

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

---

DECRETO N° 68

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I.- Que los artículos 103 y 119 de la Constitución de la República, establecen 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 mediante Decreto Legislativo N° 993, de fecha 25 de enero del año 2012, publicado en el Diario Oficial N° 46, Tomo N° 394, de fecha 7 de marzo, de ese mismo año, se emitió la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional;
- III.- Que la referida Ley, contempló un régimen transitorio para la regularización de las lotificaciones, el cual fue prorrogado mediante Decreto Legislativo N° 912, de fecha 13 de febrero de 2018, publicado en el Diario Oficial N° 43, Tomo N° 418, de fecha 2 de marzo de 2018, en el cual se prorrogó por dos años más el régimen transitorio que se establecía en la Ley; dicho régimen se establecía como de orden público;
- IV.- Que el régimen transitorio establecido en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, finalizó el 6 de julio del año dos mil veinte, tiempo en el cual, se estableció 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 garantizarán la seguridad jurídica a las personas que han adquirido o contratado lotes en esas lotificaciones;
- V.- Que dada la emergencia sanitaria en la que se encuentra nuestro país, se decretó la suspensión de los plazos administrativos; por lo anterior, tanto los desarrolladores parcelarios como la Administración Pública se vieron imposibilitados de dar el debido trámite a diferentes procesos de regularización en curso, o bien, cumplir con lo requerido por la autoridad competente en las diferentes resoluciones emitidas, y darlos por terminados antes de la finalización del referido régimen transitorio para la regularización de las lotificaciones que contemplaba la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional; y,
- VI.- Que dado lo anterior, y tomando en cuenta que el régimen transitorio ya no se encuentra vigente, es necesario emitir las disposiciones transitorias pertinentes, para que las lotificaciones desarrolladas y comercializadas sin haber cumplido con los requisitos legales y técnicos correspondientes, puedan llegar a regularizarse, con lo cual es pertinente establecer el marco normativo que posibilite, por una parte, iniciar procesos de regularización e inscripción de lotificaciones y, por otra, finalizar los procesos ya iniciados de aprobación, validación e inscripción, todo en beneficio del lote-habiente,

POR TANTO, en uso de sus facultades y a iniciativa del Presidente de la República a través de la Ministra de Vivienda y con el apoyo de los Diputados: Guillermo Antonio Gallegos Navarrete, Reynaldo Antonio López Cardoza, Romeo Alexander Auerbach Flores, Juan Carlos Mendoza Portillo, José Serafín Orantes Rodríguez, Marta Angélica Pineda de Navas y Numan Pompilio Salgado García.

DECRETA la siguiente:

**LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL****TÍTULO I****CAPÍTULO I****Disposiciones Generales****Objeto**

Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas antes del siete de septiembre del año dos mil doce, que permita dar inicio a procesos de regularización e inscripción de lotificaciones, o continuar tramitando aquellos procesos que fueron iniciados conforme el régimen transitorio para la regularización de las lotificaciones que contemplaba la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, debiendo la autoridad competente para estos últimos, tramitar y finiquitar los procesos de regularización ante ella presentados y los desarrolladores parcelarios y propietarios cumplir lo requerido por la autoridad competente en las diferentes resoluciones emitidas, conforme al Título III de la presente Ley.

**Ámbito de Aplicación**

Art. 2.- Se regirán por la presente Ley Transitoria, 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 y las que se rijan por las leyes relacionadas con la reforma agraria;
- c) Las 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;
- h) Los tugurios y zonas marginales;
- i) Las invasiones, usurpaciones y otras situaciones que constituyan una violación al derecho de propiedad, incluyendo la posesión de mala fe; y,

## ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

---

- j) 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 Especial y su Reglamento, 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 Especial Transitoria, en lo que corresponda a las atribuciones legales de la autoridad consultada.

Para los efectos sancionatorios, determinados en la presente 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;

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

- 
- 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.

