



DIARIO OFICIAL



DIRECTOR: Edgar Antonio Mendoza Castro

TOMO Nº 396

SAN SALVADOR, VIERNES 7 DE SEPTIEMBRE DE 2012

NUMERO 166

La Dirección de la Imprenta Nacional hace del conocimiento que toda publicación en el Diario Oficial se procesa por transcripción directa y fiel del original, por consiguiente la institución no se hace responsable por transcripciones cuyos originales lleguen en forma ilegible y/o defectuosa y son de exclusiva responsabilidad de la persona o institución que los presentó. (Arts. 21, 22 y 23 Reglamento de la Imprenta Nacional)

SUMARIO

	Pág.		Pág.
ORGANO LEGISLATIVO		MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	
Decreto No. 117.- Modificaciones a la Ley de Presupuesto General.....	4-16	Decreto No. 188.- Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.....	37-49
Decreto No. 119.- Disposiciones legales, a efecto de establecer el precio que la Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa o las distribuidoras de energía eléctrica deben cobrar a la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, por todas las operaciones comerciales de energía eléctrica que dicha institución requiere.....	17-18	ORGANO JUDICIAL	
ORGANO EJECUTIVO		CORTE SUPREMA DE JUSTICIA	
PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA		Acuerdos Nos. 579-D y 630-D.- Autorizaciones para el ejercicio de la abogacía en todas sus ramas.....	50
Acuerdos Nos. 308 y 318.- Se encargan Despachos Ministeriales a funcionarios públicos.....	19	INSTITUCIONES AUTONOMAS	
MINISTERIO DE GOBERNACIÓN		ALCALDÍAS MUNICIPALES	
Escritura pública, nuevos estatutos de la Fundación Julia Díaz y Decreto Ejecutivo No. 26, aprobándolos.....	20-28	Decreto No. 1.- Ordenanza transitoria de exención de intereses y multas provenientes de deudas por tasas e impuestos municipales, a favor del municipio de El Tránsito, departamento de San Miguel.....	50-51
RAMO DE GOBERNACIÓN		Decreto No. 16.- Reformas al presupuesto municipal de la ciudad de San Miguel.....	52
Estatutos de las Iglesias "Cristiana Jesucristo Vive" y "De Dios Profética Yo y Mi Casa Serviremos a Jehová" y Acuerdos Ejecutivos Nos. 169 y 210, aprobándolos y confiriéndoles el carácter de persona jurídica.....	29-35	Estatutos de las Asociaciones de Desarrollo Comunal "Juan Chacón, Cantón Llano de La Laguna" y "Natividad" y Acuerdos Nos. 4 y 5, emitidos por las Alcaldías Municipales de Ahuachapán y El Paisnal, aprobándolos y confiriéndoles el carácter de persona jurídica.....	53-61
MINISTERIO DE EDUCACIÓN		SECCION CARTELES OFICIALES	
RAMO DE EDUCACIÓN		DE PRIMERA PUBLICACION	
Acuerdo No. 15-0315.- Ampliación de servicios educativos en el Colegio Pablo de Tarso, ubicado en el municipio de Mejicanos.....	36	Títulos Supletorios Cartel No. 1009.- Paz Reyes viuda de Avilés (3 v. alt.)...	62-63

**MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE
VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO**

DECRETO No. 188.-

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I- Que el Art. 168, ordinal 14 de la Constitución de la República establece que es atribución y obligación del Presidente de la República decretar los Reglamentos que fueren necesarios para facilitar y asegurar la aplicación de las leyes, cuya ejecución le corresponde;
- II- Que mediante Decreto Legislativo No. 993, de fecha 25 de enero de 2012, publicado en el Diario Oficial N° 46, Tomo N° 394, del 7 de marzo del mismo año, se emitió la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, la cual tiene por objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional a partir de la vigencia de la mencionada Ley; así como, establecer un régimen transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de su entrada en vigencia; y,
- III- Que para la adecuada implementación de los procedimientos establecidos en la mencionada Ley y la coordinación interinstitucional de todos los encargados de aplicarla, es necesario decretar el presente Reglamento.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales,

DECRETA el siguiente:

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

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

FINALIDAD

Art. 1.- El presente Reglamento tiene la finalidad de desarrollar las disposiciones y procedimientos establecidos en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, que en adelante se denominará "la Ley".

DETERMINACIÓN DE LAS EXCLUSIONES DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY

Art. 2.- Para efectos de autorización de lotificaciones y parcelaciones constituidas o comercializadas con posterioridad a la vigencia de la Ley y en lo que corresponde a la competencia de la Ventanilla Única de Trámites sobre Lotificaciones de Interés Social, en adelante "la Ventanilla Única", el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Secretaría de Cultura de la Presidencia de la República y el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, remitirán al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en adelante VMVDU, en su carácter de Coordinador de la Ventanilla Única, los mapas y documentos técnicos que permitan establecer las exclusiones a las que hace referencia el artículo 2 de la Ley. En caso de duda sobre la aplicación de las exclusiones o en el caso que los documentos técnicos remitidos por las instituciones así lo requieran, la Ventanilla Única, por medio del VMVDU, remitirá las consultas a las autoridades competentes, las cuales deberán pronunciarse y hacer del conocimiento de la Ventanilla Única su resolución en el plazo de quince días hábiles, la cual será vinculante.

