

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS.
DECIMO OCTAVO PROCESO DE GRADO.**



TEMA:

**“LÍMITES Y ALCANCES DE LA LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y
PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL, DENTRO DEL RÉGIMEN
TRANSITORIO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS LOTIFICACIONES EN EL
MUNICIPIO DE SANTA ANA DEPARTAMENTO DE SANTA ANA”.**

**PARA OPTAR AL GRADO DE:
LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS**

PRESENTADO POR:

**ACUÑA HERNANDEZ, EVELYN PATRICIA
CASTANEDA VILLANUEVA, FERMINA ELIZABETH
CUELLAR GUERRA, WALTER MAURICIO
ESTRADA MORALES, VICTOR MANUEL
PINTO RIVERA, ROXANA CRISTINA**

DOCENTE DIRECTOR:

LICDO. ELIAS HUMBERTO PERAZA HERNÁNDEZ

**COORDINADORA GENERAL DEL PROCESO
LICDA. MS. MIRNA ELIZABETH CHIGÜILA DE MACALL ZOMETA.**

AGOSTO-2015

SANTA ANA, EL SALVADOR, CENTRO AMERICA.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR



RECTOR:

INGENIERO MARIO ROBERTO NIETO LOVO.

VICE-RECTORA ACADÉMICA:

MAESTRA ANA MARÍA GLOWER DE ALVARADO

VICE-RECTOR ADMINISTRATIVO:

MAESTRO OSCAR NOÉ NAVARRETE

SECRETARIA GENERAL:

DOCTORA ANA LETICIA ZAVALA DE AMAYA.

FISCAL GENERAL:

LICENCIADO FRANCISCO CRUZ LETÓN.

**AUTORIDADES DE LA FACULTAD
MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE**



DECANO:

MASTER RAÚL ERNESTO AZCÚNAGA LÓPEZ

VICE-DECANO:

INGENIERO WILLIAM VIRGILIO ZAMORA

SECRETARIO DE LA FACULTAD:

LICENCIADO VÍCTOR HUGO MERINO QUEZADA

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS:

LICENCIADA Y MASTER MIRNA ELIZABETH CHIGÜILA DE MACALL ZOMETA

AGRADECIMIENTOS

A mis padres, por ser los principales promotores de mis sueños y anhelos en culminar la carrera de Licenciatura en Ciencias Jurídicas, por confiar en mí, en mis capacidades y mis expectativas, especialmente a mi madre Ángela Evelin Hernández de Acuña por ser un ejemplo de sacrificios y esfuerzos dándome su apoyo incondicional, siempre deseando regalarme la mejor de las herencias para mi vida.

A nuestro asesor de Proceso de Grado Lic. Elías Humberto Peraza Hernández, por sus conocimientos, su orientación, su tiempo, su paciencia y motivación que fueron fundamentales para la realización de esta investigación.

A las personas que de una u otra manera han sido pieza clave en el desarrollo de mi formación académica superior, por su ayuda desinteresada, por sus valiosos consejos hasta este momento, donde se inicia una nueva etapa en mi vida no menos importante que mis estudios cursados pero si muy satisfactoria como estudiante egresada de la Universidad de El Salvador.

A mis compañeros de Proceso de Grado por no perder de vista el objetivo, por luchar y hacer realidad el sueño del éxito.

A Dios y a María Auxiliadora por darme vida, perseverancia y dedicación por ser mi guía en mis estudios, por bendecir este trabajo de investigación y permitirme culminar mi formación como profesional del Derecho.

EVELYN PATRICIA ACUÑA HERNÁNDEZ

AGRADECIMIENTOS

Todo lo puedo en Cristo que me Fortalece; he llegado al final de este camino y en mi han quedado marcadas huellas profundas de este recorrido por lo que mi gratitud, principalmente está dirigida a:

DIOS TODOPODEROSO: por haberme dado la existencia y permitido llegar al final de esta meta, por haberme dado sabiduría y fuerzas para llegar hasta este momento.

A MIS PADRES Ana Concepción de Castaneda y Julio Castaneda sabiendo que jamás existirá una forma de agradecer una vida de lucha, de sacrificio y de esfuerzo les agradezco su apoyo incondicional, por darme lo mejor y guiarme en el camino correcto e inculcarme el amor a Dios y que siempre me dieran ese ánimo para seguir adelante.

A MI HIJO Josue Daniel Delgado Castaneda: que con su llegada con su afecto y cariño me dio motivos de felicidad y por ser mi mayor motivación para nunca rendirme en los estudios y poder llegar a ser un ejemplo para él. **A MIS HERMANAS** Carolina y Gabriela Castaneda: que siempre me han brindado su apoyo, en buenos y malos momentos siempre están conmigo, las cuales han sido un motivo más para seguir adelante y darles un buen ejemplo.

A MIS ABUELAS Elvira Vega y Fermina Villanueva que siempre han estado pendientes, que creyeron y confiaron en mí. **A MI TIA** Vilma de Castaneda que siempre creyó en mí y que me dio su apoyo incondicional.

A MI ASESOR Licenciado Elías Humberto Peraza Hernandez que nos brindó su ayuda y apoyo para lograr este objetivo, que Dios derrame bendiciones en su vida. **A NUESTRA COORDINADORA DE GRADO Y JEFA DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS Y AMIGA** Licenciada Mirna Elizabeth Chiguila de Macall Zometa por brindarme su confianza y apoyo en todo, que Dios la bendiga grandemente.

A MIS COMPAÑEROS DE PROCESO DE GRADO que de la mano de Dios pudimos culminar nuestro proyecto, les deseo lo éxitos en esta nueva etapa de su vida profesional, muchas bendiciones para cada uno de ustedes y a esas personas que estuvieron pendientes desde el inicio al final de este trabajo a esos verdaderos amigos q nos brindaron apoyo siempre.

A LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR por permitirme emprender mi carrera y poderla culminar.

FERMINA ELIZABETH CASTANEDA VILLANUEVA

AGRADECIMIENTOS

A **Dios Todo Poderoso**: Por sus bendiciones y por toda su bondad que cae sobre mí y sobre mi familia, por ser quien ha estado a mi lado en todo momento dándome las fuerzas necesarias para continuar luchando día tras día y seguir adelante rompiendo todas las barreras que se me presenten.

A mis **Padres**: Arturo Cuellar y Reginalda Elizabeth de Cuellar, de quienes he recibido mucho amor, cariño, educación, y valores como el respeto, la tolerancia y el perdón; gracias por guiarme y hacerme una persona de bien... les dedico este logro académico...nuevamente mil Gracias.

A mi **Familia**: Especialmente a mis hermanos Yesenia Cuellar y Manuel Cuellar, gracias por ser parte importante de este logro, por su apoyo incondicional, sus consejos, su tiempo y por estar siempre dispuestos a ayudarme en todo momento.

A mis **Sobrinos**: que son el motor de mi alegría para seguir adelante, los cuales han estado apoyándome en este proyecto

A mis **Compañero/as de Tesis** por el aporte que cada una brindo para la culminación del presente trabajo investigativo y por todo el apoyo incondicional

A mis **amigos**: Que siempre luchamos juntos para alcanzar nuestras metas, y a esos amigos que siempre me han acompañado y con los cuales he contado desde que los conocí.