**Obligación de Colaboración**

Art. 4.- Todos los organismos gubernamentales, instituciones autónomas, Ministerio Público, municipalidades y sus titulares estarán en la obligación de colaborar gratuitamente con el Ministerio de Vivienda para la ejecución de la presente Ley durante su vigencia, 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.

Las instituciones dispondrán la modalidad de procedimientos y medios para que se dé dicha cooperación.

**TITULO II****CAPÍTULO I****Regularización de las Lotificaciones**

**Inscripción de Lotificaciones con Permisos Vigentes**

Art. 5.- Las lotificaciones o parcelaciones para uso habitacional, que hubiesen obtenido los permisos correspondientes antes de la entrada en vigencia de la presente Ley y se hayan desarrollado acorde al plano aprobado, podrán solicitar la inscripción de los lotes mediante la desmembración en cabeza de su dueño o siguiendo el proceso de segregación simple; de efectuarse por segregación simple, el titular deberá:

- a) Presentar original del plano de la parcelación; y,
- b) Previo a continuar con el proceso para la segregación de los lotes, deberá transferir el dominio de las zonas verdes y áreas de equipamiento social a título de donación a favor del municipio, y las áreas de circulación; por ser bienes de uso público se transferirán por Ministerio de Ley, a favor del Estado, cuando se haya inscrito el último de los lotes de la parcelación.

**Del saneamiento Previo Catastral y Registral de los Inmuebles**

Art. 6.- Los desarrolladores parcelarios cuyas lotificaciones deban de someterse al proceso de regularización, podrán solicitar al CNR un estudio registral-catastral, previo el pago del arancel correspondiente en la colecturía de dicho centro. Finalizado el estudio, el CNR, lo entregará al interesado.

El desarrollador parcelario realizará los trámites que sean necesarios para sanear el inmueble, a efecto que la realidad física corresponda con la realidad registral, que exista correspondencia en la titularidad del inmueble, definición de la situación de gravámenes y cualquier otra causa que imposibilite la inscripción de los lotes en el CNR.

En el caso que el desarrollador parcelario deba someterse al proceso de regularización y éste recurra a la declaración jurada para sanear el inmueble de su propiedad, no se requerirán los planos aprobados por la institución competente, sino únicamente que correspondan a la realidad física del inmueble y que estén firmados por un ingeniero civil o arquitecto, debidamente inscrito, en el registro de profesionales en el Ministerio de Vivienda. Dicha declaración se deberá realizar en escritura pública de conformidad al artículo 22 de la presente Ley; en dicha declaración, el titular del inmueble lotificado, declarará su voluntad para transferir el dominio de las zonas verdes y áreas de equipamiento social a título de donación a favor del municipio y en el caso de las áreas de circulación, por ser bienes de uso público, de transferirlas por Ministerio de Ley, a favor del Estado. La falsedad de dicha declaración hará incurrir al infractor en la responsabilidad penal correspondiente.

Junto a la solicitud para el saneamiento del inmueble de que se trate, el interesado deberá de anexar constancia emitida por autoridad competente de conocer el proceso de regularización en la que conste que el desarrollador parcelario haya declarado bajo juramento de su intención de someterse al proceso de regularización, así como los planos correspondientes para efectos de revisión en el CNR.

Una vez saneados los inmuebles, los desarrolladores parcelarios deberán someterse al proceso de regularización, conforme a lo dispuesto en la presente Ley.

**De la Prueba de la Fecha de Inicio de la Comercialización**

Art. 7.- Podrá probarse el inicio de la comercialización de la lotificación, por cualquiera de los medios siguientes:

## ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

---

- 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 las 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. 8.- Es obligación de los desarrolladores parcelarios de todo inmueble objeto del presente régimen transitorio, someterse y continuar hasta su finalización el proceso de regularización e inscripción de los inmuebles a favor de los lote-habientes.

La responsabilidad de cumplir con lo anterior, 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. 9.- Los desarrolladores parcelarios, deberán iniciar el proceso de regularización ya sea ante el Ministerio de Vivienda, la Municipalidad competente o ante las asociaciones de municipalidades facultadas por éstas, para realizar dichos trámites.

