedad sobre el inmueble

Factibilidad de Servicios

Art. 13: Para obtener una factibilidad de servicios públicos, el interesado deberá presentar a la Institución correspondiente una solicitud conteniendo los documentos que ésta demande.

El VMVDU deberá procurar la coordinación necesaria para la estandarización de estas solicitudes.

Capítulo Cuarto

De los Permisos

Requisitos para la obtención de un permiso de parcelación

Art. 14: Para todo proyecto de parcelación se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Revisión Vial y Zonificación.

b) Permiso de parcelación.

Estos dos trámites deberán presentarse formando un solo expediente al momento de la aprobación final de los planes.

Art. 15: Para obtener la revisión vial y zonificación de todo proyecto de parcelación o urbanización del interesado deberá presentar los documentos siguientes:

a) Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en el papel timbrado correspondiente debidamente sellado y firmado por el profesional arquitecto o ingeniero civil responsable del proyecto.

b) Copia de la resolución de la calificación del lugar y línea de construcción.

c) Tres copias del plano de la planta de distribución general con curvas de nivel que deberá contener:

1. Sistema vial indicando clasificación y jerarquización de todas las vías.
2. Distribución de lotes debidamente identificados y acotados.
3. Los suelos del uso, indicando el uso prioritario su equipamiento y los usos complementarios.
4. Cuadro de áreas parciales y totales de todo lo expresado en el numeral tres.
5. Localización y dimensionamiento de servidumbre y zona de protección.
6. Nomenclatura propuesta.

d) Tres copias de un plano en escala 1: 2000 ó 1: 2500 conteniendo lo siguiente:

1. Referencias al plan vial de circulación mayor y/o vías existentes.

2. Referencias al plano general de zonificación (si existiese).

El VMVDU deberá enviar al municipio correspondiente un juego completo de la documentación anterior y el Concejo Municipal tendrá un plazo de diez días hábiles para hacer llegar las observaciones que crea pertinentes.

Las observaciones del Concejo Municipal deberán estar enmarcadas en las disposiciones de la Ley de Urbanismo y Construcción y del presente Reglamento.

Si en el término de veinticinco días hábiles, a partir de la fecha de recepción, el interesado no hubiere obtenido respuesta de su solicitud dará por aprobado lo solicitado en ella.

Causales de Reprobación

Art. 16: Podrá reprobarse la Revisión Vial y Zonificación de un proyecto por las causas siguientes:

- a) Cuando no se ajuste a este reglamento.
- b) Cuando no se cumpla con lo indicado en la calificación de lugar.
- c) Por no cumplir la demarcación de la línea de construcción. Permiso de Parcelación

Art. 17: Toda persona natural o jurídica que desee iniciar una obra de Parcelación deberá de presentar al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, en el papel timbrado correspondiente debidamente firmada y sellada por el Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del Proyecto.
- b) Copia del plano y resolución de la revisión vial y zonificación de las factibilidades de servicios correspondientes así también la calificación de lugar y de la línea de construcción.
- c) Tres juegos de copias heliográficas o similar y un juego de copias de transparencia (hijuelos) firmados y sellados por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño e identificadas por el número de su credencial correspondiente, los cuales contendrán lo siguiente:
 1. Planta de distribución general de lotes, zonas verdes, calles, estacionamientos, etc.
 2. Planta de distribución general con el diseño de señalización y nomenclatura vial.
 3. Planta de distribución general con curvas de nivel, indicando niveles de terrazas referenciales a niveles geodésicos y obras de protección a construir como: muros, taludes, etc.
 4. Planta general de líneas primarias de distribución eléctrica cuando el proyecto lo requiera.
 5. Planta general del sistema de abastecimiento de agua potable.
 6. Planta general de sistema de drenaje de aguas negras.
 7. Planta general de sistema de drenaje de aguas lluvias.

8. Secciones transversales y detalles constructivos necesarios.

9. Perfiles de todas las calles, indicando rasantes de pavimento y ubicación de los sistemas de aguas lluviosas y negras.

10. Detalles especiales propuestos a escala no menor de 1:20 de muros, cabezales de descarga, pozos de visita, tragantes, cordones, cunetas, cajas de registro y pavimentación o tratamiento que se le dará a las vías.

11. Orientación.

12. Membrete con la siguiente información:

- Nombre del proyecto.
- Uso del suelo prioritario.
- Dirección de la obra.
- Nombre del propietario.
- Área del terreno.
- Área útil.
- Área verde y equipamiento.
- Porcentaje de áreas.
- Municipio y fecha.
- Nombre, firma, sello y número de credencial del profesional responsable de la obra.

13. Las escalas a usarse en perfiles serán: Horizontal 1:5000 y Vertical 1: 50 ó 1: 100 en casos especiales.

d) Cálculos estructurales de muros y obras necesarias al proyecto, y su correspondiente estudio de mecánica de suelos.

e) Cálculos hidráulicos.

f) Cálculos eléctricos de las líneas privadas de distribución.

g) Memoria descriptiva del proyecto y descripción de las especificaciones técnicas para la ejecución de las obras. En la memoria descriptiva se consideran los siguientes aspectos del proyecto.

1. Situación y ubicación del proyecto de parcelación con respecto a la ciudad o municipio.

2. Exposición del criterio de diseño en las soluciones propuestas en cuanto al sistema vial y uso del terreno.

3. Descripción del sistema vial, especificando las vías públicas y aquellas de carácter privado, si existiesen.

4. Descripción de los terrenos de drenaje de aguas de lluvias, aguas negras y abastecimiento de agua potable. Además se indicarán las protecciones que se dará a las colindancias, donde la diferencia de nivel lo amerite, de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento.

5. Especificaciones técnicas.

6. Etapa de construcción para llevar a cabo la ejecución de las obras.

7. La cantidad de materiales a usarse.

h) Una bitácora que será devuelta debidamente sellada en la cual deberá registrarse los comentarios y observaciones especificadas en el Art. 20 del presente Reglamento.

Capítulo Quinto

De la Ejecución de las Obras

Iniciación de Obras

Art. 18: Todo constructor deberá notificar al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, la fecha de inicio de la obra a más tardar quince días antes de inicio de la misma, lo cual deberá quedar asentado en la bitácora del proyecto. En dicha notificación deberá señalarse si el proyecto ha cambiado de propietario.

Modificaciones

Art. 19: El o los profesionales responsables del diseño, podrían autorizar modificaciones en el proyecto con el objeto de simplificar procesos o reducir costos en la obra cuando fuese necesario la modificación de vías de distribución y/o vías principales, el constructor deberá solicitar permiso de modificación de proyecto aprobado en la revisión vial y zonificación antes de proceder a la ejecución de las obras. Por ningún motivo el o los profesionales responsables del diseño de la parcelación podrán autorizar modificaciones contrarias a las disposiciones contenidas en la calificación de lugar, línea de construcción y factibilidad de servicios del presente reglamento.

Los profesionales antes mencionados responderán ante el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano y el municipio, por cambios efectuados sin respetar las disposiciones indicadas que ellos autoricen. En todo caso, las modificaciones autorizadas deberán quedar asentadas en la bitácora del proyecto, firmadas y selladas por el profesional responsable y por el Director de la obra, debiendo el constructor presentar al VMVDU dos juegos de planos conteniendo las reformas autorizadas por el profesional respectivo y fotocopias de la o las páginas de la bitácora en que aparezcan la modificación reportada, un juego de planos, será devuelto al constructor con un sello de modificaciones y su fecha de extensión y el otro deberá adjuntarse a los archivos correspondientes.

Proceso Constructivo

Art. 20: Todo el proceso de la obra estará bajo la responsabilidad del director de la obra quien responderá en todo tiempo de cualquier infracción a las disposiciones legales en vigencia solidariamente con el propietario de la parcelación.

Cuando la especialidad de los trabajos a desarrollarles la construcción sea de dominio de una Rama específica de la Ingeniería, ésta deberá contar con un Director especialista en la materia.

El director será responsable de que permanezcan en la obra de los planos y la bitácora debidamente sellados por los organismos correspondientes, los cuales estarán a disposición de los inspectores.

En la bitácora deberá anotarse:

a) Visitas y observaciones fechadas y firmadas por el propietario de la obra, cuando él lo juzgue conveniente.

b) Visitas y observaciones fechadas, firmadas y selladas por los profesionales y técnicos responsables de:

1. Director de la obra y de las áreas de diseño del proyecto.
2. El estudio de los suelos y control de calidad de los materiales.
3. De la supervisión externa si lo hubiese
4. Inspecciones de las instituciones competentes.

c) Órdenes de cambio autorizados por el o los responsables del diseño.

d) Fecha de inicio de cada etapa de la obra.

e) Fecha de inicio y finalización de cada actividad del programa de construcción de la obra.

f) Recepciones parciales o finales de la obra, realizadas por ANDA y otras instituciones de servicio.

Control de Laboratorio

Art. 21: Todo constructor estará obligado a comprobar que la calidad de los materiales y la resistencia del suelo es la adecuada para lo cual deberá contratar a un laboratorio de geotecnia e ingeniería de materiales o presentar constancia de su proveedor.

El profesional responsable recomendará el tipo de prueba de laboratorio que deberá realizarse para asegurar la calidad de la obra de acuerdo a las especificaciones y normas institucionales.

Los materiales que como mínimo deberán estar sujetos a pruebas de control de calidad periódico y permanente serán:

- Acero estructural.
- Concreto.
- Bloque de concreto.
- Mortero.
- Adoquín.
- Cañería para agua potable.
- Tubería para aguas negras.
- Tuberías para aguas lluvias.
- Láminas de techos.

Las pruebas de los materiales las realizarán los fabricantes.

El estudio de la mecánica de suelos, deberá contemplar como mínimo:

- Perforaciones para determinar tipo, estratificación, resistencia, etc. de los suelos.
- Compactaciones para cimentaciones.
- Compactación para relleno en colocación de tuberías.

La periodicidad de las pruebas se sujetará a la calendarización del establecimiento de material y del proceso constructivo.

Cambio de Director

Art. 22: Si el profesional responsable de la dirección de la obra por cualquier causa no pudiera continuar a cargo de la misma el constructor o el propietario dará aviso inmediatamente al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, indicando el nombre y número de credencial del nuevo director, debiendo anotarse en la bitácora a la fecha de la sustitución. El nuevo Director deberá dejar asentada en la bitácora las objeciones que tuviese el estado actual de la obra debiendo constar sé aceptación por la responsabilidad de las nuevas obras a ejecutar.

Letreros del Ejecución

Art. 23: Los constructores están obligados a colocar en lugar visible en el sitio de la obra, un letrero con el número de Registro Profesional, número y fecha de los permisos de la parcelación el cual solamente podrá ser retirado después de la recepción de las obras. El letrero que debe mantenerse es aquel que servirá para identificar áreas verdes y comunales con el fin de darlas a conocer a la comunidad.

Inspección de Obras

Art. 24: Las Alcaldías Municipales con la colaboración del Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano tienen el derecho y la obligación de inspeccionar toda clase de obras de parcelación con personal idóneo debidamente autorizado por hacer cumplir el Reglamento.

Los constructores o propietarios de la obra no podrán impedir la labor de inspección, debiendo facilitar el acceso a la documentación señalada en este reglamento.+

Atribuciones y Responsabilidades de los Inspectores

Art. 25: Los inspectores previa identificación, podrán entrar en predios en donde se estén ejecutando obras de parcelación, para comprobar si se ajustan a las disposiciones legales correspondientes.

Los inspectores de la Alcaldía o el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano deberán visitar las obras por lo menos una vez al mes, salvo que estas instituciones lo ordenen con más frecuencia. Estos deberán rendir periódicamente informes de sus visitas y serán solidariamente responsables con el Director de la obra, si no reportarán las anomalías que existiesen.

Infracciones y Sanciones

Art. 26: Serán consideradas infracciones por parte de los propietarios y urbanizadores, las transgresiones siguientes:

1. Trasgresión en las normas estipuladas en la presente Ley de Urbanismo y Construcción y el presente Reglamento.
2. Trasgresión en las normas técnicas determinadas en los planos y documentos aprobados y normas dictadas o reconocidas por organismos nacionales, relativas a la parcelación.
3. Trasgresión a las resoluciones y permisos de parcelación otorgados.
4. Daños y perjuicios a la persona o propiedad pública o privada, derivadas a la negligencia o deficiencia con lo que se ejecute el proceso de urbanización.

Las transgresiones anteriores serán objeto de sanción gradual de conformidad a la siguiente escala:

- a) Suspensión o clausura de la obra.
- b) Demolición total o parcial de las obras observadas.
- c) Aplicación de sanción económica.
- d) Revocatoria de permisos de parcelación de habitar etc.
- e) Suspensión de los servicios públicos.

El incumplimiento o trasgresión en una obra dará la pauta al VMVDU para abrir un expediente en el cual se anotarán las notificaciones de éstas procediendo a la aplicación de sanción de acuerdo a los siguientes procedimientos:

a) Primera Notificación.

Cualquiera que sea la trasgresión se suspende la obra objetada, se señalan las correcciones a efectuar y se indica el término en que deberá hacerse.

b) Segunda Notificación.

Orden de demolición de la obra objetada y/o aplicación de sanción económica, indicando el término en que deberá hacerse.

c) Tercera Notificación.

Suspensión de los Servicios Públicos y/o demolición y construcción por parte del Municipio VMVDU a cuenta del infractor, correspondiente a la obra objetada o de las obras de corrección o protección cuando se considere una amenaza a la vida y/o seguridad de las personas y/o sanción económica.

Toda reincidencia de un urbanizador será notificada al registro nacional correspondiente para su estudio y aplicación de sanción.

Sanción Económica

Art. 27: La aplicación de la sanción económica al urbanizador, cuando se trate de la segunda notificación, por la misma trasgresión consistirá en un diez por ciento del valor tasado de la obra, según lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Urbanismo y Construcción.

Suspensión o Clausura de Obras

Art. 28: Podrá ordenarse la suspensión o Clausura de las obras en ejecución por las siguientes causas:

- a) Por incurrir en falsedad en los datos consignados en la solicitud de permiso.
- b) Por carecer en las obras, sin causas justificadas, de la bitácora o por omitirse en la misma los datos necesarios que este Reglamento establece.
- c) Por ejecutarse una obra sin la autorización correspondiente.

- d) Por ejecutarse una obra modificándose lo aprobado en la Revisión Vial y Zonificación sin haber autorizado previamente dichas modificaciones.
- e) Por ejecutarse una obra sin Director.
- f) Por ejecutarse sin las debidas precauciones, que pongan en peligro la vida o la propiedad de las personas.

Art. 29: Podrá ordenarse la demolición de obras total o parcialmente por los motivos siguientes:

- a) Por haber ejecutado una obra o parte de ella sin cumplir los requisitos mínimos establecidos en este Reglamento y otros reglamentos afines.
- b) Cuando una obra por su mala construcción o ubicación amenace la salud o seguridad pública o pongan en peligro la vida o propiedad de las personas.
- c) Cuando en las obras suspendidas no puedan hacerse modificaciones necesarias para adaptarlas a los requisitos mínimos establecidos en este Reglamento.
- d) Por ubicarse la obra fuera de la línea de la Construcción o dentro de la zona de retiro obligatoria o dentro de la vía pública.
- e) Cuando el destino de la obra haya sido considerado como uso prohibido en el plano de zonificación respectivo.

Cambio de Uso sin Autorización

Art. 30: Las variaciones del uso del suelo sin el permiso correspondiente, darán lugar a la aplicación de sanción de acuerdo al siguiente procedimiento:

- a) Primera notificación.

Se indica la trasgresión y el plazo en el cual se deberá legalizar su situación.

- b) Segunda notificación.

Se indica el término en el cual se procederá a la suspensión de servicios públicos de no atenderse la primera y segunda notificación, y se aplicará sanción económica.

- c) Tercera notificación.

Suspensión de los servicios públicos y clausura de la edificación.

Precauciones en la Ejecución de las Obras

Art. 31: Los constructores están obligados a evitar que la ejecución de las obras cause molestia o perjuicios a terceros por lo que deberán tomar las precauciones racionales para proteger la vida y la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarle daños directos o indirectamente con la ejecución de la obra.

Para la ejecución de cualquier tipo de obra deberán tomarse las medidas adecuadas para evitar daños y perjuicios a las personas o bienes; cuando por la ejecución de una obra se produzcan daños o perjuicios en cualquier persona o servicio público o privado, la reparación inmediata de los daños será por cuenta del propietario y/o constructor de la obra.

No se permitirá la acumulación de escombros, maquinarias o materiales de construcción que obstruyan la circulación de las vías públicas, sin el permiso municipal correspondiente.

Cuando el constructor se viera obligado a realizar roturas en la vía pública (cordones, cunetas, aceras, pavimentos, etc.) deberá solicitar permiso al municipio haciendo constar su compromiso de dejar en las mismas o mejores condiciones, los componentes afectados en un plazo no mayor de quince días después de efectuados los trabajos.

Capítulo Sexto

De la Recepción de Obras y el Permiso de Habitar

Solicitud de Recepción

Art. 32: A la finalización de la obra y previo a la estructuración de todo tipo de parcelación, sub-parcelación, será obligatorio solicitar la recepción final de las obras de urbanización para lo cual el constructor deberá presentar los documentos siguientes:

- a) Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en el papel timbrado correspondiente debidamente firmada y sellada por el profesional arquitecto o ingeniero civil responsable del proyecto.
- b) La resolución de recepción de campo parcial extendida por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados A.N.D.A si la hubiese.
- c) Documentos de donación pertinentes a la dotación del Área de Zona Verde y el Área de Equipamiento Social y las vías públicas al Municipio correspondiente.
- d) Certificación de los laboratorios de suelo y materiales.
- e) Bitácora debidamente sellada y firmada por los inspectores y profesionales responsables conforme a lo final indicando que no existen requisitos pertinentes.

Recepción parcial

Art. 33: El interesado podrá solicitar que las obras de urbanización sean recibidas por etapas, siempre que la parcelación resultante se encuentre provista de todas sus instalaciones y servicios pudiéndose considerar como una unidad en sí. La recepción de cada etapa deberá sujetarse a lo establecido en el artículo anterior, pudiendo en este caso presentar fotocopia de la bitácora, quedando obligado el interesado a solicitar la recepción final de la urbanización cuando haya sido concluida la última etapa, la cual no podrá ser menor de diez por ciento de la urbanización total.'

Donación del Área Verde, El Equipamiento Social y las Vías Públicas

Art. 34: Ninguna recepción final podrá autorizarse sin que el constructor haya presentado al VMVDU la constancia de la Donación en concepto de Áreas verdes, de equipamiento social y de las vías públicas.

El interesado deberá de donar a la municipalidad correspondiente los terrenos en forma rústica destinados a Áreas verdes, de equipamiento social y vías públicas, previo el equipamiento de los mismos, en el momento de ejecutar las obras de parcelación. La

recepción final mencionada en el artículo 30 de este capítulo, solamente podrá solicitarse después de haber equipado las áreas antes citadas según lo exige el presente Reglamento.

Capítulo Séptimo Disposiciones Varias

Validéz

Art. 35: Toda resolución favorable de calificación de lugar, línea de construcción, revisión vial y zonificación y permiso de parcelación tendrá validez por un término de vigencia del plan de desarrollo urbano del municipio correspondiente. Su revisión y/o actualización podrá hacer caducar dichas resoluciones. En caso que no exista un plan de desarrollo urbano en la localidad donde se efectuó la solicitud. Dichas resoluciones tendrán validez por dos años a partir de la fecha de su emisión.

Capítulo Octavo Título Primero Parcelaciones Habitacionales de Desarrollo Progresivo

Requisitos a Cumplir

Art. 36: Las parcelaciones de desarrollo progresivo se permitirán en los casos siguientes:

1. Cuando vayan dirigidas a los grupos más vulnerables de la población;
2. Cuando se ubiquen en localizaciones L2, L3, L4 según el artículo 42 de este reglamento;
3. Cuando se ubiquen en suelos de mayor presión urbana, siempre que el municipio o el estado a través del VMVDU o el Instituto Libertad y Progreso declare que dichos proyectos son de necesidad e interés social;
4. Cuando sea el municipio el que declare el interés social del proyecto, deberá dar aviso por escrito al VMVDU.

Todo propietario de terreno ubicado ya que sea en suelo urbano, urbanizable o rural que se desee realizar una parcelación de desarrollo progresivo, deberá presentar:

1. Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano debidamente timbrada firmada y sellada por el profesional Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del proyecto pidiendo la calificación de lugar y línea de construcción según lo establece el artículo 11 y 12 de este Reglamento.
2. Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano debidamente timbrada firmada y sellada por el profesional Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del proyecto, pidiendo la revisión vial y zonificación según lo establece el artículo 15 de este Reglamento.
3. Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano pidiendo el permiso de parcelación anexando:

- a) Copia del plano y resolución de la revisión vial y zonificación, en su caso.
- b) Tres juegos de copias heliográficas o similares y un juego de copias en transparencia (hijuelos) firmados y sellados por los profesionales responsables y las diferentes áreas

de diseño e identificadas por el número de su correspondiente credencial; los cuales contendrán la siguiente transformación:

b1) Planta de distribución general de lotes, zonas verdes y de equipamiento social, calles y pasajes con su nomenclatura vial.

b2) Planta de distribución general con curvas de nivel indicando niveles de terrazas, cuando se vaya alterar el estado natural del terreno; asimismo deberá indicar el detalle de las obras de protección a construir tales como muros de contención, taludes, cuando los hubiere.

b3) Membrete con la respectiva información tales como: Nombre del proyecto, uso del suelo prioritario, dirección de la obra, nombre del propietario, escala de los planos, municipio, fecha, nombre, firma, sello, y número de credencial del profesional responsable de la obra.

b4) Orientación y ubicación de proyecto de parcelación con respecto a la ciudad o municipio, cuadro de área de lotes y cuadro general de áreas con la información referente al área útil.

c) Documento de Propiedad de Inmueble

Las parcelaciones de Desarrollo Progresivo previamente autorizadas en la calificación de lugar, estarán exentas de las factibilidades de servicio como requisito previo.

Art. 37: El propietario de una parcelación de desarrollo progresivo debidamente autorizado, queda obligado a dar publicidad ante terceros cuando la parcelación no esté dotada de los servicios públicos, sopea de incurrir en las responsabilidades legales correspondientes. El Estado no estará obligado a proporcionar dichos servicios para este tipo de parcelación.

El notario autorizante deberá hacer constar tales circunstancias en las escrituras de compra- venta respectivas.

Art. 38: Todo constructor que desee iniciar una obra de parcelación habitacional de desarrollo progresivo deberá cumplir con los requisitos siguientes:

a) Haber obtenido resolución favorable de calificación de desarrollo progresivo.

b) Haber obtenido la revisión vial y zonificación del proyecto de parcelación.

c) Presentar todos los documentos especificados en el artículo 36 de este Reglamento.

TITULO SEGUNDO

De Las Parcelaciones

Capítulo Primero

Objeto y Alcance

Objeto

Art. 39: La parte Segunda de este Reglamento tiene por objeto el estricto cumplimiento de lo dispuesto en las políticas de vivienda del Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, en lo referente a las parcelaciones habitacionales, equipamiento social, vialidad e infraestructura y servicios, determinando los requisitos que deberán cumplir los fraccionamientos, lotificaciones o urbanizaciones de conformidad con la Ley de Urbanismo y Construcción.

Alcance

Art. 40: Se registrará por esta parte, cualquier tipo de división del suelo a realizar en el territorio nacional, que pueda dar origen a un núcleo de población; desde su etapa de planificación hasta la recepción final de la Obra.

Capítulo Segundo

Tipos de Parcelaciones

Parcelación Habitacional

Art. 41: Se entenderá por parcelación habitacional la división simultánea sucesiva del suelo en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Las parcelaciones habitacionales se clasificarán atendiendo su localización, densidad y grado de urbanización.

Localización

Art. 42: Para los objetivos de este Reglamento se distinguen cuatro tipos de localización:

- Localización L1 En los poblados mayores de 50.000 hab. o en suelos de alta presión urbana.
- Localización L2 En los poblados menores de 50.000 hab. o en suelos de su baja presión urbana.
- Localización L3 Fuera de los poblados existentes o en suelos sin presión urbana.
- Localización L4 En zonas de preservación ecológica.

Por presión urbana deberá entenderse la demanda efectiva de suelo urbano provocada por la tasa de crecimiento de la población.

Los planes locales establecerán los suelos urbanos, urbanizables y rurales en su ausencia este reglamento se aplicará conforme al siguiente criterio: Los suelos urbanos y urbanizables serán aquellos que se encuentren dentro del radio de influencia del poblado y que no hayan sido declarados como reserva forestal o agrícola por el Ministerio de Agricultura y Ganadería. Rurales se considerarán las reservas antes mencionadas y los suelos que se encuentran fuera de estos radios de influencia.

El Ministerio de Obras Públicas a través del Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano determinará estos radios en base al número de habitantes y la densidad media del poblado.

Las parcelaciones habitacionales ubicadas fuera de los radios urbanos o aquellos suelos declarados urbanos o urbanizables por un plan local, deberán cumplir con los requerimientos de localización los siguientes:

- a) Deberá tener conexión a vías de acceso rodado, a una distancia no mayor de 500 mts.
- b) Contar con centro de educación básica de I y II ciclo con una distancia no mayor de 2000 mts o lote de escuela en la parcelación.
- c) Contar con Puesto de Salud a una distancia no mayor de 5.000 mts.

d) Contar con unidad o centro de salud a una distancia no mayor de 15.000 mts. Densidad

Art. 43: El presente Reglamento establece los requerimientos urbanísticos necesarios para rangos de densidad, expresados en área de lote, de la siguiente manera:

Densidad D	Hasta 100 m2
Densidad D2 más de 100 m2 a	200 m2
Densidad D3 más de 200 m2 a	500 m2
Densidad D4 más de 500 m2 a	1000 m2
Densidad D5 más de 1000 m2	

Los planes locales establecerán las diferentes densidades de las zonas habitacionales, pudiendo determinar lotes máximos y mínimos, según las características del sitio y la relación del recurso suelo y la presión urbana del poblado.

Parcelaciones Habitacionales en Zonas de Reserva Ecológica

Art. 44: Las parcelas comprendidas dentro de los suelos declarados como zonas de reserva ecológica, será de uso silvícola y cualquier otro uso estará sujeto a las disposiciones que en la materia se dicten. El uso habitacional estará condicionado a una densidad máxima de 10 habitantes por hectárea, en consecuencia el lote mínimo permitido será de 4.000 m2 y sus edificaciones se deberán limitar a techar el 10% de su área. Su infraestructura deberá realizarse conforme a lo dispuesto en el Art. 98 de este Reglamento.

Infraestructura

Art. 45: Toda parcelación Habitacional contará con el tratamiento adecuado de vías, abastecimiento de agua potable, sistemas de electricidad, aguas negras y aguas lluvias.

Las parcelaciones habitacionales de desarrollo progresivo podrán contar con sistemas de suministro de agua potable y disposición de excretas en forma individual o colectiva. Asimismo podrán tener drenaje superficial de aguas lluvias. En cuanto al sistema de electricidad, estas parcelaciones podrán o no tenerlo y esto no será un requisito para su aprobación

Urbanizaciones Progresivas o de Interés Social

Art. 46: Urbanizaciones de Desarrollo Progresivo o de Interés Social, son las parcelaciones habitacionales cuya planeación necesita ser concedida bajo normas mínimas urbanísticas, que permitan una infraestructura evolutiva y cuya realización exige la utilización de materiales y sistemas constructivos de bajo costo, el esfuerzo de la comunidad y la asistencia institucional.

Art. 47: Las parcelaciones según el grado de urbanización inicial serán de cinco tipos:

- U1 Urbanización completa Tipo 1
- U2 Urbanización completa Tipo 2
- U3 Urbanización progresiva de grado 1

- U4 Urbanización progresiva de grado 2
- U5 Urbanización progresiva de grado 3

El grado de urbanización inicial estará sujeto a las disposiciones de los planes locales cuando éstos no existan, las solicitudes correspondientes se resolverán con las siguientes limitaciones, dadas con relación a su densidad.

Localización L1

Para densidad D1 solamente se permitirá el grado de urbanización U1 para densidad D2 grado U1 o U2 para densidad D3 grado U1, U2 O U3 para densidad D4, grado U1, U2 ,U3 o U4; y para la densidad D5, grado U1, U2, U3, U4o U5.

	U5	U4	U3	U2	U1
D1					X
D2				X	X
D3			X	X	X
D4		X	X	X	X
D5	X	X	X	X	X

Localización L2 y L3

Para densidad D1 se permitirá el grado de urbanización U1 o U2 para densidad D2 grado U1, U2 o U3; para densidad D3, D4 y D5 grado U1, U2, U3, U4 o U5.

	U5	U4	U3	U2	U1
D1				X	X
D2			X	X	X
D3	X	X	X	X	X
D4	X	X	X	X	X
D5	X	X	X	X	X

Capítulo Tercero

De los lotes o parcelas

Niveles de los Lotes

Art. 48: El nivel de los lotes será superior al de los cordones para que el agua lluvia escurra hacia la calle. En el caso que el nivel de los cordones deberá proveerse de los medios necesarios para los drenajes de aguas lluvias y aguas negras, de acuerdo a las circunstancias especiales en cada caso.

Protección a los lotes

Art. 49: Todo urbanizador que venda lotes con superficie en estado natural pero que modifique parcialmente las colindancias entre los mismos no podrá dejar cortes o rellenos mayores de 1.00 metros entre ellos sin la obra de protección correspondiente muro o talud. Lo mismo se le exigirá al urbanizador en el caso que venda lotes con terrazas definidas.

Todo constructor de viviendas que realice un corte o relleno en un lote, deberá proteger el lote vecino con muros o taludes, los cuales deberán desarrollarse o construirse sin afectar ni disminuir el área del lote vecino.

Todo urbanizador que realice cortes o rellenos en las colindancias con terrenos ajenos al proyecto, deberá protegerlos con muros de taludes, los cuales deberán desarrollarse o construirse sin afectar ni disminuir el área del terreno vecino. Los terrenos afectados por dichos taludes constituirán zonas de protección dentro de la parcelación.

En todos los casos los taludes tendrán una inclinación máxima cuya relación será el 1.5 horizontal por 1.0 vertical convenientemente engramados y protegidos contra la erosión. Podrá aceptarse otra alternativa si el interesado prueba con estudios de suelo la estabilidad para dicha alternativa.

Zonas de Protección para Accidentes Naturales

Art. 50: Todo accidente natural dentro de una parcelación o colindante con otra deberá contar con una zona de protección con las excepciones reguladas en el Art. 51 de este Reglamento.

El ancho de la zona de protección se establecerá basándose en los criterios siguientes:

a) Profundidad de la quebrada

El ancho de la zona de protección en quebrada se determinará multiplicando su profundidad por el factor 1.5 y se medirá paralela a partir de dicha orilla y a todo lo largo del terreno en la parte afectada.

La profundidad de la quebrada se medirá a partir de la orilla próxima inferior al borde inmediato superior o el borde inferior cuando el lecho se encuentre al pie de un cerro o fuerte desnivel topográfico.

El ancho de la zona de protección solamente podrá modificarse según lo dispuesto en el Art. 51 de este Reglamento.

b) Estudio de área de reconocimiento.

El ancho de la zona de protección de un río o de una quebrada caudalosa, deberá ser determinada por un estudio de las áreas de recogimiento o influencia de los mismos con el cual se determinará el área hidráulica necesaria de acuerdo con el caudal máximo instantáneo resultante. Este estudio deberá determinar al menos la altura máxima probable que alcanzará la corriente adyacente al terreno, el ancho de la zona de protección y las obras de protección necesarias con sus detalles y características correspondientes (inclinación de taludes, tipos y secciones de muros, etc.). Dicho estudio deberá ser realizado por profesionales o empresas debidamente acreditadas.

c) Diferencia natural de nivel dentro del terreno con sus terrenos colindantes

El ancho de la zona de protección en cambios de nivel se determinará multiplicándola profundidad próxima al nivel inferior de la diferencia natural de nivel del terreno por el factor 1.5 y se medirá paralela a partir de dicho nivel inferior y a todo lo largo del terreno en la parte afectada.

Obras de Protección para Mantener y/o disminuir las Zonas de Protección.

Art. 51: Las zonas de protección que no cuenten con vegetación adecuada o que se presenten cambios de nivel mayores de un metro deberán ser protegidos con obras tales como: taludes, en gramados, barreras naturales, etc.

El ancho de la zona de protección original en quebradas secas, o estacionarias podrá reducirse mediante la construcción de muros o la combinación de muros y taludes cuya relación será de 1.5 horizontal por 1.0 vertical o mediante el cambio de la inclinación de los taludes, la cual podrá aumentarse mediante tratamientos especiales de los mismos, con suelo, cementos, enchapados y otros, pero tal medida deberá justificarse mediante la presentación de un estudio o elaborado por un laboratorio de suelos y materiales.

Por ningún motivo se permitirá la tala de árboles dentro de las zonas de protección ni la variación de su perfil natural cuando este se encuentre cubierto de vegetación natural, con el objeto de reducir el ancho de la misma.

Propiedad, uso y mantenimiento de las zonas de protección

Art. 52: Los terrenos afectados por las zonas de protección podrán ser de propiedad pública o privada.

En caso de ser propiedad privada ésta deberá de ser incorporada a los lotes vecinos, debiendo identificarse y describirse en la Escritura Pública correspondiente señalando además las limitaciones y obligaciones que a continuación detalla el presente Reglamento.

Los propietarios de zonas de protección no podrán realizar obras que destruyan la flora existente, alteren la estabilidad del terreno y/o de las construcciones vecinas, asimismo tendrán la obligación de mantener un buen estado las obras de protección con que cuente la misma (engramados, canales, etc.). Estas zonas de protección solamente podrán reducirse conforme a lo dispuesto en el Art. 51 de este Reglamento.

Por ningún motivo, razón o circunstancia se permitirá la reducción del ancho natural del lecho de las quebradas o ríos, ni la obstrucción del curso normal de la escorrentía superficial o corriente de agua, tampoco se permitirá la tala de árboles existentes.