Al **Lic. Elías Humberto Peraza Hernández**: Por ser un excelente orientador en nuestro trabajo de investigación y habernos proporcionado la ayuda necesaria...Muchas Gracias

“He peleado la buena batalla, he acabado mi carrera, he guardado la fe”
2 Timoteo 4:7

WALTER MAURICIO CUELLAR GUERRA

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios Todopoderoso, por ser mi guía a lo largo de mi camino y de esta gran etapa de mi vida, siempre su ayuda como Padre protector y amoroso estuvo acompañándome en los momentos buenos y malos que he vivido.

Mi familia, mi tan hermosa y amada familia que siempre me han ayudado, cuidado y ha estado a mi lado apoyándome en todo momento, sin su amor y dedicación no sería la persona que soy ahora. **Mi amada madre** la mujer que admiro por su sabiduría y a la que le agradezco todos esos consejos, sus palabras de aliento brindadas en los momentos más difíciles de mi vida y su amor inagotable, incomparable e incondicional, no me alcanzaría la vida entera para agradecerle todo lo que ha hecho por mí. **Mi amado padre** el mejor papá del mundo, el que siempre ha estado a mi lado cuidándome, aconsejándome y siendo el ejemplo perfecto a seguir como ser humano; Siempre serán mi motor, mi inspiración y las dos personas más importantes de mi vida.

Mis hermanas que de una o de otra forma siempre estuvieron para mí cuando las necesite a lo largo de este proceso y a toda mi demás familia que aunque cercana o lejos de mí, siempre estuvieron pendientes de mi pasos y a los cuales les agradezco mucho.

A mis compañeros, amigos y a los cuales considero como “hermanos” les agradezco de manera especial todo lo que hemos compartido, momentos buenos, momentos malos pero siempre estuvimos juntos, gracias por su valiosa amistad y compañerismo, siempre serán personas especiales en mi vida.

Las personas que han sido mis mentores y formadores en esta etapa de mi vida, en la Universidad, tienen mis respetos y agradecimientos extensos, ya que sin Ustedes. no sería lo que soy ahora.

Gracias a todos y todas que Dios los Bendiga.

VÍCTOR MANUEL ESTRADA MORALES

AGRADECIMIENTOS

Primeramente darle gracias a **DIOS** por toda la fuerza y sabiduría que me ha dado, por la vida para poder llegar a esta etapa te doy infinitas gracias porque si ti en mi corazón nada de esto hubiera sido posible.

Seguidamente a **mis padres** BENIGNO PINTO y PAULA CATALINA RIVERA DE PINTO les doy las gracias ya que sin el apoyo y la confianza que han sabido depositar en mi nada de esto fuera posible a pesar de la distancia su amor y comprensión siempre los tuve y los seguiré teniendo de parte ellos, siempre han estado conmigo en las buenas y las malas siendo mi sostén los amo.

A **mi hermana** KAREN ALEJANDRA PINTO RIVERA y **mi hija** KAREN ROXANA MARTINEZ PINTO gracias por estar siempre dándome ánimos y fuerzas para salir a delante en la lucha constante que presenta la universidad por la paciencia y comprensión que mostraron a mi persona muchas gracias, a mis abuela a mi prima que siempre están pendientes de mi animándome y a decirme que si puedo, que no me rinda.

También darle gracias a **todos mis hermanos(a)** en cristo que con sus oraciones me han ayudado a pasar las pruebas que en la vida se me han presentado.

Igualmente a **mis compañeros de tesis** a quienes debo mucha gratitud, por los buenos momentos, por tenerme mucha paciencia y comprensión, les deseo éxitos en sus vidas profesionales.

Asimismo un sincero agradecimiento a mis amigos(a) que nunca me negaron su ayuda, que estuvieron ahí orientándome apoyándome incondicionalmente creyendo en mi por todo el cariño que me demuestra gracias DIOS me los bendiga siempre.

Todo esto no hubiera sido posible sin la ayuda de **mi asesor** y metodólogo de la presente tesis ELIAS HUMBERTO PERAZA HERNANDEZ quien con sus conocimientos, guía, apoyo tiempo y tolerancia que le tuvo al grupo y especialmente a mi persona muchas gracias y por ser un amigo se le aprecia DIOS me lo bendiga.

Además me complace en agradecer a **Lcda. MIRNA ELIZABETH CHIGUILA DE MACALL ZOMETA** ya que ella ha sido un gran apoyo en mi vida como estudiante una gran amiga a quien valoro que DIOS me la llene de muchas bendiciones.

A **la UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**, por darme la oportunidad de estudiar y ser una profesional.

Atentamente: ROXANA CRISTINA PINTO RIVERA

INDICE

INTRODUCCIÓN	xvii
--------------------	------

CAPITULO I

GENERALIDADES

1.1 DESCRIPCION DEL PROBLEMA.....	23
1.2 JUSTIFICACION	27
1.3 OBJETIVOS	30
1.3.1 OBJETIVOS GENERALES	30
1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	30
1.4 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN	31

CAPITULO II

MARCO TEORICO

2.1 ANTECEDENTES HISTORICOS	34
2.2 PERIODO 1524-1540.....	35
2.2.1 LA CONQUISTA DE LOS ESPAÑOLES	35
2.3 PERIODO 1540-1821	36
2.3.1 ETAPA COLONIAL	36
2.4 PERIODO DE 1821 - 1823.....	38
2.4.1 LA INDEPENDENCIA	38
2.5 PERIODO DE 1824 - 1838.....	39
2.5.1 REPUBLICA FEDERAL DE CENTRO AMERICA.....	39
2.6 PERIODO 1841-1884.....	40

2.6.1	REPÚBLICA DE EL SALVADOR. EL CAFÉ	40
2.6.2	PRESIDENTE ZALDÍVAR Y LA REFORMA DEL ESTADO SALVADOREÑO	40
2.7	PERIODO 1930-1940.....	43
2.7.1	GENERAL MAXIMILIANO HERNANDEZ MARTINEZ.....	43
2.8	DURANTE LOS AÑOS 1950-1960	47
2.8.1	CONSTITUCION POLITICA	47
2.9	DURANTE LOS AÑOS 1960-1970.....	48
2.10	DURANTE LOS AÑOS 1970-1980.....	49
2.11	PERIODO 1980-1992.....	49
2.11.1	LA GUERRA CIVIL	49
2.12	REFORMA AGRARIA DE 1980	50
2.12.1	CENTRO NACIONAL DE REGISTROS.....	55
2.12.2	PRIMERA ETAPA (1986-1991)	57
2.12.3	SEGUNDA ETAPA (1991-1994).....	57
2.13	INSTITUCIONES CREADAS PARA REGULAR LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL SALVADOR.	61
2.13.1VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA	61
2.13.2	INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO (PROGRAMA ESPECIAL EL SALVADOR PAÍS DE PROPIETARIOS).....	63
2.13.3	REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES.....	65
2.14	LOS ACUERDOS DE PAZ EN EL SALVADOR	67
2.14.1	TRANSFERENCIA DE TIERRAS EN EL SALVADOR COMO PRODUCTO DE LOS ACUERDOS DE PAZ.....	68

