

DECRETO N° 232

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I.- Que la gran mayoría de las urbanizaciones que se han llevado a efecto en la ciudad capital y demás poblaciones de la República, lo han sido en forma desordenada, mirando por regla general solo el beneficio de los urbanizadores y no al de las personas que habrían de llegar a poblar las nuevas zonas urbanizadas;
- II.- Que habiéndose dejado sin satisfacer las necesidades que toda urbanización de por si acarrea, se ha creado con ello serios problemas y graves dificultades, no solo al Gobierno que se ha visto compelido a reparar y subsanar esos errores y omisiones, sino que también a los propios moradores de esas nuevas zonas, por lo que se hace necesario bajo todo punto de vista, dictar una ley que venga a poner coto a esa forma desordenada del ensanchamiento urbano, y fije las normas básicas y fundamentales a que racionalmente deberá sujetarse en el futuro toda urbanización;

POR TANTO,

en uso de sus facultades Constitucionales y a iniciativa del Poder Ejecutivo,

DECRETA la siguiente

LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

Art. 1.- EL MINISTERIO DE VIVIENDA SERÁ EL ENCARGADO DE FORMULAR Y DIRIGIR LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO; ASÍ COMO DE ELABORAR LOS PLANES NACIONALES Y REGIONALES Y LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL A QUE DEBEN SUJETARSE LAS URBANIZACIONES, PARCELACIONES Y CONSTRUCCIONES EN TODO EL TERRITORIO DE LA REPÚBLICA. (3) (5)

LA ELABORACIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE LA LOCALIDAD, CORRESPONDE AL RESPECTIVO MUNICIPIO, LOS QUE DEBERÁN ENMARCARSE DENTRO DE LOS PLANES DE DESARROLLO REGIONAL O NACIONAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO; EN DEFECTO DE LOS PLANES DE DESARROLLO LOCAL, TENDRÁN APLICACIÓN LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL Y LOS PLANES A QUE SE REFIERE EL INCISO PRIMERO DE ESTE ARTÍCULO. (3)

CUANDO LOS MUNICIPIOS NO CUENTEN CON SUS PROPIOS PLANES DE DESARROLLO LOCAL Y ORDENANZAS MUNICIPALES RESPECTIVAS, TODO PARTICULAR, ENTIDAD OFICIAL O AUTÓNOMA, DEBERÁ SOLICITAR LA APROBACIÓN CORRESPONDIENTE AL MINISTERIO DE VIVIENDA, ANTES QUE A CUALQUIER OTRA OFICINA, PARA EJECUTAR TODO TIPO DE PROYECTO A QUE SE REFIERE ESTE ARTÍCULO; ASIMISMO, CUANDO SE TRATE DE PROYECTOS DE INTERÉS GENERAL CONTRATADOS O

EJECUTADOS POR CUALQUIERA DE LAS INSTITUCIONES DEL ESTADO QUE CONFORMAN EL SISTEMA DE VIVIENDA, SERÁ EL MINISTERIO DE VIVIENDA QUIEN EMITIRÁ LA APROBACIÓN CORRESPONDIENTE. (3) (5)

EL MINISTERIO DE VIVIENDA, ASÍ COMO LAS RESPECTIVAS MUNICIPALIDADES, AL MOMENTO DE ELABORAR, APROBAR Y EJECUTAR PLANES DE DESARROLLO URBANO Y RURAL, VERIFICARÁN EL ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DISEÑO UNIVERSAL CON ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD, ESTABLECIDO EN EL ART. 9 DE LA CONVENCIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD. (4) (5)

CUANDO SE REQUIERA LA EJECUCIÓN DE CUALQUIER PROYECTO DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN QUE SEA DE BENEFICIO DE INTERÉS GENERAL, POR CUALQUIERA DE LAS INSTITUCIONES DEL ESTADO QUE CONFORMAN EL SISTEMA DE VIVIENDA, EL MINISTERIO DE VIVIENDA, A TRAVÉS DE SU TITULAR, PODRÁ EMITIR DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL PARA LA EJECUCIÓN DE DICHOS PROYECTOS, A FAVOR DE LAS FAMILIAS SALVADOREÑAS A BENEFICIAR. (5)