Las zonas de protección de propiedad pública formarán parte del Área Verde Ecológica de la parcelación la cual no podrá ser utilizada para la construcción de edificaciones de ninguna naturaleza y deberá regirse por lo dispuesto en el Capítulo IV del presente Título del Reglamento.

Servidumbre

Art. 53: El ancho de la servidumbre se establecerá basándose en los artículos siguientes:

a) Profundidad de la tubería

Cuando el número de tuberías a instalar es de uno con un diámetro de máximo de 24 pulgadas y a una profundidad menor de 2.00 mts, la servidumbre tendrá un ancho de mínimo de 2.00 mts., Medidos 1.00 metros a cada lado y a partir del eje de la misma.

Cuando las profundidades de la tubería sean iguales o mayores de 2.00 metros al ancho de la servidumbre se incrementará en múltiplo de 0.50 metros sin exceder de 7.00 metros.

b) Los números de tuberías

Cuando se instalen dos o más tuberías o cañerías equidistantes y en forma paralela, la servidumbre tendrá un ancho mínimo de 4.5 metros y un máximo de 7.00 metros. La servidumbre se irá incrementando tomando como base uno de los diámetros de las tuberías a instalar, de acuerdo a la siguiente tabla:

ANCHO DE SERVIDUMBRE

* PULGADAS	4.5	5.00	5.50	6.00	6.50	7.00
30	*					
36		*				
42			*			
48				*		
60					*	
72						*

El ancho de servidumbre para bóvedas y otras obras de artes con dimensiones superiores a una tubería de 72 pulgadas de diámetro estará sujeto a un análisis que al respecto efectuará el VMVDU.

Con relación a la servidumbre para líneas de conducción de energía eléctrica será la compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS) o la Compañía Ejecutiva Hidroeléctrica del Ramo Lempa (CEL) según el caso quien definirá la misma.

Se consideran servidumbre los accesos a terrenos vecinos comunicados con la vía pública cuyo ancho nunca deberá ser menor de 5.00 metros. Casos excepcionales serán analizados por el VMVDU.

Sub Parcelación

Art. 54: La sub-parcelación solamente será permitida cuando se hallan previstos los servicios necesarios para el aumento de su población o cuando la densidad existente de la zona sea inferior a la indicada en el Plano General de Zonificación Local.

El área de los lotes resultantes de la sub-parcelación deberá cumplir con los requisitos especificados para los diferentes tipos de parcelación en este Reglamento, según la clasificación de la zona indicada en la calificación del lugar.

Art. 55: Todo fraccionamiento con fines habitacionales ubicado dentro de los suelos urbanos o urbanizables deberá donar al Municipio un terreno destinado para área verde equivalente al 10% del área útil urbanizada. Aquellas parcelaciones habitacionales que se ubican fuera de los suelos urbanizables de los centros poblados existentes, deberán contar con un parque recreativo continuo al lote de escuelas o equipamiento social, equivalente a un 60% del área verde total. Las parcelaciones con un área útil igual o menores a 5.000 m2 quedarán exentas del aporte de terreno para zona verde, únicamente deberán ambientar el proyecto con espacios que permitan una adecuada ventilación.

Art. 56: En las parcelaciones que se localizan dentro de los poblados existentes, se distinguirán dos tipos de área verde: una que estará en función de la "actividad recreativa" y otra que estará en función "ecológica". Ambas áreas verdes conformarán el Área Verde Total.

Infraestructura del Área Verde Recreativa

Art. 57: El propietario de una parcelación estará obligado a dotar el área verde relativa equipada de la infraestructura mínima para la operatividad de la misma lo cual deberá contar con una luminaria de 250 watts como mínimo por cada 500 m², mecha para agua potable para efectos de mantenimiento, mecha para aguas negras y drenajes superficiales para aguas lluvias; siempre y cuando el proyecto cuente con dichos servicios.

Art. 58: Las Áreas Verdes Recreativas se deberán ubicar centralizadas en relación con su área de influencia, así como también deberán estar comunicadas por vías vehiculares o peatonales.

Las variaciones del centro geométrico del Área Verde Recreativa, dependerán de las características y condiciones de terreno; en todo caso, la última vivienda más alejada de la urbanización nunca deberá estar a una distancia radial mayor de 400 metros. Cuando la extensión del asentamiento no permita cumplir con esta norma el área verde deberá dividirse, lo cual en ningún caso podrá ser en lotes menores de 500 m². Cuando esta área verde se localice frente a las vías de circulación mayor o vías de circulación menor de distribución deberá protegerse con malla ciclón o con barreras naturales a fin de darle seguridad al usuario.

Cálculo del Área Verde Recreativa

Art. 59: El urbanizador para calcular el área verde recreativa deberá utilizar un índice del 60% del área verde total.

Equipamiento del Área Verde Recreativa

Art. 60: Toda Área Verde Recreativa deberá contar con el equipamiento mínimo para los diferentes grupos de edades; el tipo de equipo utilizarse de determinará en base al número de lotes de fraccionamiento total. El urbanizador para seleccionar y cuantificar el equipo lo hará de conformidad a los datos del cuadro siguiente:

5	4	3	2	1	Rangos
98-11	84-97	70-83	56-69	40-55	Nº de Lotes
Equipamiento					
1	1	1	1	1	Columpios
1	1	1	1	1	Argollas
1	1	1	1	1	Sube y baja
1	1	1	1	1	Salta Tubos
1	1	1	1	1	Barras
1	0	0	0	0	Pista de Bicicletas
4	3	2	1	1	Bancas

1	1	0.5	0.5	0.5	Cancha
					Jovenes
8	8	7	6	5	Bancas
3	2	1	1	0	Mesas
					Adultos
4	4	3	3	3	Bancas

Cuando la parcelación tuviera una cantidad mayor de ciento doce lotes, el tipo de equipamiento indicado en este cuadro, se podrá sustituir por otro similar.

Ubicación del Área Verde Ecológica

Art. 61: El área verde ecológica podrá comprender redondeles así como las zonas de protección y otros terrenos desfavorables para la construcción y podrá ubicarse en forma combinada o separada con el área verde recreativa.

Cálculo del Área Verde Ecológica

Art. 62: El área verde ecológica se obtiene de restar el Área Verde total del Área Verde Recreativa, de acuerdo con la siguiente fórmula:

- $A.V.E = A.V.T - A.V.R.$

En donde:

- A.V.E = Área Verde Ecológica en m2.
- A.V.T = Área Verde Total en m2 10% del área útil urbanizada.
- A.V.R = Área Verde Recreativa en m2 según lo establecido en el

Art. 58 del presente Reglamento.

Equipamiento del Área Verde Ecológica

Art. 63: El área ecológica se exigirá completamente arborizada con un mínimo de 400 árboles / Ha, sembrados a una distancia de 5 m. entre cada uno como máximo.

Uso del Área Verde

Art. 64: Las áreas verdes no podrán dedicarse a otro uso que no sea jardín, parque público, recreación abierta o equipamiento comunal. La Municipalidad deberá velar porque se cumplan con lo indicado en este artículo.

Lote de Escuela o Área de Equipamiento Social

Art. 65: Las parcelaciones con un número de lotes iguales o mayor de 80 deberán contar con una zona destinada a lote o escuela o equipamiento social con un área equivalente a 8.0 m2/lote. Esta área deberá estar ubicada continuo al área verde

debiendo tener acceso directo de una vía pública vehicular o peatonal.

El cálculo del lote de escuela o área de equipamiento social se hará según la fórmula siguiente:

$$- A.E.S = 8X N$$

En donde:

- A.E.S = Área de Equipamiento Social.
- 10 = Área de Equipamiento Social por lote en m²
- N = Número de lotes.

El terreno para el equipamiento social, tanto en los asentamientos de interés social, como en la rehabilitación de vivienda marginal podrá ser calculado y dispuesto según el criterio profesional responsable, el cual deberá ser debidamente expuesto y justificado en solicitud de "Revisión Vial y Zonificación".

Uso de Lote de Escuela o Área de Equipamiento Social

Art. 66: Previo a la entrega y recepción final del fraccionamiento, el urbanizador donará el área de equipamiento social al Municipio quien tendrá la obligación de mantenerla en buen estado. Si el Municipio no le diera en forma directa el uso social obligatorio, podrá traspasar en comodato dicha área a través de una escritura pública, a cualquier institución gubernamental o privada sin fines de lucro, para utilizarla en actividades de tipo social. También podrá cederla en comodato para el mismo tipo de actividades a la junta directiva y los vecinos de la parcelación siempre y cuando esta cuente con personería jurídica. Las actividades de tipo social a las que se refiere el presente artículo podrán ser orientadas a la educación, la salud, etc. Si dos años después de haberse donado el terreno no se ha hecho del mismo, el Municipio lo habilitará como Área Verde.

Dotación de Áreas de Uso Complementario

Art. 67: Cuando el Plan de Equipamiento Regional y/o Plano General de Zonificación Local lo requiera, el VMVDU o la oficina local correspondiente, podrá exigir al urbanizador, cuyo proyecto ha sido calificado previamente con uso de suelo prioritariamente habitacional, la dotación de uno o más lotes destinado al uso institucional, el área de los cuales nunca podrá ser mayor de 25% del área total del proyecto. Dicho terreno será justamente remunerado.

Venta de Áreas de Uso Complementario

Art. 68: Si un plazo de noventa días contados a partir de la Recepción final del Proyecto, ninguna institución se muestra interesada en la compra del terreno destinado para Uso Complementario, el urbanizador podrá disponer del terreno a su conveniencia, previa notificación a la Municipalidad y al VMVDU.

Capítulo Quinto Del Sistema Vial

Jerarquización del Sistema Vial

Art. 69: La jerarquización comprende dos grandes grupos: las vías de circulación mayor, las vías de circulación menor, las que a su vez se subdividen así:

- a) Circulación Mayor: Autopistas, Vías Expresas, Arterias Primarias y

Arterias Secundarias.

b) Circulación Menor: Vías de Distribución, Vías de Reparto y Vías de Acceso.

Vías de Circulación Mayor

Art. 70: Toda parcelación deberá mantener el trazado de las vías de circulación mayor definidas en el plan vial regional y/o local, cuyos derechos de vía se indicarán en la línea de construcción correspondiente.

Las características de estas vías serán definidas por el plan regional y/o local y deberán ser construidas por el Estado.

Cuando un proyecto de parcelación y/o construcción cuente como único acceso con una vía de circulación mayor proyectada, su habilitación quedará condicionada a la construcción de la calle marginal correspondiente por parte del constructor. En ningún caso podrá obligarse a este último a construir la vía de circulación mayor que afecte al proyecto.

Vías de Circulación Menor

Art. 71: Todo proyecto de desarrollo urbano deberá contar con un sistema vial de circulación menor, cuyos componentes, de acuerdo a su magnitud podrán ser tres clases: vías de distribución de reparto y vías de acceso, los cuales deberán ser construidas por el urbanizador siguiendo los lineamientos, características, jerarquías y funciones establecidas en el Plan local o en su defecto por lo dispuesto en el presente Reglamento, tal como lo indica el Cuadro del anexo n° 14.

La vía de distribución tiene como función, dar continuidad al tráfico local e integrar las vías de circulación mayor a las vías del Reparto.

Anexo n° 2.

Las vías de reparto tienen como función distribuir el tráfico local desde las vías de distribución hacia las vías de acceso.

Anexo n° 3.

La vía de acceso tiene como función exclusiva dar acceso vehicular y/o peatonal a cada uno de los lotes resultantes en una parcelación.

Anexos n°4 y 5.

Las vías de distribución y de reparto pueden tener también la función de proporcionar acceso a las parcelas frente a ellas, con las restricciones que el Plan local y/o que este mismo Reglamento establezca.

El plan local podrá determinar las vías de distribución más importantes del centro poblado. En este caso todo urbanizador deberá construirlas siguiendo los lineamientos establecidos. En ningún caso se permitirá el desarrollo vial que obstruya el acceso, la continuidad y la integración del tráfico local a las vías de circulación mayor.

Longitud de las Vías de Circulación Menor

Art. 72: La longitud máxima de las Vías de Circulación Menor será la indicada en el cuadro del anexo n° 14.

Las vías de Distribución y las Vías de Reparto podrán unir con su longitud máxima dos vías de mayor jerarquía o una de igual con otra de mayor jerarquía.

Las vías de acceso rodado solamente se podrán intersectar entre sí y/o con vías de reparto. Su longitud máxima deberá medirse entre dos líneas de mayor jerarquía. Las vías de acceso rodado que no unan dos vías vehiculares, deberán contar con retorno y su longitud no podrá ser mayor que la mitad del máximo permitido, cuando su intersección sea con una vía de reparto o de distribución y de la cuarta parte cuando su intersección sea con otra vía de acceso rodado.

Los accesos peatonales serán de uso estrictamente peatonal, debiendo de partir de un acceso rodado, su longitud máxima podrá duplicarse cuando se ubica entre dos accesos rodados. Los accesos peatonales podrán comunicarse con los pasajes de paso cuya longitud máxima será igual a dos fondos de lote.

Accesos a Parcelas Sobre Vías de Circulación Mayor

Art. 73: Las parcelas frente a las vías expresas y arterias primarias deberán para su acceso con una calle marginal paralela a dicha vía. El acceso restringido a una sola entrada o salida ubicadas una en cada extremo cuando estos tengan un frente igual o mayor de quince metros (15.00 ms). Cuando los lotes tengan un frente menor, sé acceso deberá ser por medio de calle marginal. El plan vial local deberá indicar las excepciones en casos especiales.

Accesos de Parcelaciones Habitacionales

Art. 74: Cuando el acceso vehicular de una parcelación habitacional sea sobre una vía expresa o arteria primaria deberá hacerse sobre su calle marginal sin incorporación directa en ese punto al rodaje principal.

Cuando el acceso vehicular sea sobre una arteria secundaria deberá sujetarse a lo dispuesto en el párrafo anterior, a excepción de aquellos casos en los cuales no exista o no se pueda desarrollar una calle marginal, debiendo entonces proveerse de los elementos de canalización direccional que impidan la incorporación perpendicular.

Cuando el acceso sea sobre la vía de distribución, el acceso a la parcelación podrá hacerse por vías de reparto o de acceso rodado.

Intersecciones y Cruces de Vías

Art. 75: Todas las intersecciones y cruces de las vías deberán preferentemente hacerse formando ángulo de noventa grados (90°) para facilitar la visibilidad. El ángulo mínimo de intersección y cruce de dos vías, sin diseño especial, será de sesenta grados (60°).

Las siguientes vías no podrán ser cruzadas en tramos menores de los señalados en la tabla siguiente:

Tipos de Vía	Longitud Min. de Cruce
Autopista	Según Diseño
Vía Expresa	500.00 ms
Arteria Primaria	300.00 ms
Arteria Secundaria	200.00 ms

Bloque Urbano

Art. 76: El bloque urbano está conformado por cuatro vías vehiculares, sus dimensiones dependerán del tamaño de los lotes, del diseño de la red vial primaria, del sector donde se ubica y de la longitud máxima permitida para las vías de circulación que lo conforman y se integran a él. Los accesos rodados con retorno y accesos peatonales no pueden conformar un bloque urbano, solamente pueden integrarse a él. En ningún caso el lado más largo del bloque podrá ser superior a 500 ms.

Si por la dimensión de los lotes o la topografía del terreno se dificultará el cumplimiento de esta norma, el interesado deberá proponer en la solicitud de Revisión Vial y de Zonificación, una solución que respete los siguientes criterios:

- a) Mantener la continuidad de las vías de distribución del sector.
- b) Permitir una accesibilidad efectuada a los terrenos colindantes.

Estacionamiento Colectivo en Parcelaciones Habitacionales

Art. 77: Los lotes ubicados frente a acceso peatonales deberán contar con un espacio destinado para estacionamiento colectivo de vehículos, el cual no deberá localizarse a una distancia mayor de 150 ms. En los asentamientos de interés social podrán proponerse soluciones particulares para casos específicos.

La capacidad de dicho estacionamiento será como mínimo de un vehículo por cada cincuenta viviendas en parcelaciones fuera de poblados existentes, uno por cada diez suelos de poca presión urbana y uno por cada siete, en suelos de alta presión urbana.

El acceso directo y normal a las plazas de estacionamientos solamente se permitirá en los accesos rodados. Anexo N° 6. En las vías de mayor jerarquía deberá contarse con un solo acceso al área de estacionamiento, el cual deberá tener sé propia área de circulación.

Anexo N° 7.

Señalización y Nomenclatura Vial

Art. 78: Todo proyecto deberá contener el diseño de la señalización y nomenclatura vial para su respectiva aprobación. Se exigirá al urbanizador la demarcación e instalación de las mismas en el derecho de vía de toda parcelación de acuerdo al "Manual Centroamericano de Dispositivos para el Control de Tránsito de las Calles y Carreteras", las cuales deberán estar en buen estado al momento de la recepción final de las obras.

Zonas de Retiro, Calle Marginal, Acera y Arriate

Art. 79: Todos los lotes frentes a Vías de Circulación Mayor y que no tengan calle marginal, deberán contar con una zona de retiro que será destinada a actividades al descubierto, en la cual no se permitirá ningún tipo de construcción, excepto aquellas que el presente Reglamento establezca. Las construcciones destinadas a la industria, el comercio y los servicios públicos, así como los edificios habitacionales de apartamentos, podrán utilizar la zona de retiro para estacionamiento vehicular, con las restricciones establecidas en este mismo Reglamento.

La dimensión de la zona de retiro para las siguientes vías será:

Vía Vehicular	Zona de Retiro
Vía Expresa	16.00 metros
Arteria Primaria	16.00 metros
Arteria Secundaria	11.00 metros

Dicha zona de retiro se medirá a partir del límite exterior del derecho de vía correspondiente línea de verja.

El plan de vial local indicará las excepciones en casos especiales.

Toda la circulación mayor o menor deberá contar con una acera para la circulación peatonal con el ancho especificado para cada tipo de vía. Su pendiente transversal mínima será del 2% y máxima del 3%. No se permitirán gradas en las aceras salvo en los accesos peatonales en cuyo caso deberá de proveerse al menos una rampa de 1.20 metros de ancho en tramos no mayores de 9.00 metros entre descansos, apta para la circulación de rúes que dé acceso a estacionamiento o al acceso vehicular.

Las modificaciones de las aceras obligadas por los accesos vehiculares a los lotes, podrán hacerse por medio de rampas cuyas pendientes no excedan del 25%. Para accesos rodados menores de 75 ms de longitud, se podrán permitir gradas cuyas huellas no sean menores de 0.28 ms y sus contrahuellas no sean mayores de 0.18 ms.

En todo caso la presencia de las gradas deberá ser advertida por medio de cambios de textura en la superficie de la franja no menor de 1.00 ms antes del inicio de las gradas. El proyectista podrá proponer la utilización adecuada para el mismo fin.

Los arriates en todas las vías de los fraccionamientos deberán contar con su correspondiente engramado y arborización, utilizando especies de árboles que no dañen la infraestructura ni obstaculicen la visual de los conductores de vehículos; dichos arriates serán interrumpidos en las esquinas, en los tramos correspondientes a las curvas.

Cordones

Art. 80: Todas las vías vehiculares deberán contar con un cordón que limite el área de circulación vehicular con el área de circulación peatonal. En las diferentes parcelaciones será obligatorio en las esquinas de todo tipo de vía, eliminar por lo menos un metro veinte cms (1.20 cms) del cordón y construir rampas con una pendiente máxima del diez por ciento (10%) incorporadas en la acera o en el arriate cuando exista; no se permitirán gradas laterales en los extremos de las diferentes rampas especiales. Estas rampas deberán de ser de material antideslizante y tener una estría de un centímetro (1cm) de profundidad mínima cada tres curvas del cordón y adyacente a la misma frente a la zona de protección de cruce peatonal, aptas para la circulación de sillas de ruedas.

Las intersecciones de cordones en los cruces de vías, se harán por medio de curvas cuyos radios mínimos serán los siguientes:

Tipo de Vía	Radio min. 60° Grados Tipo de parc. Habitacional	Otra	Radio min. 90° Grados a más Tipo de parc. Habitacional	Otra
Vía de distribución	15.00 ms	18.00 ms	10.00 ms	12.00 ms
Vía de reparto	10.00 ms	12.00 ms	7.00 ms	7.00 ms
Pasaje Vehicular	6.00 ms	10.50 ms	6.00 ms	7.00 ms

Para ángulos de intersección mayores de sesenta grados y menores de noventa el radio mínimo deberá calcularse teniendo como límites los radios especificados en la tabla anterior.

Separación Mínima entre Curvas Horizontales

Art. 81: Las curvas horizontales en las vías públicas de las parcelaciones deberán unirse por medio de rectas cuyas longitudes mínimas varíen en la forma siguiente:

Clase de Vía	Separación mínima
Vía de distribución	40.00 ms
Vía de reparto	20.00 ms
Vía de acceso rodado	15.00 ms

Radios Mínimos de Curvatura para Ejes de Calles

Art. 82: Las curvas horizontales en las vías públicas de las parcelaciones deberán proyectarse de acuerdo a los radios mínimos siguientes:

Clase de Vía	Radio Mínimo
Vía de distribución	80.00 ms
Vía de reparto	30.00 ms
Vía de acceso rodado	15.00 ms

Pendiente Transversal en los Rodamientos

Art. 83: La sección transversal de los rodamientos tendrá forma parabólica y

su ordenada negativa máxima se determinará multiplicando el semi ancho por 0.03 como máximo y 0.02 como mínimo.

La unión del parámetro del cordón y la cuneta, se suavizará por medio de una superficie curva, según se establece en el Anexo N° 8 de este Reglamento.

Pendiente Longitudinal en los Rodamientos

Art. 84: La pendiente longitudinal mínima permisible en las vías públicas de las parcelaciones será del 10%. Excepcionalmente se aceptarán pendientes hasta del 0.5% cuando se trate de vías pavimentadas. Las pendientes máximas para vías de circulación menor, atendiendo su longitud, serán las siguientes:

Hasta de cien metros (100 ms) de longitud ----- 18%
Hasta de trescientos metros (300 ms) de longitud -----12%
Hasta de quinientos metros (500 ms) de longitud ----- 8%

Para accesos peatonales se permitirá máximas de 20% y hasta de 25% hasta en longitudes que no exceden de 50 ms.

Empalmes de Rasantes

Art. 85: Cuando se intercepten dos vías deberá conservarse sin modificaciones de la rasante dela vía de mayor importancia.

La rasante de la vía de menor importancia, se insectará en una plataforma con una pendiente máxima de 3% y la longitud de curva vertical de diez metros (10 ms) como mínimo. Si la pendiente de la rasante de la vía menor importancia es de 3% como máximo no se exigirá empalmarla con una curva vertical.

Curvas Verticales

Art. 86: La longitud mínima de curvas verticales estará regida por la distancia de visibilidad de parada segura y sus valores serán los siguientes:

VÍAS DE DISTRIBUCIÓN

Diferencia algebraica de pendientes	Longitud de curva
Hasta de 4%	20.00 ms
Hasta de 6%	45.00 ms
Hasta de 8%	65.00 ms
Hasta de 10%	75.00 ms
Hasta de 12%	80.00 ms

VÍAS DE REPARTO

Diferencia algebraica de pendientes	Longitud de Curva
Hasta de 4%	20.00 ms
Hasta de 6%	20.00 ms
Hasta de 8%	20.00 ms
Hasta de 10%	30.00 ms
Hasta de 12%	40.00 ms

VÍA DE ACCESO RODADO

Diferencia algebraica de pendientes	Longitud de Curva
Hasta de 4%	10.00 ms
Hasta de 6%	10.00 ms
Hasta de 8%	10.00 ms
Hasta de 10%	15.00 ms
Hasta de 12%	20.00 ms

Plazoletas de Retorno

Art. 87: Las plazoletas de retorno solamente se permitirán en las vías de reparto y accesos rodados las cuales podrán ser de tres tipos: Redondel en "T" en "L" con las características mínimas mostradas en el Anexo N° 9.

Capítulo Sexto

De la infraestructura y los servicios

Obras de Urbanización

Art. 88: Por cada uno de los grados de urbanización establecidos en el Art. 46 deberá cumplirse con las exigencias mínimas de acuerdo a la clasificación del tipo de obra mostradas en el cuadro del Anexo N° 15, las cuales se detallan en los artículos siguientes y en el Anexo N° 10

Obras de Urbanización en Vías de Circulación Menor

Art. 89: a) Revestimiento completo RCA:

1.0 RODAJES

1.1 VIAS DE DISTRIBUCIÓN Pavimento asfálticos PA1:

Espesor sub - base material, granular o suelo cemento ya compactado, quince centímetros (15 cm.)

Espesor de base: Material granular o suelo cemento ya compactado diez centímetros (10 cm.)

Espesor de base de macadán asfáltico de penetración o similar, ya compactado, siete y medio centímetros (7.5 cm.)

Capa de sello

1.2 VIAS DE REPARTO Pavimento asfáltico PA2:

Espesor sub - base: Material granular o suelo cemento ya compactado, veinte centímetros (20 cm)

Espesor de base de macadán asfáltico de penetración o similar, ya compactado, siete y medio centímetros (7.5 cm)

Capa de sello

1.3 VIAS DE ACCESO RODADO Pavimento asfáltico PA3:

Espesor de sub - base: Material granular o suelo cemento ya compactado, quince centímetros (15 cm).

Espesor de base de macadán asfáltico de penetración o similar ya compactado, cinco centímetros (5cm.)

Capa de sello

Si se desea, en las vías de acceso rodado únicamente podrán utilizarse la alternativa de adoquín prefabricado de concreto en sustitución de macadán asfáltico de penetración, cuya resistencia mínima a la compresión será de 250 Kg / cm², manteniendo la sub.-base de material granular o de suelo cemento ya compactado de quince centímetros (15 cm) de espesor. Esta alternativa se permitirá para pendientes longitudinales máximas del 10%. Cuando se desee utilizar esta alternativas en las vías de acceso rodado con pendientes superiores al 10% deberá presentarse un estudio elaborado por un laboratorio de suelos y materiales debidamente acreditado que contemple las obras de protección y el proceso constructivo a desarrollar.

Cualquier otra alternativa de calidad similar a los revestimientos antes mencionados deberá de ser presentada al VMVDU para su análisis correspondiente, adjuntando siempre un estudio elaborado por un laboratorio de suelos y materiales.

2.0 Estacionamientos

El revestimiento será de adoquín prefabricado de concreto, cuya resistencia mínima a la compresión será de 250 Kg /cm², manteniendo la sub - base de material granular o de suelo cemento ya compactado de quince centímetros (15 cm.) de espesor.

3.0 Aceras

El revestimiento en aceras será de concreto simple.

4.0 Cordones y Cunetas

En todas las vías de circulación menor, los cordones y cunetas serán de concreto simple o ciclópeo con una resistencia mínima a la compresión de 175 Kg / cm². También podrán ser prefabricados de concreto simple, con las mismas características y calidad de

los antes mencionados, pero se permitirán únicamente en Pasajes y Sendas Vehiculares. Anexo número 8.

En accesos peatonales se permitirá la construcción de canaletas rectangulares o medidas cañas de concreto en sustitución de cordones y cunetas. En las vías de reparto y acceso rodado, se permitirá la construcción de un drenaje español con las características de una doble cuneta en sustitución de cordones y cunetas y será de concreto simple con una simple con una resistencia mínima a la compresión de 275 Kg/cm². Anexo número 8.

b) Revestimiento de Completo RCB:

1.0 RODAJES

1.1 VIAS DE DISTRIBUCIÓN

Pavimento asfáltico PA2 o revestimiento de adoquín prefabricado de concreto, cuya resistencia mínima a la compresión será de 250 Kg/cm², manteniendo la sub - base de material granular o de suelo cemento ya compactado de quince centímetros (15 cm.) de espesor.

VIAS DE REPARTO

Pavimento asfáltico PA3 o revestimiento de adoquín prefabricado de concreto, cuya resistencia mínima a la compresión será de 250 Kg/cm², manteniendo la sub - base de material granular o de suelo cemento ya compactado de quince centímetros (15 cm) de espesor.

VIAS DE ACCESO RODADO

Las vías podrán tratarse con otros tipos de revestimiento en su rodaje como lo son la combinación de empedrado con adoquín, colocado en franjas de 40 centímetros de ancho cada una dentro del ancho de rodamiento, debiendo respetarse además, las recomendaciones que para tal efecto extienda un laboratorio de suelo y materiales debidamente acreditado.

Cualquier otra alternativa de calidad similar los revestimientos antes mencionados, deberá ser presentada al VMVDU para su análisis correspondiente, adjuntando siempre un estudio elaborado por un laboratorio de suelos y materiales.

2.0 Estacionamientos

El revestimiento será de galleta de concreto o empedrado, cuya resistencia mínima a la compresión será de 125 Kg/cm², manteniendo la sub - base de material granular o de suelo de cemento ya compactado de quince centímetros (15 cm) de espesor.

3.0 Aceras

El revestimiento en aceras será de suelo cemento o similar.

4.0 Cordones y Cunetas

La construcción podrá ser de piedra ligados con mortero y repellido de mortero (cemento -arena).

c) Revestimiento Simple RSA:

1.0 Rodajes

1.1 VIAS DE DISTRIBUCIÓN

Las vías podrán tratarse con otros tipos de revestimiento en su rodaje, como lo son la combinación de empedrado con adoquín, colocado en franjas de 40 centímetros de ancho cada una, dentro del ancho del rodamiento; debiendo respetarse además las recomendaciones que para tal efecto extienda un laboratorio de suelos y materiales debidamente acreditado.

1.2 VIAS DE REPARTO

El revestimiento será de empedrado o similar.

1.3 VIAS DE ACCESO RODADO

Revestimiento con balastro o suelo cemento compactada adecuadamente.

2.0 Estacionamientos

Revestimiento con balastro o suelo cemento compactada adecuadamente.

3.0 Aceras

Revestimiento con balastro o suelo cemento compactada adecuadamente.

4.0 Cordones o Cunetas

Cordones de ladrillo de barro repellados y cunetas de piedra ligadas con mortero o doble cuneta de piedra ligada con mortero.

d) Revestimiento Simple RSB:

1.0 RODAJES

1.1 VIAS DE DISTRIBUCIÓN

El revestimiento será de empedrado o similar.

1.2 VIAS DE REPARTO

El revestimiento con balastro o similar.

1.3 VIAS DE ACCESO RODADO Suelo estabilizado.

2.0 Estacionamientos

Suelo estabilizado

3.0 Aceras

Sin revestimiento con obras de protección que eviten su erosión.

4.0 Cordones y Cunetas

Doble cuneta de piedra sin mortero o similar.

e) Sin Revestimiento SR

Cuando se indique Revestimiento Simple, deberá entenderse que su estado natural será que permita el tránsito durante el cualquier época del año, con un grado de mantenimiento razonable.

Por tanto dependiendo del tipo de terreno donde se realicen las obras si deberá ser su tratamiento, el cual deberá ser respaldado por los análisis de laboratorio necesarios.

Obras de Urbanización en Otras Vías

Art. 90: Se han considerado como casos especiales a los caminos vecinales de tierra que sirven de acceso obligatorio a los diferentes proyectos de parcelación. Entre estos tenemos los siguientes:

1. Cuando el acceso vehicular a la parcelación es de tierra y a la vía pavimentada más próxima se encuentre a una distancia no mayor de cincuenta metros (50 mts.)

En este caso se exigirá el Revestimiento Completo A (RCA) para toda urbanización U1y el Revestimiento Completo B (RCB) para las urbanizaciones U2.

2. El mismo caso anterior, pero con una distancia mayor de cincuenta metros (50 mts.)

El revestimiento con que se deberá contar el acceso vehicular será analizado por el VMVDU dependiendo del número de lotes que componen la parcelación, el tipo de urbanización y la clase a la que pertenezca la vía.

3. Cuando el camino vecinal sirve de acceso vehicular en el tramo inicial pero su prolongación no forma parte de la red vial de parcelación, si no que se encuentra en su periferia y no tiene lotes proyectados con frente al mismo.

El revestimiento con que deberá contar el proyecto en el tramo de acceso vehicular será el que corresponda según lo dispuesto en los numerales 1 y 2 antes mencionados. Al resto del camino vecinal no se le exigirá revestimiento alguno, en lo que su rodaje se refiere, pero si se exigirán los cordones, cunetas y aceras en toda su longitud adyacente al proyecto y el tipo de obras para los mismos estará clasificado como Revestimiento Completo B (RCB).

Obras de Urbanización para Aguas Lluvias

Art. 91: Los proyectos de parcelación que tengan áreas de influencia a que converjan a ellos o que sean atravesados por quebrada o río; deberán contar con un estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentren ubicados, a fin de considerar el desarrollo de otros tanto aguas arriba como aguas abajo.

Si el sector en donde se encuentra ubicado es en pendientes fuertes, deberá prevenirse la erosión hacia adentro o hacia fuera con los terrenos que los circundan, para lo cual será necesario proyectar las obras de protección y canalización necesarias. También deberán contar con un diseño hidráulico de las tuberías y otras obras de drenaje internas del proyecto.

El sistema de drenaje de aguas lluvias de toda parcelación será calculado por el urbanizador para intensidades de lluvia que ocurran con una frecuencia de una vez cada cinco años (Período de Retorno) tomando en consideración las características especiales del sector en donde se encuentre ubicada. Para aquellas obras de drenaje cuyo diámetro exceda de 72 pulgadas, su diseño será con Periodos de Retorno de diez o veinticinco

años, según el caso.

El escurrimiento superficial máximo permisible en cordones y cunetas o canaletas será de cien metros. Casos especiales serán analizados por el VMVDU. En toda vía de circulación menor, las tuberías de aguas lluvias se instalarán al centro de las mismas.

En vías vehiculares el diámetro mínimo de conexión de tragantes a pozo de visita será de 15 pulgadas a partir del segundo tragante. Anexo número 11. En acceso rodado únicamente cuya longitud total máxima sea de 75.00 metros de diámetro mínimo de conexión de tragantes a pozo de vista sea de 15 pulgadas a partir del segundo tragante. El diámetro mínimo para tuberías de aguas lluvias sobre una vía vehicular será de 18 pulgadas.

