

Informe

"LOTIFICACION JARDINES DE ARMENIA"

San Salvador, 08 de diciembre de 2020.



INFORME LOTIFICACION JARDINES DE ARMENIA

I. SITUACIÓN

- La solicitud de legalización de la Lotificación JARDINES DE ARMENIA, fue recibida en la Unidad de Promoción el 4 de enero de 2019.
- El día 14 de mayo de 2019 se realizaron Diagnóstico de campo e Inspección Técnica que identificaron que la Lotificación está conformada por 104 lotes, distribuidos así: 101 lotes de vivienda, 2 lotes para zona verde, 1 lote para equipamiento social. De los 101 lotes de vivienda: 18 están habitados y 83 lotes baldíos. Por lo que el proyecto se encuentra en más del 80% deshabitado.
- Catastralmente la Lotificación está controlada en la parcela 399 del sector 0302R08.
- Con fecha 30 de mayo de 2019, se elaboraron el Análisis Jurídico y Estudio Registral y se identificó que el inmueble en que está asentada la Lotificación pertenece a la Asociación de Desarrollo Comunal Pro Mejoramiento de la Colonia Jardines de Armenia, es de naturaleza rústica y está inscrito a la matrícula 10163711-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de _____ con un área de 37,518.97 m². El inmueble se encontraba a esa fecha libre de Gravámenes y sin presentaciones en trámite.
- El día 4 de junio de 2019, se elaboró Informe Integrado de la Lotificación y en este se recomendó solicitar inspección previa a la OPVSA a fin de obtener la opinión de dicha institución acerca de la factibilidad para legalizar el mencionado proyecto.
- Con fecha 14 de agosto de 2019 se recibió informe de OPVSA en el cual informa que el proyecto cuenta con trámite de Revisión Vial y Zonificación de fecha 4 de marzo de 1999 y se resolvió que en vista de que el proyecto habitacional denominado Jardines de Armenia inició su venta y desarrollo en el año 1999 es factible legalizar a través del trámite de Regularización. Además, un Estudio Hidrológico y Memoria de Cálculo Hidráulico del manejo de aguas lluvias.
- El 23 de agosto de 2019 el Instituto de Legalización de Propiedad emitió Informe Final de Comunidad en el que se resolvió que la Legalización del proyecto "Lotificación Jardines de Armenia" PROCEDE CON CONDICION; ya que se deberá iniciar el trámite de Regularización atendiendo las recomendaciones en el informe de la OPVSA.



- El informe legal de ILP fue basado en la vigencia del Régimen Transitorio de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones de Uso Habitacional, que perdió vigencia el 6 de julio de 2020, por lo que en la actualidad no procede el trámite de Regularización que establecía la mencionada Ley, sino que debe continuarse ante la autoridad competente, en este caso la Oficina de Planificación para el Valle de San Andrés, OPVSA, los trámites de factibilidad y permiso de parcelación.
- En virtud del Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del Instituto de Legalización de la Propiedad, la Institución podrá Calificar el proyecto de conformidad al Art. 7 deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Art. 2 y 3 del Reglamento, es decir que deberá obtener la aprobación del proyecto y los planos que lo conforman ante el organismo competente, en este caso, la Oficina de Planificación para el Valle de San Andrés, OPVSA. La Calificación de Interés Social es necesaria para proceder al proceso de Legalización a través del ILP.

II. RECOMENDACIONES

En el caso de la Lotificación JARDINES DE ARMENIA, el propietario deberá:

1. Tramitar la factibilidad y permiso de parcelación ante la Oficina de Planificación para el Valle de San Andrés, OPVSA.
2. Obtener de la OPVSA la recomendación de proyecto de Interés Social
3. Solicitar Calificación de Interés Social ante el Instituto de Legalización de la Propiedad acompañando la documentación requerida en el Art. 7 del Reglamento indicado
4. Calificado el proyecto de Interés Social, el ILP apoyará en la legalización del proyecto a favor de las familias de escasos recursos.

Colón, 13 de Agosto de 2019


Oficina de Planificación para el Valle de San Andrés

Entre 1º Av. Norte y 1º Calle Poniente, Lourdes, Colón
Tels.: 2318-9010 y 2318-9012. Fax: 2338-4731

INFORME TECNICO

David Ernesto Henríquez
Director Ejecutivo
Instituto de Legalización de la Propiedad

En atención a solicitud para realizar inspección de campo a inmueble ubicado en _____, para verificar si la Parcelación denominada "Jardines de Armenia", la cual consta de 101 lotes habitacionales, puede ser legalizada.

De acuerdo a inspección realizada el día Martes 2 de Julio del presente año, por personal Técnico del ILP y de esta Oficina se constató lo siguiente:

1. El inmueble se encuentra ubicado entre el Río San Eugenio y Área Natural Protegida propiedad de la Alcaldía Municipal de Armenia.
2. La Parcelación Jardines de Armenia cuenta con trámite de Revisión Vial y Zonificación de fecha 4 de Marzo de 1999
3. El terreno presenta una inclinación entre el 3% y 35% y aledaño al inmueble se encuentra nacimiento de agua y tanques de captación.
4. Los lotes construidos se encuentran habitados por 18 familias

Por lo anterior esta unidad es de la siguiente opinión:

1. En vista de que el Proyecto de Parcelación Habitacional denominado Jardines de Armenia inició su venta y desarrollo en el año 1999, es factible legalizar a través del trámite de Regularización (se proporcionan formularios y requisitos).
2. Deberá presentar Estudio Hidrológico y Memoria de Cálculo Hidráulico del manejo de las Aguas Lluvias, tomando en cuenta cualquier caudal que llegue al terreno en forma natural, de las propiedades colindantes. También se deberá considerar en el diseño, el desarrollo de proyectos futuros en su área de influencia, por lo que el sistema de drenaje de aguas lluvias deberá tener la capacidad de recolectar las aguas lluvias del proyecto mas las áreas aledañas..

Informe que hago de su conocimiento para los fines legales consiguientes.

Héctor Julio Cotto Alvarado
TÉCNICO OPVSA

Clara Elizabeth Rodríguez de Rivera
COORDINADORA OPVSA

HJCA/CERR