Art. 2.- PARA QUE EL MINISTERIO DE VIVIENDA PUEDA OTORGAR LA APROBACIÓN A QUE ALUDE EL ARTÍCULO ANTERIOR, ES INDISPENSABLE QUE LOS INTERESADOS HAYAN LLENADO LOS REQUISITOS SIGUIENTE: (3) (5)

- a) LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL TERRENO, CON CURVAS DE NIVEL A UN METRO DE EQUIDISTANCIA COMO MÁXIMO; (3)
- b) CLASE DE URBANIZACIÓN, CON INDICACIÓN DEL RESPECTIVO PARCELAMIENTO; (3)
- c) PROYECTO DE CALLES PRINCIPALES Y SECUNDARIAS; (3)
- d) RESOLUCIÓN DEL PROBLEMA DE VÍA DE COMUNICACIÓN CON EL RESTO DE LA CIUDAD Y SUS ALREDEDORES; (3)
- e) DESTINAR PARA JARDINES Y PARQUES PÚBLICOS UNA FRACCIÓN DE TERRENO EQUIVALENTE AL 10%, COMO MÍNIMO, DEL ÁREA ÚTIL DEL INMUEBLE A URBANIZAR, CUANDO SE UBIQUE EN LAS CIUDADES O CENTROS POBLADOS EXISTENTES; Y 12.5 METROS CUADRADOS, COMO MÍNIMO, POR LOTE A PARCELAR, CUANDO SE UBIQUE FUERA DE LOS CENTROS POBLADOS EXISTENTES. (3)

SU UBICACIÓN DEBERÁ SER ADECUADA A LOS FINES MENCIONADOS. EL REGLAMENTO RESPECTIVO ESTABLECERÁ LAS EXCEPCIONES ASÍ COMO EL EQUIPAMIENTO EN CADA CASO; (3)

- f) RESERVAR ESPACIOS DE TERRENO SUFICIENTES PARA LA INSTALACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS NECESARIOS, CUYA ESPECIFICACIÓN Y UBICACIÓN QUEDARÁ A JUICIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA; (3) (5)
- g) DESTINAR PARA ESCUELA UN TERRENO CUYO TAMAÑO DEBERÁ SER EL EQUIVALENTE A 8 METROS CUADRADOS POR LOTE A PARCELAR O URBANIZAR. EL REGLAMENTO

RESPECTIVO ESTABLECERÁ LAS EXCEPCIONES DEL CASO; (3)

- h) RESOLUCIÓN DE FACTIBILIDAD EMITIDA POR EL ORGANISMO CORRESPONDIENTE DEL PROBLEMA DE AGUA POTABLE, DRENAJE COMPLETO DE AGUAS LLUVIAS Y AGUAS NEGRAS, ALUMBRADO ELÉCTRICO, SERVICIO TELEFÓNICO, INDICANDO SUS CONEXIONES CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS YA ESTABLECIDOS; (3)
- i) ESPECIFICAR LA CLASE DE MATERIALES QUE SE PIENSE USAR PARA LAS OBRAS DE AGUA POTABLE, AGUAS LLUVIAS, AGUAS NEGRAS, CORDONES, CUNETAS Y TRATAMIENTO DE LAS SUPERFICIES DE LAS VÍAS DE TRÁNSITO; Y (3)
- j) LOS PLANES TOPOGRÁFICOS Y PLANIMÉTRICOS SERÁN PRESENTADOS A UNA ESCALA NO MENOR DE 1:500 Y LOS PLANOS DENOMINADOS "PERFILES" SERÁN PRESENTADOS A ESCALAS NO MENORES DE 1:50 EN LA VERTICAL Y DE 1:500 EN LA HORIZONTAL. ADEMÁS, PARA GRANDES CONJUNTOS SE DEBERÁ PRESENTAR UN PLANO ADICIONAL A UNA ESCALA DE 1:1000. (3)