En accesos peatonales, únicamente se podrá utilizar canaletas rectangulares o medidas cañas de concreto en sustitución de cordones y cunetas. El diámetro mínimo de conexión de tragante a caja de registro o pozo de vista será de 12 pulgadas y de dos tragantes a cada pozo será de 15 pulgadas a partir del segundo tragante. Anexo 11^a. En diámetro mínimo sobre pasaje peatonal será de 15 pulgadas.

La distancia permisible entre la parte superior de las tuberías de aguas lluvias y la rasante de las vías que serán de 1.50 metros con la finalidad de evitar interferencias con las tuberías de otros sistemas; pero en caso de no existir dichas interferencias, la distancia en mención podrá reducirse como máximo de 1.00 metros casos especiales serán analizados por el VMVDU.

En todo cambio de dirección o pendiente de tuberías para lluvias, se deberá construir un pozo de vista o una caja de registro. Las cajas de registro se permitirán únicamente en accesos peatonales en sustitución de pozos de vista y tuberías con un diámetro máximo de 24 pulgadas. Los pozos de vista y las cajas de registro deberán contar con su correspondiente tapadera de inspección. No se permitirán pozos de vista sin cajas de registro ciegos.

Si el cambio de dirección de las tuberías es de 45 grados o más con respecto a su eje, el pozo de vista deberá contar con una caída de 30 centímetros como mínima para tuberías un diámetro máximo de 30 pulgadas y para tuberías de 36 a 72 pulgadas de diámetro la caída deberá ser de 1.00 metros como mínimo. Casos especiales serán analizados por el VMVDU. Para cambios de dirección con tuberías cuyo diámetro sea igual o mayor de 36 pulgadas, deberá diseñarse en el pozo de vista una pared de concreto armado a un muro de choque frente a la llegada de las aguas.

La entrega de aguas pluviales a un colector (quebrada o no), deberá tomar en cuenta el nivel máximo probable de las avenidas de éste último, a fin de no obstaculizar la incorporación de las aguas. Si cae a un río o quebrada, su salida debe de estar en dirección del flujo de las aguas con ángulos de 45 grados y no más de 1.00 metros de altura para disminuir el golpe de ángulo de agua al caer. Esta altura podrá ser mayor si se proyecta en el lecho de la quebrada o río, un emplantillado de mampostería de piedra y/o concreto.

La pendiente mínima en tuberías de aguas lluvias será del 0.5% y la misma será la que le corresponda a cada tubería según la tabla siguiente:

Diámetro de tuberías	Pendiente Máxima
Pulgadas	Permisible %
12	6.5
15	5.8

Diámetro de tuberías	Pendiente Máxima
Pulgadas	Permisible %
18	5.0
24	3.0
30	2.5
36	2.0
42	2.0
48	2.0
60	1.5
72	1.0

Por razones tipo hidráulico en ningún caso permitirá pasar de una pendiente mayor a otra menor con el mismo diámetro, en todo caso, deberá utilizar el diámetro inmediato superior. Asimismo en ningún caso se permitirá pasar un diámetro de tuberías mayor a otro menor.

La pendiente mínima y máxima permisible en bóveda será determinadas en el diseño pero en todo caso la velocidad mínima de la corriente no podrá ser inferior a 1 m/seg.

Su piso será de mampostería de piedra con un recubrimiento de concreto simple, de concreto armado o la combinación de ambos.

Los cambios de dirección menores de 45 grados con respecto a su eje en bóveda podrán suavizarse dándole una forma circular en una longitud de desarrollo adecuada. Si el cambio de dirección de las bóvedas es de 45 grados o más con respecto a su eje, deberá diseñarse según el caso, una caja especial en sustitución del pozo de vista, la cual deberá contar con una estructura de choque en dirección de las aguas y con elementos adicionales en su piso (chutes) para disipar la energía de la corriente.

En todo caso las bóvedas no deberán contar con caídas inferiores con su recorrido, en su defecto deberán diseñar rampas (rápidos) con una longitud de desarrollo adecuada y con elementos adicionales en su piso (chutes) para disipar la energía de la corriente.

En los puntos de descarga de tuberías y bóvedas a quebradas o ríos, deberán proyectarse cabezales con grados disipadores de energía o rampas (rápidos) con una longitud de desarrollo adecuada y con elementos adicionales en su piso (chutes).

En las parcelaciones de desarrollo progresivo se permitirá el drenaje superficial de las aguas lluvias en los casos contemplados en el Cuadro del Anexo número 15.

Pozos de Visita para Agua Lluvias

Art. 92: Los pozos de visita para aguas lluvias podrán ser de ladrillo de barro repellados o de piedra, cuando la altura no exceda de 6.00 metros. Cuando su altura sea mayor o el caso de tener caídas iguales o mayores de 3.00 metros, estos deberán ser reforzados adecuadamente debiendo presentar en los planos respectivos, los detalles y cálculos estructurales.

La distancia máxima entre pozos de visita será de cien metros (100.00 metros), con una variación permisible de 15% en casos especiales.

Los detalles constructivos del pozo de visita típico, sin refuerzo estructural, se presentan en Anexo N° 11b.

Las Tapaderas de los pozos serán de hierro fundido en las vías de circulación vehicular, pudiendo ser de concreto armado en los Pasajes Peatonales.

Tragantes

Art. 93: En todas las vías de circulación menor serán de ladrillo de barro. Las parrillas de estos serán de hierro fundido en las vías de circulación vehicular, pudiendo hacerse de concreto armado o de estructura metálica en los accesos peatonales.

En las vías de distribución de reparto, no se permitirán los tragantes remetidos. La distancia máxima entre tragantes será de cien metros (100.00 metros). Casos especiales serán analizados por el VMVDU. Ver detalle de tragantes en el anexo números 12 y 13.

Agua Potable y Aguas Negras.

Art. 94: Parcelación de las instalaciones para el abastecimiento de agua potable y drenaje de aguas negras, que la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) determinará de acuerdo a las características propias de cada proyecto.

Los sistemas de agua potable y aguas negras en toda parcelación deberán proyectarse y construirse atendiendo las Normas Técnicas para el diseño y construcción de acueductos y alcantarillados sanitarios, emitidas por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) Ver anexos.

En las parcelaciones de desarrollo progresivo se permitirá la fosa séptica y la letrina o baterías de letrinas colectivas para la disposición de las excretas, en los casos indicados en el cuadro del anexo N° 15.

Energía Eléctrica

Art. 95: Para el diseño de la red eléctrica primaria y secundaria de distribución dentro del fraccionamiento o parcelación, deberá cumplirse con todo lo establecido en las normas y reglamentos técnicos emitidos por las compañías distribuidoras de servicio eléctrico que sirvan esa área y demás por la dirección general de energía y recursos mineros.

Alumbrado Público

Art. 96: Toda parcelación deberá contar con una iluminación apta para la intemperie en cada una de las vías que la componen, para lo cual, deberán ubicarse luminarias a una separación máxima de 50 metros en cada una. Los niveles de iluminación mínimos requeridos serán de 20 a 30 Luz para las vías de distribución y de las 15 a 10 luz de vías de reparto y de acceso. Dichos niveles de iluminación deberán de ser efectivos a una altura máxima de 2 metros sobre el nivel del suelo.

En las parcelaciones de desarrollo progresivo se exigirá solamente el alumbrado público indicado en el Cuadro del Anexo número 16 Posteado.

Art. 97: El posteado para la red de distribución eléctrica, alumbrado público, telefonía, así como cualquier otro tipo de posteado, deberá cumplir con las regulaciones pertinentes emitidas por los organismos correspondientes en cada caso y además con las siguientes disposiciones generales:

- a) Deberá ubicarse de preferencia sobre el arriate de la vía pública o en su defecto sobre las aceras, dejando al menos una separación mínima entre el poste y el límite de la propiedad de 90 centímetros.
- b) La ubicación de los postes y retenidas no deberá interferir con el tráfico peatonal ni con el acceso previsto para cocheras o entradas principales.
- c) El tamaño de los postes deberá ser el apropiado para cumplir con los libramientos mínimos establecidos por las normas y reglamentos emitidos por las Compañías Distribuidoras del Servicio Eléctrico y Servicio Telefónico.

Obras de Urbanización en Zonas de Reserva Ecológica

Art. 98: En toda parcela dentro de Zonas de Reserva Ecológica, los drenajes de aguas lluvias deberán ser superficiales con las obras de protección necesarias. Las aguas negras deberán ser drenadas a fosas sépticas con campo de riego o sistema similar. En ningún caso se permitirán sistemas de drenaje por tuberías para ser desalojados en ríos y quebradas, o se permitirán obras de terrecería mecanizadas, ni la tala de árboles excepto para la construcción de caminos vecinales y/o la infraestructura o instalaciones autorizadas conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de este Reglamento.

La terrecería manual deberá respetar los árboles y curvas de nivel existentes. No se permitirán cortes mayores de un metro de altura, excepto en aquellas parcelas cuya topografía exija un corte de mayor altura con el único fin de crear una terraza adecuada para la construcción de la vivienda. Las vías de acceso deberán ser tratadas solamente con material selecto, sin recubrimiento impermeable.

Toda solicitud de parcelación en estas zonas deberá de ser acompañada de un estudio de impacto ambiental, que demuestre la compatibilidad del proyecto con el ecosistema del sitio y compatibilidad con los usos del suelo existente.

Ningún organismo estatal podrá ejecutar y/o autorizar obras de infraestructura para la dotación de servicios urbanos en las Zonas de Reserva Ecológica para las parcelaciones que contravengan lo dispuesto en este Reglamento.

Art. 99: Los sistemas de vías de circulación menor son los que contienen el anexo N° 14 de este Reglamento.

Art. 100: El presente Reglamento, deroga el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a las parcelaciones y urbanizaciones habitacionales, emitido en el Decreto Ejecutivo número 21 de fecha 5 de marzo de 1991, publicado en el Diario Oficial número 47, Tomo 310, de fecha 8 del mismo mes y año.

Quedan vigentes los artículos 11, 12, 13, 14 y 15 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción, emitido por Decreto Ejecutivo número 69, de fecha 14 de septiembre de 1973, publicado en el Diario Oficial número 179, Tomo 240, de fecha 26 del mismo mes y año.

Art. 101: El presente Reglamento entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los seis días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y uno.

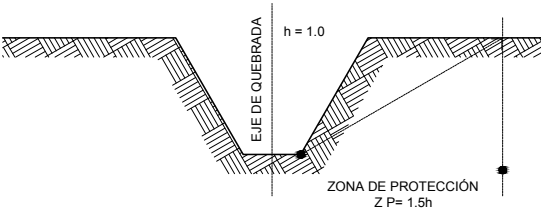
Lic. ALFREDO FELIX CRISTIANI BURKARD.
Presidente de la República

Ing. José Raúl Castañeda Villa corte
Ministro de Obras Públicas

ANEXO 1

ZONA DE PROTECCIÓN PARA
ACCIDENTES NATURALES

PROFUNDIDAD DE LA QUEBRADA



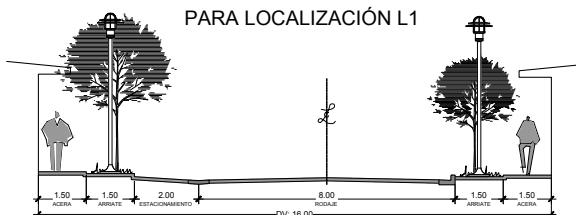
DIFERENCIA NATURAL DE NIVEL DENTRO DEL
TERRENO O CON SUS TERRENOS
COLINDANTES



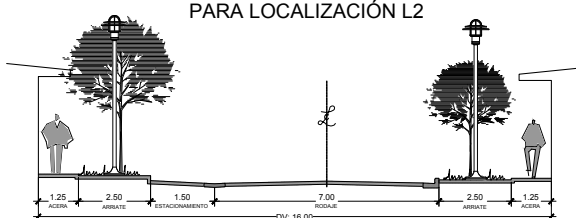
ANEXO 2

VÍAS DE DISTRIBUCIÓN

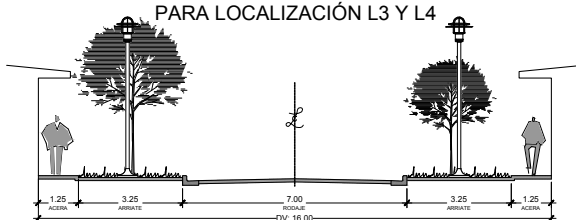
PARA LOCALIZACIÓN L1



PARA LOCALIZACIÓN L2

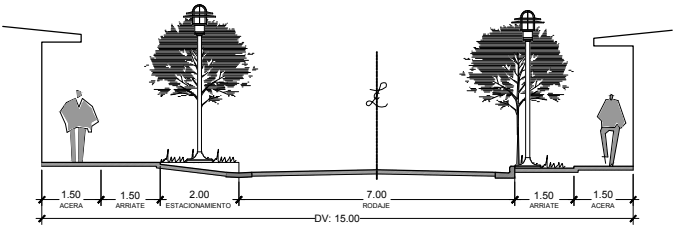


PARA LOCALIZACIÓN L3 Y L4

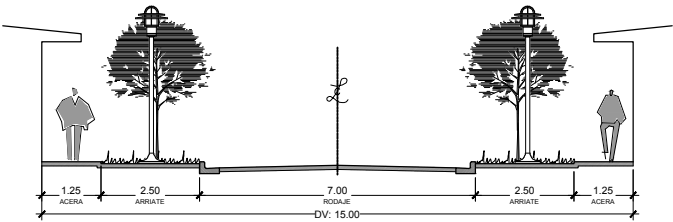


ANEXO 3
VÍAS DE REPARTO

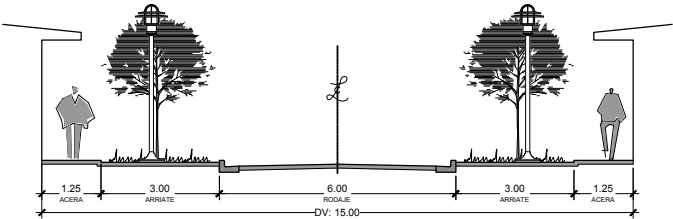
PARA LOCALIZACIÓN L1



PARA LOCALIZACIÓN L2



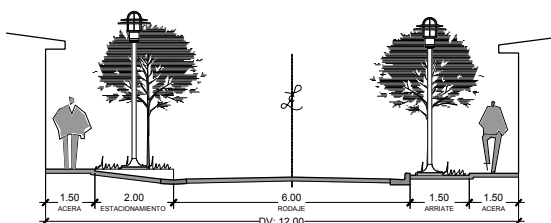
PARA LOCALIZACIÓN L3 Y L4



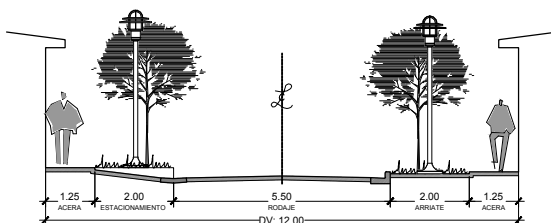
ANEXO 4a

VÍAS DE ACCESO RODADO

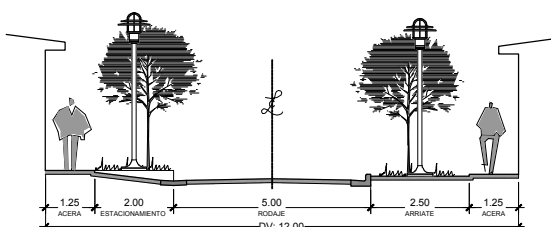
PARA LOCALIZACIÓN L1



PARA LOCALIZACIÓN L2

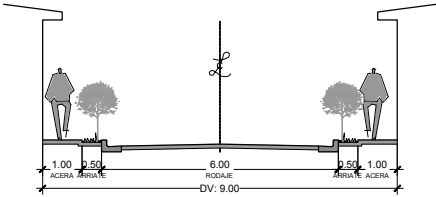


PARA LOCALIZACIÓN L3 Y L4

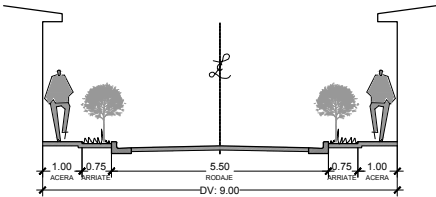


ANEXO 4b
VÍAS DE ACCESO RODADO

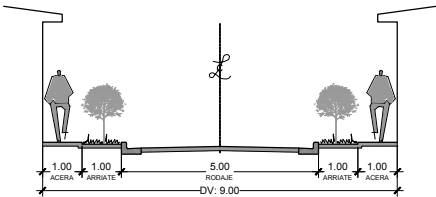
PARA LOCALIZACIÓN L1



PARA LOCALIZACIÓN L2

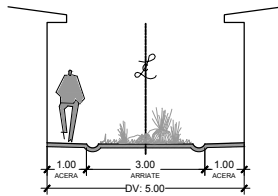


PARA LOCALIZACIÓN L3 Y L4

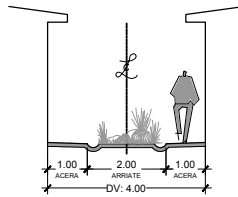


ANEXO 5 PASAJE PEATONAL

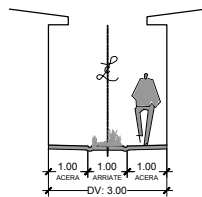
PARA LONGITUDES
DE 100 A 400 m



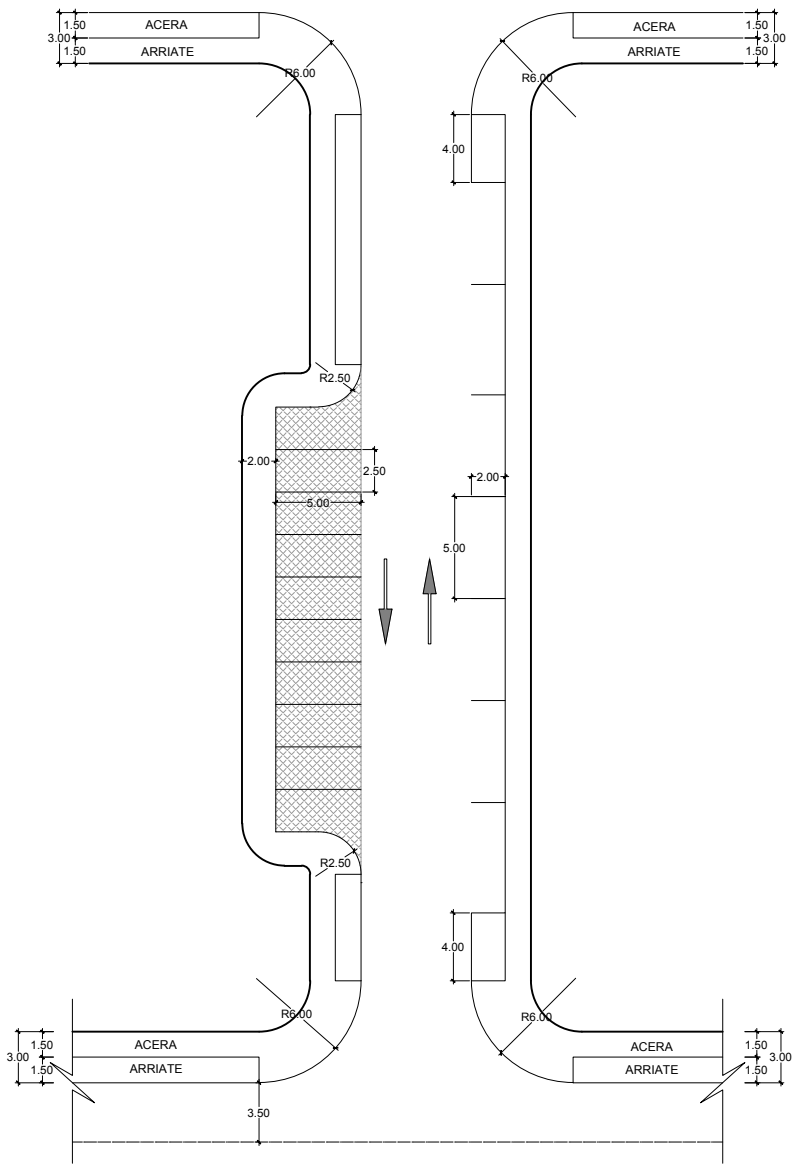
PARA LONGITUDES
MENORES DE 100 m



PARA LONGITUDES
MENORES DE 50 m

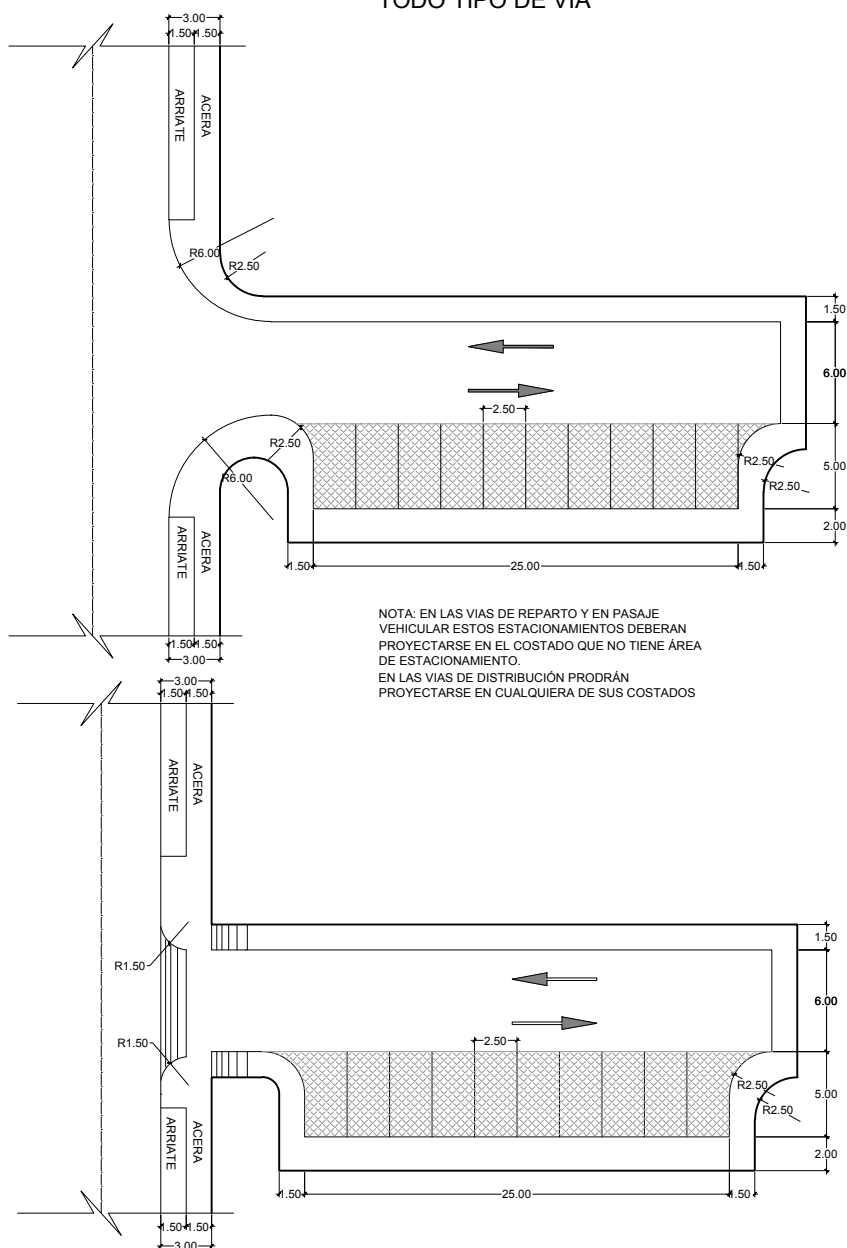


ANEXO 6
ESTACIONAMIENTO EN PASAJE VEHICULAR



ANEXO 7

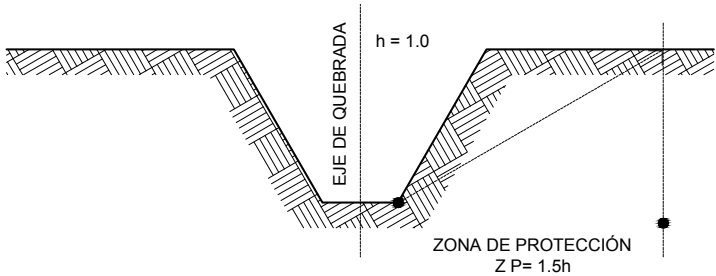
ESTACIONAMIENTO VEHICULARES PARA TODO TIPO DE VÍA



ANEXO 1

ZONA DE PROTECCIÓN PARA ACCIDENTES NATURALES

PROFUNDIDAD DE LA QUEBRADA



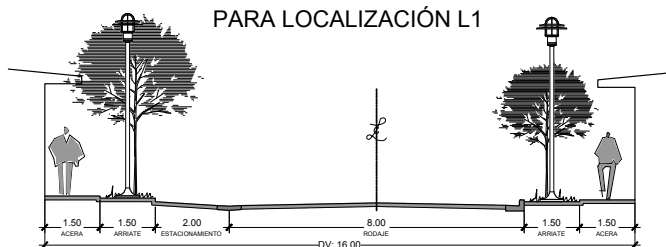
DIFERENCIA NATURAL DE NIVEL DENTRO DEL TERRENO O CON SUS TERRENOS COLINDANTES



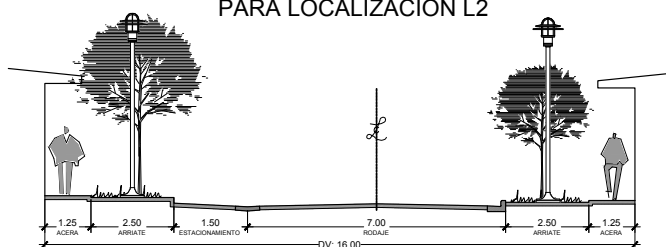
ANEXO 2

VÍAS DE DISTRIBUCIÓN

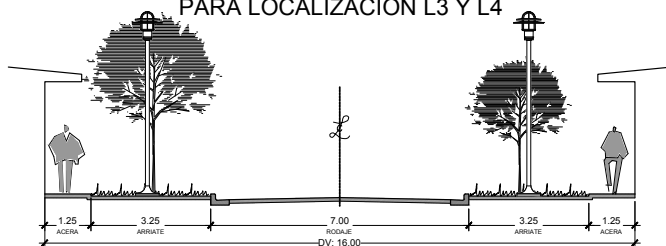
PARA LOCALIZACIÓN L1



PARA LOCALIZACIÓN L2

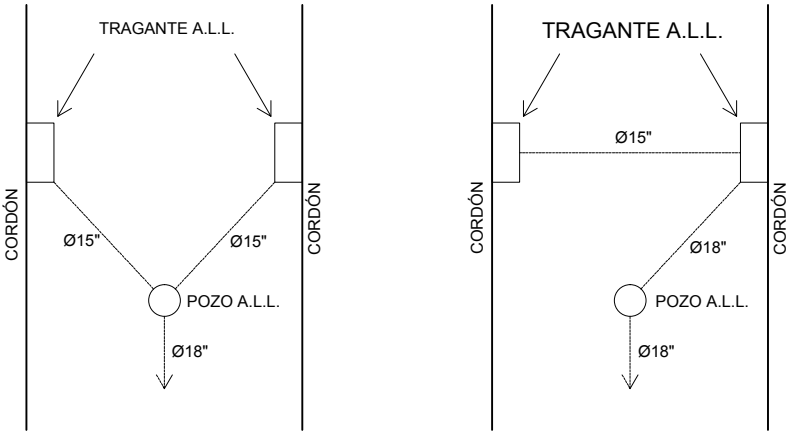


PARA LOCALIZACIÓN L3 Y L4



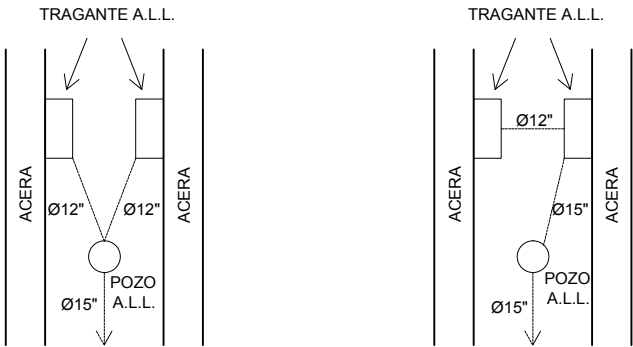
ANEXO 11a

CONEXIÓN DE TRAGANTES A POZO DE VISITA
EN VÍAS VEHICULARES



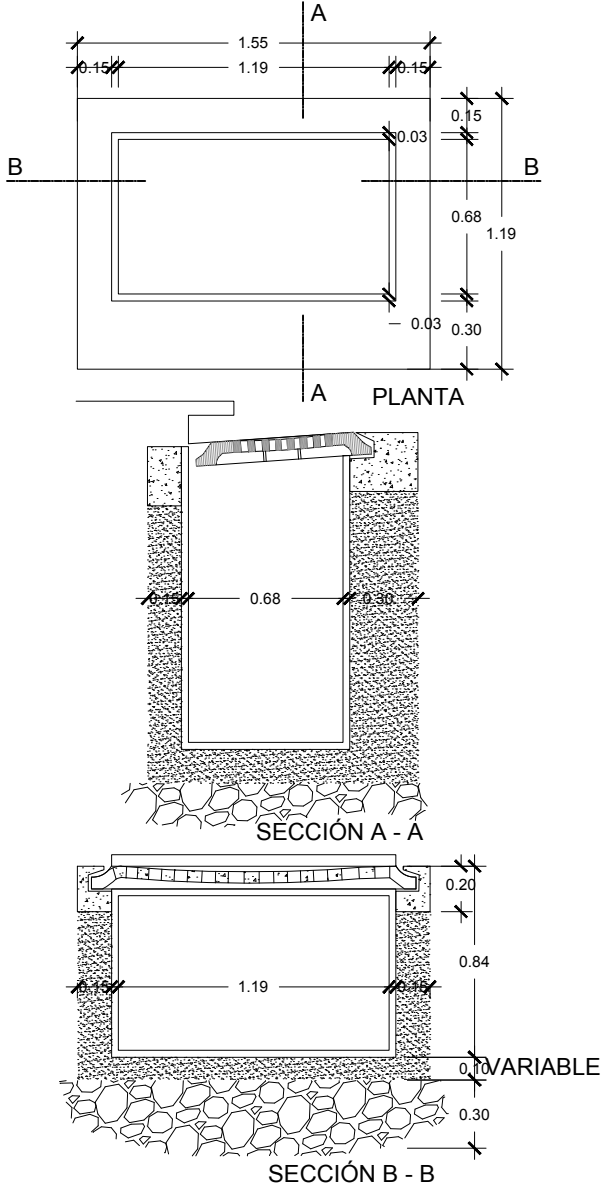
SECCIÓN DE VÍA VEHICULAR

CONEXIÓN DE TRAGANTES A CAJA DE REGISTRO O
POZO DE VISITA EN PASAJE PEATONAL



SECCIÓN DE PASAJE PEATONAL

ANEXO 12
DETALLE TRAGANTE CON
PARRILLA DE HIERRO FUNDIDO



75

ANEX
OBRAS DE UF

	SISTEMA VIAL															CORBONES Y C								
	DISTRIBUCIÓN D.V. 72 m					REPARTO D.V. 18 m					ACCESOS D.V. 12 x 9 m								ACERAS					
	RCA	R/CB	R/SA	R/SB	SR	RCA	R/CB	R/SA	R/SB	SR	RCA	R/CB	R/SA	R/SB	SR	RCA	R/CB	R/SA	R/SB	SR	RCA	R/CB	R/SA	
D1 Mas de 60 Lotes/ha	PAVIMENTADO CONCRETO 15 CM	-	-	-	-	PAVIMENTADO CONCRETO 15 CM	-	-	-	-	PAVIMENTADO CONCRETO 15 CM	-	-	-	-	CONCRETO BAMPULO COLUMPILO	-	-	-	-	CONCRETO BAMPULO COLUMPILO	-	-	
D2 Entre 30 y 60 Lotes/ha	ACOSTILLADO CONCRETO 15 CM	-	-	-	-	ACOSTILLADO CONCRETO 15 CM	-	-	-	-	ACOSTILLADO CONCRETO 15 CM BAMPULO	-	-	-	-	ACOSTILLADO CONCRETO 15 CM	-	-	-	-	ACOSTILLADO CONCRETO 15 CM	-	-	
D3 Entre 40 y 20 Lotes/ha	-	-	ACOSTILLADO CONCRETO 15 CM PAVIMENTADO	-	-	-	-	PAVIMENTADO	-	-	-	PAVIMENTADO	-	-	-	-	-	-	PAVIMENTADO	-	-	PAVIMENTADO	-	-
D4 Entre 20 y 10 Lotes/ha	-	-	-	PAVIMENTADO	-	-	-	-	PAVIMENTADO	-	-	-	PAVIMENTADO	-	-	-	-	-	PAVIMENTADO	-	-	PAVIMENTADO	-	-
D5 Menos de 10 Lotes/ha	-	-	-	PAVIMENTADO	-	-	-	-	PAVIMENTADO	-	-	-	PAVIMENTADO	-	-	-	-	-	PAVIMENTADO	-	-	PAVIMENTADO	-	-

KO 10
RBNIZACION

UNETAS							ESTACIONAMIENTO					SISTEMA PLUVIAL					SERVICIO DE A.P. Y ALCANTARILLADO					SERVICIO ELÉCTRICO				
RSB	SR	RCA	RCB	RSA	RSS	SR	CT	CRA	CRB	CRC	CSR	AL	FS	LE	DO	CO	PO	DO	SS	TV	VP	AC	SS			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO A	-	-	-	-	TUBERÍA DE CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO B	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO C	-	-	-	-	TUBERÍA DE CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO D	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO E	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO F	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO G	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO H	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO I	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO J	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO K	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO L	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO M	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO N	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO O	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO P	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO Q	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO R	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO S	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO T	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO U	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO V	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO W	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO X	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO Y	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	REVESTIMIENTO COMPLETO DE TIPO Z	-	-	-	-	CONCRETO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

CLAVE	SIGNIFICADO
RCA	Revestimiento Completo tipo A
PA1	Revestimiento Asfáltico tipo 1
PA2	Revestimiento Asfáltico tipo 2
PA3	Revestimiento Asfáltico tipo 3
RCB	Revestimiento Completo tipo B
RSA	Revestimiento Simple tipo A
RSS	Revestimiento Simple tipo B
SR	Sin Revestimiento
CT	Con Tuberia
CRA	Canal Recubierto tipo A
CRB	Canal Recubierto tipo B
CRC	Canal Recubierto tipo C
CSR	Canal sin Recubrimiento
AL	Alcantarillado
FS	Fosa Septica
LE	Letrina
DO	Domoclar
CO	Colectivo
PO	Pozo
SS	Sin Servicio
TV	Todas las Vías
VP	Vías Principales
AC	Accesos

ANEXO 14

SISTEMA DE VÍAS DE CIRCULACIÓN MENOR

TIPO DE VÍA	UBIC	DERECHO DE VÍA	RODAJE	ESTACIONAMIENTO O PARALELO	ACERA	ARRIATE	LONGITUD MAXIMA
DISTRIBUCIÓN	L1	16	9	2	1.25 Y 1.25	1.25 Y 1.25	1800
	L2	16	9	0	1.25 Y 1.25	2.25 Y 2.25	3800
	L3	16	7	0	1.25 Y 1.25	3.25 Y 3.25	*****
REPARTO	L1	15	7	2	1.50 Y 1.50	1.50 Y 1.50	900
	L2	15	7	0	1.25 Y 1.25	2.75 Y 2.75	1200
	L3	15	7	0	1.25 Y 1.25	2.75 Y 2.75	1800
ACCESO RODADO 1	L1	12	7	0	1.25 Y 1.25	1.25 Y 1.25	450
	L2	12	7	0	1.25 Y 1.25	1.25 Y 1.25	600
	L3	12	6	0	1.25 Y 1.25	1.75 Y 1.75	900
ACCESO RODADO 2	L1	9	6	0	1.00 Y 1.00	0.50 Y 0.50	75
	L2	9	6	0	1.00 Y 1.00	0.50 Y 0.50	125
	L3	9	5	0	1.00 Y 1.00	1.00 Y 1.00	150
ACCESO PEATONAL	L1	5	0	0	1.00 Y 1.00	3+	100
	L2	5	0	0	1.00 Y 1.00	3+	300
	L3	5	0	0	1.00 Y 1.00	3+	400
CAMINO VECINAL	L4	12	6	-	-	-	-

El acceso peatonal podrá tener un derecho de vía menor, cuando su longitud sea menor de 100 metros Reduciendo el arriate centra a dos metros en longitudes no mayores de 100 metros y a un metro en longitudes no mayores de 50 metros

Para las parcelaciones L1 y L2, el acceso rodado N° 1 podrá tener un derecho de vía menor cuando se imposibilite la prolongación para fines de integración, siempre que la longitud no sea mayor a 200 mts. En longitudes no mayores a 200 mts. Deberá dejarse un retorno al final y mantener el rodaje de 7 mts.

