
“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”. Atendiendo además a lo resuelto en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo con número de referencia 21-20-RA-SCA, de fecha 16 de noviembre de 2020. Para el caso, algunos documentos emitidos por esta institución contienen datos personales relativos a nombres, 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. 10.-

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que mediante Decreto Legislativo No. 734, de fecha 5 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial No. 73, Tomo No. 311, del 23 del mismo mes y año, se emitió la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, en cuyo Art. 3 se establece que el Ministerio de Vivienda es el ente responsable de la calificación de los proyectos de interés social; asimismo, que el reglamento respectivo establecerá el procedimiento de calificación de esos proyectos;
- II. Que mediante Decreto Ejecutivo No. 26, de fecha 4 de marzo de 1992, publicado en el Diario Oficial No. 45, Tomo No. 314, del 6 del mismo mes y año, se emitió el Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social, cuyo objeto es establecer los principios y procedimientos para que el ahora Instituto de Legalización de la Propiedad, ILP, otorgue a un proyecto, que beneficie a pobladores de escasos recursos, la calificación de interés social; y,
- III. Que en virtud de lo anterior, se hace necesario emitir un nuevo reglamento en lo relativo a la calificación de interés social, que armonice las atribuciones que por ley le han sido conferidas al Ministerio de Vivienda y que facilite una administración pública eficiente para atender a la población de bajos ingresos del país.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales,

DECRETA el siguiente:

REGLAMENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA

OBJETO

Art. 1.- El presente Reglamento tiene por objeto establecer los principios y procedimientos para que el Ministerio de Vivienda, en adelante el Ministerio, otorgue a un proyecto que beneficie a familias de bajos ingresos, la calificación de proyecto de interés social requerida en la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, en adelante la Ley, para la posterior inscripción en dicho registro, de los derechos sobre inmuebles en los que se desarrollen.

DEFINICIONES

Art. 2.- Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

APROBACIÓN DE PLANO PERIMÉTRICO, DE TRAZADO Y LOTIFICACIÓN DE TUGURIOS Y ZONAS MARGINALES, TZM: Aprobación para asentamientos y comunidades de los grupos más vulnerables de la población, tomando en cuenta lo establecido en el Art. 7 del presente Reglamento.

ASENTAMIENTO HABITACIONAL DE DESARROLLO PROGRESIVO: El asentamiento que, partiendo de las obras de infraestructura y servicios mínimos, puede ir evolucionando con el tiempo hasta llegar a constituir una urbanización completa.

PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL: Son aquellos ejecutados por el sector público o privado que en forma directa o indirecta, beneficien a familias de bajos ingresos y que no se encuentren en ninguna de las restricciones que enumera el Art. 4 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.

EXCLUSIÓN DE CALIFICACIÓN DE INTERÉS SOCIAL

Art. 3. El presente Reglamento no será aplicable a aquellos asentamientos comunitarios o proyectos desarrollados por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, en

razón a que los respectivos inmuebles pertenecen a un régimen especial, limitándose la actuación del Instituto a la transferencia de inmuebles.

PROYECTOS DE VIVIENDA O LOTES CON SERVICIOS URBANOS O RURALES

Art. 4.- El propietario de un “Proyecto Habitacional Urbano o Rural” de vivienda terminada, de urbanización o de parcelación, solicitará por escrito al Ministerio de Vivienda, la calificación del proyecto como de interés social, en virtud de ser un proyecto destinado a familias de bajos ingresos.

SOLICITUD DE CALIFICACIÓN DE INTERÉS SOCIAL

Art. 5.- Para obtener la calificación de interés social del proyecto, el interesado deberá presentar:

- a) Formulario de solicitud firmado y sellado por el titular del proyecto, declarando la veracidad de la información y documentación proporcionada a la Institución;
- b) Documentación que acredite la personería con la que actúa el solicitante;
- c) Fotocopia certificada por notario de la escritura de propiedad inscrita o certificación extractada del inmueble emitida por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas;
- d) Plano topográfico con propuesta del proyecto a escala, con croquis de ubicación y con su respectivo membrete;
- e) Declaración Jurada del propietario de la que conste el valor de cada uno de los lotes o unidades habitacionales; si fuese financiado por el Fondo Social para la Vivienda, con la constancia emitida por dicha institución;
- f) Presupuesto de la o las viviendas tipo;
- g) Presupuesto de obras de urbanización;
- h) Cuadro de valores de precio de venta; e,
- i) Cualquier información o documento que por la situación especial del proyecto sea requerida.