EN LOS ESPACIOS DE TERRENO A QUE SE REFIEREN LAS LETRAS E) Y G), QUEDAN OBLIGADOS LOS URBANIZADORES A REALIZAR LAS OBRAS A QUE LAS MISMAS COMPRENDEN; PERO PUEDEN EXONERARSE DE TALES OBLIGACIONES DONANDO IRREVOCABLEMENTE EL DOMINIO DE LOS REFERIDOS TERRENOS A LA MUNICIPALIDAD RESPECTIVA, SI NO SE PRINCIPIAN Y CONCLUYEN ESTAS OBRAS EN EL TIEMPO QUE EL REGLAMENTO DE ESTA LEY DETERMINE. (3)

LO ORDENADO EN LAS LETRAS E), F), G) Y H) DEL PRESENTE ARTÍCULO SERÁ EXIGIBLE DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO RESPECTIVO CUANDO ASÍ LO AMERITE LA EXTENSIÓN DEL ÁREA A URBANIZARSE O PARCELARSE Y LA POBLACIÓN QUE EN ELLA HA DE RESIDIR. (3)

Art. 3.- Los materiales a usarse en las obras de urbanización tendrán que llevar el visto bueno del laboratorio de prueba de materiales del Ministerio de Obras Públicas.

Art. 4.- No serán aprobadas aquellas urbanizaciones que consideren únicamente el estudio local y no incluyan la superficie a urbanizar como parte integrante de la zona metropolitana, lo mismo que aquellas urbanizaciones cuyo proyecto y construcción no sean ejecutadas por ingenieros civiles o arquitectos autorizados legalmente para el ejercicio de la profesión en la República.

Art. 5.- LAS PERSONAS O INSTITUCIONES QUE HUBIEREN OBTENIDO LA APROBACIÓN A QUE ALUDE EL ART. 1 DE ESTA LEY, ESTARÁN EN LA OBLIGACIÓN DE DAR AVISO POR ESCRITO, DENTRO DE LOS OCHO DÍAS HÁBILES SUBSIGUIENTES, AL MINISTERIO DE VIVIENDA O A LA RESPECTIVA MUNICIPALIDAD, SEGÚN EL CASO, PARA FINES DE SUPERVIGILANCIA TÉCNICA, DE LAS CORRESPONDIENTES FECHAS EN QUE HABRÁN DE DAR COMIENZO A LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS RESPECTIVAS. EL NO CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN ANTERIOR, HARÁ INCURRIR A LOS INFRACTORES EN UNA MULTA DEL 25% DEL VALOR DEL TERRENO A PARCELAR O URBANIZAR, INCLUYENDO EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN, SI FUERE EL CASO; MULTA QUE SERÁ EXIGIBLE POR LOS MUNICIPIOS, DE CONFORMIDAD A LEYES Y REGLAMENTOS. SI LAS OBRAS NO SE ESTUVIEREN REALIZANDO DE CONFORMIDAD A LOS PLANOS, ESPECIFICACIONES APROBADAS, SE PODRÁ ORDENAR SU SUSPENSIÓN Y CORRECCIÓN Y SI YA SE HUBIEREN LLEVADO A EFECTO, SE PODRÁ

ORDENAR SU DEMOLICIÓN A COSTA DEL INFRACTOR. (3) (5)

Art. 6.- LA AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR UNA PARCELACIÓN O URBANIZACIÓN CON BASE EN LOS RESPECTIVOS PROYECTOS APROBADOS, TENDRÁ VIGENCIA POR UN AÑO, CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE LA APROBACIÓN CORRESPONDIENTE. (3)

SI TRANSCURRIDO EL PLAZO SEÑALADO EN EL INCISO ANTERIOR NO SE HUBIEREN INICIADO LAS OBRAS, SERÁ INDISPENSABLE, PARA ELLO, OBTENER DEL MINISTERIO DE VIVIENDA O DE LA RESPECTIVA MUNICIPALIDAD, SEGÚN EL CASO, UNA APROBACIÓN DE LOS PLANOS RESPECTIVOS. (3) (5)

Art. 7.- Se tendrán por caducadas y sin ningún efecto ni valor las aprobaciones que hayan sido otorgadas con anterioridad a la fecha de la vigencia de la presente ley, sobre urbanizaciones que no se hayan iniciado en la fecha de referencia.