ANEXO 15

OBRAS DE URBANIZACIÓN

OBRAS DE URBANIZACIÓN	U1	U2	U3	U4	U5
Vías Vehiculares	RCA	RCB	RSA	RSB	SR
Aceras	RCA	RCB	RSA	RSB	SR
Cordones y Cunetas	RCA	RCB	RSA	RSB	SR
Aguas Lluvias	CT	CRA	CRB	CRC	CSR
Aguas Negras	AL	AL	FS o BC	LE	LE
Agua Potable	DO	DO	CO	PO	PO
Electricidad	DO	DO	SS	SS	SS
Alumbrado Público	TU	UP	AC	SS	SS

REVESTIMIENTO COMPLETO A	RCA	ALCANTARILLADO	AL
REVESTIMIENTO COMPLETO B	RCB	FOSAS SEPTICAS	FS
REVESTIMIENTO SIMPLE A	RSA	LETRINA	LE
REVESTIMIENTO SIMPLE B	RSB	DOMICILIAR	DO
SIN REVESTIMIENTO	SR	COLECTIVA	CO
CON TUBERIA	CT	POZO	PO
CANAL RECUBIERTO A	CRA	SIN SERVICIO	SS
CANAL RECUBIERTO B	CRB	TODAS LAS VÍAS	TU
CANAL RECUBIERTO C	CRC	VÍAS PRINCIPALES	UP
CANAL SIN RECUBRIMIENTO	CSR	ACCESOS	AC
		BATERIA DE LETRINAS COLECT	BC

NOTA: VER ANEXO Nº 10

Reglamento

de la Ley de Urbanismo
y Construcción Para Proyectos
de la Industria y Comercio



Decreto No 69.

El Poder Ejecutivo De La Republica De El Salvador, Considerando:

I.- Que la urbanización está creciendo desordenadamente y a un ritmo acelerado en el país, constituyendo un atentado para los recursos agrícolas, hidráulicos y de toda índole; lo que en gran parte es debido a la falta de una regulación que controle adecuadamente tales desarrollos.

II.- Que uno de los problemas que acosan a nuestras principales ciudades es el hecho de que más del sesenta por ciento de la población urbana del país, por múltiples circunstancias, se ha venido concentrando en ellas y siendo el crecimiento urbano la principal dinámica del desarrollo económico y social de la nación, es necesario dictar disposiciones legales tendientes a lograr un desarrollo urbano racional.

III.- Que en conformidad a la facultad conferida, por el Art. 3 de la ley conocida como Ley de Planes Reguladores, emitida por Decreto Legislativo No 1904 del 9 de agosto de 1955, publicado en el Diario Oficial No 151, Tomo 168 del 18 del mismo mes y año; y artículo 2 literales f) y j) de la Ley de Urbanismo y Construcción, corresponde al Poder Ejecutivo en el Ramo de Obras Públicas emitir los Reglamentos de Desarrollo Urbano necesarios para poner en vigor los respectivos Planes Reguladores.

Por tanto, en uso de sus facultades legales,

Decreta el siguiente

“REGLAMENTO A LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN”

Parte Primera

De Las Urbanizaciones Y Fraccionamientos

Capitulo I

Disposiciones Generales

ARTS. DEL 1 AL 4 DEROGADOS(1)

CAPITULO II

Clasificación De Fraccionamientos Arts. Del 5 Al 10 Derogados(1)

Urbanización Industrial.

Art. 11.- Una urbanización es industrial cuando el uso proyectado de las parcelas es para industrias y sus servicios.

Para que DUA apruebe una urbanización industrial será necesario que ésta se encuentre dentro de una zona industrial determinada por el plan de zonificación respectivo oficialmente aprobado, o en su defecto a lo que determine el Ministerio de Obras Públicas a través de la DUA. Toda zona industrial deberá estar calificada de acuerdo a una o más de las características siguientes:

- a) Posibilidad de agua industrial y sus drenajes.
- b) Proximidad a una vía principal de acceso a la ciudad.
- c) Proximidad a zonas aptas para residencia de obreros.

Una vez clasificada la zona industrial como poseedora de una o varias de estas características, DUA exigirá al lotificador los trabajos necesarios para que la urbanización se ejecute de acuerdo a lo establecido en este Reglamento.

Si la zona ha sido calificado con las características de a) el urbanizador deberá cumplir con los requisitos que exija la Dirección General de Salud.

Si la zona ha sido calificada con la característica b) el lotificador deberá construir las calles necesarias para facilitar el acceso directo a la vía principal.

La calificación c), servirá solamente para establecer zonas verdes de separación entre las industrias a establecerse y las zonas residenciales. Esta franja tendrá un ancho mínimo determinado por DUA, pero nunca será inferior a 20 metros.

El área mínima de lotes será de 1.000 metros cuadrados con un frente mínimo de 20 metros, excepto en aquellas urbanizaciones a construirse en zonas calificadas por DUA como aptas para industria liviana, en donde los mínimos permitidos serán 20 metros de frente y 500 metros cuadrados de área, bajo la condición de proyectar manzanas moduladas con tales dimensiones.

El área verde necesaria será determinada por DUA pero nunca podrá ser menos del 10% del área total a urbanizar; incluyéndose en dicha reserva la franja de separación entre la urbanización industrial y los usos vecinos. El área verde servirá para fines de esparcimiento y deportes.

Urbanización Comercial.

Art. 12.- Una urbanización es comercial cuando el uso proyectado de las parcelas es para comercio y sus servicios. Toda lotificación comercial para ser aprobada necesitará cumplir los requisitos siguientes:

a) Localización en zonas comerciales determinadas por DUA.

b) El lote mínimo será de 300 M²., excepto cuando se justifique otra norma mediante proyecto arquitectónico o de diseño urbano. Cuando la urbanización comercial afecte el Área Comercial Central o un Comercio de Distrito de una ciudad o área metropolitana, DUA exigirá requisitos especiales según el caso.

c) El área verde se utilizará para esparcimiento en forma de parque o plaza pública. El área verde necesaria será determinado por DUA, pero nunca será menor del diez por ciento del área total a urbanizar.

Fraccionamiento Simple.

Art. 13.- Para fines de este Reglamento será considerado fraccionamiento simple toda división de la propiedad originada por herencia, disolución de sociedades, etc., en área urbana o potencialmente urbana.

DUA podrá autorizar este tipo de lotificaciones sin más exigencias que el acceso a cada una de las partes siempre que el objetivo de la división sea el anteriormente apuntado.

Urbanizaciones de Desarrollo Complejo.

Art. 14.- Para la aprobación de todo proyecto de urbanización de desarrollo complejo, el urbanizador deberá presentar a DUA la información siguiente:

Plano de ubicación.

Plano de zonificación del terreno según usos y/o etapas.

Plano de instalaciones de agua potable, aguas negras y drenaje de aguas lluvias.

Plano de calles, aceras y niveles de terreno.

Descripción de los datos del proyecto y etapas.

DUA exigirá el 10% de área verde y con ubicación definida.

La administración del área verde podrá estar a cargo de la institución responsable de la urbanización.

Deberán ser consideradas como urbanizaciones de tipo complejo entre otros:

Conjuntos habitacionales.

Conjuntos hospitalarios y de investigación.

Conjuntos de edificios para la educación, "campus" universitarios.

Cementerios.

Centros comerciales.

Conjuntos de edificios institucionales o de oficina.

Complejos industriales.

Parques y centros de esparcimiento.

Urbanizaciones Mixtas.

Art. 15.- Toda urbanización que comprende dos o más tipos de esta clasificación, se le exigirá que cada una de sus partes cumpla con los requisitos mínimos a que estará sujeta como proyecto individual según su tipo.

CAPITULO III TRAMITACION

ARTS. DEL 16 AL 27 DEROGADOS(1)

CAPITULO IV DE LAS VIAS PUBLICAS Y SU USO

ARTS. DEL 28 AL 46 DEROGADOS(1)

CAPITULO V MANZANAS, LOTES MINIMOS, AREAS DE USOS PUBLICOS, NIVELACION DE LOTES

ARTS. DEL 47 AL 54 DEROGADOS(1)

CAPITULO VI
INSTALACIONES DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

ARTS. DEL 55 AL 57 DEROGADOS(1)

CAPITULO VII
DISPOSICIONES DIVERSAS

ARTS. DEL 58 AL 78 DEROGADOS(1)

DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los catorce días del mes de septiembre de mil novecientos setenta y tres.

ARTURO ARMANDO MOLINA
Presidente de la República.

JORGE ANTONIO SEAMAN SOTO
Ministro de Obras Públicas.

D.E. No 69, del 14 de septiembre de 1973,
publicado en el D.O. No 179, Tomo 240,
del 26 de septiembre de 1973. REFORMAS:

(1) D.E. No 70, del 6 de diciembre de 1991,
publicado en el D.O. No 241, Tomo 313,
del 20 de diciembre de 1991

Ley Especial

de Lotificaciones y Parcelaciones
Para Uso Habitacional



DECRETO No 993

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,
CONSIDERANDO:

I.- Que los Artículos 103 y 119 de la Constitución de la República establece que el Estado debe procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda, garantizando la propiedad privada en función social;

II.- Que actualmente existen parcelaciones, particiones, segregaciones de inmuebles, sean de hecho o de derecho, conocidas como lotificaciones, que representan una oportunidad real de acceso al derecho de propiedad sobre inmuebles a favor de las familias salvadoreñas; lo cual es un mecanismo de oportunidad a las mismas para llegar a ser propietarias de una vivienda;

III.- Que atendiendo a que una considerable cantidad de lotificaciones no han seguido el debido proceso para la legalización y actualización de las mismas; resulta necesario crear un mecanismo que permita la consecución de la Seguridad Jurídica, por lo que se vuelve necesario y urgente, dictar una Ley Especial, que establezca normas básicas dentro de un marco de garantías legales y de seguridad jurídica a favor de estas personas;

IV.- Que es necesario superar las irregularidades en las referidas lotificaciones, que al no estar debidamente legalizadas o autorizadas, impiden que las familias o personas adquirentes de los inmuebles, obtengan con prontitud y certeza los títulos de propiedad correspondientes;

V.- Que en adición la inseguridad jurídica que la comercialización de lotes y parcelaciones provoca en los lote-habiente; también se ha afectado el ordenamiento y desarrollo territorial en el ámbito nacional, por lo cual, es indispensable establecer los instrumentos que regulen adecuadamente la materia y eviten el desarrollo de lotificaciones en zonas no aptas para urbanización.

POR TANTO,

en uso de sus facultades y a iniciativa de los Diputados y de las Diputadas: **Ciro Cruz Zepeda Peña, José Francisco Merino López, Francisco Roberto Lorenzana Durán, Lorena Guadalupe Peña Mendoza, Cesar Humberto García Aguilera, Elizardo González Lovo, Irma Lourdes Palacios Vásquez, Mario Alberto Tenorio Guerrero, Gaspar Armando Portillo Benítez, Guillermo Antonio Olivo Méndez, David Rodríguez Rivera, Sonia Margarita Rodríguez Sigüenza, José Nelson Guardado Menjívar, Mauricio Ernesto Rodríguez, Karla Gisela Abrego Cáceres, Héctor Antonio Acevedo Moreno, Félix Agreda Chachagua, Miguel Elías Ahues Karra, José Antonio Almendariz Rivas, Francisco Rubén Alvarado Fuentes, José Orlando Arévalo Pineda, Guillermo Ávila Qüehl, Douglas Leonardo Mejía Avilés, Eduardo Enrique Barrientos Zepeda, Yohalmo Edmundo Cabrera Chacón, José Vidal Carrillo Delgado, Darío Alejandro Chicas Argueta, José Alvaro Cornejo Mena, Valentín Aristides Corpeño, Carlos Cortez Hernández, Luis Alberto Corvera Rivas, Santos Eduviges Crespo Chávez, Rosa Alma Cruz de Henríquez, Ana Vilma de Cabrera, Carmen Elena Calderón de Escalón, César René Florentín Reyes Dheming, Nery Arely Díaz de Rivera, Antonio Echeverría Veliz, Omar Arturo Escobar Oviedo, Emma Julia Fabián Hernández, José Rinaldo Garzona Villeda, Eduardo Antonio Gomar Morán, Melvin David González Bonilla, José Armando Grande Peña, Jaime Ricardo Handal Samayoa, Juan Carlos Hernández Portillo, Gladis Marina Landaverde Paredes, Hortensia Margarita López Quintana, Mario Marroquín Mejía, Ana Guadalupe Martínez Menéndez, Guillermo Francisco Mata Bennett, Rolando Mata Fuentes, Saúl Anselmo Méndez, Juan Carlos Mendoza Portillo, Erik Mira Bonilla, Heidy Carolina Mira Saravia, Rafael Ricardo Morán Tobar, Yeymi Elizabet Muñoz Morán, Oscar Ernesto Novoa Ayala, Orestes Fredesman Ortiz Andrade, Rafael Eduardo Paz Velis, Mario Antonio Ponce López, Zoila Beatriz Quijada Solís, Norma Carolina Ramírez, Carlos**

Armando Reyes Ramos, David Ernesto Reyes Molina, Javier Ernesto Reyes Palacios, Inmar Rolando Reyes, Dolores Alberto Rivas Echeverría, Gilberto Rivera Mejía, Jackelin Noemí Rivera Avalos, Marcos Antonio Salazar, Patricia María Salazar Mejía, César Humberto Solórzano Dueñas, Karina Ivette Sosa de Lara, Jaime Gilberto Valdez Hernández, Patricia Elena Valdivieso de Gallardo, Ramón Arístides Valencia Arana, Mario Eduardo Valiente Ortiz, Esdras Samuel Vargas Pérez, Guadalupe Antonio Vásquez Martínez, Ana Daysi Villalobos de Cruz y Francisco José Zablah Safie.

DECRETA la siguiente:

LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL

TITULO PRIMERO

Capítulo Uno

Disposiciones Generales

Objeto

Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier Título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional a partir de la vigencia de la presente Ley; así como, establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

Ámbito de Aplicación

Art. 2.- Se regirán por la presente ley, incluyendo el Régimen Transitorio establecido en el título segundo, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las siguientes:

- a) Los proyectos clasificados como urbanizaciones completas tipo 1 y 2, de conformidad a lo establecido en el art. 47 del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales;
- b) Las parcelaciones financiadas, desarrolladas o propiedad del estado, instituciones públicas, gobiernos locales en el marco de sus atribuciones ubicadas en reservas forestales y áreas naturales protegidas establecidas mediante decreto por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales; y las que se encuentren en área frágil de conformidad a lo establecido en la ley de medio ambiente;
- d) Las ubicadas en zonas arqueológicas o identificadas como patrimonio cultural;
- e) Las ubicadas en derechos de vía de conformidad con la ley respectiva;
- f) Las ubicadas en zonas de protección, en ríos, quebradas y zonas de riesgo;
- g) Las identificadas con riesgo muy alto a tsunami, conforme el criterio técnico determinado en el catálogo de vulnerabilidad y riesgo debido a la inundación por tsunami en la costa de el salvador;
- i) Los tugurios y zonas marginales;
- j) Las invasiones, usurpaciones y otras situaciones que constituyan una violación al derecho de propiedad, incluyendo la posesión de mala fe; y,

k) Todas las lotificaciones o parcelaciones que no tengan uso habitacional.

La excepción establecida en el presente artículo no aplicará, cuando los gobiernos locales sean quienes comercialicen los lotes o parcelas.

Los casos a que se refiere el literal c), podrán ser sujetos de aplicación del Régimen Transitorio, establecido en la presente ley, previa opinión del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, respecto las medidas ambientales y técnicas a implementarse, que permitan contrarrestar los riesgos o impactos ambientales causados, el que deberá ser remitido a más tardar dentro de los veinte días hábiles siguientes al recibo de la solicitud. La falta de esta opinión, se entenderá en el sentido que el proceso de regularización puede continuar.

La autoridad competente, valorará y resolverá lo que corresponda; siempre y cuando la lotificación de que se trate se encuentre comercializada, de conformidad a la presente ley, en un cincuenta por ciento, de los lotes que componen la lotificación.

Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por habitabilidad efectiva, la construcción de viviendas en las que reside efectivamente una persona natural o un grupo familiar.

En caso de duda sobre la aplicación de las exclusiones, se remitirán las consultas a las autoridades que corresponda, quienes deberán expresar su opinión por escrito, de forma categórica y terminante sobre la consulta realizada y según la ley que corresponda, en el plazo que para cada institución se establezca en el Reglamento de la presente Ley; caso contrario se tendrá por resuelta en sentido positivo, entendiéndose que la autoridad consultada ha respondido en el sentido de que se acepta que no existe impedimento para la aplicación de la presente Ley y su régimen especial, en lo que corresponda a las atribuciones legales de la autoridad consultada.

Para los efectos sancionatorios, determinados en el capítulo sexto del título primero y capítulo quinto del título segundo de esta Ley, se incluirán todas las lotificaciones que se encuentren comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la presente Ley, excepto las descritas en el literal b) del presente artículo.

El Reglamento de la presente Ley establecerá los procedimientos específicos para la determinación de las exclusiones en el régimen especial, siendo las instituciones que integran la Ventanilla Única, de acuerdo a sus competencias o la autoridad competente para conocer del proceso de regularización, las que determinarán en cada caso, las exclusiones mencionadas en los literales anteriores.

Definiciones

Art. 3.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

- a. Lotificación: División simultánea o sucesiva con fines comerciales, de un inmueble cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población;
- b. Parcela o lote: Porción en la que se divide uno o varios inmuebles, jurídicamente o de hecho;
- c. Lotificador: Persona natural o jurídica que a nombre propio o por cuenta de terceros, e incluso actuando como agente oficioso, comercializa uno o varios proyectos parcelarios o lotificaciones y es reconocido como lotificador, comercializador o propietario del inmueble;
- d. Propietario de la parcelación o lotificación: Persona natural o jurídica, que ejerce

conforme a la Ley, el derecho de dominio, sobre un inmueble en el que se desarrolla o comercializa un proyecto de parcelación o lotificación;

e. Lote-habiente: Persona que posee materialmente y a título oneroso un inmueble con el ánimo de adquirir sobre el mismo, el derecho de dominio de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato de adquisición;

f. Contrato de adquisición de lotes a plazo: Cualquier forma de acuerdo o contrato, sin importar la forma jurídica específica, cuyo contenido económico implique el acuerdo sobre la futura tradición del dominio de un lote o parcela a favor del lote-habiente por parte del desarrollador parcelario, y el pago del precio por medio de pagos periódicos para un plazo determinado, pudiendo entregar la tenencia o posesión del lote o parcela al momento de la contratación o al momento de haber realizado la totalidad del pago;

g. Comercialización: Toda acción realizada por los desarrolladores parcelarios, sean propietarios o no, o cualquier tercero que realice, ofrezca, contrate, convenga o ejecute actos, hechos u omisiones, cuyo objeto sean lotes o parcelas derivadas de una lotificación;

h. Desarrollo de una parcelación o lotificación: Toda transformación física, que recaiga sobre inmuebles, y que tenga como objetivo la comercialización de lotes y la constitución de un núcleo de población;

i. Lotificación de desarrollo progresivo: Se estará a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo y Construcción y sus reglamentos;

j. Compensación: Es la retribución en especie o en dinero que deberá pagar el propietario o desarrollador parcelario del inmueble en favor de los lote-habientes, o de la municipalidad, cuando fuere el caso;

k. Desarrollador Parcelario: Indistintamente, son todas aquellas personas incluidas en las definiciones establecidas en los literales c) y d) del presente artículo.

Prohibición

Art. 4.- Se prohíbe el desarrollo de lotificaciones sin las aprobaciones legales correspondientes.

Los lotes o parcelas derivadas de una lotificación no se podrán comercializar o enajenar bajo ningún título o por cualquier modalidad contractual, que difiera la tradición del derecho de dominio a la realización de una condición futura o pago de precio, sin que tal parcela o lote cuente con su matrícula individual en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros, en adelante CNR, previa verificación de la Oficina de Mantenimiento Catastral correspondiente, bajo la figura de desmembración en cabeza de su dueño, una vez cumplidos los requisitos técnicos y jurídicos determinados en el Reglamento de la presente Ley.

Constituirá objeto ilícito en aquellos contratos, acuerdos o cualquier tipo de relación jurídica o de hecho, que se celebren en contravención al inciso anterior.

Capítulo Segundo

Creación, Finalidad y Organización de la Ventanilla Única de Trámites sobre Lotificaciones y del Registro de Desarrolladores Parcelarios

De la Ventanilla Única de Trámites sobre Lotificaciones de Interés Social

Art. 5.- Créase la Ventanilla Única de Trámites sobre Lotificaciones de Interés Social, en adelante la Ventanilla Única, para la tramitación de los permisos de parcelación que sean competencia del VMVDU de acuerdo con la Ley de Urbanismo y Construcción.

Obligación de Colaboración

Art. 6.- Todos los organismos gubernamentales, instituciones autónomas, municipalidades y sus titulares estarán en la obligación de colaborar con el Viceministerio para la ejecución de la presente Ley, pudiendo delegar funciones de conformidad con el Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, leyes respectivas y el Código Municipal en su caso, para lograr su cumplimiento y facilitar el ejercicio de las atribuciones conferidas a los mismos.

El Reglamento de esta Ley dispondrá la modalidad de procedimientos y medios para que se de dicha cooperación.

De los Trámites ante el VMVDU

Art. 7.- La Ventanilla Única, estará integrada por el VMVDU, y las demás instituciones a que se refiere el artículo sexto de la presente Ley, quienes recibirán y darán seguimiento en una sola oficina física o virtual, a los trámites necesarios para la obtención de permisos de lotificación o parcelación y recepción de las obras de su competencia, para lo cual se le faculta a los titulares de las instituciones que integren la Ventanilla Única, para delegar sus funciones o designar delegados institucionales según sea pertinente. El Coordinador de la Ventanilla Única será el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. En todo caso, las instituciones representadas en la Ventanilla Única mantendrán sus facultades normativas. La supervisión de los diferentes aspectos contenidos en la autorización, será ejercida por cada institución participante, según las competencias que para tal efecto le confieran las leyes.

Así mismo, el VMVDU podrá desarrollar sistemas informáticos de trabajo, gestionar recursos físicos, humanos y financieros y definir los mecanismos para la integración y facilitación que sean requeridos.

En La Ventanilla Única, una vez sea presentada cualquier solicitud de trámite de los comprendidos en la presente Ley, deberá dar la respuesta que corresponda en un plazo no mayor de los 120 días siguientes, a la presentación, caso contrario, se entenderá que la solicitud fue aceptada en el sentido requerido.

De la Tramitación de Permisos ante las Oficinas Municipales o Regionales de Ordenamiento Territorial

Art. 8.- Para la tramitación de permisos de parcelación o lotificación que sean competencia de los municipios de conformidad con la Ley de Urbanismo y Construcción y demás leyes de ordenamiento y desarrollo territorial, se podrán conformar ventanillas únicas de ámbito municipal o regional en relación a trámites sobre lotificaciones o parcelaciones, tal como se establece en el artículo anterior, por medio de acuerdos interinstitucionales, con la presencia de delegados de las instituciones intervinientes.

De los Planes de Ordenamiento Territorial y la Coordinación Institucional

Art.9.- Para la tramitación de los permisos de parcelación o lotificación que correspondan a las situaciones que prevé la presente Ley, se estará a lo dispuesto en los instrumentos y planes de ordenamiento territoriales respectivos y leyes relacionadas en materia de ordenamiento y desarrollo territorial, donde existieren.

De la Publicación de la Base de Lotificaciones Aptas para Comercialización

Art. 10.- El CNR y el VMVDU, podrán poner a disposición del público y de forma gratuita, la información que tengan a su disposición referente a las lotificaciones aprobadas, inscritas y aptas para la comercialización, según lo establecido en el Artículo 4 de la presente Ley y lo que se establezca en su Reglamento, quedando facultados los titulares del CNR y el VMVDU para determinar los mecanismos y medios de la publicación según los recursos disponibles.

Del Registro de Desarrolladores Parcelarios

Art.11.- Créase en el VMVDU, el Registro de Desarrolladores Parcelarios, con carácter público, en cual se inscribirán, las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras que comercialicen proyectos parcelarios o de lotificación en El Salvador.

El Registro constituye un mecanismo de información y transparencia sobre los Desarrolladores Parcelarios que operan a nivel nacional.

Únicamente los Desarrolladores Parcelarios inscritos en el Registro, podrán comercializar lotes o parcelas, bajo los términos de la presente Ley, caso contrario incurrirán en las infracciones establecidas en la presente Ley.

Los requisitos y procedimientos para la inclusión de desarrolladores parcelarios se establecerán en el Reglamento de la presente Ley.

Contenido y Actualización del Registro de Desarrolladores Parcelarios

Art. 12.- El Registro contendrá para cada Desarrollador Parcelario, la siguiente información:

- a) Datos Generales del titular, titulares o de su representante legal, desarrolladores Parcelarios, que incluirán como mínimo: nombre, denominación o razón social, naturaleza, domicilio, dirección, órganos de administración, representación legal y certificación de la inscripción del Registro de Comercio, en el caso de las personas jurídicas; y
- b) Texto íntegro de las resoluciones finales derivadas de los procesos sancionatorios que se sigan en contra de los desarrolladores parcelarios ante el VMVDU.

Independientemente de las obligaciones de rendir informes cuando les fueren solicitados, y de facilitar las inspecciones que fueren ordenadas, los desarrolladores parcelarios quedan obligados a proporcionar anualmente la información necesaria para actualizar este registro con fines de vigilancia y para que pueda ser consultada por cualquier interesado.

De la Cancelación de las Inscripciones en el Registro de Desarrolladores Parcelarios

Art. 13. - La inscripción en el Registro de Desarrolladores Parcelarios podrá cancelarse por solicitud de él mismo, siempre y cuando éste compruebe que la transferencia realizada a persona natural o jurídica es legal y que en ella se incluyen todas las obligaciones para con los lote-habientes, o por resolución del VMVDU en los términos establecidos en la presente Ley.

El procedimiento para la cancelación del registro de desarrolladores parcelarios se establecerá en el Reglamento de la presente Ley.

Capítulo Tercero

De las Modalidades Contractuales Empleados para la Comercialización de Lotes

Contratos

Art. 14.- Los contratos para la adquisición de lotes a plazo deberán hacerse constar en documento privado debidamente autenticado o en escritura pública, según lo prefiera el lote-habiente, para lo cual éste podrá elegir libremente al Notario ante quien se otorgará el documento privado autenticado o el contrato respectivo.

Sin perjuicio de las formalidades que impongan otras leyes para la existencia de estos contratos, los mismos deberán contener al menos lo siguiente:

- a) Generales de los comparecientes, y en el caso de que el compareciente, no sea el propietario del inmueble o no lo sea en su totalidad, deberá expresar las facultades que tiene para obligarse a realizar la futura tradición del dominio del inmueble, por medio de los instrumentos jurídicos que fueren pertinentes;
- b) Descripción inmueble, naturaleza, área, matrícula y los gravámenes o derechos reales que recaigan sobre el inmueble;
- c) La referencia del permiso de parcelación, la fecha de otorgamiento y la autoridad que lo ha emitido;
- d) Número de Inscripción del desarrollador parcelario;
- e) Precio y forma de pago;
- f) Condiciones en las que el Lote-habiente ejercerá la tenencia o posesión del lote o parcela, mientras se realice el pago total del precio;
- g) Aceptación de la obligación por parte del desarrollador parcelario, en el sentido que una vez pagado el precio, procederá a otorgar la venta o el título que corresponda y a hacer la tradición del dominio del inmueble a favor de Lote-habiente, el plazo de esta obligación no podrá exceder de treinta días;
- h) Condiciones en que el lote-habiente puede desistir del contrato y sus efectos;
- i) Condiciones en las que el desarrollador parcelario podrá rescindir el contrato y;
- j) Designación de beneficiarios en caso de muerte.

Es obligación del desarrollador parcelario, entregar en un plazo no mayor de treinta días después de la cancelación de las obligaciones establecidas en el contrato, toda la documentación necesaria, para que el lote-habiente pueda proceder a la realización de

la tradición del dominio del inmueble, así mismo, es obligación del Notario que autorice un contrato de adquisición de lotes a plazo, entregar al lote-habiente un testimonio de la escritura pública del contrato suscrito.

Para la firma de los contratos para la adquisición de lotes a plazo, a los que se refiere esta Ley, se requiere de la comparecencia personal del propietario o propietarios del inmueble o se realice por medio de poder especial otorgado por éstos, para el acto de que se trate. Cuando los contratos de adquisición de lotes a plazo, se realicen en contratos de adhesión los desarrolladores parcelarios depositarán copias de los formularios en la Defensoría del Consumidor, quien verificará, en un plazo no mayor a treinta días contados a partir del respectivo depósito, que cumplen lo correspondiente a derechos del consumidor y con los establecidos en la presente Ley, plazo dentro del cual deberán realizarse las observaciones pertinentes. Caso contrario se entenderá que los formularios cumplen con las disposiciones legales vigentes, pudiendo ser utilizados por los desarrolladores parcelarios. La Defensoría del Consumidor podrá poner a disposición de los desarrolladores parcelarios, formatos, modelos, los cuales no requerirán de depósito para ser utilizados.

Es obligación de los desarrolladores parcelarios, indicar en todos los recibos de pago de cuotas o pagos de aportación al precio que realicen los lote-habientes, el saldo pendiente de pago y en su caso las cuotas pendientes de pago.

Para la comercialización de los lotes integrantes de un proyecto de lotificación o parcelación, específicamente en relación a la celebración del documento privado autenticado o del contrato de adquisición de lotes a plazo, éstos, se consideran un derecho a favor del lote habiente y su falta será imputable al propietario o a los lotificadores, según se haya convenido entre éstos. En caso de no existir convenio para estos efectos, ambos serán solidariamente responsables.

Presunción de Existencia de Contrato de Venta a Plazos

Art. 15.- Se presume la existencia de un documento privado autenticado o del contrato de adquisición de lotes a plazo, cuando se establezcan pagos periódicos con la finalidad de adquirir un lote, del cual se haya hecho oferta, sin que se exprese por parte de los contratantes la intención de devolver el inmueble arrendado, constituyendo los pagos periódicos parte del precio o condición para efectuar la tradición del inmueble.

Las condiciones de contratación, se podrán probar por medio de recibos, facturas, o cualquier medio idóneo de conformidad con el Código Procesal Civil y Mercantil y otras leyes que rijan en materia civil y mercantil, y se valorarán con base en la sana crítica. El Juez competente definirá las condiciones de contratación, cuando ocurra este supuesto.

Reporte al Municipio

Art. 16.- Los documentos privados debidamente autenticados o los contratos para la adquisición de lotes, deberán ser remitidos en copia por los desarrolladores parcelarios, al municipio en que se encuentre ubicada la lotificación, dentro de los 90 días subsiguientes al de su otorgamiento a efecto de crear el Registro correspondiente y actualización del Registro de Catastro.

De igual manera, deberá notificarse toda modificación que se realice al documento en el que conste la negociación o compra venta de un lote.

