



MINISTERIO  
DE VIVIENDA

San Salvador, 23 de diciembre de 2019.

**REF: MV—DDTUC—STUC—420—23/12/2019.**

**Lic. Liz Aguirre**  
**Oficial de Información**

Presente.

En atención a su nota con número de presentación **336-2019**, mediante la cual solicita copia simple de expedientes de regularización y autorización de lotificaciones tramitadas por la Corporación Argoz, S.A de C.V., en el municipio de Santo Tomás, departamento de San Salvador.

Al respecto le informo que con los datos proporcionados, en el archivo con que dispone la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción, solamente se encontraron expedientes de regularización de lotificaciones tramitadas por la Corporación Argoz, S.A de C.V., en el municipio de Santo Tomás, departamento de San Salvador, las cuales detallo a continuación:

- **Expediente TR-0084-2014-CE, de fecha 3 de noviembre de 2015**, en el cual se emitió Regularización de Lotificación, para la parcelación **“Ojo de Agua”**.
- **Expediente MOD-0003-2016 de fecha 13 de junio de 2016**, en el cual se emitió Modificación de regularización del expediente **TR-0084-2014-CE**, de la parcelación **“Ojo de Agua”**.
- **Expediente TR-0020-2019-CE, de fecha 18 de noviembre de 2019**, en el cual se emitió Factibilidad de Regularización de la Lotificación denominada **“Las Brisas II Continuación”** la cual es parte de un proceso de regularización y no constituye autorización para ejecución de ninguna obra física, tala de árboles ni terracería, ni presentación en el Registro de Inmuebles correspondiente.

Se adjunta copia simple de las resoluciones y copia digital de planos de los expedientes antes mencionados.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad de saludarle.

Atentamente,

  
**ARQ. ROSÁ AMALIA PEÑA,**  
Subdirectora de Trámites de  
Urbanización y Construcción



9:25am  
Esmeralda



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS

000

00000272



EXPEDIENTE N°: TR-0084-2014-GE  
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 CTPG.JWIWPQ, 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.





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS

00000270  
000



EXPEDIENTE 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 Mancia 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.	CTPGJWIWPO	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





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.





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 interesados 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



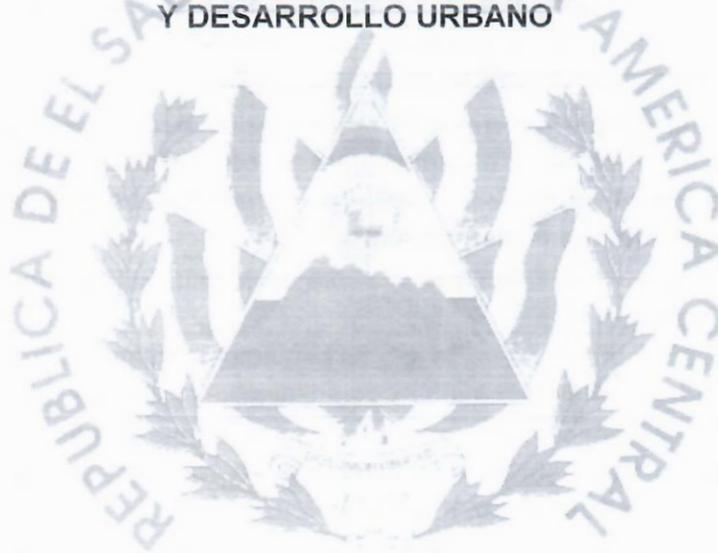
EXPEDIENTE N°: TR-0084-2014-GE  
HOJA N° 8 / 8

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.



ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA  
Y DESARROLLO URBANO





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: MOD/0003-2016  
HOJA N° 1 / 1

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

RESOLUCIÓN DE RECTIFICACIÓN DE ÁREAS EN REGULARIZACIÓN

No. DE PLANOS: 1 plano / 1 juego

San Salvador, 13 de junio de 2016, vista la solicitud presentada por el 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 registro No. CTPGJWIWPQ y los señores Sonia Elizabeth Ramírez Rosales, Mario de Jesús Ramírez Rosales, Juan Antonio Ramírez Mejía y Sandra Margarita Ramírez de García, propietarios del inmueble en el que se desarrolla la lotificación denominada "Ojo de Agua", en un terreno con área 16,662.27 mts<sup>2</sup>, ubicada en cantón Las Casitas, municipio de Santo Tomas, departamento de San Salvador, en lo relativo a obtener RECTIFICACIÓN al expediente TR-0084-2014-CE de fecha 3 de noviembre de 2015, en el sentido de: 1) Corregir el área del lote 9 del polígono 2, la cual es de 207.96 m<sup>2</sup> y no coincidía con el área según cuadro de área de lotes de 211.71 m<sup>2</sup> y 2) en el área de la poligonal de la Zona Verde Ecológica 1 se detectaron dos porciones que se habían dejado fuera de las colindancias con los lotes 1 y 2 del polígono 1, las cuales pasaran a formar parte de la Zona Verde Ecológica 1. 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:

ÁREAS	mts <sup>2</sup>	%
Área útil	9,526.30	57.17
Área verde recreativa	602.49	3.62
Área verde ecológica 1	2,532.69	15.20
Área verde ecológica 2	123.67	0.74
Área verde ecológica 3	217.64	1.30
<b>Total área verde</b>	<b>3,476.49</b>	<b>20.86</b>
Área de circulación	3,659.48	21.96
Área total del terreno	16,662.27	100.00



Timothy M.  
Guerrero  
20/06/2016



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: MOD 0003-2016

3. Esta resolución se refiere únicamente a las modificaciones antes mencionadas.
4. Siguen en vigencia los demás requisitos exigidos en la resolución del expediente N° TR-0084-2014-CE de fecha 3 de noviembre de 2015, mediante el cual se concedió Resolución de Regularización.
5. Con base a lo establecido en el Art. 56 de la LELYPUH, 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Se hace entrega de un juego de planos.
12. 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.



  
ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA  
Y DESARROLLO URBANO



MINISTERIO  
DE VIVIENDA

25/11/19 8:35 a.m.  
EXPEDIENTE N°: TR-0020-2019-CE  
HOJA N° 1 / 3



MINISTERIO DE VIVIENDA  
SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

FACTIBILIDAD DE REGULARIZACIÓN

No. DE PLANOS: 1 plano por juego

San Salvador, 18 de noviembre de 2019, vista la solicitud presentada por la Ing. Karina Lisette Galdámez de Mendoza, Registro N° IC-4858, actuando como profesional responsable y el señor Edwin Omar Rivera López, actuando como administrador único propietario de la sociedad desarrolladora parcelaria denominada CORPORACIÓN ARGOZ, S.A de C.V, desarrolladora parcelaria con registro N° CTPGJWIWPQ, y la sociedad Multinegocios, Sociedad Anónima de Capital Variable – MULNE, S.A. DE C.V. sociedad propietaria del 50.00% de la lotificación “Las Brisas II Continuación”, y actuando como curador en el otro 50% el Lic. Gustavo Arnoldo Lozano Melara, en vista que se ha protocolizado el nombramiento del mismo en atención al Art. 57 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones de Uso Habitacional; la lotificación se ha desarrollado en un área de 10,322.55 m<sup>2</sup> que ha quedado reducida a 9.210.16 m<sup>2</sup>, ubicada en Cantón Las Casitas, Municipio de Santo Tomás, Departamento de San Salvador, en lo relativo a obtener **Factibilidad de Regularización** de Lotificación, el Ministerio de Vivienda, 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
Área mínima de lote: 170.61 m <sup>2</sup>		
Número de lotes habitacionales presentados	36	
Lotes habitacionales con factibilidad	36	

2. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, para los siguientes accesos se deberá respetar los siguientes derechos de vía:

NOMBRE DE LA VÍA: Avenidas N° 4, 5, 6 y 7 (SECCIÓN A-A)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	6.00 m
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	3.00 m
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	3.00 m
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	2.00 m
Ancho de Acera	1.00 m



MINISTERIO  
DE VIVIENDA



EXPEDIENTE N°: TR-0020-2019-CE

**NOMBRE DE LA VÍA: Calle París (SECCIÓN B-B)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	7.00 m
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	3.50 m
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	3.50 m
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	2.00 m
Ancho de Acera	1.00 m
Ancho de Arriate	0.50 m

**NOMBRE DE LA VÍA: Calle Vecinal del Costado Poniente (SECCIÓN C-C)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	15.00 m
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	7.50 m
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	7.50 m
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	4.50 m
Ancho de arriate	1.50 m
Ancho de Acera	1.50 m

**3. INCUMPLIMIENTOS:**

En la lotificación "Brisas II Continuación" se ha identificado el incumplimiento detallado a continuación:

- 3.1. La lotificación "**Brisas II Continuación**" no posee suficiente área verde, siendo el área verde mínima necesaria de 851.19 m<sup>2</sup>, por lo que la lotificación incumple con los Art. 55, 58 y 59 del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción. El lote destinado a Zona Verde con área de 220.00 m<sup>2</sup>, podrá ser utilizado únicamente para área verde ecológica, en vista que no cumple con el Art. 57 del Reglamento antes mencionado por poseer área menor de 500.00 m<sup>2</sup>. Asimismo, en inspección de campo se verificó que la zona identificada en plano como Zona Verde Ecológica, de 137.71 m<sup>2</sup>, ha sido usurpada por el lote-habiente del lote 5 del Polígono 9, existiendo viviendas permanentes en dicha área y además ha sido afectada por el derecho de vía de la Calle Vecinal del Costado Poniente. Por lo que deberá presentar propuesta de compensación por incumplimientos, tal como lo establece el Art. 48 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.



**4. OBRAS MÍNIMAS REQUERIDAS PARA EL DESARROLLO DE LA LOTIFICACIÓN SEGÚN GRADO DE URBANIZACIÓN U4:**

Con base al Art.46 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional (LELYPUH) se deberá presentar una solución viable para el cumplimiento de los siguientes requisitos de urbanización, en la que se establezca el tiempo y responsable de ejecutarlas:

**4.1. REQUERIMIENTOS MÍNIMOS SEGÚN GRADO DE URBANIZACIÓN U4:**

OBRA	SISTEMA CONSTRUCTIVO
Accesos	Tratamiento mínimo con balasto
Cordones y cunetas	Doble cuneta de piedra
Aceras	Suelo estabilizado con suelo-cemento o balasto
Agua Potable	De acuerdo al Art. 94 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción y a la normativa vigente.
Canaletas para aguas lluvias	Mampostería de piedra ligada con mortero
Disposición de excretas	Letrina.

**4.2. SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO:**

La lotificación Brisas II Continuación cuenta con servicio de agua potable en los lotes que se encuentran construidos. Por lo tanto, en base al Art. 34 del Reglamento a la Ley Especial (LELYPUH): se deberá presentar 1) factibilidad de la existencia del servicio de agua potable en el sector, emitido por la institución respectiva. 2) solución individual o colectiva para el abastecimiento de agua potable para los lotes que aún no cuentan con el servicio y 3) una solución para la recolección y disposición de aguas residuales. En el caso en que la solución para el abastecimiento de agua potable sea proyectada 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. **El plazo al que se hace referencia para el abastecimiento del agua potable no excederá de un año. El desarrollador parcelario deberá describir las obras de instalación necesarias para la introducción del servicio de agua potable para todos los lotes y solución para la recolección y disposición de aguas residuales, el responsable de ejecutarlas y el plazo de ejecución.** En caso de incumplimiento se aplicarán las sanciones que establece la ley.

**4.3. FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS:**

Para el diseño de la solución del sistema de drenaje de aguas lluvias deberá considerarse todo lo establecido en el Art. 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales; así también deberá atenderse lo siguiente:



MINISTERIO  
DE VIVIENDA



EXPEDIENTE N°: TR-0020-2019-CE

- a) El profesional responsable del diseño deberá tomar en cuenta cualquier caudal que llegue al terreno en forma natural, de las propiedades colindantes, pues el sistema de drenaje de aguas lluvias deberá tener la capacidad de recolectar las aguas del proyecto más las de áreas aledañas y será obligación de este el buen funcionamiento del sistema.
  - b) Deberá presentar una propuesta integral al sistema de aguas lluvias, que permita resolver las necesidades que se generan por el proyecto, así como por la escorrentía del área de influencia que llega al mismo. También deberá prever los impactos que se generen aguas abajo del punto de descarga y proponer las obras de protección/mitigación necesarias, anexando toda la información que respalde la propuesta, tales como, la delimitación del área de influencia y la memoria de cálculo Hidráulico y el diseño Hidráulico con sus respectivos planos en planta y perfil hasta su punto de descarga final.
  - c) Deberá proyectar obras de protección necesarias para evitar daños a terceros en terrenos ubicados aguas abajo, por el caudal generado por el proyecto.
  - d) **Para la descarga de las aguas lluvias el profesional responsable deberá proponer la alternativa de solución a estas para su análisis, la cual podrá efectuarse hacia una quebrada con cauce definido o a un colector con capacidad adecuada.**
  - e) **En caso de que se tenga que atravesar terrenos particulares para efectuar el drenaje de las aguas lluvias del proyecto, deberá presentarse el documento correspondiente a la servidumbre legal a establecer, así como también el proyecto completo, en planta y perfil, hasta el lugar de descarga de dichas aguas.**
  - f) Presentar Estudio Hidrológico e Hidráulico que sustente la propuesta de drenaje y descarga de aguas lluvias del proyecto.
5. Para obtener la Resolución de Regularización el desarrollador parcelario deberá presentar las propuestas de cumplimiento de las obras de urbanización, incluyendo sus especificaciones técnicas, valúo y cronograma sobre ejecución de las obras para que estas sean evaluadas, además deberá:
- 5.1. Presentar 3 copias impresas y 1 copia en formato digital de plano corregido según las observaciones señaladas con COLOR ROJO en plano anexo.
  - 5.2. Presentar 3 copias de planos, respaldo digital y memoria de cálculo del sistema de drenaje de aguas lluvias.
  - 5.3. Atender lo indicado en el literal 3 relativo a las compensaciones solicitadas
  - 5.4. Atender lo indicado en el literal 4.2 relativo al abastecimiento de agua potable y la disposición de aguas residuales.
  - 5.5. Atender lo indicado en el literal 4.3 relativo al drenaje de aguas lluvias.
  - 5.6. **El desarrollador Parcelario deberá presentar una descripción para la disposición de Desechos Sólidos o factibilidad de recolección de desechos sólidos por parte de la alcaldía de Santo Tomás, en caso de contar con ella.**
  - 5.7. Presentar certificación Sanitaria del Ministerio de Salud, en caso de contar con ella.



MINISTERIO  
DE VIVIENDA



EXPEDIENTE N°: TR-0020-2019-CE  
HOJA N° 3 / 3

- 5.8. En caso de presentar propuesta de cumplimiento del Área Verde, presentar declaración jurada de compromiso de donación de dicha área a favor de la alcaldía Municipal de Santo Tomás. Caso contrario presentar las compensaciones solicitada, tal como se indicó en el numeral 3 de la presente resolución.
- 5.9. Todos los documentos a presentarse deberán estar firmados y sellados por el profesional responsable o firmados por quien corresponda.
6. Deberá presentar la Razón y Constancia de la Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación debidamente inscrita en el CNR, cuyo oficio fue extendido por el Ministerio de Vivienda en notas REF: DMV/DDTUC/STUC/300/18/11/2019 de fecha 18 de noviembre de 2019.
7. 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.
8. El Ministerio de Vivienda 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.
9. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que ha adquirido lotes y esté interesado en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hubiera realizado construcciones con anterioridad a esta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
10. 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.
11. La información contenida en la solicitud, documentos y planos presentados es de exclusiva responsabilidad del profesional que firma y sella dichos documentos.

**NOTAS:**

- a) Con base a lo establecido en el Art. 56 de la Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional. El Ministerio de Vivienda, antes Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere.



MINISTERIO  
DE VIVIENDA



EXPEDIENTE N°: TR-0020-2019-CE

- b) Esta Resolución forma parte de un proceso de Regularización y **NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN** para la ejecución de ninguna obra física, tala de árboles, ni terracería manual o mecánica, ni presentación en el Registro de Inmuebles correspondientes.
- c) Esta factibilidad no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento, Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Se hace entrega de un plano.
- g) Atender todas las observaciones señaladas con **COLOR ROJO** en el plano.
- h) Con base al Art. 47 de la Ley y al Art. 35 de su Reglamento, el desarrollador parcelario tendrá un plazo de 40 días hábiles para pronunciarse sobre la resolución de factibilidad de regularización y presentar las propuestas de cumplimiento de la compensación, incluyendo sus especificaciones técnicas y valúo sobre ejecución de la obra para que éstas sean evaluadas.
- i) Con base al Art. 60 de la Ley, Literal a), de no recibir en el plazo estipulado pronunciación sobre la resolución de factibilidad de regularización y las propuestas de cumplimiento de la compensación, esto se considerará como abandono del proceso de regularización por incumplimiento de plazos; infracción que en base al Art. 61 de la Ley se sancionará con una multa cuyo monto será de hasta doscientos salarios mínimos mensuales del sector de la industria, sin perjuicio a la responsabilidad civil y penal correspondiente.

MICHELLE SOLÍS  
MINISTRA DE VIVIENDA

