



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS

000

00000272

EXPEDIENTE N°: TR-0084-2014-CE

HOJA N° 1 / 8



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
OFICINA DE REGULARIZACION DE LOTIFICACIONES

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

5 PLANOS POR JUEGO/1 JUEGOS

San Salvador, 03 de noviembre de 2015, Ing. Timothy Scott Guerrero Martínez, Registro N°IC-3114, actuando como profesional responsable, el señor Edwin Omar Rivera López, actuando como representante legal de Corporación ARGOZ, S.A. de C.V., desarrollador parcelario con credencial número CTPGJWIWPQ, y los señores Sonia Elizabeth Ramírez Rosales, Juan Antonio Ramírez Mejía, Sandra Margarita Ramírez de García y Mario de Jesús Ramírez Rosales, como propietarios en proindivisión para la lotificación **OJO DE AGUA**, a regularizarse en un área de 16,662.27 Mts<sup>2</sup>, ubicado en cantón Las Casitas, municipio de Santo Tomás, departamento de San Salvador, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

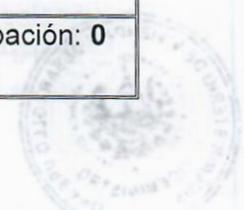
DENSIDAD: D - 3	GRADO DE URBANIZACIÓN: U - 4	USO DEL SUELO: HABITACIONAL
-----------------	---------------------------------	--------------------------------

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

DESCRIPCIÓN	M2	%
ÁREA UTIL	9,530.05	57.20%
ZONA VERDE RECREATIVA	602.49	20.86%
ZONA VERDE ECOLOGICA 1	2,532.66	
ZONA VERDE ECOLOGICA 2	123.67	
ZONA VERDE ECOLOGICA 3	217.64	
TOTAL AREA VERDE	3,476.46	
AREA DE CIRCULACIÓN	3,655.76	21.94%
<b>AREA TOTAL DEL PROYECTO</b>	<b>16,662.27</b>	<b>100.00%</b>
Área de Lote Tipo: <b>200.00 m<sup>2</sup></b>	Número de lotes habitacionales con factibilidad: <b>40 U</b>	

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLÍGONO	LOTES Nos.	LOTES/POLIGONO
Polígono 1	Del 1 al 7	7
Polígono 2	Del 1 al 10	10
Polígono 3	Del 1 al 20	20
Polígono 4	Del 1 al 3	3
Número total de lotes habitacionales aprobados: <b>40 U</b>		Número total de lotes fuera de probación: <b>0 U</b>





**4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:**

De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

NOMBRE DE LA VÍA: Calle Santa Ana. SECCIÓN A – A

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA (D.V.)	8.00 MTS
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	4.00 MTS
DEL MISMO EJE AL LÍMITE DE DERECHO DE VÍA	4.00 MTS
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	2.50 MTS
ANCHURA DE ARRIATE	0.50 MTS
ANCHURA DE ACERA	1.00 MTS

NOMBRE DE LA VÍA: Pasajes Peatonales Ojo de Agua, San Jorge, N° 1 y N° 2. SECCIÓN B – B

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA (D.V.)	6.00 MTS
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	3.00 MTS
DEL MISMO EJE AL LÍMITE DE DERECHO DE VÍA	3.00 MTS
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	3.00 MTS
ANCHURA DE ARRIATE CENTRAL	3.00 MTS
ANCHURA DE ACERA	1.50 MTS

NOMBRE DE LA VÍA: Calle a Cantón Las Casitas. SECCIÓN C – C

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA (D.V.)	15.00 MTS
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	7.50 MTS
DEL MISMO EJE AL LÍMITE DE DERECHO DE VÍA	7.50 MTS
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	4.50 MTS
ANCHURA DE ARRIATE	1.50 MTS
ANCHURA DE ACERA	1.50 MTS
ZONA DE RETIRO	4.00 MTS