En caso que las instituciones no brinden una respuesta en el plazo anteriormente establecido, la Ventanilla Única procederá conforme a lo establecido en la Ley.

Los mapas y documentos técnicos se remitirán también al VMVDU y demás organismos competentes para aplicar el Régimen Transitorio de Regularización de Lotificaciones, en lo que corresponda a su ámbito geográfico de competencia, en un plazo de 45 días calendario contados a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento, con el objeto que éstos puedan establecer las exclusiones a las que hace referencia el artículo 2 de la Ley.

Cuando las municipalidades conozcan del proceso de regularización podrán, siempre que medie convenio al respecto, auxiliarse de la Ventanilla Única o del VMVDU para la determinación de las exclusiones al ámbito de aplicación de la Ley.

En caso de existir convenio para los efectos determinados en este artículo, el VMVDU realizará las consultas pertinentes al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Secretaría de Cultura de la Presidencia de la República y el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, a fin de solicitar la información correspondiente al ámbito geográfico de los convenios firmados.

CAPÍTULO II

DE LA VENTANILLA ÚNICA DE TRÁMITES SOBRE LOTIFICACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DEL REGISTRO DE DESARROLLADORES PARCELARIOS

INTEGRACIÓN DE LA VENTANILLA ÚNICA

Art. 3.- La Ventanilla Única tendrá competencia para conocer de los procesos de autorización de permisos en el ámbito geográfico competencia del VMVDU. Será coordinada por el VMVDU e integrada además por el Ministerio de Salud, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Secretaría de Cultura de la Presidencia de la República, la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y el Instituto de Legalización de la Propiedad, en adelante "ILP", quienes darán seguimiento de forma coordinada a los trámites reglados para la obtención de permisos para lotificaciones comercializadas y desarrolladas después de la entrada en vigencia de la Ley.

Los titulares de las instituciones que la integren, según lo dispuesto en la Ley, podrán delegar en sus funcionarios por medio de Acuerdo, las competencias de tramitación y otorgamiento de permisos o designar representantes institucionales, según lo consideren pertinente, para el eficaz y eficiente funcionamiento de la Ventanilla Única, misma que podrá tener oficinas receptoras a nivel nacional, según las necesidades y recursos institucionales.

El VMVDU desarrollará un sistema informático con una referencia común de los expedientes a tramitar, el cual deberá, en la medida de lo posible y que la tecnología existente lo permita, compartir a los sistemas informáticos de cada una de las instituciones participantes en la Ventanilla Única, ser alimentado por todas las instituciones integrantes de la misma, publicando información relevante sobre los mismos al usuario de forma centralizada y dará seguimiento a los plazos en busca de desarrollar alternativas de eficiencia en los trámites y cumplimiento de los mismos.

DEL PROCEDIMIENTO DE LAS AUTORIZACIONES PARA PARCELACIONES CON FINES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL.

Art. 4.- Las autorizaciones de parcelaciones de interés social a las que se refiere la Ley, se tramitarán por medio de las siguientes fases:

Evaluación Preliminar;

Aprobación de Permisos; y,

Recepción de obras y proyectos.

FASE DE EVALUACIÓN PRELIMINAR

Art. 5.- La Fase de Evaluación Preliminar incluye la realización de los trámites de calificación del lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias, revisión vial y zonificación por parte del VMVDU; así como las factibilidades de agua potable, aguas residuales ordinarias y pronunciamientos de las instituciones con competencia en temas medioambientales y culturales, resolución de no requerimiento de estudio de impacto ambiental o sobre la necesidad de presentar estudios especiales conforme a la normativa que los regula y el tipo de proyecto.

DECLARATORIA PROVISIONAL DE INTERÉS SOCIAL PARA TRÁMITE DE VENTANILLA ÚNICA

Art. 6.- Para efectos de aplicación del procedimiento de Ventanilla Única establecido en la Ley y el presente Reglamento, se consideran de interés social las lotificaciones que se encuentren comprendidas en su ámbito de aplicación y cuyo valor del lote no sea mayor a sesenta y siete salarios mínimos urbanos para el comercio y la industria.

Las municipalidades donde se localicen los proyectos objeto del trámite, con la vista de la solicitud de declaratoria provisional de interés social para trámite de ventanilla única, la declaración jurada referente al valor de los lotes y demás requisitos legales pertinentes, declararán provisionalmente y únicamente a efecto de definir la competencia para la aplicación de los procedimientos de aprobación establecidos en la Ley y el presente Reglamento, la calificación provisional de interés social del proyecto.

En caso de no ser procedente la calificación provisional a la que se refiere el inciso anterior, el interesado podrá seguir el procedimiento común de aprobación de lotificaciones establecido en la Ley de Urbanismo y Construcción, sus reglamentos y otra normativa aplicable.

La calificación provisional de interés social para trámite de ventanilla única a la que se refiere el presente artículo, será un trámite previo a la solicitud de evaluación preliminar y no será parte del plazo establecido en la Ley para la aprobación de permisos de parcelación. La citada calificación provisional se deberá emitir en los siguientes 20 días hábiles a la presentación de la solicitud a la municipalidad, la cual no da derecho a los beneficios arancelarios que establecen las leyes y reglamentos en materia registral y otras normativas relacionadas a servicios básicos.