En el caso que el desarrollador parcelario, opte por someterse al proceso de regularización ante el Ministerio de Vivienda, previo al inicio de dicho proceso, el desarrollador deberá informar por escrito su decisión a la autoridad competente que corresponda, para lo cual, deberá presentar copia de dicho escrito junto a la solicitud del inicio del proceso de regularización ante el Ministerio de Vivienda.

## **CAPÍTULO II**

### **Procedimiento de Regularización**

Art. 10.- La regularización de las lotificaciones será de conformidad al siguiente procedimiento:

Al presentar el formulario único de regularización junto con la documentación anexa con la que se puedan constatar los datos generales del solicitante y el inmueble lotificado, así como la situación jurídica, física, social, registral y catastral de los inmuebles al momento de iniciar el trámite, los desarrolladores parcelarios deberán presentar además la siguiente documentación:

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

---

- 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; y,
- e) Comprobante de cancelación de los derechos correspondientes al trámite de regularización.

Los desarrolladores parcelarios deberán presentar el formulario único respectivo para someterse a este régimen, hasta ciento ochenta días calendario antes de finalizar la vigencia de esta Ley especial transitoria, ante la autoridad competente. El período posterior a esos ciento ochenta días que comprende el régimen, será para finiquitar los procesos de regularización presentados y que se cumpla por parte de los desarrolladores parcelarios lo requerido por la autoridad competente en las diferentes resoluciones emitidas.

Se exceptúa de la restricción anterior, los procesos de regularización que deberán iniciarse a consecuencia de resolución emanada de la autoridad competente en proceso administrativo sancionatorio conforme a esta Ley, los cuales podrán presentarse cumpliendo los requisitos de Ley, sin exceder el plazo de un mes, posterior a la notificación de la resolución final derivada del proceso sancionatorio.

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 determinadas por la autoridad competente de conocer el proceso de regularización, 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 a los responsables de ejecutar las obras y el respectivo cronograma de ejecución, el cual será evaluado por la autoridad ante la que se tramite el proceso de regularización, quien podrá o no dar su aprobación. En caso de no contar con dicha aprobación de la autoridad mencionada, 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.

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 hasta antes del plazo establecido en el artículo 5 de la presente Ley, presente el formulario único respectivo

## ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

---

para someterse a este régimen y en caso de incumplimiento en lo relativo al presente artículo se procederá a aplicar el régimen sancionatorio, por la infracción que haya cometido.

En ningún caso se exigirán requisitos adicionales a los establecidos en la presente Ley y desarrollados en el reglamento de la misma.

### **Verificación y Análisis de la Información**

Art. 11.- 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 el Ministerio de Cultura, 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. 12.- 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 8 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

## ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

---

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 del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

El Ministerio de Cultura será el encargado 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 cuarto del artículo 11 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. 13.- El desarrollador parcelario tendrá un plazo de cuarenta 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 valorará y resolverá sobre criterios técnicos y legales, si puede emitir resolución determinando las condiciones en que la lotificación deberá regularizarse y las compensaciones que deberán cumplir los desarrolladores parcelarios.

El desarrollador parcelario podrá solicitar hasta treinta días antes del vencimiento de la vigencia del presente régimen, 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 y que no podrá en ningún caso exceder el plazo máximo de treinta días para cumplir los requerimientos, siempre y cuando se compruebe la veracidad de los mismos con documentos de respaldo fehacientes. En cualquier caso se notificará la respuesta correspondiente, en un plazo máximo de diez días hábiles después de recibida la solicitud, por medio de resolución, iniciando el cómputo del plazo otorgado a partir del tercer día hábil de comunicada 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 31 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 las hubiere;

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

---

- 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 conforme al régimen de recursos considerado en la Ley de Procedimientos Administrativos, interponiéndose ante la autoridad que emitió el acto o ante el superior jerárquico de quien dictó el acto, según corresponda, de toda resolución mediante la cual se imponga una compensación.