La calificación se otorgará, toda vez que el Estudio Técnico Jurídico que realice el Instituto de Legalización de la Propiedad, a solicitud del Ministerio, en los términos que señala el Art. 11 de este reglamento, determine que es procedente tal calificación.

Los municipios, a solicitud del Ministerio, deberán proporcionarle la información y documentación de los proyectos por ellos aprobados, que se encuentren en proceso de calificación de interés social o que ya cuenten con la misma.

INMUEBLES PROPIEDAD DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV) Y FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)

Art. 6.- Se podrá obtener la calificación de interés social para aquellas viviendas propiedad del Fondo Social Para la Vivienda, FSV y Fondo Nacional de Vivienda Popular, FONAVIPO, que se encuentren dentro del inventario de activos extraordinarios o dentro del Inventario del Fondo Especial conformado por los activos regulados en el literal a) del Art. 36 de la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, lo cual se solicitará por escrito al Ministerio de Vivienda.

Esta calificación se otorgará, toda vez que el Estudio Técnico Jurídico que realice el Instituto de Legalización de la Propiedad, a solicitud del Ministerio, determine que es procedente, sin requerirle el cumplimiento de los requisitos enunciados en el Art. 5 de este Reglamento, debiendo presentar únicamente:

- a) Formulario de solicitud firmado y sellado por el titular de la institución, a la que se adjuntará un listado en que se agrupen como mínimo tres inmuebles, cuando aplique, que se encuentren dentro del mismo Proyecto, Lotificación, Urbanización, Parcelación, Comunidad, Residencial u otro; y,
- b) Constancia emitida por funcionario designado del FSV o FONAVIPO, en la que se acredite que los inmuebles se encuentran dentro del inventario de activos extraordinarios o dentro del Inventario del Fondo Especial, identificándolos

mediante su matrícula registral, dirección, municipio y departamento, así como su valor económico.

PROCEDIMIENTO PARA TUGURIOS Y ZONAS MARGINALES

Art. 7.- Para otorgar la calificación de proyecto de interés social de un "Tugurio, Zona Marginal o Comunidad", deberá observarse el siguiente procedimiento:

7.1. La comunidad presentará solicitud escrita al Ministerio de Vivienda, para que emita resolución calificando al Tugurio, Zona Marginal o Comunidad como "Asentamiento Habitacional de Desarrollo Progresivo".

Junto con la solicitud, la comunidad acompañará documentación que acredite la personería con la que actúa el solicitante, plano del levantamiento topográfico del tugurio, zona marginal o comunidad a escala con croquis de ubicación y con su respectivo membrete que permita identificarle con referencia a la ciudad y fotocopia certificada por Notario de la escritura de propiedad inscrita o certificación extractada del inmueble emitida por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

7.2. El Ministerio de Vivienda, verificará que el Tugurio o Zona Marginal no se encuentre en ninguno de los casos contemplados en el Art. 4 de la Ley y si es posible, la permanencia del asentamiento en el terreno que ocupa, deberá emitir resolución calificando al Tugurio o Zona Marginal como "Asentamiento Habitacional de Desarrollo Progresivo".

7.3. En caso que la petición fuere resuelta favorablemente, la comunidad solicitará por escrito al Ministerio de Vivienda, que califique al Tugurio, Zona Marginal o Comunidad como proyecto de interés social. Junto a la solicitud, la comunidad adjuntará, además, los siguientes documentos:

- a) Formulario de solicitud firmado y sellado, declarando la veracidad de la información y documentación proporcionada a la Institución;
- b) Documentación que acredite la personería con la que actúa el solicitante;
- c) Número de resolución y fecha donde se calificó al Tugurio o Zona Marginal como Asentamiento Habitacional de Desarrollo Progresivo, permitiendo su permanencia en el espacio geográfico que ocupa;
- d) Fotocopia certificada por Notario de la escritura de propiedad inscrita o certificación extractada del inmueble, emitida por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas;
- e) Declaración Jurada en la que conste el valor de cada uno de los lotes o unidades habitacionales; y,
- f) Cualquier información o documento que por la situación especial del proyecto sea requerida.