La calificación definitiva de interés social para efectos registrales se tramitará conforme a lo establecido en el Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del Instituto de Legalización de la Propiedad y demás normativa aplicable.

DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITAR LA EVALUACIÓN PRELIMINAR.

Art. 7.- El propietario del inmueble, su representante o mandatario, deberá presentar a la Ventanilla Única para la etapa de evaluación preliminar los siguientes documentos:

- a) Formulario de solicitud de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias y revisión vial y zonificación, según los requerimientos del VMVDU;
- b) Documentos que acrediten la personería del solicitante y la facultad de pedir la aprobación de permisos de parcelación respecto del inmueble, en su caso;
- c) Copia certificada notarialmente del testimonio de la escritura matriz debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, en la que conste la descripción técnica del inmueble o inmuebles, de los que se solicita la autorización de la parcelación;
- d) Certificación extractada de la inscripción del inmueble o inmuebles emitida por el Centro Nacional de Registros, en adelante CNR, con no más de 30 días a la presentación de la solicitud;
- e) Certificación de ficha catastral y ubicación emitida por el CNR u otro documento que certifique la información catastral que sea necesaria para dejar constancia de la o las parcelas en las que recae el terreno;
- f) Acuerdo del Concejo Municipal que contenga declaratoria provisional de interés social, en la cual se reconozca su competencia en cuanto al proyecto;
- g) Formulario Ambiental y requisitos establecidos en la Ley del Medio Ambiente y su Reglamento;
- h) Formularios de solicitud para evaluación del proyecto respecto al contenido cultural, histórico, arqueológico y paleontológico;
- i) Formularios de solicitud de factibilidad para ANDA y Ministerio de Salud;
- j) Factibilidad de recolección y disposición de desechos sólidos o propuesta técnica de solución en su caso;
- k) Recibos de pago por trámites, según los precios y aranceles que sean establecidos legalmente para cada una de las instituciones que participen del proceso de aprobación de permisos; y,
- l) Tres copias físicas de planos, según los requisitos establecidos legalmente, más una copia en digital, según los requerimientos y especificaciones emitidos por el VMVDU.

Todos los documentos presentados deberán respaldarse de una copia digital presentada por el interesado, según los requerimientos y especificaciones emitidos por la Ventanilla Única.

Las áreas de los planos que se presenten, según los requerimientos del literal l) del presente artículo, deberán concordar con el área establecida en las certificaciones registrales y catastrales presentadas, caso contrario será devuelto con observaciones.

Las instituciones competentes publicarán los formularios y documentos requeridos en esta fase en sus respectivas páginas electrónicas para que puedan ser descargados por los interesados, los cuales no podrán requerir más requisitos o información de los exigidos en la normativa, decretos o acuerdos aplicables. La Ventanilla Única y las instituciones participantes pondrán a disposición los formularios en forma impresa, los cuales podrán ser retirados sin ningún costo.

El VMVDU dará cuenta de la capacidad legal del solicitante y emitirá una resolución que será válida para las demás instituciones, la que deberá estar a disposición en formato digital en el sistema informático desarrollado por el mismo. Las instituciones también podrán consultar la documentación física presentada en el expediente que para tal efecto genere el VMVDU.

Los representantes de la Ventanilla Única o el VMVDU, en su caso, podrán denegar la solicitud, cuando ésta no cuente con la información completa y precisa o los documentos no sean presentados según lo establecido en la Ley, el presente Reglamento y demás normativa aplicable, indicando al usuario los requisitos que deberá completar o precisar para posteriores presentaciones.

REMISIÓN DE FORMULARIOS DE LA FASE PRELIMINAR

Art. 8.- Recibidos los formularios en la Ventanilla Única serán remitidos de forma electrónica por ésta o por medio del VMVDU a más tardar el día siguiente hábil a su recepción, para efecto de análisis, a las instituciones en lo que sea competente cada una de ellas. Los documentos físicos recibidos serán remitidos a las instituciones en el plazo que tenga el VMVDU para emitir la resolución de la Fase de Evaluación Preliminar a que se hace referencia en el artículo siguiente.

El medio que se utilice para la remisión de documentación deberá dejar constancia de la recepción de la misma.

RESOLUCIONES DE LA FASE DE EVALUACIÓN PRELIMINAR

Art. 9.- La resolución que emita el VMVDU en la Fase de Evaluación Preliminar relacionada a la calificación del lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias y revisión vial y zonificación, deberá ser notificada a las demás instituciones que conforman la Ventanilla Única, a más tardar 20 días hábiles, contados a partir de la presentación de la documentación y se deberán completar los requerimientos establecidos en el Art. 7 de este Reglamento y en las demás leyes y reglamentos aplicables a cada materia.

Las notificaciones interinstitucionales podrán realizarse de forma electrónica, según los medios que para tal efecto designen las instituciones participantes y contendrán copia de las actuaciones realizadas, actas, fotografías y demás resoluciones emitidas por el VMVDU.

Dentro del plazo mencionado en el primer inciso, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano realizará inspección de campo, levantando acta sobre los hechos y condiciones verificadas en la misma, la cual tendrá efecto para esta etapa o fase preliminar, inclusive para las demás instituciones, con respecto a los hechos que se hagan constar en ésta, quienes podrán realizar inspecciones adicionales en caso que lo consideren necesario.