2.14.2	PROGRAMA DE SOLIDARIDAD RURAL (PSR).....	70
2.15	LEY DE PROCEDIMIENTO ESPECIAL PARA LA GARANTÍA DE LA PROPIEDAD RURAL	72
2.15.1	DECRETO 23	72
2.16	TERCERA ETAPA DEL CENTRO NACIONAL DE REGISTRO 1994-2006	73
2.17	PROGRAMAS DESARROLLADOS POR EL INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO.....	74
2.18	PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE TIERRAS (FINALIZADO).	74
2.19	PROGRAMA DE SEGURIDAD JURÍDICA RURAL (DESARROLLADO).....	74
2.20	PROGRAMA DE RECONSTRUCCIÓN	75
2.21	PROGRAMA FANTEL.....	75
2.22	PROGRAMA DE APOYO A LA RECONSTRUCCIÓN DE EL SALVADOR.	76
2.23	PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS.....	76
2.24	PROGRAMA ESPECIAL DENOMINADO EL SALVADOR PAÍS DE PROPIETARIOS	76
2.25	PROGRAMAS DESARROLLADOS POR EL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA.	78
2.26	EL PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE TIERRAS (1992-1999).....	78
2.27	EL PROGRAMA DE SEGURIDAD JURÍDICA RURAL (PROSEGUIR).	79
2.28	PROGRAMA MIDIENDO EL SALVADOR POR EL REGISTRO RAÍZ E HIPOTECAS.....	79
2.28.1	Primera Fase	80
2.28.2	Segunda Fase.....	80
2.29	PROGRAMAS DE INTERÉS SOCIAL.	82

2.30	PROGRAMAS DESARROLLADOS POR EL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO.	82
2.31	PROGRAMA CASA PARA TODOS.	82
2.32	PROGRAMA VENTANILLA ÚNICA.	83
2.33	MARCO CONCEPTUAL	85
2.34	MARCO JURIDICO	101
2.34.1	TEORÍA PURA DE KELSEN.....	101
2.34.1.1	Hans Kelsen (1881/ 1973).-.....	101
2.34.2	PIRÁMIDE DE KELSEN.....	102
2.35	CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR.....	103
2.35.1	JERARQUÍA DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.	104
2.36	TRATADOS INTERNACIONALES (Art.144 -149 Cn)	104
2.37	ANALISIS JURIDICO DE LOS DERECHOS INDIVIDUALES	106
2.37.1	CONSTITUCIÓN DE 1983.....	106
2.53	NORMATIVA INTERNACIONAL.....	107
2.54	PROTOCOLO DE SAN SALVADOR.....	108
2.55	DECLARACIÓN UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS	108
2.56	PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES.....	109
2.57	DECLARACIÓN DE VANCOUVER.....	110
2.58	CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS.....	110
2.59	CARTA DE LA ORGANIZACIÓN DE LOS ESTADOS AMERICANOS	111
2.37.2	NORMATIVA SECUNDARIA	113

2.38	ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS BIENES, DE SU DOMINIO, LA POSESIÓN, USO Y GOCE CÓDIGO CIVIL SALVADOREÑO	113
2.38.1	BIENES.....	114
2.38.2	DOMINO	114
2.38.3	BIENES NACIONALES.....	114
2.38.4	TÍTULO DE LA TRADICIÓN.	115
2.38.5	EN EL CAPÍTULO IV DEL REGISTRO DE PROPIEDAD DE RAÍZ E HIPOTECA.....	115
2.38.6	LA POSESIÓN.....	116
2.38.7	LA PRESCRIPCIÓN	116
2.39	DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DEL INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO.....	117
2.39.1	PROYECTO DE VIVIENDA O LOTES CON SERVICIO URBANOS O RURALES.	117
2.40	DISPOSICIONES DE LA LEY DE CREACIÓN DE LA UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES.....	118
2.41	DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CREACIÓN DE LA UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES	119
2.41.1	TÍTULOS INSCRIBIBLES.....	119
2.42	DISPOSICIONES DE LA LEY RELATIVA A LAS TARIFAS Y OTRAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS.....	120
2.42.1	ARANCELES DE REGISTRO.....	120
2.43	DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRÁMITE Y REGISTRO O DEPÓSITO DE INSTRUMENTOS	

EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL	121
2.44 .DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS.	122
2.45 DISPOSICIONES DE LA LEY DEL EJERCICIO NOTARIAL DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA Y DE OTRAS DILIGENCIAS.....	123
2.46 DISPOSICIONES DE LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.....	124
2.47 DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO A LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN LO RELATIVO A PARCELACIONES Y URBANIZACIONES HABITACIONALES.	125
2.48 DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE LA ORDENANZA DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.	125
2.49 DISPOSICIONES DE LA LEY DEL MEDIO AMBIENTE.....	126
2.52 DISPOSICIONES DE LA LEY DE LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS.....	126
2.60 LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR	127
2.60.1 DERECHOS BÁSICOS DE LOS CONSUMIDORES	127
2.60.2 OBLIGACIONES DE LOS PROVEEDORES	128
2.60.3 INFRACCIONES Y SANCIONES	128
2.60.4 CREACIÓN, FUNCIONES Y COMPETENCIA.	129
2.61 CÓDIGO MUNICIPAL	129
2.61.1 COMPETENCIA.....	129
2.50 DISPOSICIONES DEL DECRETO DE CREACIÓN DE UN PROGRAMA ESPECIAL DENOMINADO EL SALVADOR PAÍS DE PROPIETARIOS.	130
2.51 DISPOSICIONES DEL DECRETO DE CREACIÓN DEL INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO.....	131

2.62	LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL.....	133
2.62.1	CAPÍTULO UNO.....	133
2.62.1.1	Disposiciones Generales.....	133
2.63	CAPÍTULO SEGUNDO.....	135
2.63.1	CREACIÓN, FINALIDAD Y ORGANIZACIÓN DE LA VENTANILLA ÚNICA DE TRÁMITES SOBRE LOTIFICACIONES Y DEL REGISTRO DE DESARROLLADORES PARCELARIOS.....	135
2.64	CAPÍTULO TERCERO.....	136
2.64.1	DE LAS MODALIDADES CONTRACTUALES EMPLEADOS.....	136
2.65	CAPÍTULO CUARTO.....	137
2.65.1	DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE LA LOTIFICACIÓN.....	137
2.66	CAPÍTULO QUINTO.....	138
2.66.1	DE LA PROTECCIÓN DE LOS CONTRATOS Y GARANTÍA DE SU CUMPLIMIENTO.....	138
2.67	CAPÍTULO SEXTO.....	139
2.67.1	RÉGIMEN SANCIONATORIO.....	139
2.68	TÍTULO SEGUNDO CAPÍTULO PRIMERO RÉGIMEN TRANSITORIO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS LOTIFICACIONES.....	140
2.69	REGLAMENTO DE LA LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL.....	144

CAPITULO III

METODOLOGIA

3.1	TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	149
3.2	ENFOQUE HERMENÉUTICO Y ETNOGRÁFICO.....	149

3.2.1	CONCEPTO DE HERMENÉUTICA:	149
3.3	LA ETNOGRAFÍA COMO MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.	150
3.4	POBLACIÓN Y MUESTRA.....	151
3.4.1	POBLACIÓN.....	151
3.4.2	MUESTRA.	152
3.5	RECOPIACIÓN DE DATOS.	152
3.6	BITÁCORA.	154
3.7	EQUIPO ELECTRÓNICO O TECNOLÓGICO.....	154
3.8	VACIADO DE LA INFORMACIÓN.....	154
3.9	ELABORACIÓN DE INSTRUMENTOS:	155
3.10	RESULTADOS ESPERADOS.....	156
3.11	ANÁLISIS DE RESULTADOS.....	156
3.12	ALCANCES Y RIESGOS.	157
3.13	PRESUPUESTOS Y FINANCIAMIENTOS.	158
3.13.1	RECURSOS HUMANOS:	158
3.13.2	RECURSOS MATERIALES.....	158
3.14	PLAN DE ANÁLISIS.....	159
3.14.1	TRIANGULACIÓN COMO ESTRATEGIA DE LA INVESTIGACIÓN	159
3.15	ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	160
	CONCLUSIONES.....	163
	BIBLIOGRAFIA	168
	ANEXOS	173

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de investigación titulado “LÍMITES Y ALCANCE DE LA LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL, DENTRO DEL RÉGIMEN TRANSITORIO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS LOTIFICACIONES DENTRO EL MUNICIPIO DE SANTA ANA DEPARTAMENTO DE SANTA ANA”, se centra en el estudio de las lotificaciones no regularizadas y legalizadas la cual se conforma por 5 capítulos .