Cesión de los Derechos sobre las Parcelas

Art. 17.- El Lote-habiente podrá ceder los derechos y obligaciones del contrato de adquisición de lotes a plazo a terceras personas, notificando al lotificador y en todo

caso al responsable de hacer la tradición del dominio y posesión del inmueble adquirido, para el perfeccionamiento de la cesión. La cesión incluirá los derechos y obligaciones derivados del contrato, así como el saldo abonado a la cuenta del precio. Esta cesión deberá hacerse constar en documento privado debidamente autenticado o en escritura pública, cuyo testimonio se remitirá junto con la notificación al desarrollador parcelario.

Designación de Beneficiarios por Causa de Muerte

Art. 18.- Es un derecho del Lote-habiente la designación de beneficiarios del contrato de adquisición de lotes a plazo, a efecto de que a su fallecimiento, los beneficiarios le sustituyan en los derechos y obligaciones derivados del contrato, siempre y cuando aún no se le haya hecho al Lote-habiente, la tradición del dominio y posesión del inmueble objeto de la contratación.

En la designación de los beneficiarios, se deberá expresar las generales de los mismos, para que en caso de que el lote-habiente falleciere y a esa fecha no se hubiere realizado a su favor la tradición del dominio del lote o parcela objeto del contrato, los abonos realizados al precio y el saldo del mismo, se reconozcan a favor del beneficiario y pueda éste subrogarse en los pagos pendientes; de tal manera que voluntariamente se pueda reconocer la deuda pendiente por parte del beneficiario, subrogándose en los derechos y obligaciones del que lo nombró beneficiario.

El beneficiario deberá comunicar al desarrollador parcelario, sobre la muerte de su benefactor y si acepta o no los derechos y obligaciones que como beneficiario le corresponden, en un plazo máximo de sesenta días posteriores al fallecimiento del lote-habiente, debiendo revertirse cualquier penalidad, interés o recargo por mora, que pueda generarse durante ese período.

El desarrollador parcelario, estará obligado a realizar la tradición del dominio y posesión del inmueble a favor del beneficiario, una vez se haya cancelado el precio total del lote o parcela.

Los derechos que de acuerdo con esta Ley correspondan al beneficiario o beneficiarios del contrato de adquisición de lotes a plazo, estarán sujetos a lo dispuesto en el Artículo 1334 del Código Civil.

En caso de muerte del Lote-habiente, siempre y cuando no opere ningún seguro ni se hayan establecido beneficiarios o los nombrados no acepten, los herederos o legatarios, en su caso, podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de venta o el contrato análogo empleado, en los mismos términos pactados por el causante, sin que los desarrolladores parcelarios puedan hacer valer la defunción como causal de terminación del contrato. Toda estipulación en contra de este artículo se tendrá por no escrita.

La designación de legatario sobre el derecho de adquisición del inmueble o sobre el derecho de dominio del mismo, en fecha posterior al nombramiento de beneficiario, se entenderá que sustituye a este último.

En todo momento el lote-habiente podrá modificar la designación de beneficiarios.

Capítulo Cuarto Del Contrato de Administración de la Lotificación

Contrato de Administración de la Lotificación

Art. 19.- El contrato de administración de la lotificación, es el acuerdo de voluntades en el que el propietario del inmueble faculta al lotificador a realizar por cuenta

del propietario, la planificación, tramitación de permisos y/o comercialización de parcelas de un proyecto parcelario. El contrato de administración faculta al desarrollador parcelario a realizar los asuntos generales que no necesiten mandato especial.

Los contratos de administración, sus modificaciones y terminación, se otorgarán por escritura pública y deben inscribirse en el Registro a que se refiere el Art. 11 de la presente Ley, así como en el Registro de Comercio y en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del lugar donde se encuentre el inmueble o lotificación.

Para estos efectos, el desarrollador parcelario deberá presentarlo en un plazo no mayor a diez días contados a partir del otorgamiento de la escritura pública.

Responsabilidad de los Desarrolladores Parcelarios

Art. 20.- El lotificador y el propietario del terreno responderán solidariamente de la indemnización de daños y perjuicios que correspondan por el incumplimiento de las obligaciones que ambos o cualquiera de ellos, hubiere contraído con el lote-habiente; toda cláusula que limite esta responsabilidad se tendrá por no escrita.

Se presumirá la existencia de un contrato de administración, cuando se dé al menos, una de las condiciones establecidas en el inciso primero del artículo anterior.

Requisitos del Contrato

Art. 21.- Los contratos de administración deberán contener como mínimo:

- a) Declaración de dominio por el propietario del inmueble objeto del contrato, así como: naturaleza, situación, extensión y antecedentes registrales;
- b) Condiciones y características técnicas de la lotificación;
- c) Obligaciones de las partes;
- d) Plazo del contrato;
- e) Reglas sobre la rendición de cuentas;
- f) Reglas para la liquidación anticipada del contrato; y
- g) Mandato a favor del lotificador para realizar gestiones administrativas, municipales y judiciales que fueren necesarias para lograr la aprobación, legalización y comercialización de la lotificación.

Capítulo Quinto

De la Protección de los Contratos y Garantía de su Cumplimiento

Aprobación del Proyecto Parcelario

Art. 22.- Una vez aprobado el proyecto de lotificación por el VMVDU, o las instancias descentralizadas correspondientes, éstos, deberán librar en un mismo acto, la certificación en extracto de dicha aprobación y el permiso correspondiente, que el interesado deberá presentar al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente a la jurisdicción en que está ubicado el inmueble en donde se realizará la lotificación, para que sea anotada preventivamente la inscripción que corresponda al inmueble a lotificar. Para la inscripción de dicha anotación preventiva será requisito indispensable que el inmueble se encuentre

libre de gravamen.

Los requisitos que deberá reunir dicha certificación, serán establecidos en el Reglamento de la presente Ley.

Los efectos de la inscripción de la anotación preventiva se retrotraen a la fecha de su presentación y se limitan a que los inmuebles no podrán ser objeto de nuevas afectaciones, gravámenes, embargos, transferencias, enajenaciones o cualquier otro derecho que sobre el mismo se pretenda inscribir, a menos que se trate de uno de los compradores bajo cualquier título. Estos efectos de la anotación preventiva, cesarán por la inscripción del documento de transferencia de dominio a los lote-habientes, beneficiarios o destinatarios del equipamiento social; o por el requerimiento expreso de la autoridad competente que ordenó la anotación preventiva al Registro correspondiente para cancelarla.

El Lotificador, podrá solicitar la desafectación total o parcial del inmueble autorizada, para ser comercializado en lotes o parcelas, siempre y cuando no se haya celebrado ningún contrato de adquisición de lote a plazo.

Prohibición Expresa

Art. 23.- Se prohíbe que los inmuebles objeto de la marginación de la lotificación estén sometidos a gravámenes o derechos que limiten la disponibilidad de los lotes o parcelas a favor de sus Lote-habientes.

Si el propietario o desarrollador parcelario de un inmueble donde se desarrolla una Lotificación, transfiriere el dominio total o parcial del mismo, el comprador asumirá todas las obligaciones que hubiere adquirido el propietario o desarrollador con los lote- habientes, tanto en el contrato de administración, como en el contrato de venta a plazos, quedando vigente la anotación preventiva.

Cuando se realice la transferencia del dominio total o parcial de los inmuebles que conforman la lotificación, a un tercero cuya intención es continuar con la comercialización de los mismos, y por tanto represente una continuidad de las obligaciones del propietario; la misma anotación preventiva se mantendrá vigente, sin que ello limite la inscripción del derecho de dominio del nuevo adquirente que tendrá la calidad de lotificador; siempre y cuando éste último haya aceptado los compromisos adquiridos con los lote- habientes tanto en el contrato de administración, como en el contrato de venta a plazo, de manera que no constituya un mecanismo de fraude a los acreedores y lote-habientes, si los hubiere. Cualquier pacto en contrario será nulo.

Prelación

Art. 24.- Los inmuebles en los que se desarrolle una lotificación en los términos que establece la presente Ley, lo mismo que las parcelas o lotes en que ésta se divida, no podrán ser embargados por los acreedores de los desarrolladores parcelarios o propietarios, en detrimento de los derechos de los lote habientes, la persecución o ejecución procesal que realicen terceros se seguirá sobre los flujos o recursos derivados de los ingresos de la lotificación, para lo cual las obligaciones mantendrán la prelación indicada en el Derecho Común. Si por cualquier razón se realizare transferencia de dominio, ésta solo se podrá realizar incorporando y reconociendo las obligaciones derivadas de los contratos con los Lote-habientes.

La tradición del dominio y sucesión por causa de muerte de los derechos que posea el propietario del inmueble de la lotificación, comprenderán las obligaciones y cargas derivadas de los contratos de adquisición de lotes a plazo o cualquier otro de naturaleza análoga, así como también el contrato de administración que hubiere acordado. De la

misma manera se procederá con las sentencias judiciales de remate y la adjudicación en pago de la Lotificación.

Capítulo Sexto **Régimen Sancionatorio**

Presunción de la Existencia de una Lotificación

Art. 25.- Para efectos sancionatorios se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones, o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier título, y que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional.

Infracciones

Art. 26.- Son infracciones administrativas a la presente Ley, las siguientes:

- a) La falta de otorgamiento del contrato de adquisición de lotes a plazo por parte de los desarrolladores parcelarios en los términos que señala la presente Ley a favor del Lote-habiente;
- b) Promocionar, vender, prometer vender o comercializar lotes o parcelas en contravención a lo establecido en el artículo 4 de la presente Ley;
- c) Negarse a realizar u obstaculizar la tradición del dominio del lote o parcela, una vez que se haya cancelado el precio total del lote y que se hubieren obtenido las aprobaciones correspondientes;
- d) Obstaculizar o impedir por cualquier medio la designación de beneficiarios, así como negarse a reconocer los mismos, cuando éstos se hayan legalmente designado;
- e) No inscribirse, ni actualizar el Registro de Desarrolladores Parcelarios cuando exista obligación de hacerlo de conformidad a lo establecido en la presente Ley;
- f) No proporcionar la información requerida por el VMVDU en los términos que señala la presente Ley u obstaculizar las funciones de vigilancia e inspección que de conformidad con esta, Ley realiza el VMVDU sobre los desarrolladores parcelarios; y
- g) Simular bajo diferentes figuras contractuales o registrales, la conformación de lotificaciones o parcelaciones para evitar cumplir los requisitos establecidos por la presente Ley, la Ley de Urbanismo y Construcción, y sus reglamentos.

Para la infracción enunciada en el literal g), el CNR informará al VMVDU el nombre de propietario, ubicación y antecedente registral del inmueble en donde se ha detectado un posible desarrollo de parcelación o lotificación; a fin de que el VMVDU verifique tal información, se inicie el procedimiento sancionatorio según lo establece la presente Ley, para lo cual deberá seguirse el debido proceso.

Las infracciones a las que se refiere el presente artículo serán aplicables a las relaciones jurídicas o hechos ocurridos a partir de la vigencia de la presente Ley.

Clasificación de las Infracciones y Sanciones

Art. 27.- Son infracciones graves, el incumplimiento de las normas contenidas en los literales a),d) y f) del artículo anterior de la presente Ley.

Son infracciones muy graves el incumplimiento de las normas contenidas en los literales b), c), e) y g) del artículo anterior de la presente Ley.

Las infracciones anteriores serán sancionadas administrativamente, de conformidad con las reglas siguientes, previa implementación del debido proceso:

a) Las infracciones graves se sancionarán con multa hasta de doscientos salarios mínimos mensuales urbanos en el comercio; y

b) Las infracciones muy graves se sancionarán con multa de entre doscientos y quinientos salarios mínimos mensuales urbanos en el comercio y/o la suspensión definitiva de la comercialización de la lotificación de que trate.

En las infracciones a), b), c), d) y e) se podrá imponer como sanción accesoria la suspensión de la comercialización de lotes hasta por un período de tres años y de igual forma la inscripción en el Registro de Desarrolladores Parcelarios.

En el caso de que las infracciones afecten derechos colectivos la multa por infracciones muy graves podrá agravarse hasta cinco mil salarios mínimos urbanos en el comercio.

Competencia para Sancionar

Art. 28.- Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en los incisos a), b), c) y d) del artículo 26 de la presente Ley.

El procedimiento sancionatorio que observará la Defensoría del Consumidor para la tramitación de los procedimientos sancionatorios será el establecido en la Ley de Protección al Consumidor.

En igual forma le corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sancionar las infracciones a la presente Ley que afecten intereses colectivos o difusos de los lote-habientes, en los términos establecidos en la Ley de Protección al Consumidor. En este caso el Tribunal Sancionador tendrá la facultad de ordenar la devolución de lo pagado por los lote-habientes como efecto restitutivo de la sentencia.

Corresponderá al VMVDU por medio de su titular, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en los literales e), f) y g) del artículo 26 de la presente ley, por medio del procedimiento establecido en los artículos siguientes.

De la Oficiosidad

Art. 29.- Cuando la Defensoría del Consumidor o el VMVDU tuvieren conocimiento de cualquier infracción de su competencia a la presente Ley, ya fuere por denuncia o por cualquier otro medio, deberán seguir de oficio el proceso correspondiente para imponer las sanciones respectivas. En ningún caso se iniciarán dos procesos administrativos sancionatorios por la misma causa, sea por acción u omisión.

De las Actas

Art. 30.- Con el objeto de documentar las actuaciones que se realicen, los inspectores o técnicos delegados por el VMVDU o la Defensoría del Consumidor, previa citación del desarrollador parcelario, levantarán actas en las que se hará constar el lugar

donde se practica la diligencia con indicación de la hora y fecha, la autoridad constituida y los nombres de las demás personas asistentes, el objeto de la diligencia y si fuere en cumplimiento de una resolución previa, también se hará mención de ella. A continuación, se indicará el resultado de la diligencia, expresándose con el cuidado debido las diferentes circunstancias que sean pertinentes.

De las Denuncias e Instrucción

Art. 31.- Cualquier denuncia podrá formularse por escrito ante el VMVDU cuando fuere de su competencia, y deberá contener la identidad de las personas que la presenten, el relato de los hechos que pudieran constituir infracción y, cuando fuere posible la fecha de su comisión y la identificación de los presuntos responsables.

Si existieren indicios suficientes sobre la existencia de una infracción de su competencia, de conformidad con la presente Ley, el VMVDU admitirá la denuncia y ordenará la instrucción del expediente respectivo mediante resolución razonada que contendrá los hechos que motivan el inicio del procedimiento, la calificación preliminar de la presunta infracción administrativa y de la posible sanción, así como la identificación del supuesto infractor.

Las resoluciones anteriores serán notificadas al presunto infractor para que dentro de cinco días hábiles pueda aportar las alegaciones, documentos e informaciones que estime convenientes.

Desde el inicio del procedimiento sancionador, el Viceministerio podrá decretar como medida cautelar la suspensión de la comercialización de las parcelas o lotes, la cual podrá ser revocada ante el cambio de las circunstancias que motivaron su adopción.

Prueba

Art. 32.- Vencido el plazo de cinco días hábiles, al que se refiere el artículo anterior, el VMVDU abrirá a pruebas el procedimiento por el término de ocho días hábiles, en el cual las partes deberán presentar las pruebas que estimen convenientes. Transcurrido dicho plazo, se pronunciará la resolución que corresponda.

El VMVDU podrá disponer de oficio en cualquier momento del procedimiento, la práctica de la prueba que estime procedente, dando intervención a los interesados.

Serán admitidos los medios de prueba reconocidos en el derecho común, en lo que fuere aplicable y los medios científicos idóneos.

Valoración de la Prueba

Art. 33.- La prueba se evaluará de conformidad a los informes técnicos de los inspectores o técnicos del VMVDU, constituyen medios probatorios.

Motivación de la Sentencia

Art. 34.- La resolución final que se pronuncie en el procedimiento sancionatorio será debidamente motivada y comprenderá todos los elementos de hecho y de derecho que resulten del expediente y de las pretensiones y excepciones de las partes.

Notificación

Art. 35.- Para todas las infracciones, establecidas en esta ley, se garantizará al presunto infractor el derecho a ser notificado de los hechos que se le imputen de conformidad con el derecho común.

Recurso

Art. 36.- La resolución que imponga la sanción por infracción a la presente Ley, admitirá únicamente el recurso de revisión, el cual conocerá y resolverá el VMVDU o la Defensoría del Consumidor en su caso, dando por terminada la instancia administrativa. El plazo para interponerlo será de cinco días hábiles a partir de la notificación. Y será resuelto en un plazo máximo de quince días hábiles.

Carácter Ejecutorio de Las Resoluciones

Art. 37.- La resolución que imponga una multa deberá hacerse efectiva por el infractor, dentro de los diez días hábiles siguientes al día en que quede en firme la resolución.

Las resoluciones tendrán fuerza ejecutiva tanto en cuanto a la multa que se imponga como en cuanto a las medidas de reparación o de cesación que pudieran contener.

Cuando la resolución a la que se refiere la presente disposición no fuere cumplida en el plazo establecido en el inciso anterior, el Viceministerio remitirá certificación al Fiscal General de la República para que haga efectiva la sanción, siguiendo las acciones correspondientes ante los Tribunales competentes.

Proporcionalidad y Base de las Sanciones

Art. 38.- En la imposición de las sanciones administrativas reguladas y establecidas en la presente Ley, se aplicará el principio de proporcionalidad en la infracción y la sanción, tomando en cuenta los criterios siguientes:

- a) La gravedad del daño causado a la salud o calidad de vida de los habitantes de los lotes;
- b) Las acciones que el infractor tomó para prevenir o reparar el daño causado;
- c) El beneficio obtenido por el infractor;
- d) Los daños realizados al medio ambiente en incumplimiento a la normativa vigente al momento de constituirse la lotificación;
- e) La reiteración en la violación de la presente Ley y su Reglamento; y
- f) El tamaño del Proyecto de Lotificación.

TITULO SEGUNDO

Capítulo Primero

Régimen transitorio para la regularización de las lotificaciones disposiciones generales

Declaratoria de Orden Público

Art. 39.- Se declara de orden público el régimen transitorio, así como la regularización sobre la tenencia, posesión y propiedad de las parcelas derivadas de las lotificaciones en beneficio del Lote-habiente y sus disposiciones prevalecerán sobre cualquiera otras que las contraríen.

Creación y Objeto del Régimen Transitorio

Art. 40.- Créase un régimen transitorio por un período de seis años a partir de la vigencia de la presente ley, que tiene por objeto establecer un procedimiento integral para la aprobación o validación de las lotificaciones desarrolladas y comercializadas sin haber cumplido con los requisitos legales y técnicos correspondientes, que garanticen la seguridad jurídica a las personas que han adquirido o contratado lotes en esas lotificaciones.

El plazo a que se refiere el inciso anterior, no implica el plazo que tienen los lotificadores para iniciar sus procesos de regularización sino, la obligatoriedad que tiene la autoridad competente, para finiquitar los procesos de regularización ante él presentados y de los Desarrolladores Parcelarios y propietarios para cumplir lo requerido por la autoridad competente en las diferentes resoluciones emitidas.

Dentro de este régimen, los lotificadores deberán iniciar sus trámites, hasta ciento ochenta días calendario antes de finalizar el plazo de duración de dicho régimen ya sea ante el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o ante otra autoridad competente.

No estarán sujetas de aplicabilidad del Régimen Transitorio, aquéllas lotificaciones o parcelaciones para uso habitacional, cuya comercialización se hubiere iniciado antes del 7 de septiembre de 2012, sin haber obtenido los permisos correspondientes o que teniéndolos, éstos hayan perdido su vigencia o hayan sido modificados, de tal manera que dicha situación, impide su inscripción en el Centro Nacional de Registros.

El Desarrollador Parcelario, el propietario o sus herederos, declarados o no, de una lotificación, que se encuentre en la situación, antes descrita, deberá probar fehacientemente las anteriores circunstancias, por medio de:

- a) Los documentos de comercialización que prueben la existencia de la lotificación dentro del período antes establecido, conforme lo requerido en el artículo 41 de la presente ley; y
- b) Que el porcentaje de lotes inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, no sea inferior al 80 por ciento de lotes que conforman la lotificación desde su nicio.

Cumplidos los requisitos anteriores, se podrá solicitar la inscripción de los lotes faltantes siguiendo el proceso catastral y registral de segregaciones simples, siempre que el inmueble sobre el cual se encuentre la lotificación o parte de ésta, cuente con el área registral suficiente para tal efecto y no exista afectación en la identificación de los lotes pendientes de inscribir.

La entidad competente para establecer el cumplimiento del criterio anterior será el Centro Nacional de Registros a través de las Oficinas de Mantenimiento Catastral de la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.

Para tal efecto, se deberá cumplir con lo dispuesto en el reglamento de la presente ley.

Si el propietario o Desarrollador Parcelario no estuviese de acuerdo con lo resuelto por las Oficinas de Mantenimiento Catastral, podrá recurrir de dicha resolución, conforme lo dispuesto en los artículos 17, 18, 19 y 20 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, emitida mediante Decreto Legislativo número 257, del 28 de enero del año 2004, publicado en el Diario Oficial número 126, tomo número 364 del 7 de julio del año 2004.

Para efectos de la presente ley, las resoluciones de las Oficinas de Mantenimiento Catastral del Centro Nacional de Registros, quedan sujetas a los recursos y procedimientos a que se

refieren los artículos citados en el inciso anterior. (1)

De la prueba de la fecha de inicio de la comercialización

Art. 41.- Podrá probarse el inicio de la comercialización de la lotificación, por cualquiera de los medios siguientes:

- a) Por medio de la presentación de los contratos de adquisición de lotes a plazo, registros contables de la empresa lotificadora debidamente legalizados; y
- b) Por medio de constancia de cancelación o recibos fehacientes y con respaldo contable que comprueben pagos periódicos de parte de los lote-habientes al desarrollador parcelario como parte del precio total a cancelar por los lotes.

En caso que la lotificación no se encuentre habitada o no cuente con desarrollo alguno que muestre la existencia de la misma, la autoridad competente podrá también solicitar además de las pruebas de comercialización antes mencionadas cualquiera de los siguientes:

- a) Declaración Jurada otorgada ante notario, en la que comparezcan los lote habientes con los que se han comercializado lotes; y
- b) Constancia de inicio de la lotificación emitida por el alcalde municipal de la jurisdicción donde se encuentre el inmueble objeto de la parcelación. Y en los casos que sea procedente podrá ser considerada prueba de comercialización de las enumeradas en el inciso primero de este artículo.

Responsabilidad

Art. 42.- Es obligación de los desarrolladores parcelarios de todo inmueble objeto del presente régimen transitorio, someterse al proceso de regularización.

La responsabilidad de cumplir con dicho proceso recae en el propietario o propietarios del inmueble o los inmuebles generales y de manera solidaria a los demás que sean considerados como desarrolladores parcelarios de acuerdo con la presente Ley.

Autoridad Competente

Art. 43.- La autoridad competente para conocer del proceso de regularización de lotificaciones se determinará conforme a las facultades otorgadas respecto a los trámites de autorización de parcelaciones según la Ley de Urbanismo y Construcción, y demás leyes relacionadas con la materia.

Las autoridades competentes, sea el VMVDU o las municipalidades, en su caso, para la tramitación del proceso de regularización, se sujetaran a lo dispuesto en la presente Ley y su Reglamento.

Capítulo Segundo

Procedimiento de Regularización

Art. 44.- La regularización de las Lotificaciones será de conformidad al siguiente procedimiento:

La autoridad competente, convocará a los desarrolladores parcelarios que hayan desarrollado o comercializado lotificaciones sin contar con los permisos legales correspondientes, las veces que sea necesario y con la periodicidad que estime conveniente

durante la vigencia del plazo a que se refiere el art. 40 De la presente ley, por medio de publicaciones generales en dos periódicos de circulación nacional, o pautas en medios radiales, para que presenten el formulario único de regularización en un plazo máximo de seis meses, contados a partir de dicha publicación, junto con la documentación anexa en 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.

Junto con el formulario de regularización, los desarrolladores parcelarios deberán presentar la siguiente documentación:

- a) Documentación que acredite la personería con la que actúa el lotificador y propietario de la lotificación en su caso;
- b) Plano de levantamiento topográfico que refleje la realidad física del asentamiento y distribución de lotes de la parcelación, el cual deberá concordar con los datos registrales y catastrales del inmueble en el registro correspondiente;
- c) Descripción de la lotificación, incluyendo el manejo de los servicios básicos disponibles relativos al abastecimiento de agua potable, manejo de aguas residuales, aguas de escorrentía superficial (aguas lluvias), desechos sólidos comunes, si las hubiere;
- d) Identificación de los riesgos que presenta el inmueble donde se encuentra asentada la lotificación, los cuales generen inseguridad para la población que la habita;
- e) Comprobante de cancelación de los derechos correspondiente al trámite de regularización.

En aquellos casos en los que se identifiquen zonas de riesgo, pero que no obstante ello, los riesgos puedan ser mitigados, dicha mitigación deberá ser realizada por medio de las compensaciones establecidas en la presente Ley, para su posterior autorización.

Las solicitudes de regularización de aquellas lotificaciones que se encuentren ubicadas en zonas de riesgo, técnicamente establecidas por el Ministerio de Obras Públicas, y sobre las cuales no proceda compensación alguna, se presentará un plan de mitigación de obras respaldado por los estudios técnicos correspondientes, en donde se establezca los responsables de ejecutar las obras y el respectivo cronograma de ejecución, el cual será evaluado por el VMVDU, quien podrá o no dar su aprobación. En caso de no contar con dicha aprobación del VMVDU, serán denegadas sin más trámite. Podrá regularizarse parcialmente las lotificaciones en caso que las condiciones de riesgo, impidan que sea de forma total.

La autoridad competente no recibirá ningún formulario de solicitud de regularización en los casos en que la documentación o información requerida se presente incompleta.

El Desarrollador Parcelario que no atienda a los llamamientos en el momento oportuno podrá ingresar sus trámites de regularización previo procedimiento y pago de las multas que se impongan por la infracción establecida en la presente Ley.

La autoridad competente que tenga conocimiento de la existencia de una lotificación desarrollada sin autorización o que sea objeto de denuncia por parte de los lote habientes o por cualquier persona o institución, notificará al propietario o desarrollador parcelario para que en el plazo que comprende el llamamiento vigente se someta al procedimiento de regularización, y en caso de incumplimiento a lo establecido en el presente artículo será causal de infracción y se procederá de conformidad a lo establecido en el capítulo quinto del título segundo de la presente ley.

Verificación y Análisis de la Información

Art. 45.- La autoridad competente, verificará la información proporcionada por los desarrolladores parcelarios, realizará las inspecciones que considere necesarias y el análisis pormenorizado de cada lotificación, a fin de determinar los riesgos existentes a la salubridad y seguridad física de las personas que genera el asentamiento, pronunciándose sobre los requisitos técnicos, ambientales y legales que deben ser resueltos y debiendo emitir en un plazo no mayor de sesenta días hábiles a partir de la recepción de la solicitud, la factibilidad de regularización y los requerimientos necesarios para que la lotificación se regularice.

La autoridad competente, podrá auxiliarse de dictámenes técnicos emitidos por el instituto de legalización de la propiedad, para pronunciarse sobre la realidad física, jurídica, social y catastral de las lotificaciones sometidas al proceso de regularización.

Si no coincidieren los documentos aportados con lo verificado en las inspecciones o en el análisis de la información, se devolverá la solicitud junto con sus anexos a los desarrolladores parcelarios, a través de comunicación escrita, en la que se señalen las inconsistencias, con el fin de que se realicen las correcciones a que haya lugar, para lo cual dispondrán de dos meses contados a partir de la comunicación.

La autoridad competente, podrá consultar con otras instituciones para determinar la aplicación de las exclusiones del artículo 2 literal d) de la presente ley. Para lo anterior, y si además la lotificación se encuentra dentro del radio de dos kilómetros de distancia de algún sitio arqueológico o sitio de interés cultural, y de la inspección realizada por la secretaría de cultura de la presidencia, resuelva que fuere necesario realizar estudios arqueológicos, el interesado deberá contratar la realización de dichos estudios si así lo indicare la autoridad competente, con base a los criterios e informes que puedan aplicarse al caso.

El propietario y el desarrollador parcelario, estarán obligados a entregar toda la información y cronograma de actividades, para la realización de los estudios a que

Hubiere lugar, a la autoridad competente, previo visto bueno de la institución rectora de la materia de los estudios solicitados; otorgándose para la finalización de dicho estudio un plazo no mayor de cuarenta días hábiles para presentar los resultados finales avalados por la institución competente en el tema.

Criterios para la Emisión de la Resolución de Regularización

Art. 46.- La autoridad competente utilizará como parámetros para la emisión de la resolución de regularización, los requisitos de urbanización de parcelaciones calificadas con grado de urbanización U4 de conformidad a lo señalado en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, respecto de cordones cunetas, aguas lluvias y aguas negras, equipamiento social y zona verde. En los casos anteriores, así como para el caso de los servicios de agua potable el propietario y el desarrollador parcelario deberán como responsables solidarios, conforme al artículo 42 de la presente ley, considerar al menos una solución conforme a la ubicación y grados de urbanización establecidos en el reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a parcelaciones y urbanizaciones habitacionales y en caso de no poder cumplir con estos requisitos, se deberá presentar una solución viable conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente, junto con los respaldos técnicos correspondientes.

En aquellos casos especiales, que representen un riesgo para la seguridad de la población, la autoridad competente de manera excepcional, podrá solicitar al Ministerio de Medio

Ambiente y Recursos Naturales un dictamen, el cual deberá estar fundamentado en los criterios ambientales establecidos en las directrices técnicas, que deberán ser emitidas mediante acuerdo del ramo de medio ambiente y recursos naturales, en los primeros sesenta días después de la entrada en vigencia de la presente Ley.

La Secretaría de Cultura de la Presidencia, será la encargada de determinar la existencia de zonas arqueológicas o de patrimonio cultural, por medio de los criterios establecidos en la normativa especial de patrimonio cultural, respetando los procedimientos contenidos en la presente Ley y su Reglamento. El área a considerarse, será a la que se refiere el inciso tercero del artículo cuarenta y cinco de la presente Ley.

La autoridad competente deberá pronunciarse sobre todos los aspectos establecidos en la presente Ley y su Reglamento, pudiendo hacer consultas si lo considera necesario a otras autoridades quienes tendrán un plazo de veinte días hábiles para responder de forma categórica y determinante sobre las consultas realizadas, pudiendo estas autoridades solicitar la realización de estudios en casos especiales, para lo cual se estará a lo dispuesto en el inciso final del artículo anterior.

Resolución de Regularización

Art. 47.- El desarrollador parcelario tendrá un plazo de veinte días hábiles para pronunciarse sobre la resolución de factibilidad de regularización y los requerimientos para declarar regularizada la lotificación y presentar nuevas propuestas de compensación o detalle técnico de las mismas, si así le es requerido. Transcurrido el plazo anterior, la autoridad competente emitirá resolución determinando las condiciones en que la lotificación deberá regularizarse y las compensaciones que deberán cumplir los desarrolladores parcelarios.

El desarrollador parcelario podrá solicitar por escrito ante la autoridad competente y hasta por tres veces, prórroga para la presentación del pronunciamiento sobre la resolución de factibilidad de regularización y/o devolución, justificando los motivos de la solicitud, la cual será extendida por el plazo que la autoridad competente considere prudencial para cumplir los requerimientos, siempre y cuando se compruebe la veracidad de los mismos con documentos de respaldo fehacientes. En cualquier caso se notificará en un plazo máximo de diez días hábiles después de recibida la solicitud, y los plazos correrán conforme lo resuelto a partir del tercer día hábil de la fecha de emitida la resolución de prórroga. El incumplimiento al plazo otorgado o en su caso si se otorgaren el máximo de prórrogas permitidas por la presente ley, si el desarrollador parcelario no cumple con lo requerido en las resoluciones emitidas por la autoridad competente, se considerará como abandono del proceso tipificado en el artículo 60 y procederá aplicar el régimen sancionatorio establecido en la presente ley.

La resolución de regularización que emita la autoridad competente deberá contener al menos:

- a) La delimitación del área de la lotificación que se declara regularizada y áreas que se declaren no regularizables en su caso;
- b) La delimitación de áreas verdes y equipamiento social, si la hubiere;
- c) Las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios, entre otros, que inciden en el área;
- d) Identificación de zonas de protección ambiental y zonas de riesgo;
- e) Determinación de las compensaciones que deberá realizar el desarrollador parcelario;

- f) Informes técnicos relacionados con los requisitos arqueológicos, culturales y urbanísticos que se hubieren solicitado; y,
- g) Firma de la autoridad competente.

En caso que se requiera hacer actualización de planos, ésta deberá realizarse por el lotificador previo a la emisión de la resolución de regularización.

La resolución de regularización se podrá recurrir en apelación ante el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano o ante el Concejo Municipal en su caso, de toda resolución mediante la cual se imponga una compensación.

Art. 47-A.- En caso que los planos ya aprobados en regularización contengan errores que deban subsanarse para ser presentados al CNR, el interesado podrá presentar una solicitud de modificación o rectificación de aprobación de planos por los errores que contengan, en la cual deberá fundamentar su solicitud.

La autoridad competente dará trámite a la solicitud si se comprueba que los errores contenidos son subsanables y no son tales que desvirtúen la regularización otorgada. La nueva resolución se adjuntará al expediente original de regularización y formará parte del mismo.

El pago de los derechos correspondientes a esta solicitud será el equivalente al veinticinco por ciento del monto cancelado en concepto del trámite de regularización, con un mínimo de cincuenta dólares de los Estados Unidos de América.

Compensaciones

Art. 48.- El presente Régimen Transitorio comprende los siguientes tipos de compensaciones:

- a) La compensación por incumplimiento a la normativa aplicable, establecida por las autoridades competentes en relación al valor económico o la retribución en especie que deberán entregar los desarrolladores parcelarios para resarcir a los lote-habientes, la colectividad o a la municipalidad, los incumplimientos a la normativa técnica según se determine;
- b) Donar a la Municipalidad uno o varios lotes que se encuentren disponibles, libres de todo gravamen, para que sean destinados a zonas verdes o área de equipamiento social, previa verificación de las condiciones mínimas para los usos que se destinen;
- c) Donación de terrenos aledaños, para zona verde o equipamiento social;
- d) Realización y donación de obras de infraestructura para provecho de los lote-habientes;
- e) Las derivadas de temas ambientales encaminadas a retribuir por los impactos o efectos negativos generados por el desarrollo parcelario y que no puedan ser evitados, corregidos, mitigados o sustituidos; y
- f) Compensación económica a favor de los lote-habientes.