Art. 14.- 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.

En caso que el propietario o desarrollador parcelario requieran realizar modificaciones a la regularización otorgada, con el objeto de mejorar el provecho de los lote-habientes, los servicios básicos y las obras de urbanización autorizadas, podrá solicitarlas ante la autoridad competente, quien dará trámite a la solicitud y verificará que el objeto sea el mencionado y en tal caso emitirá una nueva resolución que 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. 15.- La presente Ley Especial Transitoria, 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-

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

---

- 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 el caso que procedan las compensaciones a favor de los lote-habientes, será necesaria la aceptación por parte de éstos, lo cual deberá constar en declaración jurada ante notario y ser presentada a la autoridad competente de conocer el procedimiento de regularización de la lotificación.

Cuando dentro de una lotificación se encuentren comprometidos, lotes en zonas de riesgo, zonas de protección, derechos de vía, zonas de retiro y en general en zonas determinadas como no regularizables, 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 él, 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. 16.- Una vez emitida la resolución de factibilidad de regularización, la autoridad competente librára 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 impedirán 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 el caso que las lotificaciones se hayan desarrollado en el inmueble general o en parte de éste, y deba hacerse modificaciones respecto a la extensión superficial sobre la que recaiga la afectación de la anotación preventiva por ese motivo, la autoridad competente que esté conociendo del proceso de regularización, será la responsable de emitir y remitir la nueva orden que modifique la anotación preventiva, librada con anterioridad, incorporando en el nuevo oficio, el área del inmueble general en el que se identificará la porción en que debe recaer la anotación preventiva. Así mismo, deberá ordenar la cancelación parcial de la anotación preventiva respecto de la porción no afectada, anexando una copia del plano correspondiente. Si se hubiese realizado una remediación del inmueble y como consecuencia de ese acto el mismo tenga una mayor o menor capacidad superficial a la que originalmente poseía, se entenderá que la anotación preventiva afecta a la totalidad del inmueble remedido.

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. 17.- 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. 18.- Se establecen las siguientes prohibiciones a los desarrolladores parcelarios:

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

---

- 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, durante la vigencia de la presente Ley, si el desarrollador parcelario no se hubiere sometido 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 sancionada por la autoridad competente conforme al procedimiento establecido en el régimen sancionatorio de la presente Ley, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que llegará a incurrir.

**Exclusiones al Proceso de Regularización**

Art. 19.- Todas las lotificaciones o parcelaciones para uso habitacional, a que se refiere el artículo 1 de la presente Ley, quedan excluidos de la aplicación del proceso de regularización; siempre que el desarrollador parcelario, el propietario o sus herederos declarados, prueben cualquiera de las circunstancias establecidas en dicho artículo, ante las oficinas de mantenimiento catastral del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional del CNR, conforme la documentación siguiente:

- a) Los documentos de comercialización que prueben la existencia de la lotificación dentro del período antes establecido, conforme lo requerido en el artículo 7 de la presente Ley; y,
- b) Estudio catastral-registral de la lotificación, emitido por el CNR, en el que se identifiquen los lotes inscritos, así como aquellos documentos que fueron otorgados antes del 7 de septiembre del año 2012 y que han sido presentados ante el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, antes de la fecha de la solicitud de dicho estudio, y que la suma de ambas situaciones, no sea inferior al cincuenta por ciento de los lotes que conforman la lotificación desde su inicio.

Para la aplicación del criterio anterior, se entenderá que cuando se trate de lotificaciones o parcelaciones que se han desarrollado por etapas, se tomará el porcentaje sobre cada etapa de la misma, o sobre la totalidad de la lotificación a solicitud del desarrollador parcelario.