Primer capítulo de las generalidades en el cual se hace referencia del porque vamos a investigar sobre el mencionado tema y que problemática vemos reflejada en este caso la falta de seguridad jurídica que las personas tienen sobre su lote , también encontramos justificación en la que se refleja los motivos que nos incitan a realizar la investigación también este capítulo cuanta con objetivos generales y específicos y una serie de preguntas las cuales se hace referencia a lo que se quiere llegar a investigar y para finalizar este capítulo se presentan las consideraciones éticas las cuales son los principios éticos que se implementaron al momento que se realizó la investigación.

En el segundo capítulo se establece el marco histórico y teórico, en la que se refleja una problemática de regularización y legalización de lotes por lo que el estado se ve en la necesidad de crear una ley que pueda regular dicha situación por lo que nos pareció interesante abordar el tema ya que en el municipio de Santa Ana se han visto que numerosas familias santanecas que no tiene legalizado su lote o parcela por diversos motivos principalmente que no cumplieron con los requisitos técnicos y legales lo que impide que dichas propiedades puedan ser inscritas actualmente.

La regularización también aplica para las lotificaciones que obtuvieron los permisos o la legalización de la parcelación, pero que perdieron su vigencia o se

modificaron y debido a esto no pueden inscribirlo en el Centro Nacional de Registro , por tal razón se realizara el estudio, de investigar si la ley en su apartado de Régimen Transitorio para la Regularización de las Lotificaciones está cumpliendo con su objetivo el cual es legalizar toda aquellas Lotificaciones que hasta el momento no están Legalizadas.

Es por ello que se investigara la manera de como los Salvadoreños en el pasar del tiempo ha tenido su Parcelaciones, Particiones, Segregaciones de Inmuebles sean de Hecho o de Derecho, conocidas como lotificaciones. El estudio se inicia desde los nómadas quienes eran pequeñas agrupaciones de hombres, compuestas por varias familias emparentadas entre sí, se unían para ayudarse mutuamente y facilitarse de esa manera su azarosa vida de andar de un lugar a otro.

Siguiendo con el análisis de la Historia de la Tenencia de Tierra con la llegada de los Españoles con la Conquista se empezaron a hacer linderos hasta donde alcanzaba su vista , luego se da la Época Colonial en donde se vive la destrucción de la Propiedad Comunitaria y la Apropiación de la Tierra por los invasores constituyó la base de las Haciendas que, a su vez, iniciaron un Proceso de Concentración de la Propiedad que continuó muchos años después de la Independencia, dando origen a la estructura social extremadamente desigual que aun hoy pervive en El Salvador .

Continuando con el estudio en el periodo del Presidente Zaldívar en el que nace muy ligada a la producción de café, cuyo auge se da en el año 1846, lo que en esa época convierte al café como el principal producto de exportación, volviéndose necesario tener el control de las tierras para los grandes caficultores de la época; lo que se reflejó en la concentración de la propiedad de la tierra pues su cultivo requería terrenos grandes y apropiados.

Con el presidente general Maximiliano Hernández Martínez se da los orígenes del Estado como proveedor de viviendas, lo encontramos en la depresión económica

de mil novecientos treinta y su impacto en la economía salvadoreña en este tiempo se crea el Fondo Social para la Vivienda construye Proyectos Habitacionales a través de las Instituciones de ahorro y préstamos; este proporciona vivienda a sus cotizantes con créditos a largo plazo, también da la oportunidad de que el cotizante adquiera su vivienda comprándola a un tercero facilitándole el crédito respectivo, además concede préstamos para la compra de lotes y para la construcción de vivienda.

Siguiendo con la indagación en el Gobierno de Oscar Osorio se decreta una nueva Constitución Política contiene un ordenamiento jurídico bastante avanzado en materias económicas y sociales. Respecto del Derecho de Propiedad y en especial, de la Propiedad de la Tierra y del dominio de la tierra.

En el año de mil ochocientos ochenta y uno se crea el Centro Nacional de Registro quien es el encargado de llevar un registro de las Propiedades inscritas en el País.

Se crean Instituciones para Regular la Problemática de Vivienda de Interés Social en El Salvador. Desde hace mucho tiempo la sociedad salvadoreña se enfrenta a una gran cantidad de problemas o inconvenientes que ya sea de forma directa o indirecta ponen en riesgo su seguridad jurídica, así como la de sus Propiedades, por tal razón surgen Entidades o Instituciones que tienen como objetivo en común velar por los Derechos de las personas, por tal razón nacen las Instituciones que Intervienen en la Regulación de Viviendas de Interés Social en nuestro País como el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y Fondo Social para la Vivienda encargado de realizar Proyectos de Interés Social el cual obliga al Estado a procurar que el mayor número de Familias Salvadoreñas lleguen a ser propietarias de una vivienda.

Luego en mil novecientos noventa y uno se crea el Instituto Libertad y Progreso cuyo objeto principal era diseñar, promover y aplicar la nueva Legislación

que permitiera el acceso a la Propiedad y Registro a las personas de escasos recursos que habitan en tugurios, zonas marginales y lotificaciones no autorizadas o colonias piratas y como entidad ejecutora de las acciones para dar cumplimiento a dicha normatividad.

Seguido se crea el Registro Social de Inmueble creación que tiene un factor político ya que fue creado como una Unidad Registral que diera apoyo al Programa el Salvador País de Propietarios , a favor de los más pobres y que respondiese a una necesidad y a un clamor de todos los notarios, esto último en razón que desde el año mil novecientos noventa y seis, que se implantó la forma de folio real se debió haber dado éste registro para mejorar el sistema registral en la rama inmobiliaria, mediante la modernización y tecnificación logrando así un servicio público que garantice a los diferentes usuarios el grado de eficiencia y dinamismo acorde con las necesidades que determinan el progreso económico y social del país.

Por lo que en su etapa inicial, la Institución tuvo que pasar por situaciones de mucho esfuerzo derivadas de la implantación de los nuevos procedimientos administrativos registrales relacionados con el sistema computarizado.

Prosiguiendo con los acuerdos de paz se vio en la necesidad de crear nuevas extensiones de tierra para dar abasto a la gran demanda Habitacional, lo que provocó que muchas de las Lotificaciones Comercializadas fueran realizadas en zonas boscosas, causando deforestación descontrolada y poniendo en peligro la estabilidad ambiental, con el objeto de proporcionar mejores condiciones de vivienda y servicios básicos a los nuevos propietarios y generando grandes ganancias a las empresas con giro comercial lotificador, pero dañando al Medio Ambiente, viendo los problemas que se estaban ocasionando en el País se creyó necesario aprobar la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.