**5. COMPENSACIONES REQUERIDAS**

5.1. Según acta de declaración jurada con firma legalizada de fecha diecinueve de agosto del año dos mil quince, ante los oficios notariales de CESAR ERNESTO MEJÍA INTERIANO, comparece EDWIN OMAR RIVERA LÓPEZ, actuando en nombre y representación en sus calidades de Administrador Único Propietario, y por tanto Representante Legal de la sociedad CORPORACIÓN ARGOZ, SOCIEDAD ANÓNIMA, que se abrevia CORPORACIÓN ARGOZ, S. A., Apoderada Especial Administrativa y Judicial de los señores Sonia Elizabeth Ramírez Rosales, Mario de Jesús Ramírez Rosales, Juan Antonio





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS

000

00000271



EXPEDIENTE N°: TR-0084-2014-CE

HOJA N° 3 / 8

Ramírez Mejía y Sandra Margarita Ramírez de García, quienes son propietarios de la Lotificación Ojo de Agua, BAJO JURAMENTO DECLARA: Que darán solución al abastecimiento de agua potable en los siguientes términos: A) Se abastecerá la Lotificación Ojo de Agua con el servicio de agua potable mediante la instalación de tres cantareras de doble grifo, específicamente de acuerdo a ubicación señalada en los planos respectivos. Debido a que ANDA negó la solicitud de factibilidad de servicio, se procederá a realizar la excavación de un pozo artesanal en la zona verde recreativa de la Lotificación desde el cual se abastecerá a las cantareras a través de la red necesaria para tal fin. B) Las obras antes expresadas serán realizadas por sus representados en los términos antes referidos en el plazo de un año, contado a partir de la fecha en que se obtenga la Resolución de Regularización.

Es responsabilidad del Desarrollador Parcelario contar con todos los permisos necesarios para la perforación del pozo y la calidad del agua, antes de iniciar la distribución de la misma a los lote-habientes de la Lotificación.

- 5.2. Según acta de declaración jurada con firma legalizada de fecha trece de agosto del año dos mil quince, ante los oficios notariales de GUSTAVO ARNOLDO LOZANO MELARA, comparece EDWIN OMAR RIVERA LÓPEZ, actuando en nombre y representación en sus calidades de Administrador Único Propietario, y por tanto Representante Legal de la sociedad CORPORACIÓN ARGOZ, SOCIEDAD ANÓNIMA, que se abrevia CORPORACIÓN ARGOZ, S. A., Apoderada Especial Administrativa y Judicial de los señores Sonia Elizabeth Ramírez Rosales, Mario de Jesús Ramírez Rosales, Juan Antonio Ramírez Mejía y Sandra Margarita Ramírez de García, quienes son propietarios de la Lotificación Ojo de Agua, y ME DICE: III) Que la Lotificación antes relacionada se encuentra actualmente sometida a al proceso de regularización. IV) que dentro del proceso de regularización antes dicho, mediante resolución de factibilidad de fecha seis de marzo de dos mil quince, señala en su numeral TRES, que el lote Cuatro del polígono Cuatro, del cual es el titular el lote-habiente de nombre Miguel Ángel de la O Sánchez, y el lote Once del polígono Dos, del cual el lote-habiente de nombre María Nolasco Meléndez y BAJO JURAMENTO DECLARA QUE SE COMPROMENTEN A: a) Reubicar a los lote-habientes cuyos lotes se encuentran afectados por zona de protección de la quebrada Ojo de Agua, ubicada al costado Poniente del inmueble de la siguiente forma: al señor Miguel Ángel de la O Sánchez se reubicará en el lote número DIECINUEVE del Polígono TRES; y la señora María Hilda Nolasco Meléndez se reubicará en el lote DIECIOCHO del polígono TRES, de la misma lotificación Ojo de Agua; b) asumir costos Notariales que implique el otorgamiento de la respectivas escrituras de transferencia de dominio de los lotes antes mencionados en favor de dichos lote-habientes; c) Asumir el costo de los derechos registrales que cause la inscripción de las citadas escrituras en el registro de la propiedad correspondiente.