En comprometidos, lotes en zonas de riesgo, zonas de protección, derechos de vía, zonas de retiro y en general en zonas determinadas como no regularizarles, los desarrolladores parcelarios deberán construir las obras de protección que se requieran, y reintegrar el 100% del precio del lote a valor de mercado, o preparar un plan de reubicación de común

acuerdo con el, o los lote habientes según fuere el caso.

Cuando el pago de la compensación respectiva se haga en efectivo a los Lote-habientes, éste se realizará bajo la supervisión de la Defensoría del Consumidor y la autoridad competente conocerá del proceso de regularización.

Las compensaciones para la realización de obras o inversiones en la lotificación, sean de tipo ambiental o no, serán realizadas por el desarrollador parcelario bajo la supervisión de la autoridad competente respectiva.

Para la determinación y graduación de las compensaciones, la autoridad competente aplicará los siguientes criterios: Gravedad de los incumplimientos, cantidad de lotes afectados, tamaño de la lotificación, porcentaje de habitabilidad de la lotificación, grado de afectación a la vida, integridad física o salud de los Lote-habientes, emitiendo la resolución que determine los montos o especies que constituyen la compensación, expresando en todos los casos, el valor en dinero de los incumplimientos a fin de poder hacer exigible las obligaciones en efectivo, a fin de realizar las obras que correspondan.

Para el cumplimiento de las compensaciones respectivas los lotificadores y el propietario del inmueble tendrán responsabilidad solidaria sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudiera incurrir.

Lo demás atinente a criterios y forma de determinación de compensaciones será establecido reglamentariamente.

Marginación de Existencia de la Parcelación

Art. 49. - Una vez emitida la resolución de factibilidad de regularización, la autoridad competente librará oficio al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, para que se anote preventivamente la existencia de la parcelación en el o los antecedentes registrales correspondientes, resguardando, el o los inmuebles generales en donde se ha desarrollado la lotificación, de cualquier acto futuro de disposición o persecución, siempre que no existiera previamente un derecho inscrito a favor de terceros; sin perjuicio de la persecución que pueda hacerse sobre los flujos de efectivo producto de las cuentas por pagar por los lote habientes, y los demás elementos del desarrollador parcelario sujetos a gravamen. Dicho oficio deberá contener el área en la que se ha desarrollado la lotificación.

Los efectos de dicha anotación impedirá la inscripción de cualquier gravamen o transferencias que no sean los que este artículo permite. Se podrán inscribir las transferencias de dominio a favor de los lote habientes, de los lotes comprendidos en la parcelación, siempre que hayan cumplido con sus compromisos contractuales y que la parcelación se encuentre debidamente regularizada conforme a lo estipulado en la presente ley. Asimismo, se inscribirá el traspaso por causa de muerte del propietario del inmueble. También se inscribirán las transferencias de dominio de los restos o porción del inmueble general que no se encuentre afectado por el desarrollo de la parcelación.

La marginación de la anotación preventiva de existencia de parcelación, no será causal para impedir la presentación, trámite e inscripción en el centro nacional de registros de cualquier acto o diligencia dentro del procedimiento de regularización, no debiendo ninguno de éstos comprometer el dominio del o los inmuebles marginados.

En aquellos casos en los que el o los inmuebles en los que se desarrolla la lotificación, se resuelva por parte de la autoridad competente, una denegatoria de regularización, no se emitirá el oficio a que se refiere el inciso primero del presente artículo.

Exención de Responsabilidad Administrativa

Art. 50.- La declaratoria de regularización junto con el cumplimiento en tiempo y forma de las medidas de compensación, eximen a los desarrolladores parcelarios de la responsabilidad administrativa sobre los incumplimientos normativos respecto del desarrollo de la lotificación de que se trate establecidos en la resolución.

Prohibiciones

Art. 51.- Se establecen las siguientes prohibiciones a los desarrolladores parcelarios:

- a) Que las Lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes;
- b) Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente;
- c) Comercializar lotes o parcelas, si una vez realizado el llamamiento al desarrollador parcelario, éste no se sometiere al proceso de regularización o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones.

Cualquier infracción a lo dispuesto en el presente artículo será sancionado por la autoridad competente conforme al procedimiento establecido en el Capítulo Sexto, del Título Primero de la presente Ley, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que llegara a incurrir.

Capítulo Tercero

Del proceso de Inscripción de las Lotificaciones

Del Proceso de Inscripción de las Lotificaciones

Art. 52.- El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tendrá un plazo de sesenta días contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación o parcelación, para presentar al Centro Nacional de Registros los documentos correspondientes, de conformidad con las disposiciones siguientes:

Los desarrolladores parcelarios de las lotificaciones o parcelaciones cuya autorización haya sido concedida por la autoridad competente y el profesional o técnico responsable del levantamiento topográfico y de la elaboración de los planos aprobados, deberán declarar por medio de escritura pública y bajo solemne juramento, que los planos presentados con dicha escritura corresponden a la cabida y linderos reales del inmueble y que, además, no existen disputas de terceros sobre los linderos de la misma; en caso ya hubiesen efectuado desmembraciones, también deberán manifestar la extensión superficial y descripción técnica a que se hayan reducido dichos inmuebles, la indicación e identificación de lotes vendidos y números de inscripción registral. La escritura pública, estará sujeta a la verificación catastral y calificación registral correspondiente.

La inscripción en el Registro de la escritura a que se refiere este artículo, será requisito indispensable para efectuar la inscripción de las transferencias posteriores que el propietario realice sobre el inmueble que se está lotificando o parcelando, ya sea por medio de segregaciones simples o por desmembración en cabeza de su dueño de conformidad a lo establecido en la presente Ley.

La falsedad de dicha declaración hará incurrir al infractor en la responsabilidad penal correspondiente, debiendo el funcionario respectivo dar aviso a la Fiscalía General de la

República de la comisión de un posible ilícito.

El profesional a que alude el inciso segundo del presente artículo, deberá ser Ingeniero Civil, Arquitecto, Técnico en Ingeniería Civil o Técnico en Arquitectura, y estar debidamente inscrito en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros Proyectistas y Constructores del VMVDU.

Art. 53.- Si el inmueble en que se desarrolló la lotificación que se haya declarado regularizada tiene el setenta y cinco por ciento o más del total de lotes inscritos a favor de terceros, el propietario podrá realizar la transferencia de lotes por segregaciones simples las cuales serán controladas en base a los planos aprobados.

Art. 54.- Si el inmueble en que se desarrolló la lotificación que se haya declarado regularizada tuviere menos del setenta y cinco por ciento de los lotes pendientes de inscripción o no se hubiere realizado ningún fraccionamiento, además de los instrumentos a que se refiere el siguiente artículo, se deberá otorgar y presentar al correspondiente Registro, la desmembración en cabeza de su dueño, previa revisión catastral del plano en el CNR.

Art. 55.- En caso que la lotificación o parcelación se haya realizado sobre varios inmuebles, éstos deberán reunirse, siempre y cuando formen un solo cuerpo, otorgando la respectiva escritura pública; además, a ese efecto, si existiere diferencia entre el antecedente registral y el área real descrita en los planos aprobados por la autoridad competente, se deberá otorgar la escritura a que se refiere el Art. 52 de esta Ley, para efectos de inscripción y transferencias posteriores que el propietario realice a favor de terceros.

Art. 55-A.- El desarrollador parcelario tendrá un plazo de ciento ochenta días hábiles a partir de la inscripción de la escritura de la desmembración en cabeza de su dueño, conforme los artículos precedentes, para transferir los lotes regularizados a los lote habientes que hubieren cancelado en su totalidad el precio de los mismos.

La autoridad competente, podrá solicitar al Centro Nacional de Registros los tractos registrales correspondientes en las matrículas que se originen de la regularización. En caso de incumplimiento a lo establecido en el inciso anterior, la autoridad competente o los lote habientes podrán interponer la denuncia correspondiente ante la Defensoría del Consumidor para que inicie los procedimientos sancionatorios correspondientes.

En caso que alguno de los lote habientes no pudiere comparecer al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, ya sea por ser de paradero desconocido o por haber fallecido, el desarrollador parcelario comunicará por escrito esta situación ante la autoridad competente a efectos que no se aplique el procedimiento sancionatorio establecido en el inciso anterior, presentando las pruebas de haber notificado a los lote habientes la finalización del trámite de regularización y la convocatoria para el otorgamiento de la escritura de compraventa a su favor.

Facultad de Inspección

Art. 56.- El VMVDU o la autoridad competente en su caso, tendrán la facultad de inspección, control y sanción que la presente Ley confiere.

En todo caso, el VMVDU o la autoridad competente en su caso, multará a los propietarios de los inmuebles generales y desarrolladores parcelarios, en caso no se sometieren al proceso de regularización, conforme lo dispone la presente Ley sin perjuicio de dar aviso a la Fiscalía General de la República cuando corresponda en caso de indicio de posibles ilícitos penales.

Capítulo Cuarto

Del proceso de legalización de las lotificaciones

Curador Especial para Ausentes No Declarados

Art. 57.- Si el propietario o alguno de los propietarios del inmueble donde se ha realizado una lotificación, fueren ausentes no declarados y que no se sepa que hayan dejado procurador o representante legal con facultades suficientes para otorgar los contratos que fueren necesarios a favor de los adquirentes de las parcelas o seguir el proceso de regularización o cuando una persona jurídica carezca de representante legal o gerente en la República, se les nombrará curador especial conforme al siguiente procedimiento:

a) La persona interesada, podrá acudir ante el Juez competente en materia civil del lugar en el que se encuentren ubicados los inmuebles, que en lo sucesivo se denominará "El Juez" o ante Notario, a solicitar el nombramiento de Curador Especial para que represente a uno o más de los ausentes no declarados;

b) El Juez o el Notario admitirá la solicitud de inmediato, ordenando la publicación de un aviso que incorpore la misma. Dicha publicación se hará por una sola vez, en un periódico de circulación nacional, colocándose también dicho aviso en los linderos del inmueble donde se encuentra la lotificación y en los lugares más visibles de la misma; así como en la cartelera de la Alcaldía Municipal del lugar de donde se ubica dicho inmueble;

c) El aviso del Juez o Notario prevendrá que si el ausente no declarado se encontrará en el país o tuviere apoderado o representante legal, se presente ante el Juez o Notario que lo ha citado, dentro de los veinte días siguientes a la publicación;

d) Si dentro del plazo establecido en el literal anterior, se presentare el propietario o copropietario ausente, su apoderado o representante legal, el Juez o Notario, suspenderán las diligencias de nombramiento de curador;

e) Si transcurrido el plazo ya mencionado no se presentare el propietario o copropietario, ausente no declarado, o su apoderado o representante legal, el Juez o Notario procederá a nombrar el Curador Especial que deberá ser abogado, debiéndole explicar las implicaciones del cargo, quien deberá manifestar bajo juramento la aceptación del cargo y cumplirlo fiel y legalmente; y

f) El Curador Especial nombrado legitimará su personería con la correspondiente certificación extendida por el Juez o el Notario, teniendo aquél la facultad de otorgar, a favor de los adquirentes de los lotes, las escrituras que fueren necesarias, y de realizar las diligencias o cualquier acto jurídico para la regularización del inmueble de su representado.

Aceptación de Herencia

Art. 58.- Cuando por el propietario y el lote-habiente fuere necesario seguir el procedimiento señalado en las disposiciones del Capítulo II, Título VII, del Libro Tercero del Código Civil, o de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, respecto a propietarios o lote habitantes la contestación de oficios del Secretario de la Corte Suprema de Justicia se hará dentro de los cinco días hábiles siguientes de recibido y la publicación de los edictos respectivos se harán por una sola vez en un periódico de circulación nacional.

Lotificaciones con Gravámenes

Art. 59.- En el caso que, sobre los inmuebles de las lotificaciones recaigan hipotecas, embargos u otros gravámenes que impidan formalizar las ventas de las parcelas a favor

los lote habientes, los propietarios de los inmuebles generales y sus acreedores deberán formalizar un plan que garantice el pago de los créditos y obligaciones y la cancelación de los gravámenes en un plazo no mayor a tres años, contados a partir de la desmembración en cabeza de su dueño.

Dicho acuerdo deberá contener la condición de que una vez el lote habiente haya cancelado en su totalidad su lote o lotes, comercializados dentro del plazo establecido en el literal anterior, el acreedor desgravará parcialmente del inmueble general y se procederá a la escrituración del lote o lotes a favor del lote habiente.

Los pagos podrán acordarse de que sean cargados a los flujos monetarios provenientes de la lotificación.

Capítulo Quinto **Infracciones y sanciones**

Infracciones

Art. 60.- Son infracciones al presente régimen transitorio, las siguientes:

- a) No someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones;
- b) No cumplir voluntariamente con la obligación de compensar, de conformidad con lo resuelto por la autoridad competente;
- c) Continuar comercializando lotes o parcelas sin someterse al proceso de regularización establecido en la presente Ley;
- d) Continuar comercializando lotes o parcelas en aquellos casos en que la autorización de regularización de la lotificación o parcelación solicitada haya sido denegada; y
- e) No cumplir con las demás obligaciones y prohibiciones que impone el régimen de regularización establecido en la presente Ley.

Art. 61.- Las infracciones anteriores serán sancionadas administrativamente por la Autoridad competente de conocer del proceso de regularización, de conformidad con las reglas siguientes:

- a) la infracción contenida en la letra e) del artículo anterior, se sancionará con multa cuyo monto oscilará entre setenta y cinco y doscientos cincuenta salarios mínimos mensuales urbanos en el sector comercio, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal correspondiente; y,
- b) las infracciones contenidas en las letras a), b), c) y d) del artículo anterior, se sancionarán con una multa cuyo monto oscilará entre doscientos cincuenta y uno y dos mil salarios mínimos mensuales urbanos en el sector comercio, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal correspondiente.

Art. 62.- Las infracciones a las que se refiere el presente Capítulo seguirán el procedimiento sancionatorio y criterios establecidos en el Capítulo Sexto del Título Primero de la presente Ley.

Capítulo Sexto

Disposiciones Finales

Publicaciones

Art. 63.- El VMVDU y las demás autoridades competentes podrán publicar un listado de las Lotificaciones y Desarrolladores parceladores sometidos o no al proceso de regularización.

Fondo Especial para Lotificaciones

Art. 64.- Se establece un pago único, por el trámite de regularización de lotificaciones, el cual se calculará con base a un centavo de dólar de los Estados Unidos de América, por metro cuadrado, de la extensión total del proyecto de lotificación que se solicite regularizar.

El pago único antes descrito y el establecido en el art. 47-A, deberá realizarse con mandamiento de pago en la colecturía de la autoridad competente, y estarán destinados para la sostenibilidad de la tramitación de procesos de regularización de lotificaciones. En el caso del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, serán ingresados en el fondo de actividades especiales del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano.

En todo caso, los cobros establecidos en la presente ley especial, no podrán modificarse por las autoridades competentes para conocer del proceso de regularización de lotificaciones conforme al artículo 43 de la misma.

Pagos de Derechos Registrales y Catastrales

Art. 65.- Los pagos de derechos catastrales y registrales serán los establecidos en la legislación y acuerdos del CNR, salvo los proyectos calificados de interés social por el ILP, de conformidad a lo prescrito en el Art. 3 de la Ley de Creación de la Unidad de Registro Social de Inmuebles.

Derechos Irrenunciables

Art. 66.- Los derechos establecidos en esta Ley a favor del Lote-habientes son irrenunciables.

Especialidad de la Ley

Art. 67.- La presente Ley es de carácter especial, por lo que sus disposiciones prevalecerán sobre cualquier otra que la contrarie.

En todo lo que no estuviere previsto expresamente en esta Ley, se aplicarán supletoriamente las normas civiles y demás disposiciones contenidas en la legislación común que fuere necesario aplicar, en lo que no se opongan a la presente Ley.

Plazos

Art. 68.- Los plazos a los que se refiere la presente Ley se contarán en días hábiles a menos que se exprese lo contrario en esta Ley.

Reglamento

Art. 69.- El Presidente de la República emitirá el Reglamento de la presente Ley en un plazo máximo de ciento veinte días a partir de la publicación de la presente Ley en

el Diario Oficial.

Vigencia

Art. 70.- La presente Ley entrará en vigencia ciento veinte días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los veinticinco días del mes de enero de dos mil doce.

OTHON SIGFRIDO REYES MORALES, Presidente.

CIRO CRUZ ZEPEDA PEÑA, Primer Vicepresidente.

GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE, Segundo Vicepresidente.

JOSÉ FRANCISCO MERINO LÓPEZ, Tercer Vicepresidente.

ALBERTO ARMANDO ROMERO RODRÍGUEZ, Cuarto Vicepresidente.

FRANCISCO ROBERTO LORENZANA DURAN, Quinto Vicepresidente.

LORENA GUADALUPE PEÑA MENDOZA, Primera Secretaria.

CÉSAR HUMBERTO GARCÍA AGUILERA Segundo Secretario.

ELIZARDO GONZÁLEZ LOVO, Tercer Secretario.

ROBERTO JOSÉ D'AUBUISSON MUNGUÍA, Cuarto Secretario.

Quinta Secretaria.

IRMA LOURDES PALACIOS VÁSQUEZ, Sexta Secretaria.

MARIO ALBERTO TENORIO GUERRERO, Séptimo Secretario.

NOTA: En cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 97, del inciso 3o del Reglamento Interior de este Organo del Estado, se hace constar que el presente Decreto fue recibido el 15 de febrero de 2012, con observaciones hechas por el Presidente de la República, resolviendo, esta Asamblea Legislativa aceptar parcialmente dichas observaciones en la Sesión Plenaria del día veintidós de febrero del presente año.

CÉSAR HUMBERTO GARCÍA AGUILERA Segundo Secretario.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los cinco días del mes de marzo del año dos mil doce. PUBLIQUESE,

CARLOS MAURICIO FUNES CARTAGENA,
Presidente de la República.

GERSON MARTÍNEZ,
Ministro de Obras Públicas, Transporte
y de Vivienda y Desarrollo Urbano.

D.O. No46

Tomo No 394

Fecha: 7 de marzo de 2012

ROM/adar 30-03-2012

REFORMA :

D. L. No. 48, 16 DE JULIO DE 2015,

D. O. No. 160, T. 408, 3 DE SEPTIEMBRE DE 2015.

D. L. No. 219, 10 DE DICIEMBRE DE 2015,

D. O. No. 4, T. 410, 7 DE ENERO DE 2016.

Reglamento

de la Ley Especial
de Lotificaciones y Parcelaciones
Para Uso Habitacional



DECRETO No. 188.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,
CONSIDERANDO:

I- Que el Art. 168, ordinal 14 de la Constitución de la República establece que es atribución y obligación del Presidente de la República decretar los Reglamentos que fueren necesarios para facilitar y asegurar la aplicación de las leyes, cuya ejecución le corresponde;

II- Que mediante Decreto Legislativo No. 993, de fecha 25 de enero de 2012, publicado en el Diario Oficial N° 46, Tomo N° 394, del 7 de marzo del mismo año, se emitió la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, la cual tiene por objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional a partir de la vigencia de la mencionada Ley; así como, establecer un régimen transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de su entrada en vigencia; y,

III- Que para la adecuada implementación de los procedimientos establecidos en la mencionada Ley y la coordinación interinstitucional de todos los encargados de aplicarla, es necesario decretar el presente Reglamento.

POR TANTO,
en uso de sus facultades constitucionales,

DECRETA el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL

Capítulo I
Disposiciones Generales

Finalidad

Art. 1.- El presente Reglamento tiene la finalidad de desarrollar las disposiciones y procedimientos establecidos en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, que en adelante se denominará “la Ley”.

Determinación De Las Exclusiones Del Ámbito De Aplicación De La Ley

Art. 2.- Para efectos de autorización de lotificaciones y parcelaciones constituidas o comercializadas con posterioridad a la vigencia de la Ley y en lo que corresponde a la competencia de la Ventanilla Única de Trámites sobre Lotificaciones de Interés Social, en adelante “la Ventanilla Única”, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Secretaría de Cultura de la Presidencia de la República y el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, remitirán al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en adelante VMVDU, en su carácter de Coordinador de la Ventanilla Única, los mapas y documentos técnicos que permitan establecer las exclusiones a las que hace referencia el artículo 2 de la Ley. En caso de duda sobre la aplicación de las exclusiones o en el caso que los documentos técnicos remitidos por las instituciones así lo requieran, la Ventanilla Única, por medio del VMVDU, remitirá las consultas a las autoridades competentes, las cuales deberán pronunciarse y hacer del conocimiento de la Ventanilla Única su resolución en el plazo de quince días hábiles, la cual será vinculante.

En caso que las instituciones no brinden una respuesta en el plazo anteriormente establecido, la Ventanilla Única procederá conforme a lo establecido en la Ley.

Los mapas y documentos técnicos se remitirán también al VMVDU y demás organismos competentes para aplicar el Régimen Transitorio de Regularización de Lotificaciones, en lo que corresponda a su ámbito geográfico de competencia, en un plazo de 45 días calendario contados a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento, con el objeto que éstos puedan establecer las exclusiones a las que hace referencia el artículo 2 de la Ley.

Cuando las municipalidades conozcan del proceso de regularización podrán, siempre que medie convenio al respecto, auxiliarse de la Ventanilla Única o del VMVDU para la determinación de las exclusiones al ámbito de aplicación de la Ley.

En caso de existir convenio para los efectos determinados en este artículo, el VMVDU realizará las consultas pertinentes al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Secretaría de Cultura de la Presidencia de la República y el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, a fin de solicitar la información correspondiente al ámbito geográfico de los convenios firmados.

Capítulo Segundo

De la Ventanilla Única de Trámites sobre Lotificaciones de Interés Social y del Registro de Desarrolladores Parcelarios
Integración de la Ventanilla Única

Art. 3- La Ventanilla Única tendrá competencia para conocer de los procesos de autorización de permisos en el ámbito geográfico competencia del VMVDU. Será coordinada por el VMVDU e integrada además por el Ministerio de Salud, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Secretaría de Cultura de la Presidencia de la República, la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y el Instituto de Legalización de la Propiedad, en adelante "ILP", quienes darán seguimiento de forma coordinada a los trámites reglados para la obtención de permisos para lotificaciones comercializadas y desarrolladas después de la entrada en vigencia de la Ley.

Los titulares de las instituciones que la integren, según lo dispuesto en la Ley, podrán delegar en sus funcionarios por medio de Acuerdo, las competencias de tramitación y otorgamiento de permisos o designar representantes institucionales, según lo consideren pertinente, para el eficaz y eficiente funcionamiento de la Ventanilla Única, misma que podrá tener oficinas receptoras a nivel nacional, según las necesidades y recursos institucionales.

El VMVDU desarrollará un sistema informático con una referencia común de los expedientes a tramitar, el cual deberá, en la medida de lo posible y que la tecnología existente lo permita, compartir a los sistemas informáticos de cada una de las instituciones participantes en la Ventanilla Única, ser alimentado por todas las instituciones integrantes de la misma, publicando información relevante sobre los mismos al usuario de forma centralizada y dará seguimiento a los plazos en busca de desarrollar alternativas de eficiencia en los trámites y cumplimiento de los mismos.

Del Procedimiento de las Autorizaciones para Parcelaciones con Fines Habitacionales de Interés Social.

Art. 4.- Las autorizaciones de parcelaciones de interés social a las que se refiere la Ley, se tramitarán por medio de las siguientes fases:

Evaluación Preliminar; Aprobación de Permisos; y, Recepción de obras y proyectos.

Fase de Evaluación Preliminar

Art. 5.- La Fase de Evaluación Preliminar incluye la realización de los trámites de calificación del lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias, revisión vial y zonificación por parte del VMVDU; así como las factibilidades de agua potable, aguas residuales ordinarias y pronunciamientos de las instituciones con competencia en temas medioambientales y culturales, resolución de no requerimiento de estudio de impacto ambiental o sobre la necesidad de presentar estudios especiales conforme a la normativa que los regula y el tipo de proyecto.

Declaratoria Provisional de Interés Social para Trámite de Ventanilla Única

Art. 6.- Para efectos de aplicación del procedimiento de Ventanilla Única establecido en la Ley y el presente Reglamento, se consideran de interés social las lotificaciones que se encuentren comprendidas en su ámbito de aplicación y cuyo valor del lote no sea mayor a sesenta y siete salarios mínimos urbanos para el comercio y la industria.

Las municipalidades donde se localicen los proyectos objeto del trámite, con la vista de la solicitud de declaratoria provisional de interés social para trámite de ventanilla única, la declaración jurada referente al valor de los lotes y demás requisitos legales pertinentes, declararán provisionalmente y únicamente a efecto de definir la competencia para la aplicación de los procedimientos de aprobación establecidos en la Ley y el presente Reglamento, la calificación provisional de interés social del proyecto.

En caso de no ser procedente la calificación provisional a la que se refiere el inciso anterior, el interesado podrá seguir el procedimiento común de aprobación de lotificaciones establecido en la Ley de Urbanismo y Construcción, sus reglamentos y otra normativa aplicable.

La calificación provisional de interés social para trámite de ventanilla única a la que se refiere el presente artículo, será un trámite previo a la solicitud de evaluación preliminar y no será parte del plazo establecido en la Ley para la aprobación de permisos de parcelación. La citada calificación provisional se deberá emitir en los siguientes 20 días hábiles a la presentación de la solicitud a la municipalidad, la cual no da derecho a los beneficios arancelarios que establecen las leyes y reglamentos en materia registral y otras normativas relacionadas a servicios básicos.

La calificación definitiva de interés social para efectos registrales se tramitará conforme a lo establecido en el Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del Instituto de Legalización de la Propiedad y demás normativa aplicable.

Documentación para Solicitar la Evaluación Preliminar.

Art. 7.- El propietario del inmueble, su representante o mandatario, deberá presentar a la Ventanilla Única para la etapa de evaluación preliminar los siguientes documentos:

- a) Formulario de solicitud de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias y revisión vial y zonificación, según los requerimientos del VMVDU;
- b) Documentos que acrediten la personería del solicitante y la facultad de pedir la aprobación de permisos de parcelación respecto del inmueble, en su caso;
- c) Copia certificada notarialmente del testimonio de la escritura matriz debidamente inscrita

en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, en la que conste la descripción técnica del inmueble o inmuebles, de los que se solicita la autorización de la parcelación;

d) Certificación extractada de la inscripción del inmueble o inmuebles emitida por el Centro Nacional de Registros, en adelante CNR, con no más de 30 días a la presentación de la solicitud;

e) Certificación de ficha catastral y ubicación emitida por el CNR u otro documento que certifique la información catastral que sea necesaria para dejar constancia de la o las parcelas en las que recae el terreno;

f) Acuerdo del Concejo Municipal que contenga declaratoria provisional de interés social, en la cual se reconozca su competencia en cuanto al proyecto;

g) Formulario Ambiental y requisitos establecidos en la Ley del Medio Ambiente y su Reglamento;

h) Formularios de solicitud para evaluación del proyecto respecto al contenido cultural, histórico, arqueológico y paleontológico;

i) Formularios de solicitud de factibilidad para ANDA y Ministerio de Salud;

j) Factibilidad de recolección y disposición de desechos sólidos o propuesta técnica de solución en su caso;

k) Recibos de pago por trámites, según los precios y aranceles que sean establecidos legalmente para cada una de las instituciones que participan del proceso de aprobación de permisos; y,

l) Tres copias físicas de planos, según los requisitos establecidos legalmente, más una copia en digital, según los requerimientos y especificaciones emitidos por el VMVDU.

Todos los documentos presentados deberán respaldarse de una copia digital presentada por el interesado, según los requerimientos y especificaciones emitidos por la Ventanilla Única.

Las áreas de los planos que se presenten, según los requerimientos del literal l) del presente artículo, deberán concordar con el área establecida en las certificaciones registrales y catastrales presentadas, caso contrario será devuelto con observaciones.

Las instituciones competentes publicarán los formularios y documentos requeridos en esta fase en sus respectivas páginas electrónicas para que puedan ser descargados por los interesados, los cuales no podrán requerir más requisitos o información de los exigidos en la normativa, decretos o acuerdos aplicables. La Ventanilla Única y las instituciones participantes pondrán a disposición los formularios en forma impresa, los cuales podrán ser retirados sin ningún costo.

El VMVDU dará cuenta de la capacidad legal del solicitante y emitirá una resolución que será válida para las demás instituciones, la que deberá estar a disposición en formato digital en el sistema informático desarrollado por el mismo. Las instituciones también podrán consultar la documentación física presentada en el expediente que para tal efecto genere el VMVDU.

Los representantes de la Ventanilla Única o el VMVDU, en su caso, podrán denegar la solicitud, cuando ésta no cuente con la información completa y precisa o los documentos no sean presentados según lo establecido en la Ley, el presente Reglamento y demás

normativa aplicable, indicando al usuario los requisitos que deberá completar o precisar para posteriores presentaciones.

Remisión de Formularios de la Fase Preliminar

Art. 8.- Recibidos los formularios en la Ventanilla Única serán remitidos de forma electrónica por ésta o por medio del VMVDU a más tardar el día siguiente hábil a su recepción, para efecto de análisis, a las instituciones en lo que sea competente cada una de ellas. Los documentos físicos recibidos serán remitidos a las instituciones en el plazo que tenga el VMVDU para emitir la resolución de la Fase de Evaluación Preliminar a que se hace referencia en el artículo siguiente.

El medio que se utilice para la remisión de documentación deberá dejar constancia de la recepción de la misma.

Resoluciones de la Fase de Evaluación Preliminar

Art. 9.- La resolución que emita el VMVDU en la Fase de Evaluación Preliminar relacionada a la calificación del lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias y revisión vial y zonificación, deberá ser notificada a las demás instituciones que conforman la Ventanilla Única, a más tardar 20 días hábiles, contados a partir de la presentación de la documentación y se deberán completar los requerimientos establecidos en el Art. 7 de este Reglamento y en las demás leyes y reglamentos aplicables a cada materia.

Las notificaciones interinstitucionales podrán realizarse de forma electrónica, según los medios que para tal efecto designen las instituciones participantes y contendrán copia de las actuaciones realizadas, actas, fotografías y demás resoluciones emitidas por el VMVDU.

Dentro del plazo mencionado en el primer inciso, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano realizará inspección de campo, levantando acta sobre los hechos y condiciones verificadas en la misma, la cual tendrá efecto para esta etapa o fase preliminar, inclusive para las demás instituciones, con respecto a los hechos que se hagan constar en ésta, quienes podrán realizar inspecciones adicionales en caso que lo consideren necesario.

Una vez recibida la notificación por parte del VMVDU, así como la demás documentación presentada por el solicitante, las instituciones con competencia sobre servicios básicos contarán con un plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente de su recepción, para notificar al interesado y a la Ventanilla Única acerca de la factibilidad o no de los servicios básicos solicitados, relativos al abastecimiento de agua potable y descarga de aguas residuales.

En esta fase, a partir de la categorización correspondiente, el MARN resolverá si el proyecto requiere la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, para lo cual entregará los términos de referencia conteniendo los lineamientos técnicos que orienten la elaboración de dicho estudio. Para aquellos proyectos que no lo requieran, el MARN emitirá la resolución de No Requerimiento de Estudio de Impacto Ambiental.

La Secretaría de Cultura de la Presidencia de la República, en esta fase, deberá resolver sobre la viabilidad del proyecto o la necesidad de presentación de estudios técnicos específicos.

Las autoridades competentes en el tema ambiental y cultural, para resolver sobre la necesidad de presentación de estudios técnicos específicos y los demás pertinente en esta fase, deberán notificar sus resoluciones, a más tardar 15 días hábiles contados a partir de la notificación por parte del VMVDU sobre la resolución de aprobación de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias y revisión vial y zonificación,

así como demás documentación presentada por el solicitante, atinentes a su competencia.

Las resoluciones a las que se refiere este artículo no habilitarán al solicitante a realizar ninguna obra de desarrollo de la parcelación o comercialización de la misma.

Documentación Para Solicitar la Aprobación de Permisos para Parcelaciones con fines Habitacionales de Interés Social

Art. 10.- El propietario de un terreno, su representante o mandatario, deberá presentar a la Ventanilla Única para la etapa de gestión y aprobación de permisos, los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano debidamente firmada y sellada por el profesional Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del proyecto.

b) Copia del plano y resolución de Factibilidad de Proyecto y de las factibilidades de servicios.

c) Dos juegos de copias firmadas y selladas por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño e identificadas por el número de su credencial correspondiente, los cuales contendrán lo siguiente:

1. Planta de distribución general de lotes, zonas verdes, calles y estacionamientos, con el correspondiente cuadro general de áreas y cuadros de áreas de lotes;

2. Planta de distribución general con el diseño de señalización y nomenclatura vial;

3. Planta de distribución general con curvas de nivel, indicando niveles de terrazas referenciadas a niveles geodésicos y obras de protección a construir como muros, taludes y otros;

4. Planta general de líneas primarias de distribución eléctrica cuando el proyecto lo requiera;

5. Planta general del sistema de abastecimiento de agua potable;

6. Planta general del sistema de aguas negras;

7. Planta general del sistema de aguas lluvias y en caso de ser necesario, establecer las servidumbres hacia el punto de descarga y adjuntar una copia del plano de las servidumbres con su respectiva descripción técnica y archivo digital debidamente identificado;

8. Secciones transversales y detalles constructivos necesarios;

9. Perfiles de todas las calles, indicando rasantes de pavimento y ubicación de los sistemas de aguas lluvias y negras;

10. Detalles especiales propuestos a escala no menor de 1:20 de muros, cabezales de descarga, pozos de visita, tragantes, cordones, cunetas, cajas de registro y pavimentación o tratamiento que se dará a las vías;

11. Orientación y esquema de ubicación;

12. Membrete con la siguiente información: Nombre del proyecto, dirección de la obra, nombre del propietario, área del terreno, área útil, área verde y equipamiento, porcentaje de áreas, municipio y fecha de elaboración, así como nombre, firma, sello y número de credencial del profesional responsable de la obra; y,

13. Las escalas a usarse en perfiles serán: Horizontal 1:5000 y Vertical 1:50 ó 1:100, en casos especiales.

d) Cálculos estructurales de muros y obras necesarias al proyecto y su correspondiente estudio de mecánica de suelos y detalles constructivos, tanto en la memoria como en los planos;

e) Cálculos hidráulicos y sus correspondientes detalles constructivos, tanto en la memoria como en los planos;

f) Memoria descriptiva del proyecto y descripción de las especificaciones técnicas para la ejecución de las obras, sistemas de drenaje de aguas lluvias, aguas negras, abastecimiento de agua potable, obras de protección y plantas de tratamiento, cuando así lo amerite;

g) Una bitácora que será devuelta debidamente sellada en la cual deberán registrarse los comentarios y observaciones especificadas en el Art. 20 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales;

h) Estudio de Impacto Ambiental en caso de ser requerido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales en la fase de evaluación preliminar o resolución de no requerimiento del mismo, cuando correspondan; e,

i) Estudios requeridos por la Secretaría de Cultura de la Presidencia de la República en la fase de evaluación preliminar, cuando corresponda.