Art. 8.- TODO PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS QUE SE DESEE LLEVAR A EFECTO, YA SEA POR PARTICULARES, ENTIDADES OFICIALES, EDILICIAS O AUTÓNOMAS, DEBERÁ SER ELABORADO POR UN ARQUITECTO O INGENIERO CIVIL AUTORIZADO LEGALMENTE PARA EL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN EN LA REPÚBLICA E INSCRITO EN EL REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS, INGENIEROS, PROYECTISTAS Y CONSTRUCTORES; DEBIENDO ADEMÁS, FIGURAR SU FIRMA Y SELLO EN LOS CORRESPONDIENTES PLANOS QUE PRESENTE AL MINISTERIO DE VIVIENDA O A LA RESPECTIVA MUNICIPALIDAD, SEGÚN EL CASO Y LA REALIZACIÓN DE LAS RESPECTIVAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DEBERÁN SER EJECUTADAS Y SUPERVISADAS, TAMBIÉN, POR ARQUITECTO O INGENIERO CIVIL LEGALMENTE AUTORIZADO E INSCRITO EN EL REGISTRO REFERIDO. (1) (3) (5)

EXCEPTÚANSE DE LO DISPUESTO EN EL INCISO ANTERIOR, LAS CONSTRUCCIONES DE BAHAREQUE, ADOBE Y LAS DE LADRILLO Y SISTEMA MIXTO DE UN SOLO PISO Y TECHO CON ESTRUCTURA DE MADERA, LO MISMO QUE LAS CONSTRUCCIONES DE MADERA DE UN SOLO PISO. (1) (3)

TODAS ESTAS OBRAS PODRÁN SER PROYECTADAS Y CONSTRUIDAS POR PROYECTISTAS Y CONSTRUCTORES DE RECONOCIDA CAPACIDAD, INSCRITOS EN EL REGISTRO A QUE ALUDE EL INCISO ANTERIOR; SUJETÁNDOSE A LAS NORMAS QUE PARA TAL CLASE DE CONSTRUCCIONES ESTABLEZCAN EL MINISTERIO DE VIVIENDA. EN TODO CASO, CUANDO SE TRATARE DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DESTINADOS A FÁBRICAS, TALLERES U OTRO GÉNERO DE INSTALACIONES INDUSTRIALES O COMERCIALES, NO SE OTORGARÁ LA APROBACIÓN RESPECTIVA SIN QUE LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO NACIONAL DE PREVISIÓN SOCIAL HAYA DICTAMINADO ANTES, QUE EL PROYECTO REÚNE LAS CONDICIONES NECESARIAS SOBRE SEGURIDAD E HIGIENE DEL TRABAJO. (1) (3) (5)

Art. 9.- LAS ALCALDÍAS RESPECTIVAS, AL IGUAL QUE LAS AUTORIDADES DEL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, ESTARÁN OBLIGADOS A VELAR POR EL DEBIDO CUMPLIMIENTO DE LO PRECEPTUADO POR ESTA LEY; DEBIENDO PROCEDER, SEGÚN EL CASO, A LA SUSPENSIÓN O DEMOLICIÓN DE OBRAS QUE SE ESTUVIEREN REALIZANDO EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES Y REGLAMENTOS DE LA MATERIA, TODO A COSTA DE LOS INFRACTORES, SIN PERJUICIO DE QUE LA RESPECTIVA ALCALDÍA MUNICIPAL LES PUEDA IMPONER, POR LAS VIOLACIONES A LA PRESENTE LEY

Y REGLAMENTO, MULTAS EQUIVALENTES AL 10% DEL VALOR DEL TERRENO EN EL CUAL SE REALIZA LA OBRA, OBJETO DE LA INFRACCIÓN. (2) (3)