La compensación presentada por el Desarrollador Parcelario para el lote-habiente Miguel Ángel de la O Sánchez mencionado en el párrafo anterior, "NO SE ACEPTA", debido a que el DIECINUEVE DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE el señor MIGUEL





ÁNGEL DE LA O SÁNCHEZ presentó a esta oficina de regularización una nota, manifestando que le han comunicado de la Empresa CORPORACIÓN ARGOZ, que su lote queda Fuera de Regularización por encontrarse afectado por la zona de protección de la quebrada Ojo de Agua y que la empresa le ofrece reubicarlo. Sin embargo, el lote ofrecido no es de su satisfacción, por otro lado el señor de O Sánchez, menciona que no le reconocen el monto de la vivienda que ha construido en el lote CUATRO del polígono CUATRO y que él valora en SEIS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. Haciendo referencia en la nota presentada que NO HA LLEGADO A NINGUN TIPO DE ARREGLO SATISFACTORIO con la Empresa. En tal sentido y como lo manda el Art. 48 de la LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL, la compensación a los lote-habientes mencionados deberá realizarse a satisfacción de éstos y con la supervisión de la Defensoría del Consumidor.

5.3. Según presupuesto y programación de obras firmado por el Ing. Timothy Scott Guerrero Martínez, Registro N°IC-3114, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:

- Trazo y nivelación para aceras y cunetas
- Construcción de cunetas
- Construcción de aceras
- Nivelación de rasantes
- Balastado de calles
- Obras para la introducción de agua potable.

5.4. Se deberán acatar las recomendaciones siguientes para el drenaje de las aguas lluvias en la lotificación Ojo de Agua las cuales se detallan:

- a) Deberá atenderse lo establecido en el Art. 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción, respecto a que el escurrimiento superficial máximo permisible en cordones y cunetas o canaletas será de cien metros. Para los tramos de calle cuya longitud supere los 100.00 metros lineales hasta el punto de descarga, deberá proyectar canaletas o canales de mayor capacidad hidráulica.
- b) La solución para la descarga final de aguas lluvias del polígono Tres, "NO SE ACEPTA", ya que las aguas se están encausando hacia un cuerpo receptor (según plano) que se encuentra en propiedad colindante mismo que no se identificó en campo durante la visita. Por tal razón, el Desarrollador Parcelario deberá constituir servidumbre en terreno colindante o drenar las aguas sin afectar a colindantes ni lotes
- c) Deberá proyectar las obras de protección necesaria para evitar daños a terceros en terrenos ubicados aguas abajo, por el caudal generado por el proyecto.

5.5. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y aguas residuales a construirse en la Lotificación Ojo de Agua, los cuales deberán contar con la aprobación de las autoridades competentes.

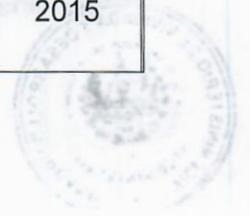


00000270  
000VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICASEXPEDIENTE N°: TR-0084-2014-CE  
HOJA N° 5 / 8**6. ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LAS SIGUIENTES RESOLUCIONES:**

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No.	FECHA
Factibilidad de Regularización para proyecto Lotificación Ojo de Agua (VMVDU)	TR-0084-2014-CE	marzo 2015