Una vez recibida la notificación por parte del VMVDU, así como la demás documentación presentada por el solicitante, las instituciones con competencia sobre servicios básicos contarán con un plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente de su recepción, para notificar al interesado y a la Ventanilla Única acerca de la factibilidad o no de los servicios básicos solicitados, relativos al abastecimiento de agua potable y descarga de aguas residuales.

En esta fase, a partir de la categorización correspondiente, el MARN resolverá si el proyecto requiere la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, para lo cual entregará los términos de referencia conteniendo los lineamientos técnicos que orienten la elaboración de dicho estudio. Para aquellos proyectos que no lo requieran, el MARN emitirá la resolución de No Requerimiento de Estudio de Impacto Ambiental.

La Secretaría de Cultura de la Presidencia de la República, en esta fase, deberá resolver sobre la viabilidad del proyecto o la necesidad de presentación de estudios técnicos específicos.

Las autoridades competentes en el tema ambiental y cultural, para resolver sobre la necesidad de presentación de estudios técnicos específicos y los demás pertinente en esta fase, deberán notificar sus resoluciones, a más tardar 15 días hábiles contados a partir de la notificación por parte del VMVDU sobre la resolución de aprobación de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias y revisión vial y zonificación, así como demás documentación presentada por el solicitante, atinentes a su competencia.

Las resoluciones a las que se refiere este artículo no habilitarán al solicitante a realizar ninguna obra de desarrollo de la parcelación o comercialización de la misma.

DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITAR LA APROBACIÓN DE PERMISOS PARA PARCELACIONES CON FINES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL.

Art. 10.- El propietario de un terreno, su representante o mandatario, deberá presentar a la Ventanilla Única para la etapa de gestión y aprobación de permisos, los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano debidamente firmada y sellada por el profesional Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del proyecto.
- b) Copia del plano y resolución de Factibilidad de Proyecto y de las factibilidades de servicios.

- c) Dos juegos de copias firmadas y selladas por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño e identificadas por el número de su credencial correspondiente, los cuales contendrán lo siguiente:
1. Planta de distribución general de lotes, zonas verdes, calles y estacionamientos, con el correspondiente cuadro general de áreas y cuadros de áreas de lotes;
 2. Planta de distribución general con el diseño de señalización y nomenclatura vial;
 3. Planta de distribución general con curvas de nivel, indicando niveles de terrazas referenciadas a niveles geodésicos y obras de protección a construir como muros, taludes y otros;
 4. Planta general de líneas primarias de distribución eléctrica cuando el proyecto lo requiera;
 5. Planta general del sistema de abastecimiento de agua potable;
 6. Planta general del sistema de aguas negras;
 7. Planta general del sistema de aguas lluvias y en caso de ser necesario, establecer las servidumbres hacia el punto de descarga y adjuntar una copia del plano de las servidumbres con su respectiva descripción técnica y archivo digital debidamente identificado;
 8. Secciones transversales y detalles constructivos necesarios;
 9. Perfiles de todas las calles, indicando rasantes de pavimento y ubicación de los sistemas de aguas lluvias y negras;
 10. Detalles especiales propuestos a escala no menor de 1:20 de muros, cabezales de descarga, pozos de visita, tragantes, cordones, cunetas, cajas de registro y pavimentación o tratamiento que se dará a las vías;
 11. Orientación y esquema de ubicación;
 12. Membrete con la siguiente información: Nombre del proyecto, dirección de la obra, nombre del propietario, área del terreno, área útil, área verde y equipamiento, porcentaje de áreas, municipio y fecha de elaboración, así como nombre, firma, sello y número de credencial del profesional responsable de la obra; y,
 13. Las escalas a usarse en perfiles serán: Horizontal 1:5000 y Vertical 1:50 ó 1:100, en casos especiales.
- d) Cálculos estructurales de muros y obras necesarias al proyecto y su correspondiente estudio de mecánica de suelos y detalles constructivos, tanto en la memoria como en los planos;
- e) Cálculos hidráulicos y sus correspondientes detalles constructivos, tanto en la memoria como en los planos;
- f) Memoria descriptiva del proyecto y descripción de las especificaciones técnicas para la ejecución de las obras, sistemas de drenaje de aguas lluvias, aguas negras, abastecimiento de agua potable, obras de protección y plantas de tratamiento, cuando así lo amerite;
- g) Una bitácora que será devuelta debidamente sellada en la cual deberán registrarse los comentarios y observaciones especificadas en el Art. 20 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales;
- h) Estudio de Impacto Ambiental en caso de ser requerido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales en la fase de evaluación preliminar o resolución de no requerimiento del mismo, cuando correspondan; e,
- i) Estudios requeridos por la Secretaría de Cultura de la Presidencia de la República en la fase de evaluación preliminar, cuando corresponda.

PLAZOS Y TRÁMITE DE APROBACIÓN DE PERMISOS.