**De la Inscripción de las Lotificaciones Excluidas del Proceso de Regularización**

Art. 20.- Cumplidos los requisitos a que se refiere el artículo anterior, se solicitará la inscripción de los lotes faltantes siguiendo el proceso catastral y registral de segregaciones simples o desmembración en cabeza de su dueño, siempre que el inmueble sobre el cual se encuentre la lotificación o parte de ésta, cuente con el área registral suficiente y no exista afectación en la identificación de los lotes pendientes de inscribir.

Una vez el CNR emita la resolución que corresponda y ésta sea favorable al interesado, el desarrollador parcelario deberá continuar con el proceso de segregación simple o desmembración en cabeza de su dueño.

## ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

---

Si el propietario o desarrollador parcelario no estuviere de acuerdo con lo resuelto por las Oficina de Mantenimiento Catastral, podrá recurrir en revisión de esa resolución ante el Jefe de la oficina que la emitió, dentro del plazo de ocho días hábiles siguientes a la fecha en que se le notifique, debiendo éste resolver dentro del plazo de ocho días hábiles contados a partir del día siguiente en el que se realice la audiencia de revisión. Si la resolución no fuese favorable, el interesado podrá apelar por escrito ante el Director del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional dentro del plazo de diez días hábiles siguientes a partir de la fecha en que se le notifique dicha resolución.

Para la interposición de este recurso, el escrito se podrá presentar directamente ante el Director del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, o en la Oficina de Mantenimiento Catastral que haya conocido el recurso de revisión, para que sea remitido a la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, quien deberá resolver en un plazo no mayor a cuarenta y cinco días hábiles.

### **Responsabilidad y Compensación**

Art. 21.- No obstante la inscripción de los lotes que no estén sujetos al proceso de regularización, el desarrollador parcelario, será responsable de los vicios que afecten al lote vendido. En este caso, cuando fuere procedente, asumirá la responsabilidad del vendedor, por lo que deberá responder civil y penalmente por los daños causados al lote-habiente de acuerdo a la legislación ordinaria y al régimen sancionatorio de la presente Ley en lo que fuere aplicable.

## **CAPÍTULO III**

### **Del Proceso de Inscripción de las Lotificaciones**

#### **Del Proceso de Inscripción de las Lotificaciones**

Art. 22.- 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.

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 desmembraciones en cabeza de su dueño, de conformidad a lo establecido en la presente Ley, la inscripción de la escritura pública a que se refiere el inciso segundo del presente artículo, siempre y cuando, no se hubiese realizado previamente actos registrales para el saneamiento del inmueble.

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.

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

---

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 Ministerio de Vivienda.

Art. 23.- Una vez declarada la regularización de la lotificación o parcelación, el propietario deberá realizar la transferencia de los lotes, ya sea por el proceso de segregación simple o por desmembración en cabeza de su dueño, la que será controlada por el CNR en base a los planos aprobados.

En el caso de efectuarse por segregación simple, el titular deberá presentar el plano original de la parcelación y previo a continuar con el proceso para la segregación de los lotes, tendrá que transferir a favor del municipio, el dominio a título de donación de las zonas verdes y las áreas de equipamiento social.

Cuando se haya inscrito el último de los lotes de la parcelación, las áreas de circulación por ser bienes de uso público se transfieren por Ministerio de Ley a favor del Estado.

Art. 24.- 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. 22 de esta Ley, para efectos de inscripción y transferencias posteriores que el propietario realice a favor de terceros.

Art. 25.- 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, o de la inscripción del acto jurídico con el que se haya saneado el inmueble en el caso de que se opte por segregación simple, 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. 26.- El Ministerio de Vivienda o la autoridad competente en su caso, tendrán la facultad de inspección, control y sanción que la presente Ley confiere.

En todo caso, el Ministerio de Vivienda o la autoridad competente, multará a los propietarios de los inmuebles generales y desarrolladores parcelarios, en caso que no se sometieren y dieran continuidad 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 IV****Del Proceso de Legalización de las Lotificaciones****Curador Especial para Ausentes No Declarados**

Art. 27.- 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. 28.- 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-habientes la contestación de oficios del Secretario de la Corte Suprema de Justicia, se hará

## ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

---

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. 29.- 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.