Plazos y Trámite de Aprobación de Permisos.

Art. 11.- Para la Fase de Gestión de Permisos, las instituciones integrantes de la Ventanilla Única, tendrán los plazos siguientes:

Si el proyecto requiere de un estudio especializado por parte de la Secretaría de Cultura de la Presidencia de la República, ésta tendrá un plazo máximo de 60 días hábiles para la notificación de la aprobación o no del proyecto al interesado y a la Ventanilla Única, luego de cumplidos y aprobados los requisitos de la Fase de Evaluación Preliminar y que el solicitante presente la documentación y requisitos completos en la Ventanilla Única para esta fase.

Si el proyecto requiere de Estudio de Impacto Ambiental por parte del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, éste tendrá un plazo de 60 días hábiles para notificar a la Ventanilla Única del dictamen de aprobación o no del Permiso Ambiental de Ubicación y Construcción, conforme las leyes y normativas relacionadas a la materia, los cuales serán contados a partir de la presentación del Estudio de Impacto Ambiental a la Ventanilla, según los requerimientos legales correspondientes.

En caso de ser procedente, conforme las leyes y normativas relacionadas a la materia ambiental, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales podrá emitir la resolución ministerial en los 10 días siguientes a la notificación del dictamen de aprobación del Permiso Ambiental de Ubicación y Construcción y deberá en el mismo plazo ser notificado a la Ventanilla Única, plazo que será contado de forma paralela al plazo establecido para el VMVDU en el siguiente inciso.

Una vez cumplidos todos los requisitos anteriores y recibidas las notificaciones por parte de las autoridades competentes, el VMVDU tendrá un plazo máximo de 25 días hábiles para el otorgamiento del permiso definitivo, pudiendo hacer observaciones técnicas preliminares, con anterioridad a la recepción de la notificación de los permisos de las otras instituciones.

Fase de Verificación de Obras y Medidas y Recepción de Proyectos.

Art. 12.- Esta fase corresponde a la recepción por parte de las autoridades competentes de la totalidad de las obras o medidas realizadas por los titulares de proyectos conforme lo establecido en las autorizaciones o permisos emitidos, de acuerdo a los plazos y normativa correspondiente.

Durante esta fase, el MARN verificará mediante auditoría de evaluación ambiental el cumplimiento de las medidas ambientales establecidas en el permiso ambiental, las cuales constituirán la base para emitir o denegar el permiso ambiental de funcionamiento correspondiente.

En esta fase corresponde a la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, ANDA la verificación, inspección y supervisión del proyecto, de oficio o a solicitud del encargado del mismo.

Devolución de Documentos

Art. 13.- Los titulares de las instituciones que integran la Ventanilla Única o sus delegados tendrán la facultad de devolver las solicitudes y toda su documentación al interesado cuando no esté completa o no cumpla con los requisitos establecidos en las leyes y normativas aplicables. En caso de nueva presentación, se concederá el mismo plazo establecido en la Ley y el presente Reglamento para la fase respectiva, debiendo actualizar la documentación respectiva.

Suspensión de los Plazos

Art. 14.- Los plazos a los que se refieren los artículos anteriores se suspenderán en los casos siguientes:

- a) Cuando una vez admitida la solicitud, la institución competente advierta la presentación de documentación de forma incongruente con los requisitos solicitados;
- b) En caso de emergencia nacional o calamidad pública debidamente declarada por la institución competente; y,
- c) En caso de requerir estudios adicionales para verificar condiciones de seguridad de los lotehabientes y condiciones ambientales, para lo cual la institución encargada emitirá una resolución motivada al efecto.

La suspensión de plazos que resuelva una de las instituciones, suspenderá el plazo general de aprobación de permisos, misma que deberá ser notificada a todas las instituciones por medio de la Ventanilla Única.

Requisitos de la Certificación de Aprobación para su Anotación Preventiva

Art. 15.- El VMVDU y las instancias descentralizadas facultadas para otorgar los permisos, una vez resuelvan la aprobación de una parcelación, emitirán una certificación o un extracto de la misma, con al menos la siguiente información:

- a) Denominación de la autoridad que los expide;
- b) Denominación del proyecto de parcelación;
- c) Denominación o nombre del o los propietarios;

- d) Matrícula o antecedente registral del inmueble o inmuebles en los que se desarrollará el proyecto, observando lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley;
- e) Número de inscripción del contrato de administración de la lotificación en el Registro de Comercio y en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, cuando corresponda; y,
- f) Número de la autorización de legalización de la lotificación.

La anotación preventiva caducará de pleno derecho, al inscribirse la desmembración en cabeza de su dueño, o al agotarse el área del inmueble general en donde se desarrolla el proyecto de lotificación.

Capítulo Tercero

Registro de Desarrolladores Parcelarios Contenido del Registro

Art. 16.- Todo Desarrollador Parcelario deberá registrarse ante el VMVDU para operar como tal. Sin el correspondiente registro, ninguna persona natural o jurídica podrá hacer uso de avisos, carteles, recibos, cobros, membretes, títulos o cualquier otro medio que indique que su negocio es el desarrollo y comercialización de proyectos parcelarios.

El Registro estará integrado por:

- a) Registro de Lotificaciones; y,
- b) Registro de Desarrolladores de Proyectos Parcelarios.

Requisitos Para Incluir a los Desarrolladores Parcelarios en El Registro

Art. 17.- El Registro de Desarrolladores Parcelarios estará a cargo del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en el cual se deberán inscribir todos los desarrolladores parcelarios que se dediquen al desarrollo, tramitación, comercialización e inscripción de lotificaciones.

Para inscribirse en el Registro de Desarrolladores Parcelarios, los interesados deberán cumplir con los requisitos siguientes:

- a) Presentar el Documento Único de Identidad o el documento de identificación que certifique su legal permanencia en el país, si es extranjero. En ambos casos, se deberá presentar el Número de Identificación Tributaria;
- b) Si se tratara de personas jurídicas, deberá presentar el Testimonio de la Escritura Matriz de su constitución o creación y la credencial del representante legal debidamente inscrita en el registro correspondiente;
- c) En el caso de las personas naturales, deberán presentar además solvencia de no antecedentes penales por el delito de estafa agravada, cuando recayere sobre viviendas o terrenos destinados a la construcción de viviendas, de conformidad al Art. 216 del Código Penal o algún delito relativo a la ordenación del territorio, la protección de los recursos naturales y el medio ambiente, en los tres años anteriores a la inscripción;
- d) Presentar permisos de parcelación de lotificaciones que desarrollan, cuando sean emitidos por autoridad competente distinta al VMVDU;
- e) Si no fuera el propietario del inmueble, presentar los documentos que los habilitan a

comprometer la futura tradición del dominio sobre los lotes de las lotificaciones que comercializan;

f) Presentar declaración jurada en la que conste las lotificaciones que comercialice, su situación registral y los permisos con los que cuenta cada una;

g) Los desarrolladores inscritos en este Registro deberán actualizar sus datos y perfil al menos cada año, contado a partir de su inscripción, debiendo aportar la información que se solicita en el presente artículo. Si no existiere ningún tipo de modificación, bastará presentar declaración jurada ante notario que exprese tal condición; y,

h) Dirección, teléfono y correo electrónico para recibir notificaciones.

Todos los documentos solicitados pueden presentarse por medio de fotocopias certificadas o fotocopias simples, siempre y cuando conste la confrontación con el original por el funcionario respectivo, salvo que el trámite sea en línea, quedando facultada la autoridad correspondiente para solicitar la presentación de originales. En cualquier situación, el interesado responderá administrativa y/o penalmente, si aportare información falsa por cualquier medio.

Contenido del Registro de Desarrolladores Parcelarios.

Art. 18.- El Registro de Desarrolladores Parcelarios será público y contendrá:

a) Datos Generales del titular, titulares o de su representante legal, desarrolladores parcelarios, que incluirán como mínimo: nombre, denominación o razón social, naturaleza, domicilio, dirección, órganos de administración, representación legal y certificación de la inscripción del Registro de Comercio, en el caso de las personas jurídicas;

b) Lotificaciones que comercializa y documentos que los habilitan a comprometer la futura tradición del dominio sobre los lotes de las lotificaciones que comercializan; y,

c) Texto íntegro de las resoluciones finales derivadas de los procesos sancionatorios por incumplimientos a la Ley de Urbanismo y Construcción y el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, que se hayan pronunciado en contra de los desarrolladores parcelarios ante el VMVDU.

Registro De Lotificaciones

Art. 19.- El Registro de Lotificaciones estará a cargo del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano e integrado con el Registro de Desarrolladores Parcelarios. La información que se ingrese a este Registro inicia desde la primera solicitud que se haga al VMVDU u oficinas descentralizadas para la autorización o regularización de una lotificación y contendrá:

a) Datos generales de la lotificación, como nombre, ubicación, extensión, número de lotes, número de matrícula o referencia del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el estado del trámite de aprobación de permisos;

b) Datos generales del propietario de la lotificación; y,

c) Datos generales de las personas autorizadas para comprometer la futura tradición del dominio de los lotes y los documentos que acrediten tales calidades.

En caso que el Desarrollador Parcelario no se presente a actualizar su Registro, en el plazo de 15 días posteriores a su requerimiento por tercera vez, se cancelará de oficio su inscripción en el Registro.

Cancelación del Registro de Desarrolladores Parcelarios

Art. 20.- La inscripción en el Registro de Desarrolladores Parcelarios podrá cancelarse por solicitud escrita del propietario del inmueble o desarrollador parcelario con la justificación correspondiente y comprobación de los requisitos que al efecto establece la Ley y previa aprobación del VMVDU.

El VMVDU resolverá lo que corresponda sobre la cancelación del registro con la vista de la solicitud y los documentos que acrediten la condición de desarrollador parcelario.

Obligación de Información

Art. 21.- Toda autorización o regularización definitiva que el VMVDU y las oficinas municipales o regionales de ordenamiento territorial emitan en razón de la Ley, se notificará, además del peticionario, al Centro Nacional de Registros, CNR, para los efectos del trámite registral o catastral que corresponda, según la Ley. El CNR informará mensualmente a éstas instituciones de las resoluciones registrales y catastrales que hayan efectuado, en relación con dichas autorizaciones.

Capítulo Cuarto

De la Comercialización de Lotes Requisitos Técnicos y Jurídicos para la Comercialización de Lotes

Art. 22.- Para la comercialización de lotes y la desmembración en cabeza de su dueño de proyectos de lotificación y parcelación, deberán cumplirse los requisitos técnicos y jurídicos establecidos en las leyes, reglamentos, ordenanzas y planes de ordenamiento que regulan las autorizaciones de este tipo de proyectos a nivel nacional.

Procedimiento de depósito de formularios de comercialización de lotes ante la defensoría del consumidor

Art. 23.- Para el procedimiento de depósito y revisión de los modelos de contratos de adhesión para adquisición de lotes a plazo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección al Consumidor y su Reglamento.

Capítulo Quinto

Procedimiento y Requisitos para la Regularización de Lotificaciones

Formulario de Regularización

Art. 24.- A efectos de dar inicio con el procedimiento de regularización, el VMVDU y demás municipalidades competentes, conforme a la Ley, publicarán por medios electrónicos el formulario que deberá ser llenado por los desarrolladores parcelarios para solicitar el inicio del proceso de regularización y los requisitos de presentación de documentos digitales.

El desarrollador parcelario deberá adjuntar al formulario de regularización los documentos siguientes:

- Documentos que acrediten la personería del solicitante y facultad de solicitar la regularización de la parcelación respecto del terreno, en su caso;
- Número de registro que lo acredite como Desarrollador Parcelario;

- c) Escritura Pública en que conste la descripción técnica del inmueble o inmuebles de los que se solicita la regularización de la lotificación;
- d) Certificación extractada emitida por el Centro Nacional de Registros del o los inmuebles objeto de la lotificación a regularizar, con fecha de expedición no mayor a 30 días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud;
- e) Certificación de ficha catastral y ubicación emitida por el Centro Nacional de Registros de los inmuebles objeto de la Lotificación a regularizar, con fecha de expedición no mayor a 30 días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud;
- f) Resumen histórico del inmueble en el que se desarrolla la lotificación, que deberá contener al menos: Número de porciones registrales si las hay, movimientos registrales y catastrales, transferencias y transmisiones de dominio, la forma en que se realizó la comercialización de lotes, detalle de los Lotes que ya se han comercializado y una nómina de los titulares de los inmuebles segregados relacionado con los documentos que amparan dichos movimientos, si se hubieren realizado;
- g) Pruebas de la fecha de inicio de la comercialización de lotes;
- h) Documentos de trámites realizados anteriormente para la aprobación de permisos o manifestación de que no se han realizado;
- i) Tres juegos de copias de planos actualizados firmados y sellados por el profesional responsable (Arquitecto o Ingeniero Civil), inscrito en el registro de profesionales del VMVDU y una copia en formato digital de la misma información, la cual es la siguiente:
- 1- Perímetro del inmueble general y perímetro de la lotificación en caso de que difieran, expedido por el CNR, amarrado a la red geodésica del país a escala 1:500 ó 1:1000 según convenga y con los requisitos establecidos por el catastro;
 - 2- Levantamiento de la planimetría y altimetría existente con la distribución general de lotes, zonas verdes, lote para escuela y equipamiento social, calles y pasajes con su nomenclatura vial y cuadros de áreas parciales y totales de los mismos, así como la infraestructura existente;
 - 3- Planta de distribución general, indicando niveles en las colindancias y en puntos de intersección de las calles y pasajes o perfiles y la solución técnica existente para el drenaje de las aguas lluvias;
 - 4- Planta de distribución de lotes en la que se identifiquen los lotes que han sido pagados en su totalidad, inscritos, arrendados con promesa de venta, disponibles, construidos, baldíos, afectados por servidumbre, además de contener todos los accidentes topográficos que el inmueble tenga (ríos, quebradas y otros), con su respectiva nomenclatura y que sea legible;
 - 5- El membrete de los planos deberá contener como mínimo: i) Nombre de la Empresa o Persona Natural que presenta la lotificación; ii) Nombre del Propietario del Inmueble General en donde se desarrolla la lotificación; iii) Nombre del profesional responsable del trámite de Regularización y número de registro del profesional; iv) Dirección exacta del inmueble en que se desarrolla la lotificación; v) Nombre del responsable del levantamiento topográfico; vi) Área total del inmueble en que se desarrolla la lotificación; vii) Identificación del mapa parcela según catastro, del inmueble en donde se desarrolla la lotificación; y, viii) Espacio para sellos de 15x25 cm;

- j) Testimonio de la Escritura Matriz de donación del área de zona verde (recreativa) y lote de escuela o equipamiento social, en caso se hubieren otorgado previamente;
- k) Listado conteniendo inventario de lote-habientes y su situación contractual, que contendrá lotes vendidos, inscritos, arrendados con promesa de venta, cancelados, disponibles, construidos, baldíos y afectados por servidumbre;
- l) Descripción del estado actual de los servicios básicos, drenajes de aguas lluvias, sistema vial, propuesta de áreas verdes y de equipamiento social e identificación de los riesgos que presenta el inmueble donde se encuentra asentada la lotificación, los cuales generen inseguridad para la población que la habita;
- m) Comprobante de pago de los derechos correspondiente al trámite de regularización;
- n) Dirección, teléfono y correo electrónico para recibir notificaciones; y,
- o) Cualquier información o documento que por la situación especial de la lotificación, sea requerida.

Todos los documentos solicitados pueden presentarse por medio de fotocopias certificadas o fotocopias simples, siempre y cuando conste la confrontación con el original por el funcionario respectivo, salvo que el trámite sea en línea, quedando facultada la autoridad correspondiente para solicitar la presentación de originales. En cualquier situación, el interesado responderá administrativa y/o penalmente, si aportare información falsa por cualquier medio.

Aplicación de las Exclusiones del Ámbito de Aplicación

Art. 25.- Recibida la solicitud de regularización se remitirán las consultas que correspondan sobre el ámbito de aplicación de la Ley, conforme a los plazos y procedimientos establecidos en el artículo 2 de este Reglamento.

Determinación y Clasificación de Zonas de Riesgo

Art. 26.- La determinación de zonas de riesgo a la que hace referencia el artículo 44 de la Ley, serán establecidas por el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, el que actuará directamente o por medio de sus dependencias, incluyendo el VMVDU cuando así se designe por medio de Acuerdo Ministerial.

Para la determinación de zonas de riesgo, se deberán clasificar a los proyectos sometidos al proceso de regularización o parte de los mismos, en las siguientes categorías:

- a) Zonas sin condiciones importantes de riesgo: Serán aquéllas que presenten condiciones factibles para su legalización, lo cual no implica que no puedan estar sujetas a cierto tipo de restricciones, condicionantes o compensaciones;
- b) Zonas de riesgo mitigable: Serán aquéllas que presenten condiciones factibles de regularización, previa realización de obras de mitigación, las cuales serán declaradas en la resolución de compensación; y,
- c) Zonas de riesgo no mitigable: Serán aquéllas que presentan nulas o muy poca factibilidad para ser legalizadas, debido a las altas condiciones de peligro para sus habitantes o terceros.

Criterios Generales para la Determinación de Zonas de Riesgo

Art. 27.- La clasificación a la que se refiere el artículo anterior se determinará exclusivamente en cuanto a riesgos potenciales de lahares, deslizamientos e inundaciones, con base a los siguientes criterios:

- a) Las lotificaciones o porciones de ellas, que de acuerdo a inspecciones realizadas por personal técnico del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, se determine mediante resolución motivada que están ubicadas en áreas que potencialmente puedan ser afectadas por un lahar. En caso de ser necesario, podrá solicitarse al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales el apoyo técnico especializado para que se realicen las modelaciones de la zona en estudio;
- b) Las lotificaciones o porciones de las mismas que presenten pendientes mayores a treinta grados y que estén ubicadas, de acuerdo a estudios oficialmente aprobados, en áreas clasificadas como de muy alta susceptibilidad a deslizamientos y que además cumplan con la condición de ser suelos erosionables, serán consideradas zonas de riesgo no mitigable; y,
- c) Las lotificaciones ubicadas en conos aluviales como: i) Desembocaduras de ríos y quebradas; ii) Orillas de lagos y lagunas; y, iii) Zonas de descargas de embalses que tengan un comportamiento histórico de riesgo alto por afectaciones de inundaciones y sedimentos, serán consideradas zonas de riesgo no mitigable.

El Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano emitirá la normativa técnica para desarrollar los criterios de riesgo señalados anteriormente, los cuales servirán para determinar la factibilidad de regularización de lotificaciones para efectos del Régimen Especial de la Ley, la cual deberá ser emitida por Acuerdo del Ministerio y publicada en el Diario Oficial, previo a su aplicación.

Criterios Medioambientales

Art. 28.- En aquellos casos especiales en que luego de los criterios establecidos en el artículo anterior, no se logre determinar con certeza la categoría de riesgo que presenta la lotificación o se determine la existencia de una zona de riesgo no mitigable, la autoridad competente de forma oficiosa podrá requerir al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales un dictamen técnico, el cual deberá estar fundamentado en los criterios ambientales establecidos en las directrices técnicas a las que hace referencia la Ley, quien en cada caso determinará la necesidad de estudios técnicos para determinar las condiciones consultadas.

Colaboración Con El Instituto de Legalización de La Propiedad

Art. 29.- El VMVDU podrá requerir al Instituto de Legalización de la Propiedad inspecciones, investigaciones y la elaboración de estudios a los que se refiere el Art. 45 de la Ley, para lo cual deberá remitir copia de toda la documentación presentada por el desarrollador parcelario para ser verificada en campo.

El ILP emitirá un informe legal y técnico que será notificado al VMVDU, respecto a la conformidad de la documentación presentada por el desarrollador parcelario a la realidad física, registral, social y catastral de las lotificaciones sometidas al proceso de regularización.

Realización de Estudios

Art. 30.- Cuando la información presentada por el interesado y la que posean cada una de las instituciones involucradas en el proceso de regularización no sea suficiente para determinar con certeza la existencia de condiciones de riesgo o zonas de interés

cultural, ya sea histórico, arqueológico o paleontológico, según sea el caso, la institución responsable conforme a su procedimiento, podrá realizar a petición del VMVDU el estudio pertinente.

Lotes Afectados por Condiciones de Riesgo y otras Condiciones que Impiden su Legalización

Art. 31.- Cuando uno o varios lotes se encuentren afectados en más del cincuenta por ciento de su área por zonas de protección o de riesgo, servidumbres, derechos de vía y/o zonas de retiro o por cualquier otra circunstancia establecida en este Reglamento y que vuelva su uso contrario o incompatible con el establecido técnicamente para el resto de la lotificación, se considerará inviable la legalización de los lotes afectados y se dejarán fuera de la aprobación correspondiente.

Capítulo Sexto

Requerimientos Técnicos para la Regularización de Lotificaciones

Zonas de protección para accidentes naturales

Art. 32.- Todo accidente natural ya sea río, quebrada o ladera, deberá contar con una zona de protección con el fin de prevenir cualquier posible inundación y/o inestabilidad del suelo, originada por la erosión progresiva generada por la escorrentía superficial, facilitada por las condiciones geológicas del suelo, proceso de deforestación o como resultado de intervenciones constructivas.

El ancho de la zona de protección será de cincuenta metros para ríos medidos a partir del eje y para quebradas o laderas se determinará midiendo la profundidad de éstas y multiplicando dicho valor por 1.5, se medirá la zona de protección a partir del borde superior del cauce o corona del talud de cada extremo de éstos. Para cualquier reforma o reducción de la zona de protección, se determinará su procedencia considerando los siguientes criterios y requerimientos técnicos por medio de estudios que podrá presentar el desarrollador parcelario:

1. Desarrollo de un Estudio Hidrológico, en el cual se determine el nivel de aguas máximas que alcanzará con base al periodo de retorno, según lo establecido en el artículo 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Este estudio hidrológico debe considerar el levantamiento topográfico de secciones transversales a cada cincuenta metros sobre el tramo afectado por el río o quebrada como en los puntos de entrada y de salida, en caso que la longitud del terreno afectado por el río o la quebrada sea menor o igual a cincuenta metros, se requerirá únicamente el análisis de la sección transversal para la máxima avenida en los puntos de entrada, salida y en la sección más desfavorable del cauce. Los resultados de este estudio deberán de determinar claramente el nivel máximo de aguas y la planicie de inundación.

2. Estudio Geotécnico, en el cual se determine si puede garantizarse o existir estabilidad de los taludes, los ángulos de inclinación de los mismos y establezca además las obras de protección necesarias con base a las características propias del suelo y el tipo de proyecto a desarrollar.

En caso de no ser posible realizar los estudios técnicos referidos en los incisos anteriores, se estará a lo dispuesto en el Art. 48 de la Ley, en lo relativo a las compensaciones económicas en favor de los lotehabientes.

Diferencia natural de niveles dentro del terreno o con sus colindantes.

Art. 33.- El ancho de la zona de protección en cambios de nivel se determinará multiplicando la profundidad próxima al nivel inferior de la diferencia natural de nivel del terreno por el factor 1.5 y se medirá paralela a partir de dicho nivel inferior y a todo lo largo del terreno en la parte afectada.

Factibilidad de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado

Art. 34.- Todo desarrollador parcelario deberá proponer para efectos de regularización una solución individual o colectiva para abastecimiento de agua potable y/o recolección y disposición de aguas residuales cuando las condiciones del terreno, su entorno y condiciones técnicas lo permitan. En los casos en que las soluciones para el abastecimiento de agua sean proyectadas a futuro, deberá presentar una declaración

jurada de compromiso otorgada ante notario en la cual se establezcan los plazos y condiciones en que se realizarán las soluciones propuestas. Estas soluciones y compromisos formarán parte de la resolución de compensación

El plazo a que hace referencia el inciso anterior no excederá de un año. En caso de incumplimiento, se aplicarán las sanciones que establece la Ley.

Si en la inspección de campo se determina que existe el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario en la zona, prestado a través de asociaciones, alcaldías, ANDA o autoabastecidos, se deberá presentar el documento de la factibilidad correspondiente.

Capítulo Séptimo

Compensaciones y Resolución de Regularización Declaración de Compensaciones

Art. 35.- Declarada la factibilidad de regularización a que se refiere el artículo 47 de la Ley, el desarrollador parcelario deberá presentar a la autoridad competente sus propuestas de cumplimiento de la compensación, incluyendo sus especificaciones técnicas y valúo sobre ejecución de la obra para que éstas sean evaluadas conforme a los procedimientos realizados y normativa aplicable.

Compensaciones en Obras

Art. 36.- Las compensaciones en obras se realizarán respecto de incumplimientos a:

- a) Cordones y cunetas;
- b) Sistema de drenaje de aguas lluvias;
- c) Sistema de drenaje de aguas negras;
- d) Equipamiento social;
- e) Zonas verdes;
- f) Servicios Básicos; y,
- g) Obras de protección para zonas lotes en riesgo;

Las compensaciones sobre los incumplimientos a los que se hace referencia en el inciso

anterior, se declararán teniendo como objetivo la ejecución de obras orientadas a cumplir con los requisitos mínimos de regularización establecidos en la Ley.

Las compensaciones ambientales se realizarán respecto a temas de salubridad y prevención de riesgos.

Compensaciones en Dinero

Art. 37.- La compensación en efectivo operará a favor de los lotehabientes en los términos establecidos en el artículo 48 de la Ley, cuando una vez concluido el procedimiento de regularización se determine la imposibilidad de regularizar uno o varios lotes; en tal caso, la autoridad competente determinará de manera general la obligación de compensar de esta forma a los lotehabientes que hubiesen pagado por dichos lotes.

La resolución general de regularización o de imposibilidad de ésta, servirá de título a los lotehabientes para seguir los procedimientos judiciales correspondientes para solicitar que se liquide la compensación a su favor, debiendo en cada caso probar ante el juez competente los montos pagados total o parcialmente en concepto de adquisición de los lotes y las indemnizaciones a las que hubiera lugar según el derecho común y las medidas de compensación establecidas en la Ley.

Capítulo Octavo

Procesos Sancionatorios Competencia de la Defensoría del Consumidor

Art. 38.- Cuando sea la Defensoría del Consumidor la que conozca de infracciones a la Ley, ésta observará el procedimiento sancionatorio establecido en la Ley de Protección al Consumidor, incluyendo lo referente a los métodos alternativos de resolución de conflictos, con los efectos establecidos en la mencionada Ley.

Cuando la Defensoría del Consumidor actúe de oficio, no podrá en ningún caso iniciar dos procesos administrativos sancionatorios por la misma causa, ya sea por acción u omisión; no obstante, puede ejercer al mismo tiempo la potestad sancionadora otorgada en su propia ley, cuando se trate de otras infracciones atribuidas al proveedor por hechos distintos.

Cuando se interponga ante la Defensoría del Consumidor el recurso de revisión, éste será conocido por el mismo Tribunal Sancionador, el que podrá luego de correr traslado a la parte contraria para efectos de ejercer su derecho de defensa y valorar las pruebas que se presenten, confirmar, revocar o modificar la resolución recurrida.

Competencia para Sancionar del VMVDU

Art. 39.- En todo proceso sancionatorio iniciado por el VMVDU deberá seguir el procedimiento para imponer sanciones establecido en la Ley.

Comunicación del inicio de procesos sancionatorios

Art. 40.- La Defensoría del Consumidor y el VMVDU tendrán la obligación de notificar entre sí el inicio de cualquier proceso sancionatorio para efectos de colaboración y evitar el inicio de procesos por los mismos hechos e infracciones, a más tardar 15 días hábiles a la admisión de cada procedimiento.

Capítulo Noveno

Disposiciones Finales Aplicación de Planes de Ordenamiento Vigentes

Art. 41.- La evaluación de la factibilidad de la regularización por parte de las municipalidades que cuenten con planes de ordenamiento territorial aprobados con anterioridad a la vigencia de la Ley, se realizará conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

Plazos y Notificaciones

Art. 42.- Los plazos y términos a que se refiere este Reglamento comprenderán solamente los días hábiles.

Las notificaciones podrán realizarse utilizando cualquier medio técnico, sea electrónico, magnético o cualquier otro que posibilite la constancia por escrito y ofrezca garantías de seguridad y confiabilidad. De la misma forma podrá citar, solicitar informes y en general, efectuar toda clase de acto de comunicación procesal.

Vigencia

Art. 43.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los siete días del mes de septiembre de dos mil doce.

CARLOS MAURICIO FUNES CARTAGENA,
Presidente de la República.

GERSON MARTÍNEZ,
Ministro de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Ley Especial de Agilización de Trámites para el Fomento de Proyectos de Construcción



DECRETO No. 521

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA
DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I. Que de acuerdo al artículo 101 de la Constitución de la República, el Estado promoverá el desarrollo económico y social, mediante el incremento de la producción, la productividad y la racional utilización de los recursos.

II. Que de acuerdo al artículo 102 de la Constitución de la República, el Estado fomentará y protegerá la iniciativa privada, dentro de las condiciones necesarias para acrecentar la riqueza nacional y para asegurar los beneficios de esta, al mayor número de habitantes del país.

III. Que la industria de la construcción, por ser un sector dinamizador de la economía nacional, que no solo contribuye a superar el déficit habitacional del país, sino que también, se constituye en una fuente generadora de muchos empleos, es necesario fomentar su desarrollo.

IV. Que para promover el desarrollo económico y social de la industria de la construcción, y fomentar la iniciativa privada, se vuelve necesaria la creación de disposiciones legales que tengan por finalidad, la agilización de los trámites que deben seguirse para la autorización de los diferentes proyectos de construcción en nuestro país.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministro de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, y con el apoyo del Diputado Mártir Arnoldo Marín Villanueva.

DECRETA la siguiente:

**LEY ESPECIAL DE AGILIZACIÓN DE TRAMITES PARA
EL FOMENTO DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

**Capítulo I
OBJETO Y ALCANCE**

Objeto

Art. 1.- La presente ley, tiene por objeto promover el desarrollo económico y social del país, mediante la agilización de los trámites y procedimientos administrativos ejecutados por el Órgano Ejecutivo, entidades autónomas y municipalidades, destinados al otorgamiento de los permisos y autorizaciones para el desarrollo de proyectos de construcción y parcelación, facilitando el crecimiento en la eficiencia de la administración pública.

Alcance

Art. 2.- Los proyectos, a los que se les aplicará la presente ley, son los siguientes:

a) Los proyectos de construcción de cualquier naturaleza, en la franja costero-marina. Para los efectos de esta ley, esta franja está compuesta por los siguientes municipios: en el departamento de Ahuachapán, los municipios de

Apaneca, Guaymango, Jujutla, San Pedro Puxtla y San Francisco Menéndez; en el departamento de Sonsonate, los municipios de Sonsonate, Acajutla, Caluco, Cuisnahuat, Izalco, Juayúa, Nahuizalco, Nahulingo, Salcoatitán, San Antonio del Monte, San Julián, Santa Catarina Masahuat, Santa Isabel Ishuatán, Santo Domingo de Guzmán y Sonzacate; en el departamento de La Libertad, los municipios de La Libertad, Chiltiupán, Comasagua, Huizúcar, Jicalapa, San José Villanueva, Tamanique, Teotepeque y Zaragoza; en el departamento de San Salvador, los municipios de Panchimalco y Rosario de Mora; en el departamento de La Paz, los municipios de Cuyultitán, El Rosario, Olocuiltla, San Francisco Chinameca, San Juan Nonualco, San Pedro Nonualco, San Juan Talpa, San Juan Tepezontes, San Luis La Herradura, San Luis Talpa, San Miguel Tepezontes, San Pedro Masahuat, San Antonio Masahuat, San Rafael Obrajuelo, Santiago Nonualco, Tapalhuaca y Zacatecoluca; en el departamento de San Vicente, el municipio de Tecoluca; en el departamento de Usulután, los municipios de California, Concepción Batres, Ereguayquín, Jiquilisco, Jucuarán, Ozatlán, Puerto El Triunfo, San Agustín, San Dionisio, San Francisco Javier, Santa Elena, Santa María, Tecapán y Usulután; en el departamento de San Miguel, los municipios de Chirilagua, El Tránsito, San Jorge y San Rafael Oriente; y en el departamento de La Unión, los municipios de Conchagua, El Carmen, Intipucá, La Unión, Meanguera del Golfo, Pasaquina, San Alejo y Santa Rosa de Lima;

b) Los proyectos de construcción y parcelación en todo el territorio nacional independientemente de su naturaleza, salvo que su ejecución esté prohibida por el ordenamiento jurídico.

No serán objeto de esta ley, aquellos proyectos de construcción de viviendas o locales comerciales en forma individual, ni las remodelaciones, modificaciones, restauraciones o rehabilitaciones de inmuebles con valor cultural, subparcelaciones, segregaciones simples, ni los proyectos regulados por la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones de Uso Habitacional.

