
“Versión pública elaborada de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de la LAIP: “En caso que el ente obligado deba publicar documentos que en su versión original contengan información reservada o confidencial, deberá preparar una versión que elimine los elementos clasificados con marca que impidan su lectura, haciendo constar en nota una razón que exprese la supresión efectuada”. Para el caso, algunos documentos emitidos por esta institución contienen datos personales relativos a números de Documento de Identidad, Número de Identificación Tributaria (NIT), firmas y otros datos que en aplicación del artículo 24 letra “a” de la LAIP es información que debe protegerse de difundirse pues pertenecen a su titular”.



DECRETO No. 36.-

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que los Arts. 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 No. 68, de fecha 22 de junio de 2021, publicado en el Diario Oficial No. 130, Tomo No. 432, del 8 de julio de ese mismo año, se emitió la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, la cual 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; y,
- III. Que en el Art. 57 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se establece que el Presidente de la República emitirá el Reglamento a la misma, en un plazo máximo de veinte días hábiles a partir de la publicación de dicha ley en el Diario Oficial, lo que permite emitir disposiciones para la adecuada implementación de los procedimientos establecidos en ella.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales,

DECRETA el siguiente:

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

OBJETO

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

FORMULARIO DE REGULARIZACIÓN

Art. 2.- A efecto de dar inicio con el procedimiento de regularización, el Ministerio de Vivienda, en adelante “el MIVI”, las municipalidades competentes o las asociaciones de las municipalidades facultadas por estas 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.

El formulario de solicitud deberá ser firmado y sellado por el desarrollador parcelario y por el profesional Arquitecto o Ingeniero Civil responsable en el área técnica del proceso de regularización, según corresponda, declarando la veracidad de la información y documentación proporcionada a la Institución, debiendo a su vez adjuntar al mismo, los documentos siguientes:

- a) Documentación que acredite la personería con la que actúa el lotificador y propietario de la lotificación, en su caso;
- b) Número de registro que lo acredite como Desarrollador Parcelario;
- c) Documentación legal del inmueble o inmuebles en los que se solicita la regularización de la lotificación, donde conste la titularidad sobre el mismo, que la realidad física corresponde a la realidad registral, descripción técnica, ubicación catastral, gravámenes, donación de áreas verdes y equipamiento social, si las hubiere y cualquier otra condición registral relevante para el análisis y resolución del trámite;



- d) Resumen histórico del inmueble en 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;
- e) Documentación que acredite la fecha de inicio de la comercialización de lotes, de conformidad a lo establecido en el Art. 7 de la Ley;
- f) Documentos de trámites realizados anteriormente para la aprobación de permisos o manifestación por escrito que no se han realizado;
- g) Tres juegos de copias en físico de planos actualizados firmados y sellados por el profesional responsable (Arquitecto o Ingeniero Civil), inscrito en el Registro de Profesionales del MIVI y una copia en formato digital (USB) de la misma información, que deberá contener:
 - 1) Perímetro del inmueble general y perímetro de la lotificación, en caso que difieran, expedido por el Centro Nacional de Registro, CNR, amarrado a la red geodésica del país a escala 1:500 ó 1:1000 según convenga y con los requisitos establecidos por el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, en adelante "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, solución técnica existente y/o propuesta para el drenaje de las aguas lluvias, sustentado con los estudios respectivos;
 - 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, etc.) 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 el formulario de regularización de la lotificación; ii) Nombre del propietario del inmueble general en donde se desarrolla la lotificación; iii) Nombre del profesional responsable en el área técnica del proceso de regularización y número de registro de profesional; iv) Dirección exacta del inmueble en donde se desarrolla la lotificación; v) Nombre del profesional o técnico topógrafo responsable del levantamiento topográfico; vi) Área total del inmueble donde 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;
- h) 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;
- i) Descripción del estado actual y propuesta 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;
- j) Comprobante de pago de los derechos correspondientes al trámite de regularización;
- k) Dirección, teléfono y correo electrónico para recibir notificaciones; y,
- l) 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 por notario 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 documentos originales. En cualquier situación, el interesado responderá penalmente, si aportare información falsa por cualquier medio.