Art. 11.- Para la Fase de Gestión de Permisos, las instituciones integrantes de la Ventanilla Única, tendrán los plazos siguientes:

Si el proyecto requiere de un estudio especializado por parte de la Secretaría de Cultura de la Presidencia de la República, ésta tendrá un plazo máximo de 60 días hábiles para la notificación de la aprobación o no del proyecto al interesado y a la Ventanilla Única, luego de cumplidos y aprobados los requisitos de la Fase de Evaluación Preliminar y que el solicitante presente la documentación y requisitos completos en la Ventanilla Única para esta fase.

Si el proyecto requiere de Estudio de Impacto Ambiental por parte del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, éste tendrá un plazo de 60 días hábiles para notificar a la Ventanilla Única del dictamen de aprobación o no del Permiso Ambiental de Ubicación y Construcción, conforme las leyes y normativas relacionadas a la materia, los cuales serán contados a partir de la presentación del Estudio de Impacto Ambiental a la Ventanilla, según los requerimientos legales correspondientes.

En caso de ser procedente, conforme las leyes y normativas relacionadas a la materia ambiental, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales podrá emitir la resolución ministerial en los 10 días siguientes a la notificación del dictamen de aprobación del Permiso Ambiental de Ubicación y Construcción y deberá en el mismo plazo ser notificado a la Ventanilla Única, plazo que será contado de forma paralela al plazo establecido para el VMVDU en el siguiente inciso.

Una vez cumplidos todos los requisitos anteriores y recibidas las notificaciones por parte de las autoridades competentes, el VMVDU tendrá un plazo máximo de 25 días hábiles para el otorgamiento del permiso definitivo, pudiendo hacer observaciones técnicas preliminares, con anterioridad a la recepción de la notificación de los permisos de las otras instituciones.

FASE DE VERIFICACIÓN DE OBRAS Y MEDIDAS Y RECEPCIÓN DE PROYECTOS.

Art. 12.- Esta fase corresponde a la recepción por parte de las autoridades competentes de la totalidad de las obras o medidas realizadas por los titulares de proyectos conforme lo establecido en las autorizaciones o permisos emitidos, de acuerdo a los plazos y normativa correspondiente.

Durante esta fase, el MARN verificará mediante auditoría de evaluación ambiental el cumplimiento de las medidas ambientales establecidas en el permiso ambiental, las cuales constituirán la base para emitir o denegar el permiso ambiental de funcionamiento correspondiente.

En esta fase corresponde a la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, ANDA la verificación, inspección y supervisión del proyecto, de oficio o a solicitud del encargado del mismo.

DEVOLUCIÓN DE DOCUMENTOS

Art. 13.- Los titulares de las instituciones que integran la Ventanilla Única o sus delegados tendrán la facultad de devolver las solicitudes y toda su documentación al interesado cuando no esté completa o no cumpla con los requisitos establecidos en las leyes y normativas aplicables. En caso de nueva presentación, se concederá el mismo plazo establecido en la Ley y el presente Reglamento para la fase respectiva, debiendo actualizar la documentación respectiva.

SUSPENSIÓN DE LOS PLAZOS

Art. 14.- Los plazos a los que se refieren los artículos anteriores se suspenderán en los casos siguientes:

- a) Cuando una vez admitida la solicitud, la institución competente advierta la presentación de documentación de forma incongruente con los requisitos solicitados;
- b) En caso de emergencia nacional o calamidad pública debidamente declarada por la institución competente; y,
- c) En caso de requerir estudios adicionales para verificar condiciones de seguridad de los lotehabientes y condiciones ambientales, para lo cual la institución encargada emitirá una resolución motivada al efecto.

La suspensión de plazos que resuelva una de las instituciones, suspenderá el plazo general de aprobación de permisos, misma que deberá ser notificada a todas las instituciones por medio de la Ventanilla Única.

REQUISITOS DE LA CERTIFICACIÓN DE APROBACIÓN PARA SU ANOTACIÓN PREVENTIVA

Art. 15.- El VMVDU y las instancias descentralizadas facultadas para otorgar los permisos, una vez resuelvan la aprobación de una parcelación, emitirán una certificación o un extracto de la misma, con al menos la siguiente información:

- a) Denominación de la autoridad que los expide;
- b) Denominación del proyecto de parcelación;
- c) Denominación o nombre del o los propietarios;
- d) Matrícula o antecedente registral del inmueble o inmuebles en los que se desarrollará el proyecto, observando lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley;
- e) Número de inscripción del contrato de administración de la lotificación en el Registro de Comercio y en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, cuando corresponda; y,
- f) Número de la autorización de legalización de la lotificación.

La anotación preventiva caducará de pleno derecho, al inscribirse la desmembración en cabeza de su dueño, o al agotarse el área del inmueble general en donde se desarrolla el proyecto de lotificación.

CAPÍTULO III

REGISTRO DE DESARROLLADORES PARCELARIOS

CONTENIDO DEL REGISTRO

Art. 16.- Todo Desarrollador Parcelario deberá registrarse ante el VMVDU para operar como tal. Sin el correspondiente registro, ninguna persona natural o jurídica podrá hacer uso de avisos, carteles, recibos, cobros, membretes, títulos o cualquier otro medio que indique que su negocio es el desarrollo y comercialización de proyectos parcelarios.

El Registro estará integrado por:

- a) Registro de Lotificaciones; y,
- b) Registro de Desarrolladores de Proyectos Parcelarios.