### **Excepción al Principio de Prioridad en las Lotificaciones**

Art. 30.- En el proceso de saneamiento de inmuebles, cuando lo que se requiera es que la realidad física corresponda con la realidad registral, no aplicará el principio de prioridad en las segregaciones presentadas con anterioridad, sea que se trate de la inscripción de actos de remediación de inmuebles, de declaración jurada o la reunión de inmuebles.

La misma excepción aplicará cuando se trate de la inscripción de escrituras de desmembración en cabeza de su dueño que otorgare el titular de los inmuebles en que se desarrolle una parcelación o lotificación, debiendo identificarse en la misma, las presentaciones otorgadas con anterioridad y con prioridad registral que se relacionen con el inmueble general de donde se desmembra, a efecto de evitar la doble inmatriculación y respetar los derechos de terceros que adquirieron los lotes con anterioridad, siempre y cuando exista cabida registral suficiente y no haya afectación de derechos de terceros.

## **CAPÍTULO V**

### **Régimen Sancionatorio**

#### **Infracciones y Sanciones**

Art. 31.- Son infracciones a la presente Ley Especial Transitoria, 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;

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

---

- 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) Por incumplimiento del plazo establecido en el artículo 22 de la presente Ley, en relación a la presentación de los documentos correspondientes al Centro Nacional de Registros; y
- f) No cumplir con las demás obligaciones y prohibiciones que impone el régimen de regularización establecido en la presente Ley.

Art. 32.- Las infracciones anteriores serán sancionadas administrativamente por la autoridad competente que se encuentre conociendo del proceso de regularización, de conformidad con las reglas siguientes:

- a) La infracción contenida en el literal e) del artículo anterior, se sancionará con multa de hasta cincuenta salarios mínimos mensuales del sector de la industria, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal correspondiente; y,
- b) Las infracciones contenidas en los literales a), b), c) y d) del artículo anterior, se sancionarán con una multa de hasta doscientos salarios mínimos mensuales del sector de la industria, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal correspondiente.

Ninguna multa será inferior a veinte salarios mínimos mensuales del sector de la industria.

Art. 33.- Las infracciones a las que se refiere el presente Capítulo seguirán el procedimiento sancionatorio y criterios establecidos en las siguientes disposiciones.

**De la Oficiosidad y Denuncia**

Art. 34.- Cuando el Ministerio de Vivienda o la institución competente tuvieren conocimiento de cualquier infracción de su competencia sobre los procesos de regularización iniciados y por iniciar ya fuere por denuncia o cualquier otro medio, deberá continuar diligenciando 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.

La denuncia podrá en todo caso formularse por escrito ante el Ministerio de Vivienda o la autoridad competente y deberá tener la identificación de las personas que la presenten, relato de los hechos que pudieren constituir infracción, y cuando fuere posible la fecha de comisión y la identificación de los presuntos responsables.

**De las Actas**

Art. 35.- Con el objeto de documentar las actuaciones que se realicen, los inspectores o técnicos delegados por la autoridad competente, 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 la Instrucción**

Art. 36.- Para efectos de imposición de las sanciones determinadas en este capítulo y si existieren indicios suficientes sobre la existencia de una infracción atribuida, el Ministerio de Vivienda o autoridad competente deberá verificar el relato de los hechos que pudieren constituir infracción, admitiendo en su caso 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 y se le concederá un plazo no superior a quince días ni inferior a diez, para que pueda aportar las alegaciones, documentos y justificaciones que estime pertinentes.

Desde el inicio del procedimiento sancionador, la autoridad competente que se encuentre conociendo sobre el proceso de regularización, 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.

En relación al régimen sancionatorio, solamente se dará trámite a procesos que guarden relación con procesos de regularización ingresados con el anterior régimen y que se continúen tramitando bajo la presente Ley.