**7. FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:**

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Razón y constancia de inscripción de Anotación preventiva de existencia de parcelación	Licda. Rosa Magdalena Orellana Agreda de Mancía Registradora Auxiliar	60051924-00000 Asiento 9	abril 2015
Declaración jurada de compromiso de Introducción de agua potable a través de pozo artesanal y construcción de tres cantareras	Edwin Omar Rivera López Representante Legal de la sociedad Corporación Argoz, S.A.	CTPGJWIWPQ	agosto 2015
Memoria de cálculo de costos y volúmenes	Ing. Timothy Scott Guerrero Martínez	IC-3114	
Costo de ejecución de obras	Ing. Timothy Scott Guerrero Martínez	IC-3114	
Cronograma de actividades	Ing. Timothy Scott Guerrero Martínez	IC-3114	
Factibilidad de Recolección de Desechos Sólidos	Ing. Mauricio Blanco Jefe de la Unidad de Administración Tributaria Municipal. Alcaldía de Santo Tomás		Junio 2015
Estudio Hidrológico e Hidráulico Sistema de Aguas Lluvias	Ing. Mauricio Antonio Domínguez Flores	IC-2536	mayo 2015
Plano de distribución de lotes Hoja 1/5	Ing. Timothy Scott Guerrero Martínez	IC-3114	agosto 2015
Planta de Estado de Comercialización y Ocupación de Lotes. Hoja 2/5	Ing. Timothy Scott Guerrero Martínez	IC-3114	agosto 2015





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0084-2014-GE  
HOJA N° 6 / 8

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Perfiles longitudinales y secciones de Calles, Avenidas y Quebrada de Invierno. Hoja 3/5	Ing. Timothy Scott Guerrero Martínez	IC-3114	agosto 2015
Planta Hidráulica de Aguas Lluvias, Detalles de Fosa de Hoyo seco y Biofiltro. Hoja 4/5	Ing. Timothy Scott Guerrero Martínez Ing. Mauricio Antonio Domínguez Flores	IC-3114 IC-2536	agosto 2015
Planta Hidráulica de Agua Potable. Hoja 5/5	Ing. Timothy Scott Guerrero Martínez	IC-3114	agosto 2015
Nota presentada por el señor Miguel Ángel de la O Sánchez de no haber llegado a un acuerdo satisfactorio entre las partes en relación a la compensación por el lote que él ha cancelado en la Lotificación Ojo de Agua	Miguel Ángel de la O Sánchez Lote-Habiente		agosto 2015

8. **Es responsabilidad del Ing. Timothy Scott Guerrero Martínez, Registro N°IC-3114 e Ing. Mauricio Antonio Domínguez Flores, Registro N°IC-2536, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la Lotificación Ojo de Agua.**
9. **La solución para el tratamiento de aguas residuales de la Lotificación Ojo de Agua deberá contar con la aprobación de las instituciones competentes.**
10. **Las pendientes de las vías del proyecto deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales**
11. **El Notario deberá hacer constar en la Escritura en Cabeza de su Dueño la afectación de zona de protección y zona de retiro de la Calle a Cantón Las Casitas demarcada en los planos respectivos estableciendo la descripción técnica y el área en cada uno de ellos.**
12. **Esta resolución de regularización **CONSTITUYE AUTORIZACIÓN** al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.**
13. **El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y la Alcaldía Municipal de Santo Tomás se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.**





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS

000

00000269



EXPEDIENTE N°: TR-0084-2014-CE

HOJA N° 7 / 8

14. Según Art. 79 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción establece que la zona de retiro estará destinada a actividades al descubierto en la cual no se permitirá ningún tipo de construcción.
15. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que ha adquirido lotes y estén interesado en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a ésta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
16. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios de la lotificación como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.
17. Atender todas las observaciones señaladas con **COLOR ROJO** en los planos.
18. Con base a lo establecido en el Art. 56 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El VMVDU tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.
19. Es una infracción administrativa a la LELYPUH, en su Art. 26, literal g) **Simular bajo diferentes figuras contractuales o registrales la conformación de lotificaciones o parcelaciones para evitar cumplir los requisitos establecidos por la Ley, Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos.**
20. Con base a lo establecido en el Art. 51 de Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, se prohíbe:  
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.  
Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.
21. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.
22. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.
23. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 26 de la Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.



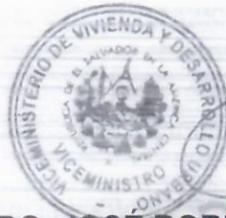


VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0084-2014-CE  
HOJA N° 8 / 8

24. Se hace entrega de un juego de planos.
25. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de **60 días**, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 52 de la Ley.



*[Handwritten Signature]*  
ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA  
Y DESARROLLO URBANO