7.4. Recibida la solicitud y documentación correspondiente, se realizará un Estudio Técnico Jurídico por parte del Instituto de Legalización de la Propiedad, a solicitud del Ministerio, en los términos que señala el Art. 11 de este reglamento.

7.4.1. Si el Tugurio o Zona Marginal ocupa un terreno de propiedad del Estado o del municipio, el Ministerio procederá a la calificación del proyecto como de interés social, siempre que preceda decreto legislativo que habilite la legalización y transferencia a las familias de la Comunidad o que el titular del inmueble manifieste expresamente la factibilidad de legalización de las mismas en aquel.

7.4.2. Si el Tugurio o Zona Marginal está ubicado en terreno de propiedad de un particular con título inscrito, el Ministerio recomendará la suscripción de un Convenio de transferencia entre las partes, que recaiga sobre la totalidad de la zona marginal objeto de la solicitud. En este caso, el análisis del Convenio formará parte del Estudio Técnico Jurídico.

7.4.3. Si el Tugurio o Zona Marginal está asentado en un terreno que carece de antecedente inscrito, la comunidad deberá seguir las diligencias de Titulación respectivas.

En este último caso, el Ministerio determinará si es viable dicha titulación, para calificar al proyecto como de interés social.

7.5. Una vez calificado el Tugurio o Zona Marginal como proyecto de interés social, la comunidad deberá solicitar al Ministerio que apruebe el Plano Perimétrico, de Trazado y Lotificación del mismo, con determinación de cada lote, asignándole a cada uno, un número de identificación, debiendo presentar para tal efecto, la documentación siguiente:

- a) Formulario de solicitud de aprobación de Plano Perimétrico, de Trazado y Lotificación, firmada y sellada por el Profesional Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del proyecto, declarando la veracidad de la información y documentación proporcionada a la Institución;
- b) Documento legal de propiedad, tenencia o posesión del inmueble o copia del instrumento certificado por Notario;
- c) Número de registro del profesional o técnico responsable del trámite;
- d) Documentación que acredite la personería con la que actúa el solicitante;
- e) Número de expediente y fecha de resolución en la cual se calificó de interés social al Tugurio, Zona Marginal o Comunidad;
- f) Acuerdo Municipal o declaración jurada de la entidad responsable de gestionar y/o realizar las obras proyectadas en las propuestas presentadas;

- g) Tres copias de planos con la propuesta de drenaje de aguas lluvias, con sus respectivos detalles, especificaciones y estudios necesarios que amparen la propuesta, estudios hidrológico, hidráulico, de permeabilidad y otros;
- h) Tres copias del plano del levantamiento topográfico de la extensión superficial del inmueble según escritura, firmados y sellados en original por el profesional responsable del proyecto, conteniendo la siguiente información:
 - h-1. Identificación en plano de cada una de las viviendas permanentes construidas;
 - h-2. Área y linderos del terreno, indicando sus rumbos, distancias y referencias a coordenadas geodésicas o a puntos fijos del territorio a su vez referenciados a coordenadas geodésicas;
 - h-3. Localización y dimensiones de vías, edificaciones vecinas y cuerpos de agua;
 - h-4. Curvas de nivel con intervalos de uno a cinco metros, dependiendo del área y pendiente natural de terreno. Cuando el terreno presente terrazas definidas, solamente deberá indicarse el nivel de las mismas. Niveles de colindancias;
 - h-5. Sistema vial indicando clasificación y jerarquización de todas las vías. Niveles de calles en los puntos de intersección;
 - h-6. Distribución de lotes debidamente identificados y acotados;
 - h-7. Indicar el uso prioritario, su equipamiento y los usos complementarios;
 - h-8. Cuadro de áreas parciales y totales de todo lo expresado en los usos de suelo;
 - h-9. Localización y dimensionamiento de servidumbre y zona de protección;
 - h-10. Secciones de las vías de circulación;

h-11. Referencias al plan vial de circulación mayor y/o vías existentes, escala 1:2000 o 1:2500;

h-12. Referencias al plano general de zonificación, si existiese.