REQUISITOS PARA INCLUIR A LOS DESARROLLADORES PARCELARIOS EN EL REGISTRO

Art. 17.- El Registro de Desarrolladores Parcelarios estará a cargo del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en el cual se deberán inscribir todos los desarrolladores parcelarios que se dediquen al desarrollo, tramitación, comercialización e inscripción de lotificaciones.

Para inscribirse en el Registro de Desarrolladores Parcelarios, los interesados deberán cumplir con los requisitos siguientes:

- a) Presentar el Documento Único de Identidad o el documento de identificación que certifique su legal permanencia en el país, si es extranjero. En ambos casos, se deberá presentar el Número de Identificación Tributaria;
- b) Si se tratara de personas jurídicas, deberá presentar el Testimonio de la Escritura Matriz de su constitución o creación y la credencial del representante legal debidamente inscrita en el registro correspondiente;
- c) En el caso de las personas naturales, deberán presentar además solvencia de no antecedentes penales por el delito de estafa agravada, cuando recayere sobre viviendas o terrenos destinados a la construcción de viviendas, de conformidad al Art. 216 del Código Penal o algún delito relativo a la ordenación del territorio, la protección de los recursos naturales y el medio ambiente, en los tres años anteriores a la inscripción;
- d) Presentar permisos de parcelación de lotificaciones que desarrollan, cuando sean emitidos por autoridad competente distinta al VMVDU;
- e) Si no fuera el propietario del inmueble, presentar los documentos que los habilitan a comprometer la futura tradición del dominio sobre los lotes de las lotificaciones que comercializan;
- f) Presentar declaración jurada en la que conste las lotificaciones que comercialice, su situación registral y los permisos con los que cuenta cada una;
- g) Los desarrolladores inscritos en este Registro deberán actualizar sus datos y perfil al menos cada año, contado a partir de su inscripción, debiendo aportar la información que se solicita en el presente artículo. Si no existiere ningún tipo de modificación, bastará presentar declaración jurada ante notario que exprese tal condición; y,
- h) Dirección, teléfono y correo electrónico para recibir notificaciones.

Todos los documentos solicitados pueden presentarse por medio de fotocopias certificadas 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 originales. En cualquier situación, el interesado responderá administrativa y/o penalmente, si aportare información falsa por cualquier medio.

CONTENIDO DEL REGISTRO DE DESARROLLADORES PARCELARIOS.

Art. 18.- El Registro de Desarrolladores Parcelarios será público y contendrá:

- a) Datos Generales del titular, titulares o de su representante legal, desarrolladores parcelarios, que incluirán como mínimo: nombre, denominación o razón social, naturaleza, domicilio, dirección, órganos de administración, representación legal y certificación de la inscripción del Registro de Comercio, en el caso de las personas jurídicas;
- b) Lotificaciones que comercializa y documentos que los habilitan a comprometer la futura tradición del dominio sobre los lotes de las lotificaciones que comercializan; y,

- c) Texto íntegro de las resoluciones finales derivadas de los procesos sancionatorios por incumplimientos a la Ley de Urbanismo y Construcción y el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, que se hayan pronunciado en contra de los desarrolladores parcelarios ante el VMVDU.

REGISTRO DE LOTIFICACIONES

Art. 19.- El Registro de Lotificaciones estará a cargo del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano e integrado con el Registro de Desarrolladores Parcelarios. La información que se ingrese a este Registro inicia desde la primera solicitud que se haga al VMVDU u oficinas descentralizadas para la autorización o regularización de una lotificación y contendrá:

- a) Datos generales de la lotificación, como nombre, ubicación, extensión, número de lotes, número de matrícula o referencia del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el estado del trámite de aprobación de permisos;
- b) Datos generales del propietario de la lotificación; y,
- c) Datos generales de las personas autorizadas para comprometer la futura tradición del dominio de los lotes y los documentos que acrediten tales calidades.

En caso que el Desarrollador Parcelario no se presente a actualizar su Registro, en el plazo de 15 días posteriores a su requerimiento por tercera vez, se cancelará de oficio su inscripción en el Registro.

CANCELACIÓN DEL REGISTRO DE DESARROLLADORES PARCELARIOS

Art. 20.- La inscripción en el Registro de Desarrolladores Parcelarios podrá cancelarse por solicitud escrita del propietario del inmueble o desarrollador parcelario con la justificación correspondiente y comprobación de los requisitos que al efecto establece la Ley y previa aprobación del VMVDU.

El VMVDU resolverá lo que corresponda sobre la cancelación del registro con la vista de la solicitud y los documentos que acrediten la condición de desarrollador parcelario.

OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN

Art. 21.- Toda autorización o regularización definitiva que el VMVDU y las oficinas municipales o regionales de ordenamiento territorial emitan en razón de la Ley, se notificará, además del peticionario, al Centro Nacional de Registros, CNR, para los efectos del trámite registral o catastral que corresponda, según la Ley. El CNR informará mensualmente a estas instituciones de las resoluciones registrales y catastrales que hayan efectuado, en relación con dichas autorizaciones.

CAPÍTULO IV

DE LA COMERCIALIZACIÓN DE LOTES

REQUISITOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE LOTES

Art. 22.- Para la comercialización de lotes y la desmembración en cabeza de su dueño de proyectos de lotificación y parcelación, deberán cumplirse los requisitos técnicos y jurídicos establecidos en las leyes, reglamentos, ordenanzas y planes de ordenamiento que regulan las autorizaciones de este tipo de proyectos a nivel nacional.