CUANDO EL MINISTERIO DE VIVIENDA O LAS ALCALDÍAS MUNICIPALES SOLICITEN EL AUXILIO DE LOS DISTINTOS CUERPOS DE SEGURIDAD PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS RESOLUCIONES O PARA EVITAR INFRACCIONES A LA PRESENTE LEY O CUALESQUIERA OTRAS LEYES, REGLAMENTOS RELATIVOS A CONSTRUCCIONES, URBANIZACIONES, PARCELACIONES O A CUALQUIER OTRO DESARROLLO FÍSICO, SE LES PROPORCIONARÁ DE INMEDIATO; TAMBIÉN DEBERÁN COLABORAR CON ESA MISMA FINALIDAD EL RESTO DE LAS INSTITUCIONES GUBERNAMENTALES, EDILICIAS O AUTÓNOMAS INVOLUCRADAS EN EL DESARROLLO URBANO. (2) (3) (5)

Art. 10.- EN CASO DE DENEGARSE LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN O DE CONSTRUCCIÓN, PODRÁN LOS INTERESADOS INTERPONER EL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN DE LA RESPECTIVA RESOLUCIÓN, DENTRO DE LOS DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE LA FECHA DE NOTIFICACIÓN, ANTE EL MINISTERIO DE VIVIENDA, EL CUAL DEBERÁ DE SER RESUELTO Y NOTIFICADO EN EL PLAZO DE UN MES. (5)

Art. 10 Bis.- EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA EMITIRÁ LOS REGLAMENTOS QUE FUEREN NECESARIOS PARA FACILITAR LA APLICACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA PRESENTE LEY. (3)

Art. 11.- Quedan derogadas todas las disposiciones que de un modo u otro se opusieren a lo preceptuado por la presente ley.

Art. 12.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA; PALACIO NACIONAL: San Salvador, a los cuatro días del mes de junio de mil novecientos cincuenta y uno.

JOSÉ MARÍA PERALTA SALAZAR,
PRESIDENTE.

RAMÓN FERMÍN RENDÓN,
VICEPRESIDENTE.

MANUEL ROMERO HERNÁNDEZ,
PRIMER SECRETARIO.

JUAN JOSÉ CASTANEDA DUEÑAS,
PRIMER SECRETARIO.

CARLOS OCTAVIO TENORIO,
PRIMER SECRETARIO

MANUEL ATILIO GUANDIQUE RUBIO,
SEGUNDO SECRETARIO.

GUSTAVO JIMENEZ MARENCO,
SEGUNDO SECRETARIO.

MANUEL LAÍNEZ RUBIO,
SEGUNDO SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los seis días del mes de junio de mil novecientos cincuenta y uno.

PUBLIQUESE.

OSCAR OSORIO,
Presidente de la República.

ATILIO GARCÍA PRIETO,
Ministro de Obras Públicas.

JOSÉ MARÍA LEMUS,
Ministro del Interior.

D. O. N° 107
Tomo N° 151
Fecha: 11 de junio de 1951

REFORMAS:

- (1) D. L. N° 2190, 31 DE AGOSTO DE 1956;
D. O. N° 170, T. 172, 12 DE SEPTIEMBRE DE 1956.
- (2) D. L. N° 142, 10 DE OCTUBRE DE 1972;
D. O. N° 195, T. 237, 20 DE OCTUBRE DE 1972.
- (3) D. L. N° 708, 13 DE FEBRERO DE 1991;
D. O. N° 36, T. 310, 21 DE FEBRERO DE 1991.
- (4) D. L. N° 294, 3 DE MARZO DE 2016;
D. O. N° 60, T. 411, 4 DE ABRIL DE 2016.
- (5) D. L. N° 98, 13 DE JULIO DE 2021;
D. O. N° 138, T. 432, 20 DE JULIO DE 2021.

REGLAMENTO:

D.E. N° 69, 14 DE SEPTIEMBRE DE 1973;
D.O. N° 179, T. 240, 26 DE SEPTIEMBRE DE 1973.

MHSC/

ngcl
25/02/11

SV
21/04/16

SV
26/07/21