7.6. Una vez que la comunidad cuente con Plano Perimétrico, de Trazado y Lotificación aprobado en lo que corresponda, deberá presentarlo al Ministerio de Vivienda, a efecto de seguir el proceso de legalización respectivo, acompañado de un censo de pobladores que contenga nombre completo de las personas, su número de documento único de identidad, monto de ingresos de cada una de ellas, según formato de censo socioeconómico que para tal efecto disponga el Ministerio y declaración jurada de ingresos de los mismos.

PROYECTOS CONTRATADOS O EJECUTADOS POR CUALQUIERA DE LAS INSTITUCIONES DEL SISTEMA DE VIVIENDA Y HÁBITAT

Art. 8.- Para obtener la calificación de proyecto de interés social contratados o ejecutados por cualquiera de las instituciones del Sistema de Vivienda y Hábitat, deberá presentarse al Ministerio lo siguiente:

- a) Formulario de solicitud firmado y sellado por el titular del proyecto, declarando la veracidad de la información y documentación proporcionada a la Institución;
- b) Fotocopia certificada por notario de la escritura de propiedad inscrita o certificación extractada del inmueble emitida por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas;
- c) Plano topográfico con propuesta del proyecto a escala, con croquis de ubicación, y con su respectivo membrete; y,
- d) Cualquier información o documento que por la situación especial del proyecto sea requerida.

Esta calificación se concederá, toda vez que el Estudio Técnico Jurídico que realice el Instituto de Legalización de la Propiedad, a solicitud del Ministerio, determine que es procedente.

PRESENTACIÓN DE PLANOS

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

Las dimensiones deberán ser con base a un módulo de cincuenta y cinco centímetros en ambas direcciones o múltiplos de medios módulos, sin exceder de un metro diez centímetros en el ancho y un metro sesenta y cinco centímetros en el largo.

La escala de los planos quedará a criterio del proyectista cuando esta no se indique específicamente en un instructivo emitido por la autoridad competente de conocer el trámite, 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 un metro diez centímetros por un metro sesenta y cinco centímetros, 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 con la planta general de distribución en escala menor.

Para terrenos con características especiales por sus pendientes y áreas, los intervalos de las curvas de nivel y escala quedarán a criterio del proyectista, cuando ello no se indique específicamente en un instructivo emitido por la autoridad competente de conocer el trámite, considerando que el plano representará la configuración topográfica real del terreno, en términos de claridad, visibilidad y comprensión.

Los planos del proyecto en formato digital serán presentados almacenados en un disco compacto o similar, en plataforma DXF, DWG, DWF versión según lo solicite la autoridad competente, JPG o similar y contendrán la información siguiente:

- 1) Orientación, escala y fecha de levantamiento.
- 2) Esquema general de ubicación con relación al sistema vial existente referenciado mediante distancias o puntos conocidos de la ciudad o municipio.
- 3) Membrete con la siguiente información: nombre del proyecto y del propietario; uso del suelo prioritario; dirección del inmueble, municipio, departamento y fecha de presentación del proyecto; área del terreno, área útil, área verde, equipamiento y porcentaje de áreas; escala; nombre, número de credencial, firma y sello en original del profesional responsable del proyecto y numeración de hojas.
- 4) Espacio de veinticinco centímetros por quince centímetros en el extremo inferior derecho de cada hoja para la colocación de los sellos de recepción y/o aprobación del plano.

PAGO POR SERVICIO DE CALIFICACIÓN DE INTERÉS SOCIAL

Art. 10.- Previo al ingreso de la solicitud de calificación de proyecto de interés social, el solicitante deberá haber efectuado el pago requerido para ello, de conformidad a lo establecido en el Fondo de Actividades Especiales del Ministerio de Vivienda.