Se han implementado Programas de Vivienda de Interés Social a través de las Instituciones Públicas del Sector vivienda como lo son: Viceministerio de Vivienda y

Desarrollo Urbano; Instituto Libertad y Progreso; Fondo Social para La Vivienda, Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima y Fondo Nacional para la Vivienda Popular. Las mencionadas Instituciones han pretendido facilitar adquisición de viviendas, pero hay que tener en cuenta que la mayoría de salvadoreños son empleados del sector informal y no cuentan con estabilidad laboral ni condiciones financieras que les permitan ser sujetos de crédito para comprar una casa.

Esto lleva a determinar que las familias de escasos recursos optan por vivir en lugares sin la debida autorización y por consiguiente se ven en la dificultad de seguir el procedimiento para legalizar el inmueble que habitan todo ello por no contar con los recursos económicos para tener acceso a una vivienda digna.

En los años dos mil hasta en la actualidad se crean Programas para ayudar a las personas a poder tener una Vivienda digna por lo que se crea algunos Programas como: Programa De Solidaridad Rural (PSR) Programas Desarrollados Por El Instituto Libertad Y Progreso, Programa De Transferencia De Tierras (Finalizado), Programa De Seguridad Jurídica Rural (Desarrollado), Programa De Reconstrucción, Programa Fantel, Programa De Seguridad Jurídica Rural (Desarrollado), Programa de Apoyo a la Reconstrucción de El Salvador Programa de Legalización de Tierras, Programa Especial denominado El Salvador País de Propietarios, El Programa de Transferencia de Tierras (1992-1999), El Programa de Seguridad Jurídica Rural (Proseguir), Programa Midiendo El Salvador por El Registro Raíz E Hipotecas, Programas de Interés Social. Programas desarrollados por El Viceministerio de Vivienda Y Desarrollo Urbano, Programa Casa para Todos.

También en el capítulo segundo esta presentado el marco conceptual en la que se encuentra una serie de conceptos que tiene relación con el tema como lotificación, parcela, propiedad, lotificador, lote-habiente etc. El tercer capítulo vemos reflejado lo que es el marco jurídico en donde se encontraran una serie de leyes competentes en materia de regularización de lotificaciones, así como también, tratados internacionales como el protocolo de San Salvador declaración universal de

los derechos humanos, declaración de Vancouver los cuales velan por el Derecho a la Propiedad entre otros, así como también Decretos, Reglamentos que tiene que ver con la problemática en estudio.

Siguiendo con el capítulo tres explicando la metodología que se ocupara donde se verán reflejados los resultados obtenidos de la investigación; prosiguiendo el capítulo cuatro en el que se presenta las conclusiones y recomendaciones que como grupo se ha llegado a concretar una de las conclusiones más relevantes es donde vemos necesario un control más estricto para no dañar el Medio Ambiente y que hasta este momento todavía existen familias que no han solucionado su problema de Seguridad Jurídica, así como también como grupo se realizan algunas recomendaciones y una de ellas es ampliar el plazo de cuatro años para que las lotificaciones que no han tramitado su legalización puedan ser regularizadas y legalizadas así como también implementar el factor coercibilidad.

Y finalmente se presenta anexos relacionados con la temática para mejor comprensión del trabajo de investigación, esperando cumplir con las expectativas que como grupo nos comprometimos a realizar una investigación completa sobre el tema para que al lector le sea más factible conocer sobre la temática en estudio.

CAPITULO I:

GENERALIDADES



1.1 DESCRIPCION DEL PROBLEMA

La Constitución Salvadoreña reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado, por lo que debe de garantizar a la población una estabilidad en su desarrollo dentro de la sociedad, a través del cumplimiento y goce de sus derechos. Dentro de estos, se contempla el derecho a la propiedad de vivienda, a la salud, a la educación, etc. Los cuales se ve materializado para su adquisición de bienes a través del derecho permitiendo inclusive la disponibilidad de los mismos, logrando mayores oportunidades reales las familias Salvadoreñas. Garantizando así el Estado, la propiedad privada en función social.

El problema que ha existido siempre en la historia de El Salvador, es la tenencia de la tierra, jurídicamente es poca la legislación que se encuentra o que se tiene que específicamente regule la propiedad de esta. Lo anterior tiene sus consecuencias económicas, políticas, jurídicas y sociales, lo cual se ha puesto de manifiesto en la desigualdad social, lo que se hace evidente en una estratificación de clases, cuya clasificación según nuestro sistema social y político salvadoreño es: Clase alta, media y baja.

La clase alta en El Salvador, teniendo el poder político y económico y a través del liberalismo y neoliberalismo concentro la tierra en pocas manos, trayendo como consecuencia que miles de salvadoreños no tuvieran acceso a ella, para trabajarla y habitarla. Es así como algunos inversionistas de esta clase social se les da la idea de partir sus propiedades en lotes para uso habitacional porque consideraron un potencial económico al realizar las ventas de los lotes que de alguna forma las personas que tenían la posesión eran propietarios.

El problema parece resuelto pero a través del tiempo los supuestos arrendatarios con promesa de venta u otra forma que tuvieran la posesión de la tierra, parcela o lote; Es que los propietarios no iniciaron el trámite correspondiente



ante las instituciones administrativas del Estado para legalizar la transferencia del mismo, alegando que la legislación existente, en vez de establecer y facilitar una forma viable para su legalización, no es un facilitador para legitimar la propiedad de los tenedores y volverlos propietario, esto se concretiza cuando se inscribe en el registro de propiedad raíz e hipoteca correspondiente.

Teniendo conocimiento de lo anterior el Órgano legislativo, mediante el decreto número 993 de fecha 25 de Enero de 2012 LA LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL.

La cual tiene por objeto “regular la posesión de buena fe, comercialización, 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 presente ley; así como, establecieron régimen transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituida y comercializada hasta la fecha de entrada en vigencia del presente decreto”.

En nuestro país una de las formas más comunes de adquirir la propiedad es a través de las parcelaciones o particiones de inmuebles, más bien conocidas por la población como lotificaciones, originados a partir de la preparación de un terreno sea rustico o urbano, con el fin de urbanizarlo y dividirlo en lotes para que la población pueda construir legalmente sus viviendas.

De esta manera el Estado en alguna medida le da cumplimiento al derecho consagrado en la Constitución de la República como lo es el Derecho a la Propiedad, ya que si bien es cierto en nuestro país no se tiene el acceso al mencionado Derecho de una forma fácil o viable si no es mediante el factor económico, el Estado debe ser el principal garante de que las familias más desprotegidas económicamente puedan tener acceso a ello. Lo anterior hace necesario que una norma jurídica regule todos los actos que deben de realizarse para la legalización de estas propiedades.



Es por ello, que nace la necesidad de crear una ley especial que regule el proceso para su adquisición legal y correcta, en donde se tenga plasmada normas básicas dentro de un marco de garantías legales y genere seguridad jurídica a las personas. Tanto el parcelador como al adquirente.

La ley en comento se puede ver en dos apartados, uno que se refiere a la regulación de la posesión, comercialización y transferencia de lotes y la segunda al régimen transitorio para la regularización de las lotificaciones. El presente trabajo de investigación se referirá al segundo mencionado el cual se refiere “establecer un procedimiento integral para la aprobación o validación de las lotificaciones desarrolladas y comercializadas sin haber cumplido con los requisitos legales y técnicos correspondientes, que garanticen la seguridad jurídica de las personas que han adquirido o contratado lotes en esas lotificaciones”.