PROCEDIMIENTO DE DEPÓSITO DE FORMULARIOS DE COMERCIALIZACIÓN DE LOTES ANTE LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

Art. 23.- Para el procedimiento de depósito y revisión de los modelos de contratos de adhesión para adquisición de lotes a plazo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección al Consumidor y su Reglamento.

CAPÍTULO V

PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES

FORMULARIO DE REGULARIZACIÓN

Art. 24.- A efectos de dar inicio con el procedimiento de regularización, el VMVDU y demás municipalidades competentes, 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 y los requisitos de presentación de documentos digitales.

El desarrollador parcelario deberá adjuntar al formulario de regularización los documentos siguientes:

- a) Documentos que acrediten la personería del solicitante y facultad de solicitar la regularización de la parcelación respecto del terreno, en su caso;
- b) Número de registro que lo acredite como Desarrollador Parcelario;
- c) Escritura Pública en que conste la descripción técnica del inmueble o inmuebles de los que se solicita la regularización de la lotificación;
- d) Certificación extractada emitida por el Centro Nacional de Registros del o los inmuebles objeto de la lotificación a regularizar, con fecha de expedición no mayor a 30 días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud;
- e) Certificación de ficha catastral y ubicación emitida por el Centro Nacional de Registros de los inmuebles objeto de la Lotificación a regularizar, con fecha de expedición no mayor a 30 días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud;
- f) Resumen histórico del inmueble en el 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;
- g) Pruebas de la fecha de inicio de la comercialización de lotes;
- h) Documentos de trámites realizados anteriormente para la aprobación de permisos o manifestación de que no se han realizado;
- i) Tres juegos de copias de planos actualizados firmados y sellados por el profesional responsable (Arquitecto o Ingeniero Civil), inscrito en el registro de profesionales del VMVDU y una copia en formato digital de la misma información, la cual es la siguiente:
 - 1- Perímetro del inmueble general y perímetro de la lotificación en caso de que difieran, expedido por el CNR, amarrado a la red geodésica del país a escala 1:500 ó 1:1000 según convenga y con los requisitos establecidos por el 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 y la solución técnica existente para el drenaje de las aguas lluvias;
 - 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 y otros), 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 la lotificación; ii) Nombre del Propietario del Inmueble General en donde se desarrolla la lotificación; iii) Nombre del profesional responsable del trámite de Regularización y número de registro del profesional; iv) Dirección exacta del inmueble en que se desarrolla la lotificación; v) Nombre del responsable del levantamiento topográfico; vi) Área total del inmueble en que 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;
- j) Testimonio de la Escritura Matriz de donación del área de zona verde (recreativa) y lote de escuela o equipamiento social, en caso se hubieren otorgado previamente;
- k) 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;
- l) Descripción del estado actual 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;

- m) Comprobante de pago de los derechos correspondiente al trámite de regularización;
- n) Dirección, teléfono y correo electrónico para recibir notificaciones; y,
- o) 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 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 originales. En cualquier situación, el interesado responderá administrativa y/o penalmente, si aportare información falsa por cualquier medio.

APLICACIÓN DE LAS EXCLUSIONES DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 25.- Recibida la solicitud de regularización se remitirán las consultas que correspondan sobre el ámbito de aplicación de la Ley, conforme a los plazos y procedimientos establecidos en el artículo 2 de este Reglamento.

DETERMINACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ZONAS DE RIESGO

Art. 26.- La determinación de zonas de riesgo a la que hace referencia el artículo 44 de la Ley, serán establecidas por el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, el que actuará directamente o por medio de sus dependencias, incluyendo el VMVDU cuando así se designe por medio de Acuerdo Ministerial.

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 aquéllas que presenten condiciones factibles para su legalización, lo cual no implica que no puedan estar sujetas a cierto tipo de restricciones, condicionantes o compensaciones;
- b) Zonas de riesgo mitigable: Serán aquéllas 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 aquéllas que presentan nulas o muy poca factibilidad para ser legalizadas, debido a las altas condiciones de peligro para sus habitantes o terceros.

CRITERIOS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DE ZONAS DE RIESGO

Art. 27.- 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 del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, 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: i) Desembocaduras de ríos y quebradas; ii) Orillas de lagos y lagunas; y, iii) 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.

El Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano emitirá la normativa técnica para desarrollar los criterios de riesgo señalados anteriormente, los cuales servirán para determinar la factibilidad de regularización de lotificaciones para efectos del Régimen Especial de la Ley, la cual deberá ser emitida por Acuerdo del Ministerio y publicada en el Diario Oficial, previo a su aplicación.

CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES

Art. 28.- En aquellos casos especiales en 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 en las directrices técnicas a las que hace referencia la Ley, quien en cada caso determinará la necesidad de estudios técnicos para determinar las condiciones consultadas.

COLABORACIÓN CON EL INSTITUTO DE LEGALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 29.- El VMVDU podrá requerir al Instituto de Legalización de la Propiedad inspecciones, investigaciones y la elaboración de estudios a los que se refiere el Art. 45 de la Ley, para lo cual deberá remitir copia de toda la documentación presentada por el desarrollador parcelario para ser verificada en campo.