Ámbito Material

Art. 3.- Los trámites y procedimientos administrativos comprendidos en esta ley, son los destinados a obtener los siguientes permisos y autorizaciones:

I. EVALUACIÓN PRELIMINAR

- a) Factibilidad de abastecimiento de agua potable y alcantarillado o manejo de excretas y aguas grises;
- b) Autorización sobre el sistema de disposición de aguas negras;
- c) Certificación de prevención de incendios y medidas de seguridad;
- d) Factibilidad para la recolección de desechos sólidos;
- e) Calificación de lugar;
- f) Línea de construcción;
- g) Factibilidad de drenaje de aguas lluvias;
- h) Revisión vial y zonificación;

- i) Pronunciamento sobre la necesidad de estudios en temas medio ambientales y de patrimonio cultural.

II. APROBACIÓN DE PERMISOS

- a) Permiso ambiental;
- b) Licencia de obra por parte de la Secretaría de Estado o entidad que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país;
- c) Permiso de construcción y parcelación;
- d) Aprobación de sistemas de acueductos y alcantarillados.

III. RECEPCIÓN DE OBRAS Y PROYECTOS

- a) Recepción de obras;
- b) Permiso de habitar;
- c) Habilitaciones de sistemas o etapas de sistemas de acueductos y alcantarillado.

Capítulo II

SISTEMA INTEGRADO DE AGILIZACIÓN DE TRÁMITES PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN Y COMITÉ COORDINADOR DEL SISTEMA

Del Sistema Integrado de Agilización de Trámites para Proyectos de Construcción

Art. 4.- Créase el Sistema Integrado de Agilización de Trámites para Proyectos de Construcción, que en adelante se denominará el "Sistema".

El Sistema estará integrado por las siguientes instituciones:

- a) Presidencia de la República;
- b) Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano;
- c) Municipalidades, de forma individual o asociada, con competencia en la tramitación de permisos de construcción y parcelación;
- d) Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales;
- e) Ministerio de Salud;
- f) Ministerio de Trabajo y Previsión Social;
- g) La Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país;
- h) Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados;
- i) Cuerpo de Bomberos Nacionales; y,

j) Centro Nacional de Registros.

Todos los organismos gubernamentales, instituciones autónomas, municipalidades y sus titulares, estarán en la obligación de colaborar con el Sistema, para la ejecución de la presente ley, para lo cual se ajustarán a los plazos establecidos en la misma.

Comité Coordinador del Sistema

Art. 5.- Créase el Comité Coordinador del Sistema, en adelante el "Comité Coordinador", que estará integrado por los representantes de cada una de las siguientes instituciones:

- a) Un representante del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano;
- b) Un representante de la Presidencia de la República;
- c) Un representante de la Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país;
- d) Un representante del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales; y,
- e) Un representante de la Corporación de Municipalidades de la República de El Salvador.

El Comité Coordinador, será presidido y coordinado por el representante del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Funciones del Comité Coordinador

Art. 6.- El Comité Coordinador tendrá las siguientes funciones:

- a) Asesorar y dar recomendaciones sobre cualquier aspecto relacionado con el cumplimiento de los objetivos de la presente ley;
- b) Emitir las normas operativas internas necesarias para el funcionamiento adecuado de la Oficina de Integración de Trámites de Urbanización y Construcción a que se refiere el artículo 8 de la presente ley;
- c) Colaborar en la resolución de conflictos que puedan surgir entre las instituciones del Sistema, en el otorgamiento de permisos;
- d) Verificar que las autoridades involucradas cumplan, dentro de los plazos asignados para cada una de ellas, con la tramitación coordinada, pronta y eficaz de los permisos solicitados;
- e) Evaluar los casos en los cuales operó el silencio administrativo en sentido positivo o se incumplió un plazo establecido por la presente ley, remitiendo a las autoridades los informativos correspondientes, tomando en cuenta lo establecido en el artículo 30 de la presente ley.
- f) Gestionar los recursos necesarios para el logro de los fines de la presente ley;
- g) Emitir la opinión favorable para la categorización de proyectos, a la cual se refiere el literal b) del artículo 33 de la presente ley; y,
- h) Cualquier otra función que sea necesaria para el cumplimiento de los objetivos

de la presente ley.

Todas las decisiones del Comité Coordinador, deberán tomarse por acuerdo de la mayoría de sus miembros.

Consultas

Art. 7.- En el desarrollo de sus actividades, el Comité Coordinador podrá realizar consultas a otros organismos, tanto privados como públicos, así como conformar grupos consultivos cuando lo considere necesario, integrándolos según las necesidades del caso, con el objetivo de potenciar el logro de los fines de la presente ley. Asimismo, de manera trimestral dicho Comité deberá presentar un informe público de rendición de cuentas, en el que expondrá la información referente a la aplicación de la ley.

Capítulo III

OFICINA DE INTEGRACIÓN DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Oficina de Integración de Trámites de Urbanización y Construcción

Art. 8.- El Comité Coordinador contará con una oficina integrada de recepción y gestión de solicitudes para permisos de construcción y parcelación, incluidos en el ámbito de aplicación de la presente ley, que en adelante se denominará OIC, conformada por las siguientes instituciones:

- a) Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales;
- b) La Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país; y,
- c) Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Esta Oficina será coordinada operativamente por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. Cada delegado deberá estar facultado, previo acuerdo emitido por el titular de la institución a la cual pertenezca, de la autoridad respectiva para realizar las actividades necesarias, para que se gestionen con celeridad, eficacia, transparencia y apego a las leyes, los trámites que correspondan; siempre y cuando dichas facultades no sean indelegables.

Esta Oficina tendrá su sede principal en la ciudad de San Salvador y podrá instalar oficinas fuera de dicha ciudad, según las necesidades y recursos institucionales, o fusionarse con otras de similar naturaleza, para el mejor aprovechamiento de los recursos del Estado.

La OIC deberá contar con un sistema informático, con una referencia común de los expedientes a tramitar, el cual deberá ser alimentado por todas las instituciones integrantes del Sistema, publicando información relevante, sobre los mismos, al usuario, de forma centralizada; además, dará seguimiento a los plazos, en busca de desarrollar alternativas de eficiencia en los trámites y cumplimiento de plazos.

La OIC tendrá la obligación de mantener información actualizada sobre los requisitos, procedimientos administrativos, criterios, zonificaciones ambientales y culturales, de brindarla al usuario; para tales efectos, las instituciones integrantes del sistema tendrán la obligación de actualizar información relevante respecto a su procedimiento.

Capítulo IV

FASES DEL PROCEDIMIENTO

Fases del Procedimiento

Art. 9.- Los procedimientos relacionados en la presente ley, se tramitarán por medio de las siguientes fases:

- a) Evaluación Preliminar;
- b) Aprobación de Permisos; y,
- c) Recepción de obras y proyectos.

No obstante lo anterior, cualquier interesado podrá realizar consultas previas ante las autoridades competentes, respecto a la factibilidad de un inmueble, para destinarlo a proyectos de construcción y parcelación, de conformidad a lo establecido en las leyes de la materia. Asimismo, cualquier interesado podrá realizar trámites individuales ante tales autoridades, debiendo en dicho caso realizarlos fuera de la OIC, de conformidad a las leyes de la materia correspondiente.

A ninguno de los casos referidos en el inciso anterior, serán aplicables los plazos establecidos en esta ley, ni los efectos del silencio administrativo positivo.

Fase de Evaluación Preliminar

Art. 10.- La Fase de Evaluación Preliminar incluye los trámites señalados en el artículo 3, romano I) de la presente ley, así como los pronunciamientos de las instituciones con competencia en materias medioambientales y culturales acerca de factibilidades, no requerimientos o necesidad de presentación de estudios especiales conforme a la normativa que los regula y el tipo de proyecto.

Como acto previo al inicio de esta fase, el usuario deberá solicitar la factibilidad de agua potable y alcantarillado a la ANDA, la que deberá pronunciarse sobre éstas, en un plazo de veinte días posteriores a la recepción de la referida solicitud.

En el caso que ANDA no conteste en el plazo a que se refiere el inciso anterior, se entenderá que el permiso solicitado ha sido denegado, por lo que el interesado podrá interponer el recurso a que se refiere el artículo 27 de la presente ley o solicitar la devolución de la solicitud y sus anexos.

En el caso que la contestación de ANDA fuera desfavorable, el interesado podrá si lo desea, a fin de obtener la autorización correspondiente, presentar una propuesta de solución para la obtención de la factibilidad solicitada inicialmente ante ANDA, la que deberá evaluar la solución propuesta, resolver y notificar dicha resolución al interesado, en un plazo no mayor a treinta días.

Durante esta fase, el usuario deberá solicitar a las instituciones competentes las demás certificaciones, autorizaciones y permisos requeridos por la normativa vigente, para la obtención de los permisos definitivos.

Trámite de la Fase de Evaluación Preliminar, Competencia del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano

Art. 11.- En aquellos municipios que no cuenten con sus planes de ordenamiento y desarrollo local, y ordenanzas municipales respectivas, todo particular o institución pública,

deberá solicitar la aprobación de permisos de construcción y parcelación al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, así como las solicitudes de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias, revisión vial, y zonificación; debiendo presentar en esta fase, además de las solicitudes respectivas, los demás documentos a los que se refiere el artículo 13 de la presente ley y los anexos requeridos legalmente.

Esta documentación deberá presentarse a la OIC, junto con los requisitos legales de competencia de otras instituciones, relacionados a la Fase de Evaluación Preliminar, para su debida tramitación conforme al procedimiento establecido en la presente ley.

El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano contará con un plazo de veinte días para resolver sobre las solicitudes antes mencionadas.

Trámite de la Fase de Evaluación Preliminar Competencia de las Municipalidades u Oficinas Técnicas de Asociaciones de Municipios

Art. 12.- Para los proyectos que, según su ubicación geográfica, la aprobación de los permisos sea competencia de las municipalidades u oficinas técnicas de asociaciones de municipios, las solicitudes de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de drenaje de aguas lluvias, revisión vial y zonificación, deberán presentarse directamente por el usuario en la municipalidad u oficina técnica correspondiente, las que contarán con un plazo máximo de veinte días para resolver, debiendo notificarse al interesado la aprobación o no de todos los trámites mencionados, dentro del plazo establecido en la presente ley.

En estos casos, las autoridades que conozcan del trámite, deberán notificar vía electrónica o por los medios técnicos que se dispongan al efecto, a la OIC, a más tardar el siguiente día hábil, al de la recepción de las solicitudes, con indicación precisa de su contenido, así como de la fecha y hora de recepción de la solicitud, para efectos de contabilización y cumplimiento de los plazos establecidos en la presente ley. De la misma forma, la autoridad competente deberá notificar a la OIC la resolución final de los trámites realizados.

Con la aprobación de los trámites, a los que hace referencia el presente artículo, por parte de las municipalidades u oficinas técnicas de asociaciones de municipios, el interesado deberá presentar a la OIC, las resoluciones finales de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias, revisión vial y zonificación, junto con los otros documentos relacionados en el artículo siguiente.

Documentación para Solicitar la Evaluación Preliminar

Art. 13.- El propietario de un terreno, su representante o mandatario, deberá presentar a la OIC, para la etapa de evaluación preliminar, los siguientes documentos:

a) Formulario de solicitud de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias, revisión vial y zonificación, cuando por la ubicación geográfica del proyecto, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano tenga competencia para la aprobación de permisos; caso contrario, se deberán presentar las resoluciones finales relacionadas a estos trámites emitidas por la autoridad competente; salvo que la OIC hubiere emitido certificación en donde haga constar que ha operado el silencio administrativo en sentido positivo;

b) Documentos que acrediten la personería del solicitante y facultad de solicitar la aprobación de permisos de construcción y parcelación respecto del terreno, en su caso;

- c) Testimonio original o copia certificada, en que conste la propiedad del inmueble;
- d) Ubicación catastral emitida por el Centro Nacional de Registros;
- e) Formulario ambiental y requisitos establecidos en la Ley del Medio Ambiente y su Reglamento, en caso de ser requerido, según las directrices y acuerdos emitidos en el ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales;
- f) Formularios de solicitud para evaluación del proyecto respecto al contenido cultural, arqueológico y paleontológico;
- g) Resolución de ANDA o de otra autoridad competente sobre la solicitud de factibilidad de agua potable y alcantarillado;
- h) Autorización del sistema de manejo de excretas y aguas grises, en caso de no existir factibilidad de agua potable y alcantarillado por parte de ANDA;
- i) Recibos de pago por trámites, según los precios y aranceles que sean establecidos legalmente, para cada una de las instituciones que los requieran.
- j) Copia de todos los documentos presentados, incluyendo planos, según los requerimientos establecidos legalmente.
- k) Otros documentos requeridos, de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente.

Las instituciones competentes publicarán los formularios y documentos requeridos en esta fase, en sus respectivas páginas electrónicas, para que puedan ser descargados por los interesados, los cuales no podrán contener más requisitos de los exigidos en la normativa, decretos o acuerdos aplicables o información diferente, relacionada a la comprobación de los mencionados requisitos.

Devolución de Documentos

Art. 14.- La OIC tendrá la facultad de devolver las solicitudes y toda su documentación al interesado, en caso que no esté completa o no cumpla con los requisitos de forma establecidos por la institución competente de conocer del trámite específico, lo cual hará reiniciar el plazo en caso de nueva presentación. A los efectos del presente artículo, cuando alguna institución no tenga un delegado de forma permanente en la OIC, deberá remitir a esta en los siguientes diez días a la entrada en vigencia de la presente ley, todos los requisitos y criterios necesarios para la admisión de solicitudes.

Remisión de Formularios

Art. 15.- Recibidos los formularios por parte de la OIC, serán remitidos utilizando cualquier medio técnico, sea electrónico, magnético o cualquier otro que posibilite la constancia por escrito y ofrezca garantías de seguridad y confiabilidad a las instituciones participantes, en lo que sea relevante al conocimiento de cada institución, para efecto de análisis, a más tardar el día siguiente a su recepción; remitiendo los documentos físicos según sea necesario para su pronunciamiento o a solicitud de la entidad notificada electrónicamente.

La notificación realizada por los medios señalados en el inciso anterior por la OIC, tendrá plena validez para el desarrollo de procedimientos y la contabilización de plazos establecidos en la presente ley.

Resoluciones de la Fase de Evaluación Preliminar

Art. 16.- La resolución que emita el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de drenaje de aguas lluvias, revisión vial y zonificación, deberá ser notificada por medio de la OIC al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y a la Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país, al día siguiente del plazo regulado en el artículo 11. Cuando a la OIC se presenten las resoluciones finales de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias, revisión vial y zonificación, por ser competencia municipal o de oficinas técnicas de asociaciones de municipios, la OIC remitirá la documentación recibida a las demás autoridades competentes de conocer en la fase preliminar, a más tardar el siguiente día a la recepción de la documentación y requisitos completos que se requieran en las leyes y sus reglamentos aplicables a cada materia.

Las notificaciones interinstitucionales podrán realizarse de forma electrónica, según los medios que para tal efecto dispongan las instituciones participantes, y contendrán copia de las actuaciones realizadas, actas, fotografías y demás resoluciones emitidas por las autoridades competentes señaladas en la presente ley.

El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en esta fase, determinará si el proyecto requiere o no la elaboración de un estudio de impacto ambiental. Para aquellos proyectos que no lo requieran, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, emitirá la resolución de No Requerimiento de Estudio de Impacto Ambiental y, en caso contrario, los términos de referencia conteniendo los lineamientos técnicos que orienten la elaboración de dicho estudio.

La Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país, en esta fase, deberá resolver sobre la viabilidad del proyecto o la necesidad de presentación de estudios técnicos específicos.

El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país, para resolver sobre la necesidad de presentación o no de estudios técnicos específicos y lo demás pertinente en esta fase, deberán notificar sus resoluciones a la OIC, a más tardar veinte días contados a partir de la notificación por parte de la OIC de las resoluciones de la fase de la Evaluación Preliminar.

En caso que, según las autoridades mencionadas en el presente artículo, el proyecto resulte no viable, de acuerdo a sus normativas vigentes, el proceso finalizará en esta etapa.

Documentación para Solicitar la Aprobación de Permisos de Construcción y Parcelación

Art. 17.- El interesado deberá presentar a la OIC, para la etapa de gestión y aprobación de permisos, además de los documentos requeridos por la normativa aplicable para la solicitud de permisos relacionados al tema urbanístico, los siguientes documentos:

- a) Estudio de impacto ambiental, en caso de ser requerido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales en la Fase de Evaluación Preliminar, o resolución de no requerimiento del mismo, cuando correspondan;
- b) Estudios requeridos por la Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país; y,

- c) Otros estudios, solicitudes y documentación requerida por ley para el tipo de proyecto.

Fase de Aprobación de Permisos

Art. 18.- Para la Fase de Aprobación de Permisos, las instituciones, según su competencia, tendrán los plazos siguientes:

Si el proyecto requiere de autorización por parte de la Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país, ésta tendrá un plazo máximo de sesenta días para resolver sobre la factibilidad del proyecto, debiendo notificar dicha resolución a la OIC.

Si el proyecto requiere de estudio de impacto ambiental por parte del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, éste resolverá en el plazo máximo de sesenta días, debiendo notificar a la OIC.

En el caso de la aprobación del estudio de impacto ambiental, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, emitirá el correspondiente permiso ambiental, en el término de diez días después de rendida la fianza a la que hace referencia la ley de Medio Ambiente.

Para la aprobación de los sistemas de acueducto y alcantarillados, la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, resolverá en el plazo máximo de sesenta días a partir de la recepción de la solicitud.

Una vez obtenidos los permisos o autorizaciones a las que se refieren los incisos anteriores, según los procedimientos establecidos en la presente ley, la OIC notificará a las autoridades competentes, quienes a partir de esa fecha tendrán un plazo máximo de veinticinco días para el otorgamiento del permiso definitivo, debiendo notificar tal situación a la OIC.

Efectos del Plazo

Art. 19.- Toda resolución deberá ser debidamente motivada, fundamentada y notificada dentro de los plazos establecidos en la presente ley.

En los trámites anteriores, cuando una autoridad no resuelva dentro de los plazos establecidos en esta ley, salvo que se exprese lo contrario, se entenderá que dicha resolución ha sido emitida a favor del interesado en el sentido solicitado, pudiendo continuar con los trámites siguientes, según el procedimiento que corresponda.

Si el permiso de construcción o parcelación no se otorgare en el plazo establecido en el inciso final del artículo anterior, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, municipalidades u oficinas técnicas de asociaciones de municipios, según su competencia, tendrán la obligación de resolver favorablemente y notificar en el plazo de quince días a la solicitud del permiso de construcción o parcelación; no obstante, deberán indicarse todas aquellas medidas necesarias, a fin de resguardar la salud y seguridad de los usuarios del proyecto y demás habitantes, conforme a lo establecido en las leyes de la materia.

En el caso que la resolución a la que hace referencia el inciso anterior, no se emitiera en el plazo citado, la OIC emitirá una certificación en donde haga constar que ha operado el silencio administrativo en sentido positivo y que dicho proyecto se entenderá aprobado en los términos solicitados por el interesado, la cual deberá presentarse para efectos del cumplimiento de la fianza a que se refiere el artículo 18 de esta ley.

El plazo para rendir la fianza a que hace referencia el inciso anterior, será de treinta días, contados éstos a partir de la fecha en que haya sido notificada la resolución que confirma los efectos del silencio administrativo en positivo.

Una vez presentada la fianza, la OIC deberá emitir la certificación de su resolución. La falta de la presentación de la fianza en el plazo antes establecido, dejará sin efecto el permiso correspondiente.

Cuando haya operado el silencio administrativo en sentido positivo, en los casos de solicitudes de aprobación de estudio de impacto ambiental, el programa de manejo ambiental presentado por el titular del proyecto se entenderá aprobado y servirá de base para que la autoridad respectiva establezca el monto de la fianza y practique las auditorías ambientales pertinentes.

En todos los demás casos, el requerimiento de fianza y la aprobación del estudio de impacto ambiental, deberán ser notificados al titular dentro de los tres días siguientes a la aprobación de dicho estudio, a efecto de que proceda a rendirla.

Prevenciones de Fondo

Art. 20.- Las prevenciones durante todo el procedimiento deberán fundamentarse en los aspectos técnicos requeridos con anticipación para el proyecto del que se trate y en aquellos casos excepcionales en que deban realizarse estudios especializados para cumplirlas, el plazo se suspenderá por un término máximo de treinta días contados a partir del día siguiente de la notificación respectiva. Cuando se trate de prevenciones relativas a solvencias municipales, éstas deberán referirse a que el titular se encuentre al día con los impuestos que afecten al inmueble en el cual se desarrollará el proyecto.

En cada trámite, de los regulados en la presente ley, las observaciones deberán formularse de forma clara y precisa, a fin que el usuario pueda resolverlas en el sentido requerido por la institución. En caso de existir más de una prevención u observación por parte de una misma institución respecto a un trámite específico, ésta deberá fundamentarse razonablemente; y en dicho caso, el usuario podrá solicitar de forma directa o por medio de la OIC, reuniones con la institución que ha realizado las observaciones, a fin de obtener asesoría sobre la forma de solventarlas.

Notificaciones al Interesado

Art. 21.- De todas las resoluciones que las autoridades integrantes del Sistema notifiquen a la OIC, deberá informarse al interesado por parte de esta última utilizando cualquier medio técnico, sea electrónico, magnético o cualquier otro que posibilite la constancia por escrito y ofrezca garantías de seguridad y confiabilidad, a más tardar en un plazo de tres días desde su recepción, sin que este plazo cuente para efectos de establecer el silencio administrativo.

Fase de Recepción de Proyectos: Obras y Medidas

Art. 22.- Concluidas las obras de construcción, el titular del proyecto presentará solicitud a la OIC, municipalidad o asociación de municipios correspondiente, para que se proceda a la recepción parcial y/o final de obras, habilitación de servicios y permiso de habitar.

Para los efectos de esta ley, se entenderá por recepción parcial "el acto formal por el cual se recibe una etapa del desarrollo de la obra o proyecto aprobado, sustancialmente terminado para que pueda ser habilitado independiente del resto".

El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en calidad de coordinador operativo de la OIC, distribuirá la solicitud de recepción de proyectos a las autoridades involucradas, y éstas tendrán un plazo máximo de quince días para resolver después de recibida la notificación, bajo los mismos términos y consecuencias establecidos en la presente ley.

Para que opere el silencio administrativo en sentido positivo en la habilitación de proyectos por parte de ANDA, los interesados deberán hacer entregas parciales de los proyectos, a fin de determinar que han cumplido con la normativa.

Suspensión de los Plazos

Art. 23.- Los plazos establecidos en la presente ley, se suspenderán en los casos siguientes:

- a) Cuando una vez admitida la solicitud, la institución competente advierta la presentación de documentación incompleta, irregular o de forma incongruente con los requisitos solicitados;
- b) En caso de emergencia nacional o calamidad pública debidamente declarada por la autoridad competente;
- c) En caso de requerir estudios adicionales para verificar condiciones de seguridad y condiciones ambientales o culturales, para lo cual la institución encargada emitirá una resolución motivada al efecto;
- d) Cuando por disposición legal o por resolución de autoridad competente, el solicitante deba realizar actividades, tales como consultas públicas, rendimiento de fianzas u otras que puedan incidir directamente en el avance o continuación del trámite;
- e) Cuando se tramite un recurso legalmente establecido;
- f) Cuando una ley relacionada a la materia establezca la suspensión de obras o trabajos en determinadas causales;
- g) En el caso de la solución alternativa planteada ante ANDA, cuando ésta requiera algún tipo de autorización de otra institución o dependencia gubernamental.

La suspensión de plazos, resuelta por la institución, en base a lo establecido en los literales anteriores, suspenderá temporalmente el plazo del trámite de aprobación del permiso que corresponda en la institución, la cual será notificada a la OIC, para los efectos consiguientes, y ésta a su vez notificará de dicha circunstancia a los interesados.

Una vez superada la causa que motivó la suspensión del plazo, el interesado podrá solicitar el reinicio del trámite ante la OIC, la cual deberá emitir resolución dentro de los cinco días siguientes al de la presentación de la solicitud, en la que se notificará sobre la autorización para reiniciar el trámite, en el que se tomen en cuenta los días transcurridos antes de la suspensión, de tal manera de respetar los plazos a que se refiere la presente ley.

Vigencia de Permisos

Art. 24.- Los proyectos amparados por los permisos obtenidos de conformidad a esta ley, deberán iniciarse en el término de un año después de la fecha de expedición del permiso o de la emisión de la certificación, en que conste que ha operado el silencio

administrativo en sentido positivo. Transcurrido este término sin que hayan dado inicio, los permisos quedarán caducados.

Cuando exista caso fortuito o fuerza mayor comprobable, según el caso, que impida al titular el inicio o la continuidad de la construcción de la obra, la vigencia podrá prorrogarse por un año, previa solicitud a la OIC, justificando los motivos.

Se entenderá que una obra ha dado inicio, cuando su nivel de avance físico ha alcanzado al menos el diez por ciento de lo proyectado.

Atención al Usuario

Art. 25.- El coordinador de la OIC garantizará que los funcionarios de dicha Oficina proporcionen al interesado toda la información y asistencia que requiera sobre los trámites que se realicen.

Obligaciones de los Titulares de Proyectos

Art. 26.- Cada solicitud, estudio, planos o documentos que sean requeridos para los diferentes trámites relacionados en la presente ley, deberán ser presentados en soportes físico y digital, según las características que al efecto establezca la OIC.

Una vez obtenido el permiso final de construcción o parcelación, los propietarios o desarrolladores de los proyectos deberán mantenerlos, ya sea en original o copias certificadas, en un lugar visible y protegidos para que las autoridades o sus delegados puedan observarlos en los casos de supervisión o inspección en el sitio donde se ejecuta el proyecto.

Recurso de Revisión

Art. 27.- El solicitante podrá someter a revisión la resolución emitida por las instituciones correspondientes, en los casos siguientes:

- a) Cuando el trámite y/o solicitud sea declarado desfavorablemente o inadmisibile, y que a consideración del interesado dicha resolución carezca de fundamento técnico y/o legal; y,
- b) Cuando la resolución no esté debidamente motivada, fundamentada o notificada dentro de los plazos establecidos en la presente ley.

El interesado podrá interponer ante la autoridad correspondiente con copia al Comité Coordinador, recurso de revisión dentro de los ocho días hábiles siguientes a la notificación respectiva, a efecto de que supervise el cumplimiento de los plazos establecidos en la presente ley.

La autoridad correspondiente tendrá un plazo de ocho días hábiles para resolver el recurso con solo la vista de los autos.

El recurso de revisión regulado en el presente artículo, será previo y a opción del interesado, quedando habilitados el resto de mecanismos de impugnación normados en las leyes especiales de la materia. En caso que el interesado interponga el recurso de revisión, los plazos de los demás recursos, regulados en las leyes especiales en la materia, contarán a partir de la resolución de este.

Capítulo V

DISPOSICIONES GENERALES

Competencias

Art. 28.- En todo caso, las instituciones participantes del sistema mantendrán sus facultades legales. Las facultades de autorización y supervisión de los diferentes aspectos contenidos en cada trámite, serán ejercidas por cada institución participante, según las competencias, estándares y requerimientos técnicos que para tal efecto establezcan las leyes y reglamentos.

Regla General Aplicable a los Silencios Administrativos

Art. 29.- En ningún caso se entenderán otorgados por silencio administrativo, autorizaciones o permisos que contravengan mandatos o prohibiciones expresas contenidas en disposiciones constitucionales, legales, normativas y actos administrativos emitidos de forma previa a la presentación de la solicitud que limiten el uso y la forma de disposición de inmuebles.

En todos los casos que sea aprobado un trámite previo o se otorgue un permiso de construcción, parcelación, obra o proyecto, por haberse hecho uso del silencio administrativo positivo, la OIC deberá remitir un informativo al Tribunal de Ética Gubernamental y a la Corte de Cuentas de la República, para que inicien de oficio los procedimientos administrativos y auditorías que legalmente correspondan, quienes a su vez tendrán la obligación de remitir los informativos correspondientes a la Fiscalía General de la República, en el caso de existir indicios de la comisión de un delito. Asimismo, deberá informarse sobre la aplicación del silencio positivo a todas las instituciones del Sistema.

Si de los análisis y estudios efectuados con posterioridad, se determinará que la construcción, parcelación, obra o proyecto que fue aprobada mediante el silencio administrativo positivo representa un riesgo para la seguridad personal y la salud de los habitantes, así como para el patrimonio cultural o el medio ambiente, por haberse dado en el supuesto del inciso primero del presente artículo, las autoridades competentes podrán dejar sin efecto los permisos otorgados. Esta revocatoria se podrá emitir en un plazo máximo de un año, a partir de que la OIC notifique a la autoridad respectiva la emisión de la certificación, en donde haga constar que ha operado el silencio administrativo en sentido positivo o desde la fecha en que la autoridad competente la emitió, según el caso. En tal situación y de advertirse la existencia del daño, las autoridades, ya sean titulares, funcionarios, técnicos o empleados que no hayan resuelto los permisos en los plazos señalados en la presente ley y que posibilitaron la aprobación de los proyectos en virtud del silencio administrativo en sentido positivo, serán responsables administrativamente con una multa equivalente al daño causado; y si no es posible cuantificarlos, hasta un máximo de mil salarios mínimos del sector comercio y servicios, así como a la responsabilidad penal en su caso.

En este último caso, para cuantificar el monto de la multa, el funcionario aplicador deberá basarse en la capacidad económica del infractor, el beneficio personal obtenido de manera ilegítima, el tipo de daño causado, las consecuencias perjudiciales del silencio positivo y la reincidencia en la conducta típica, cuando fuera el caso.

El urbanizador, el constructor y el profesional responsable que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos, documentos o solicitudes, son responsables de cualquier contravención y violación a las leyes vigentes al momento de la solicitud, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios que emitan u omitan la emisión de actos administrativos relacionados al trámite de aprobación de permisos de construcción, sin concordancia o en contravención o violación de las normas

correspondientes.

Las sanciones establecidas en el presente artículo serán tramitadas y aplicadas por el Tribunal de Ética Gubernamental, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley de Ética Gubernamental.

Lo percibido en concepto de multas por las infracciones a la presente ley deberá ingresar al Fondo General del Estado.

Plazos

Art. 30.- Los plazos a los que se refiere la presente ley, se contarán en días hábiles.

Normas para la Organización y Funcionamiento

Art. 31.- Los titulares de las entidades públicas a que se refiere el artículo 5 de la presente ley, deberán nombrar los delegados y representantes dentro de los quince días siguientes a la entrada en vigencia de esta ley.

El Comité Coordinador será convocado por el representante que ejerza la coordinación, dentro de los treinta días siguientes a la entrada en vigencia de esta ley. Dicho Comité será el responsable de la instalación de la OIC, formulación de los manuales de organización y funciones necesarios para la operatividad de la oficina, elaboración de los formularios correspondientes, según lo regulado en la presente ley y emitir sus propias normas de funcionamiento, dentro de los sesenta días siguientes a dicha vigencia.

Especialidad

Art. 32.- La presente ley, por su carácter especial, prevalecerá sobre cualquier otra que la contrarie.

Plazos para la Aplicación de la Ley

Art. 33.- Los procedimientos y plazos para la tramitación de permisos de construcción y parcelación a los que se refiere la presente ley, se aplicarán de la siguiente forma:

a) A partir de su vigencia, los proyectos públicos y privados, de cualquier naturaleza, ubicados en los municipios relacionados en el literal a) del inciso primero del artículo 2 de la presente ley, así como los proyectos habitacionales de parcelación no regulados en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional y para los proyectos habitacionales de construcción, en todo el territorio nacional, siempre y cuando no esté prohibido construir por el ordenamiento jurídico, en el lugar donde se desarrollarán; y,

b) Después de 8 meses contados a partir de su vigencia, para los proyectos en todo el territorio nacional. Todo lo anterior, sin perjuicio de aquellas categorías de proyectos que por su naturaleza, impacto ambiental y complejidad, no puedan tramitarse conforme a la presente ley. Para tales efectos, y dentro del mismo plazo establecido, el ministro de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, previa opinión favorable del Comité Coordinador del Sistema, emitirá el Acuerdo correspondiente en el que se categoricen los proyectos para tal fin, tomando en cuenta los criterios establecidos.

Disposición Transitoria

Art. 34.- Mientras el Presidente de la República no designe a su representante, ejercerá como tal, el Secretario Técnico de la Presidencia.

Vigencia

Art. 35.- El presente Decreto entrará en vigencia sesenta días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO:
San Salvador, a los treinta y un días del mes de octubre del año dos mil trece.

OTHON SIGFRIDO REYES MORALES,
PRESIDENTE.

ALBERTO ARMANDO ROMERO RODRIGUEZ,
PRIMER VICEPRESIDENTE.

JGUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE,
SEGUNDO VICEPRESIDENTE.

OSE FRANCISCO MERINO LOPEZ,
TERCER VICEPRESIDENTE.

FRANCISCO ROBERTO LORENZANA DURAN,
CUARTO VICEPRESIDENTE.

ROBERTO JOSE d'AUBUISSON MUNGUIA,
QUINTO VICEPRESIDENTE.

LORENA GUADALUPE PEÑA MENDOZA,
PRIMERA SECRETARIA.

CARMEN ELENA CALDERON SOL DE ESCALON,
SEGUNDA SECRETARIA.

SANDRA MARLENE SALGADO GARCIA,
TERCERA SECRETARIA.

JOSE RAFAEL MACHUCA ZELAYA,
CUARTO SECRETARIO.

IRMA LOURDES PALACIOS VASQUEZ,
QUINTA SECRETARIA.

MARGARITA ESCOBAR,
SEXTA SECRETARIA.

FRANCISCO JOSE ZABLAH SAFIE,
SEPTIMO SECRETARIO.

REYNALDO ANTONIO LOPEZ CARDOZA,
OCTAVO SECRETARIO.

Casa Presidencial: San Salvador, a los veintidós días del mes de noviembre del año dos mil trece.

PUBLIQUESE,

Carlos Mauricio Funes Cartagena, Presidente de la República.

Gerson Martínez,
Ministro de Obras Públicas, Transporte y de
Vivienda y Desarrollo Urbano.

D. O. No 223
Tomo No401
Fecha: 28 de noviembre de 2013
FN/geg 06-01-2014

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA
Y DESARROLLO URBANO

GOBIERNO DE
EL SALVADOR
UNÁMONOS PARA CRECER