Se origina la obligación de superar las irregularidades de las mencionadas lotificaciones que al no estar debidamente legalizadas o autorizadas, impiden que las familias o personas adquirentes de los inmuebles, obtengan con prontitud y certeza los títulos de propiedad correspondientes, lo antes mencionado se ve reflejado en la ley de estudio, desde título segundo capítulo primero desde el artículo 39 hasta el artículo 68.

Asimismo se ve afectado el ordenamiento y desarrollo territorial en el ámbito nacional, por la cual, es indispensable establecer los instrumento que regulen adecuadamente la materia y eviten el desarrollo de lotificaciones en las zonas no aptas para urbanización, o en donde no se cuente con permisos ambientales por mencionar algunos de los factores negativos para poder lotificar en una determinada área.

De igual forma es importante estudiar lo que son los vacíos de ley existentes, ya que la ley no es explícita cuando es que va tener competencia el vice ministerio de vivienda urbana o las municipalidades, al momento de regularizar las lotificaciones y



este unos de los problema que presenta la ley. Así mismo otro problema es que, según los lotificadores, el Vice- ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, así como las oficinas descentralizadas creadas para legalizar los inmuebles, están exigiendo requisitos que la nueva Ley no demanda.

También la ley no determina sus alcances y sus límites en su régimen transitorio, porque cualquier persona natural o jurídica puede interpretarla a su forma y manera para su aplicación.

Además afrontar los problemas que las lotificadoras desafían frente a la ley para la legalización de la lotificaciones, y encontrar los obstáculos de las empresas al momento de la ejecución de sus proyectos como por ejemplo cumplir con los requisitos mínimos que exige la ley, así como desarrollo de trámite de regularización y la inscripción en el Centro Nacional de Registros (CNR).

Así mismo poder encontrar y proponer una posible solución que haga más factible y viable los procedimientos administrativos a seguir por las lotificadoras al momento que estas quieran legalizar sus proyectos de uso habitacional y así lograr minimizar el daño al medio ambiente y poder beneficiar tanto al lotificador como el lote-habiente.

De igual modo al momento de realizar el estudio de la ley, no se ve reflejado el dilema del pacto ambiental, como es que se maneja dicha problemática, ya que si se ha construido en zona no aptas para lotificar, cuales son las medidas que se deben tomar para poder reparar ese daño ocasionado en esos lotes. Los problemas antes mencionados como investigadores de la temática pretendemos visitar los lugares relacionados al asunto y verificar si por medio de la práctica se dan soluciones a las contrariedades en el análisis.



1.2 JUSTIFICACION

La ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, se encuentra dirigida para aquellas lotificaciones que no siguieron el debido proceso, no obstante la ley de urbanismo y construcción y su reglamento exigen, lo cual fue la razón porque se creó la ley en comento. Para lograr el fin del Estado, para otorgarle un lugar de habitación a la población y tiene que tener las condiciones mínimas para que ellas tenga una vivienda digna.

Es importante el estudio de la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, en su acápite de el régimen transitorio para la regularización de las lotificaciones, por la razón que en este apartado que se refiere a las lotificaciones y parcelaciones ya existentes a la vigencia de la ley y son hasta en la actualidad las que tiene más problemas para legalizar. También es conveniente hacer un estudio de esta parte de dicha normativa en lo referente al alcance y limites que tiene, para su aplicación.

Así mismo esta ley no tiene aplicabilidad en algunos casos, que hace necesario hacer uso de otra norma jurídica como es la ley de medio ambiente y su reglamento, ley de urbanismo y construcción, así por ejemplo cuando el registro de los desarrolladores parcelarios exigen obras de mitigación y compensación para su legalización y aprobación de un proyecto se debe de reunir los requisitos que exigen estas leyes, caso contrario no exige lo más mínimo que garantice la conservación y protección de la zona de donde se ha desarrollado el proyecto.

También es importante y necesario estudiar la ley y su aplicabilidad en comento la cual es titulada “LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL” razón que la normativa dada competencia para su aplicación, pero existe el vacío que no determino el alcance y límite del vice ministerio de vivienda urbana y las alcaldía municipales. De lo anterior se colige que el presente trabajo debe de ser una investigación de todo los elementos necesario para conocer la aplicabilidad de la ley respetando el debido



proceso es decir sin vulnerar derechos y obligaciones de los parceladores y desarrolladores como los lote-habiente.

Así mismo es importante investigar el alcance y límite de esta ley por la razón que esta protege a las personas que tienen la posesión de buena fe es decir que esta ley debe entenderse que no se aplica a las personas que usurpan un inmueble y que por el tiempo de vivir en el creen tener derecho hacer propietario. También es significativo la presente investigación que si esta normativa es un mecanismo facilitadora para la seguridad jurídica de todas aquellos lote-habiente que las tiene de buena fe, o al contrario vino a dificultar el proceso de legalización.

Así mismo se vuelve importante conocer la gama de requisitos necesarios para poder lograr la debida legalización de una lotificación o parcelación existente ante de la vigencia de la presente ley, o en su caso un nuevo proyecto. También es necesario investigar cuales son los parámetros que tiene el registro de los desarrolladores parcelarios para que en una de ella se presente estudio de pacto ambiental.

Surge por ello la necesidad de investigar hasta dónde es capaz la ley de poder ser aplicada, y permitir que las personas facultadas puedan actuar con forme a lo establecida en ella, con el propósito de que esta sea acorde a lo que la norma jurídica expresa, y poder conocer si está ley cumple con su objetivo, el cual siempre será que la familia salvadoreña tenga derecho a tener su propiedad legalizada, aunque en la actualidad esta realidad dista un poco de la situación pues aunque la ley tenga un fin social en nuestro medio de investigación le da más que todo una aplicación comercial.

La investigación sobre la legalización y regularización de proyectos habitacionales, es de suma importancia en nuestro medio, pues profundizando en esto nos damos cuenta que la falta de vivienda en nuestro país es el diario vivir de las familias Salvadoreñas, por diversos factores que ya han sido objeto de mención en líneas supra relacionadas, pero no obstante lo ya mencionado se puede ver que



con el proyecto de ley que hoy estudiamos se puede lograr mejoras pues esta investigación se volverá una herramienta elegible a tomar en cuenta para futuros estudios que se den o como referencia para personas que sean acuciosas al momento de adquirir un inmueble.

La doctrina inexistente en relación al tema en cuestión, de primer momento se vuelve un obstáculo, pues no se tiene un asidero teórico o doctrinario para robustecer la investigación, no obstante ello se hará uso del correspondiente cuerpo normativo para poder desarrollar la investigación, para lo cual se tomara como punto de partida la práctica jurídica, y todo lo que conlleva en la vida practica el proceso de legalización y regularización de las notificadoras existentes en nuestro país y específicamente en el departamento de Santa Ana municipio de Santa Ana .-.



1.3 OBJETIVOS

1.3.1 OBJETIVOS GENERALES

- Indagar el alcance y los límites de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional, dentro del régimen transitorio para la regularización de las lotificaciones.
- investigar el estricto cumplimiento de la ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional en cuanto a establecer un procedimiento integral para la aprobación o validación de las lotificaciones desarrolladas y comercializadas sin haber cumplido con los requisitos legales, han garantizado seguridad jurídica a los santanecos que adquirieron o contrataron con determinadas lotificaciones y parcelaciones.