APLICACIÓN DE LAS EXCLUSIONES DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 3.- Recibido el formulario de regularización y en caso existan dudas sobre la aplicación de las exclusiones contempladas en el inciso final del Art. 2 de la Ley, se remitirán las consultas a las instituciones que correspondan, quienes deberán pronunciarse en el plazo de veinte días hábiles.

DETERMINACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ZONAS DE RIESGO

Art. 4.- 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 aquellas que presenten condiciones factibles para su regularización, lo cual no implica que no pueda estar sujeto a cierto tipo de restricciones, condicionantes o compensaciones;
- b) **Zonas de riesgo mitigable:** Serán aquellas 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 aquellas que no presentan ninguna o muy poca factibilidad para ser regularizadas, debido a las altas condiciones de peligro para sus habitantes o terceros.

CRITERIOS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DE ZONAS DE RIESGO

Art. 5.- 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 de la autoridad competente, 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: (a) Desembocaduras de ríos y quebradas; (b) Orillas de lagos y lagunas; y, (c) 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.

CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES

Art. 6.- En aquellos casos especiales en los 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 por este. En cada caso, se establecerá por dicho Ministerio la necesidad de estudios técnicos para determinar las condiciones consultadas.

REALIZACIÓN DE ESTUDIOS

Art. 7.- 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 autoridad competente, conforme a su procedimiento, podrá realizar a petición del Ministerio de Vivienda, el estudio pertinente.

LOTES AFECTADOS POR ZONA DE RIESGO Y OTRAS CONDICIONES QUE IMPIDEN SU REGULARIZACIÓN

Art. 8.- Se entenderá que un lote afectado por zona de riesgo, zona de protección, derecho de vía, zona de retiro, no es regularizable conforme al inciso tercero del Art. 15 de la ley, cuando dicha afectación exceda en más del cincuenta por ciento de su área.



ZONAS DE PROTECCIÓN PARA ACCIDENTES NATURALES

Art. 9- 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 estas 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 estos. 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 período 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 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 procederá a la compensación, de conformidad a lo establecido en el Art. 15 de la Ley.

DIFERENCIA NATURAL DE NIVELES DENTRO DEL TERRENO O CON SUS COLINDANTES.

Art. 10.- 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 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. 11.- 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 caso que los servicios de agua potable existan en la zona, deberá presentar los documentos de factibilidad correspondientes. Cuando 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 seis meses. En caso de incumplimiento, se aplicarán las sanciones que establece la ley.

DECLARACIÓN DE COMPENSACIONES

Art. 12.- Declarada la factibilidad de regularización a que se refiere el Art. 13 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 la ejecución de la obra, para que estas sean evaluadas conforme a la normativa aplicable.

COMPENSACIONES EN OBRAS

Art. 13.- 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 y lotes en riesgo.

Las compensaciones sobre los incumplimientos a los que hace referencia 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. 14.- La compensación en efectivo operará a favor de los lotehabientes en los términos establecidos en el artículo 15 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 esta, servirá de título ejecutivo 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 hubiere lugar según el derecho común y las medidas de compensación establecidas en la Ley.

DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO

Art. 15.- 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 realizarán conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

PLAZOS Y NOTIFICACIONES

Art. 16.- Los plazos y términos a que se refiere este Reglamento comprenderán solamente los días hábiles.

Las notificaciones podrán realizarse utilizando cualquier medio tecnológico, sea electrónico, magnético o cualquier otro, siempre y cuando permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante; así como de la fecha y el contenido del acto notificado, de conformidad a la Ley de Procedimientos Administrativos. De la misma forma podrá citar, solicitar informes y en general, efectuar toda clase de acto de comunicación procesal.

VIGENCIA

Art. 17.- El presente decreto entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el Diario Oficial y sus efectos concluirán conforme lo establecido en el Art. 59 de la ley.

DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veintidós días del mes de septiembre de dos mil veintiuno.

-----Firma Ilegible-----

**Pronunciado por Nayib Armando Bukele Ortez,
Presidente de la República**