Se exceptúan de lo regulado en el inciso anterior, los proyectos a los que se refieren los Arts. 6, 7 y 8 del presente Reglamento y los que se encuentran dentro de los siguientes casos:

1. Cuando el proyecto sea ejecutado por una Organización no Gubernamental o asociación sin fines de lucro y destinado a familias con ingresos menores o iguales a tres salarios mínimos mensuales establecidos para el rubro de industria, comprobable a través de censo socioeconómico, según formato que para tal efecto disponga el Ministerio o mediante Declaración Jurada ante Notario otorgada por el titular del

Proyecto, cuando el mismo no se encuentre desarrollado al momento de solicitarse la calificación de interés social.

2. Cuando el proyecto sea ejecutado por un Asocio Público Privado y exista una participación del Órgano Ejecutivo y sus dependencias; así como del Asocio Público Privado con instituciones oficiales autónomas y destinado a familias con ingresos menores o iguales a seis salarios mínimos mensuales establecidos para el rubro industria, comprobable a través de censo socioeconómico, según formato que para tal efecto disponga el Ministerio o mediante Declaración Jurada ante Notario otorgada por el titular del Proyecto, cuando el mismo no se encuentre desarrollado al momento de solicitarse la calificación de interés social.

3. En caso sea un proyecto ejecutado por una Alcaldía y exista previamente un convenio suscrito entre esta y el Ministerio de Vivienda, que defina responsabilidades y participaciones respecto al mismo.

ESTUDIO TÉCNICO LEGAL

Art. 11.- El Estudio Técnico Legal que deberá realizar el Instituto de Legalización de la Propiedad, previo a la calificación de interés social de un proyecto, incluirá por lo menos, la determinación del estado legal y registral del terreno donde se ubique la urbanización, lotificación, parcelación, zona marginal o tugurio.

El Estudio Técnico Legal tendrá por fin establecer si el terreno tiene propietarios conocidos, si existe inscripción registral, si es de propiedad del Estado, del municipio o de una persona particular y, en general, todos los aspectos legales que pudieran afectar su inclusión en el sistema del Registro Social de Inmuebles.

FACULTAD DEL ILP

Art. 12.- El Instituto de Legalización de la Propiedad, a petición de la comunidad, podrá presentar las diferentes solicitudes del procedimiento para tugurios y zonas marginales, regulado en el Art. 7 del presente Reglamento.

RESOLUCIÓN DE CALIFICACIÓN DE INTERÉS SOCIAL

Art. 13.- El Ministerio de Vivienda, a través de su titular, concederá, ampliará, modificará o denegará la calificación de un proyecto como de interés social, una vez realizado el procedimiento a que se refiere este Reglamento.

La resolución que califique de interés social los proyectos a los que se refiere el presente reglamento, no perderá su vigencia.

RESTRICCIONES

Art. 14.- En todos los casos que el Ministerio de Vivienda deba calificar si un proyecto es de interés social, deberá cerciorarse que no se encuentre dentro de las restricciones del Art. 4 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.

DISPOSICION TRANSITORIA

Art. 15.- Los procedimientos y diligencias que estuvieren en trámite al momento de entrar en vigencia el presente decreto, se continuarán y concluirán de conformidad a la normativa con la cual iniciaron.

CALIFICACIONES DE INTERÉS SOCIAL EMITIDAS POR EL ILP

Art. 16.- Las Calificaciones de Proyectos de Interés Social que fueron emitidas por el Instituto de Legalización de la Propiedad, ILP, con anterioridad al presente Reglamento, continúan vigentes.

DEROGATORIA

Art. 17.- Derógase el Decreto Ejecutivo N° 26, de fecha 4 de marzo de 1992, publicado en el Diario Oficial N° 45, Tomo No. 314, del 6 del mismo mes y año, que decretó el Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del Instituto Libertad y Progreso.

VIGENCIA

Art. 18. El presente decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a un día del mes de abril de dos mil veintidós.

-----Firma ilegible-----

Pronunciado por Nayib Armando Bukele Ortez,
Presidente de la República