1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Investigar el impacto que genera la ley especial de la lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, en los lote-habientes afectados con anterioridad a su aplicación, con el fin de conocer los cambios generados en su seguridad jurídica en la legalización de su bien inmueble.
- Indagar el criterio subjetivo sobre la ejecución de la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, en su régimen transitorio que adquieren las personas naturales y jurídicas en cuanto si se les ha facilitado la legalización de sus propiedades.
- Investigar en las instituciones con jurisdicción y competencia la aplicación de la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, con el fin de conocer los parámetros que determinen su legalización
- Investigar en las instituciones competentes las circunstancias que se requiere el estudio del impacto ambiental y el permiso ambiental para la legalización de la lotificaciones y parcelaciones y así mismo qué importancia tiene para la ley y para los competentes la legalidad del impacto ambiental.



1.4 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

2. ¿Quiénes tienen Derecho de solicitar la autorización de los lotes, según Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o las municipalidades?
3. ¿Qué papel juega el Registro de Propiedad Raíz e Hipoteca en relación a la Ley de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional?
4. ¿Cuál es la documentación a presentar, al momento de querer legalizar una Lotificación según las Instituciones competentes y si coinciden con los que la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional exige?
5. ¿Para el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano esta Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones ha solucionado los problemas de legalización?
6. ¿Qué problemas se han reflejado en la práctica al momento que es aplicable esta Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones, en el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y en las Municipalidades?
7. ¿Es necesario que el dueño de la Lotificación se encargue de legalizar los lotes o lo puede realizar la persona quien adquirido el derecho del lote?
8. ¿Qué importancia tiene para las autoridades realizar un estudio de pacto ambiental alas lotificaciones no legalizadas?
9. ¿Qué soluciones tienen las autoridades competentes de dicha temática, para solucionar el daño causado al medio ambiente en las lotificaciones ya existentes?

1.5 CONSIDERACIONES ETICAS

En esta investigación los datos recabados de licenciados, arquitectos, ingenieros, lote-habiente etc., a quienes se entrevistaran para obtener información sobre la problemática a investigar serán denominados informantes clave y a quienes se les asignará un símbolo o código para ser identificados evitando que la información y especialmente los criterios que dicho informante clave proporcione sobre un determinado asunto o tema se personalice, clave o código que posteriormente será asignada conforme a los avances de la investigación.



No se harán constar nombres y generales de los informantes claves que pueda identificar las personas que han participado en la investigación brindando su apoyo y colaboración y sobre todo debido a que el tema a tratar gira alrededor de gerentes, coordinadores, abogados arquitectos ,ingenieros ya que el interés de esta investigación es indagar sobre cuáles son las responsabilidades que deben asumir el Estado, las instituciones y lotificaciones ante la inseguridad jurídica tiene los lote-habiente respecto a su lote o parcela sin menoscabar la dignidad, integridad física, psicológica y moral de las personas centro de la Investigación por lo que se asegura rigurosamente que no habrá rastro o señales para la identificación del o los entrevistados. Toda la información será tratada con profesionalismo y confidencialidad evitando así la filtración de la misma.

Al iniciar el capítulo tres de este Trabajo de Grado se utilizarán códigos, claves o números que servirán para identificar a los informantes claves en el procesamiento de toda la información recopilada por medio de las entrevistas utilizando el método cualitativo, esta misma será procesada oportunamente a fin de obtener la información que servirá como fundamento a los investigadores para elaborar su propia teoría con toda la información recabada en la presente investigación.

Los informantes claves serán:

- a. El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano,
- b. Defensoría del Consumidor,
- c. Alcaldía Municipal de Santa Ana,
- d. Lotificación Santa Cruz,
- e. Lotificación Echeverría 1 y 2 del Municipio de Santa Ana,
- f. Arquitectos,
- g. Abogados conocedores del tema pertenecientes en el Municipio de Santa Ana departamento de Santa Ana
- h. y Lotificación ARGOZ.

CAPITULO II:

MARCO TEÓRICO



2.1 ANTECEDENTES HISTORICOS

El objeto de la investigación producto de una necesidad social de ser propietarios de un terreno determinado amparado por una norma jurídica ha tenido que pasar por una serie de sucesos y eventualidades, con el fin único de convertirlo en una perfecta vía para el cumplimiento de una pronta justicia.

Es por ello, que para comprender la presente investigación es necesario conocer su contexto histórico, en relación a la tenencia de la tierra, es decir, su concentración en pocas manos; así como sus causas y efectos, y por ende conocer cuáles han sido los instrumentos jurídicos que han implementado los diferentes gobiernos de El Salvador; desde el período de la conquista hasta el presente, tomando en cuenta todas las etapas de transición que ha tenido la estructura agraria hasta la actualidad. Así mismo se hará énfasis a las diversas formas de poder realizar la tradición de la propiedad, en los cuales se encuentra la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.

El Salvador uno de los países más pequeños del mundo en su aspecto territorial, pero densamente poblado, ha sido durante mucho tiempo escenario de grandes acontecimientos antes y después de la independencia según lo afirma Roque Dalton en su monografía “El Salvador”, cuando literalmente expresa: -En un primer momento- “El pueblo vivía en armonía con sus conciudadanos, pues compartían la tierra en comunidad, no había guerras por esta motivación, porque la tenencia de la tierra la consideraban propiedad de todos”...¹

Nadie sabe ciertamente cuando aparecieron los primeros hombres en el territorio Salvadoreño. Las hipótesis más aceptadas creen que hace aproximadamente unos 10,000 años llegaron a nuestro país, desde el norte del

¹ Dalton, R. (2002). El Salvador (Monografía). (13a. Ed). San Salvador: UCA Editores.



continente, cazadores de origen asiático que generaciones atrás habían llegado desde Asia hasta América por la ruta de Alaska.

Los primeros salvadoreños en su continua búsqueda de caza fresca y la recolección de alimentos de origen vegetal, estos nómadas deben haberse dado cuenta de las grandes cualidades que tenía esta tierra, Su exuberante vegetación debió ser de las mejores del mundo, un clima verdaderamente ideal, agua abundante, y por lo tanto, una enorme cantidad de animales para la caza.

Su naturaleza eminentemente volcánica era en gran parte la causa de la magnificencia de este suelo y será también causa de grandes tragedias para sus habitantes. Estas pequeñas agrupaciones de hombres, compuestas por varias familias emparentadas entre sí, se unían para ayudarse mutuamente y facilitarse de esa manera su azarosa vida. Ya los primitivos salvadoreños que existieran nos dejaron vestigios que se encuentran a lo largo de todo El Salvador, como primitivas puntas de flechas, restos de sus fogatas donde cocinaban sus alimentos y se calentaron quizá del frío de la noche.

Ya en la etapa de plena de la civilización, cuando el hombre pasó de la etapa nómada, en la que no cultivaba todavía la tierra y su vida era un continuo movimiento en busca de las mejores cuotas de caza, en el pequeño territorio salvadoreño, estuvieron juntas las tres culturas más notables de toda el área mesoamericana: la Olmeca, la Maya y la Tolteca representada por la rama llamada Pipil que se afincó en nuestro suelo².

2.2 PERIODO 1524-1540

2.2.1 LA CONQUISTA DE LOS ESPAÑOLES

Con la conquista de los Españoles se empezaron a hacer linderos hasta donde alcanzaba su vista, es aquí donde comienza el proceso de la tenencia de la

² <http://www.elsalvadormipais.com/los-primeros-Salvadoreños>.



tierra, vista en sus diferentes etapas desde la época colonial hasta llegar a la explotación del añil, algodón, caña de azúcar, luego a la agricultura diversificada.