**Prueba**

Art. 37.- Vencido el plazo otorgado, al que se refiere el artículo anterior, la autoridad competente abrirá a pruebas el procedimiento por un plazo no superior a veinte días ni inferior a ocho, en el cual las partes deberán presentar las pruebas que estimen convenientes. Transcurrido dicho plazo, se pronunciará la resolución que corresponda.

La autoridad competente 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. 38.- La prueba evaluada de conformidad a los informes técnicos de los inspectores o técnicos de la autoridad competente, constituyen medios probatorios.

**Motivación de la Sentencia**

Art. 39.- 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. 40.- 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.

**Del Régimen Sancionatorio**

Art. 41.- Para efectos sancionatorios, los procesos iniciados con anterioridad a la presente Ley, continuarán aplicándose en su ejecución las disposiciones contenidas en el presente régimen, en cuanto a actos y resoluciones pendientes de pronunciar.

**Recurso**

Art. 42.- La resolución que imponga la sanción por infracción a la presente Ley, admitirá únicamente el recurso de reconsideración, el cual conocerá y resolverá la autoridad competente, dando por terminada la instancia administrativa. El plazo para interponerlo será de diez días contados a partir del día siguiente a la fecha de la notificación; y el plazo para resolver el recurso y notificar la resolución será de un mes.

**Efectos y Carácter Ejecutorio de las Resoluciones**

Art. 43.- La autoridad competente tendrá la facultad de ordenar a los infractores la obligación de realizar los trámites correspondientes para iniciar o continuar con la obtención de la Regularización de la Lotificación. En todo caso, declarada ha lugar la infracción e impuesta una multa, ésta deberá hacerse efectiva por el infractor, previo a iniciar el procedimiento de regularización conforme el artículo 10 de la presente Ley.

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 Ministerio de Vivienda 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. 44.- 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 III****CAPÍTULO I****Régimen Transitorio para la Regularización de las Lotificaciones con Proceso de Regularización e Inscripción Iniciado Previamente****Normativa Aplicable**

Art. 45.- Todos los actos y resoluciones pendientes de ejecución en los procesos de regularización iniciados previo a la entrada en vigencia de esta Ley, así como en la inscripción de las lotificaciones, se regirán para su ejecución por las disposiciones de ésta.

**Autoridad**

Art. 46.- Los desarrolladores parcelarios deberán continuar y finalizar el proceso de regularización ante la autoridad competente donde lo hayan iniciado.

**Término para el Reinicio de los Procesos de Regularización e Inscripción de Lotificaciones**

Art. 47.- Los Desarrolladores Parcelarios deberán dentro de los quince días hábiles posteriores a la vigencia de la presente Ley, reiniciar los procesos de regularización e inscripción de lotificaciones de los que habla el presente Título, so pena de configurarse una infracción conforme al literal "a" del artículo 31 de la presente Ley.

**Procedimiento**

Art. 48.- El Procedimiento para sustanciar los procesos de regularización e inscripción iniciados previo a la vigencia de esta Ley, será el indicado en el Título Segundo, desde la etapa en la que se encontrare al momento del reinicio. Se exceptúan de lo anterior, los casos regulados en el presente Título.

**Prórroga para la Presentación del Pronunciamiento Sobre la Resolución de Factibilidad de Regularización o devolución**

Art. 49.- para efectos de contabilizar las prórrogas de las que habla el artículo 13, serán consideradas las que se hubiesen otorgado mediante los actos administrativos ejecutados en el proceso previamente iniciado y sustanciado conforme al régimen transitorio de regularización de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

**Procesos Administrativos Sancionatorios**

Art. 50.- Podrán continuar hasta su finalización bajo el régimen sancionatorio contemplado en el Título II, capítulo V de la presente Ley, los procesos administrativos sancionatorios iniciados conforme las disposiciones del régimen transitorio de regularización de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.

**CAPÍTULO II****Disposiciones Finales**

**Publicaciones**

Art. 51.- El Ministerio de Vivienda y las demás autoridades competentes podrán publicar un listado de las lotificaciones y desarrolladores parcelarios que no están dando cumplimiento a la presente Ley.