El ILP emitirá un informe legal y técnico que será notificado al VMVDU, respecto a la conformidad de la documentación presentada por el desarrollador parcelario a la realidad física, registral, social y catastral de las lotificaciones sometidas al proceso de regularización.

REALIZACIÓN DE ESTUDIOS

Art. 30.- 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 institución responsable conforme a su procedimiento, podrá realizar a petición del VMVDU el estudio pertinente.

LOTES AFECTADOS POR CONDICIONES DE RIESGO Y OTRAS CONDICIONES QUE IMPIDEN SU LEGALIZACIÓN

Art. 31.- Cuando uno o varios lotes se encuentren afectados en más del cincuenta por ciento de su área por zonas de protección o de riesgo, servidumbres, derechos de vía y/o zonas de retiro o por cualquier otra circunstancia establecida en este Reglamento y que vuelva su uso contrario o incompatible con el establecido técnicamente para el resto de la lotificación, se considerará inviable la legalización de los lotes afectados y se dejarán fuera de la aprobación correspondiente.

CAPÍTULO VI**REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES****ZONAS DE PROTECCIÓN PARA ACCIDENTES NATURALES**

Art. 32.- 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 éstas 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 éstos. 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 periodo 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 de 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 estará a lo dispuesto en el Art. 48 de la Ley, en lo relativo a las compensaciones económicas en favor de los lotehabientes.

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

Art. 33.- 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 el factor 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. 34.- 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 los casos en que 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 un año. En caso de incumplimiento, se aplicarán las sanciones que establece la Ley.

Si en la inspección de campo se determina que existe el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario en la zona, prestado a través de asociaciones, alcaldías, ANDA o autoabastecidos, se deberá presentar el documento de la factibilidad correspondiente.

CAPÍTULO VII**COMPENSACIONES Y RESOLUCIÓN DE REGULARIZACIÓN****DECLARACIÓN DE COMPENSACIONES**

Art. 35.- Declarada la factibilidad de regularización a que se refiere el artículo 47 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 ejecución de la obra para que éstas sean evaluadas conforme a los procedimientos realizados y normativa aplicable.

COMPENSACIONES EN OBRAS

Art. 36.- 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 lotes en riesgo;

Las compensaciones sobre los incumplimientos a los que se hace referencia en 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. 37.- La compensación en efectivo operará a favor de los lotehabientes en los términos establecidos en el artículo 48 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 ésta, servirá de título 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 hubiera lugar según el derecho común y las medidas de compensación establecidas en la Ley.

CAPÍTULO VIII**PROCESOS SANCIONATORIOS****COMPETENCIA DE LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR**

Art. 38.- Cuando sea la Defensoría del Consumidor la que conozca de infracciones a la Ley, ésta observará el procedimiento sancionatorio establecido en la Ley de Protección al Consumidor, incluyendo lo referente a los métodos alternativos de resolución de conflictos, con los efectos establecidos en la mencionada Ley.

Cuando la Defensoría del Consumidor actúe de oficio, no podrá en ningún caso iniciar dos procesos administrativos sancionatorios por la misma causa, ya sea por acción u omisión; no obstante, puede ejercer al mismo tiempo la potestad sancionadora otorgada en su propia ley, cuando se trate de otras infracciones atribuidas al proveedor por hechos distintos.

Cuando se interponga ante la Defensoría del Consumidor el recurso de revisión, éste será conocido por el mismo Tribunal Sancionador, el que podrá luego de correr traslado a la parte contraria para efectos de ejercer su derecho de defensa y valorar las pruebas que se presenten, confirmar, revocar o modificar la resolución recurrida.

COMPETENCIA PARA SANCIONAR DEL VMVDU

Art. 39.- En todo proceso sancionatorio iniciado por el VMVDU deberá seguir el procedimiento para imponer sanciones establecido en la Ley.

COMUNICACIÓN DEL INICIO DE PROCESOS SANCIONATORIOS

Art. 40.- La Defensoría del Consumidor y el VMVDU tendrán la obligación de notificar entre sí el inicio de cualquier proceso sancionatorio para efectos de colaboración y evitar el inicio de procesos por los mismos hechos e infracciones, a más tardar 15 días hábiles a la admisión de cada procedimiento.

CAPÍTULO IX**DISPOSICIONES FINALES****APLICACIÓN DE PLANES DE ORDENAMIENTO VIGENTES**

Art. 41.- 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 realizará conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

PLAZOS Y NOTIFICACIONES

Art. 42.- Los plazos y términos a que se refiere este Reglamento comprenderán solamente los días hábiles.

Las notificaciones podrán realizarse utilizando cualquier medio técnico, sea electrónico, magnético o cualquier otro que posibilite la constancia por escrito y ofrezca garantías de seguridad y confiabilidad. De la misma forma podrá citar, solicitar informes y en general, efectuar toda clase de acto de comunicación procesal.

VIGENCIA

Art. 43.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

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

CARLOS MAURICIO FUNES CARTAGENA,

Presidente de la República.

GERSON MARTÍNEZ,

Ministro de Obras Públicas, Transporte y de

Vivienda y Desarrollo Urbano.