**Fondo Especial para Lotificaciones**

Art. 52.- El pago único por el trámite de regularización de lotificaciones, se calcula con base a un centavo de dólar de los Estados Unidos de América, por metro cuadrado, de la extensión total del proyecto de lotificación a regularizar.

El pago único antes descrito y el comprendido en el artículo 14, así como los ingresos que deban percibirse en concepto de multa, deberán realizarse mediante el mandamiento de pago en la colecturía de la autoridad competente, habilitada para tales efectos, y estarán exclusivamente destinados para la sostenibilidad de la tramitación de los procesos de regularización de las lotificaciones. Para el caso del Ministerio de Vivienda, dichos fondos serán ingresados al fondo de actividades especiales.

Los cobros establecidos en la presente Ley especial, deberán ser los únicos montos a cancelarse, y no podrán ser modificados en su cuantía bajo ningún concepto ni ordenamiento legal, por parte de las autoridades competentes para conocer del proceso de regularización de lotificaciones.

**Pagos de Derechos Registrales y Catastrales**

Art. 53.- 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 artículo. 3 de la Ley de Creación de la Unidad de Registro Social de Inmuebles.

**Derechos Irrenunciables**

Art. 54.- Los derechos establecidos en esta Ley a favor del Lote-habiente son irrenunciables.

**Especialidad de la Ley**

Art. 55.- La presente Ley es de carácter especial, por lo que sus disposiciones prevalecerán sobre cualquier otra que la contraríe.

En todo lo que no estuviere previsto expresamente en esta Ley, se aplicarán supletoriamente las normas administrativas, civiles y demás disposiciones contenidas en la legislación común que fuere necesario aplicar, en lo que no se opongan a la presente Ley. En lo relativo a la inscripción de desarrolladores parcelarios, se aplicará lo que para tales efectos estipula el artículo 10 y siguientes de la presente Ley Especial Transitoria.

**Plazos**

Art. 56.- Los plazos a los que se refiere la presente Ley son especiales en razón de la materia, y se contarán en días hábiles a menos que se exprese lo contrario en esta Ley.

## ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

---

### Reglamento

Art. 57.- El Presidente de la República emitirá el Reglamento de la presente Ley en un plazo máximo de veinte días hábiles a partir de la publicación de la presente Ley en el Diario Oficial.

### Declaratoria de Orden Público

Art. 58.- Se declara de orden público la presente Ley especial transitoria, 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 cualesquiera otras que las contraríen.

### Vigencia

Art. 59.- El presente Decreto entrará en vigencia el día de su publicación en el Diario Oficial, y sus efectos concluirán en el plazo de dieciocho meses después de la misma.

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los veintidós días del mes de junio del año dos mil veintiuno.

ERNESTO ALFREDO CASTRO ALDANA,  
PRESIDENTE.

SUECY BEVERLEY CALLEJAS ESTRADA,  
PRIMERA VICEPRESIDENTA.

RODRIGO JAVIER AYALA CLAROS,  
SEGUNDO VICEPRESIDENTE.

GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE,  
TERCER VICEPRESIDENTE.

ELISA MARCELA ROSALES RAMÍREZ,  
PRIMERA SECRETARIA.

NUMAN POMPILIO SALGADO GARCÍA,  
SEGUNDO SECRETARIO.

JOSÉ SERAFÍN ORANTES RODRÍGUEZ,  
TERCER SECRETARIO.

REINALDO ALCIDES CARBALLO CARBALLO,  
CUARTO SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veintiocho días del mes de junio del año dos mil veintiuno.

PUBLÍQUESE,

Nayib Armando Bukele Ortez,  
Presidente de la República.

Irma Michelle Martha Ninette Sol de Castro,  
Ministra de Vivienda.

D. O. N° 130  
Tomo N° 432  
Fecha: 8 de julio de 2021

NGC/mc  
14-07-2021

**Nota:** Esta es una transcripción literal de su publicación en el Diario Oficial.