Centroamérica fue conquistada desde dos lugares: el Valle de Anáhuac en México, y el istmo de Panamá. Las expediciones enviadas desde México por Hernán Cortés, al mando de Pedro de Alvarado, tenían la misión de conquistar Cuscatlán, cristianizar a los indios y someterlos a las leyes de la corona de Castilla, integrando el territorio en la Capitanía General de Guatemala.

En 1524, Pedro de Alvarado y su hermano Diego invadieron Cuscatlán, atravesando el río Paz, cerca de un lugar que hoy se llama La Hachadura. Los españoles tardaron quince años en dominar completamente a los pipiles, a quienes expoliaron las tierras, destruyendo sus templos y dioses, obligando a los indígenas a trabajar para su beneficio y sometiendo la autoridad de los caciques a la de los invasores³.

La conquista significó el fin de una época de poblamiento nativo que había durado miles de años. Los pobladores nativos, los guerreros, campesinos y artesanos y sus familias que sobrevivieron la conquista, pasaron a ser “indios” y su trabajo ahora serviría a los intereses de sus nuevos amos blancos, Comenzó con ello la era colonial en El Salvador⁴.

2.3 PERIODO 1540-1821

2.3.1 ETAPA COLONIAL

La destrucción de la propiedad comunitaria y la apropiación de la tierra por los invasores constituyó la base de las haciendas que, a su vez, iniciaron un proceso de concentración de la propiedad que continuó muchos años después de la

³<http://www.nodo50.org/arevolucionaria/masarticulos/julio2004/salvador2.htm>http://es.wikipedia.org/wiki/Historia_de_El_Salvador

⁴Ministerio de Educación, Gobierno de El Salvador. “Historia de El Salvador”. Tomo I. Comisión Nacional de los Libros de Texto Gratuitos. 1994. Pág. 84



independencia, dando origen a la estructura social extremadamente desigual que aun hoy pervive en El Salvador.

Los españoles impusieron la "**encomienda**", encubierta figura de propiedad mediante la cual un grupo de indígenas era "encomendado" a la "protección" de un español, al cual, en realidad, estaban obligados a trabajar gratuitamente y al que se veían forzados a entregar un tributo en especie.

El añil fue el producto que permitió la primera acumulación de capital en El Salvador durante la colonización. La toxicidad del trabajo del añil y, en general, las malas condiciones en que se obligaba a trabajar a los indígenas dio lugar a una gran disminución de población entre estos. La llegada de los españoles supuso no sólo la destrucción del orden social indígena, sino también la introducción de un nuevo sistema económico, con nuevas técnicas de producción, como el arado, el uso de la fuerza animal y el hierro.

Surgieron nuevos oficios, aparecen los herreros, carpinteros, peleteros; al mismo tiempo que comenzó la explotación de algunos minerales⁵. El trastorno de las economías de los nativos, las enfermedades importadas y la distribución en encomiendas de la población conquistada prácticamente aniquilaron las culturas autóctonas. La presencia del Estado colonial y sus representantes se impuso lentamente, Eventualmente los alcaldes mayores adquirieron un poder político y económico considerable derivado de su control sobre los indios⁶.

Casi tres siglos de dominación española dejaron una profunda huella en la Intendencia de San Salvador. La población, todavía pequeña, estaba dividida de acuerdo con categorías étnicas que eran el resultado directo del régimen colonial⁷.

⁵<http://www.nodo50.org/arevolucionaria/masarticulos/julio2004/salvador2.htm>

http://es.wikipedia.org/wiki/Historia_de_El_Salvador

⁶Ministerio de Educación, Gobierno de El Salvador. "Historia de El Salvador". Tomo I. Comisión Nacional de los Libros de Texto Gratuitos. 1994. Pag.103

⁷Ministerio de Educación, Gobierno de El Salvador. "Historia de El Salvador". Tomo I. Comisión Nacional de los Libros de Texto Gratuitos. 1994. Pág. 166-167



2.4 PERIODO DE 1821 - 1823

2.4.1 LA INDEPENDENCIA

Bajo la influencia de la revolución norteamericana, el pueblo centroamericano sueña con liberarse del poder colonial. Los criollos de Centroamérica reivindican la independencia para librarse del control sobre el comercio del añil, ejercido por la metrópoli.

En junio de 1821, el Capitán General Urrutia fue sustituido por Gabino Gaínza. En agosto llegaron a Centroamérica las noticias de la Independencia de México, bajo los términos establecidos en el Plan de Iguala de Agustín de Iturbide.

El 15 de septiembre de 1821, se recibe el llamado de la provincia mexicana a las provincias de Centroamérica a hacer lo mismo que México. Por lo que se llama a cada provincia de Centroamérica, a nombrar representantes para reunirse en Guatemala el 1 de marzo de 1822, ahí se definiría la total y absoluta independencia de Centroamérica de España. El 1 de Julio de 1823, se firma en Guatemala el acta que proclamaba la independencia total y absoluta de las Provincias de Centroamérica del dominio de la Corona Española, por todos los representantes de las provincias en San Salvador el 15 de Septiembre de 1821⁸.

Con la independencia de Centroamérica del régimen español, la región centroamericana logra una reforma y se da el auge del añil, lo cual deja evidenciado el potencial económico de las colonias, al mismo tiempo que aumentaron la influencia de las autoridades españolas. De esta forma los habitantes de la Capitanía General de Guatemala sintieron más de cerca el significado de su dependencia y, por lo tanto, aumentaron sus deseos de independencia. En este contexto, los próceres comprendieron su propia realidad y llegaron a la conclusión de que el

⁸<http://www.elsalvador.com/Especiales/2008/Septiembre/historia.asp>



dominio español tenía que terminar. La crisis económica y política de España creó la oportunidad para que los deseos de independencia se hicieran realidad⁹.

2.5 PERIODO DE 1824 - 1838

2.5.1 REPUBLICA FEDERAL DE CENTRO AMERICA

Tras la independencia, criollos y mestizos¹⁰ se dividieron en dos grupos, liberales y conservadores, apartando a los indígenas de cualquier discusión sobre el poder, el 22 de noviembre de 1824, se promulgó JOSE MATIAS DELGADO la Constitución de la República Federal de Centroamérica, en un intento de mantener la región unida. Sin embargo, la República Federal, constituida por cincuenta estados, cada uno de los cuales se reservaba de forma autónoma los poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial; era, en realidad, una asociación en la que las oligarquías criollas locales se reservaban el gobierno de sus provincias respectivas.

La Constitución, por otra parte elaborada por grupos absolutamente minoritarios, garantizaba un reparto de poder entre los caciques territoriales, con el decidido propósito de asegurarse la capacidad de maniobra necesaria para controlar a su antojo los respectivos territorios según sus propios intereses.

El primer efecto de la independencia fue la fragmentación de poder acompañada de frecuentes batallas y cambios de gobierno. Resultó imposible restaurar la unidad de Centroamérica. El fin de los monopolios coloniales y los nuevos vínculos comerciales con el exterior, colocaron al país en la posición de aprovechar las oportunidades comerciales que se abrieron a mediados de siglo¹¹.

⁹ Ministerio de Educación, Gobierno de El Salvador. "Historia de El Salvador". Tomo I. Comisión Nacional de los Libros de Texto Gratuitos. 1994. Pág. 187

¹⁰ Se llamó criollo, en la época de la colonización europea de América, a los españoles nacidos en ese continente. Por su parte, el Mestizo era la cruce de razas, la del hijo de un padre o madre de raza "blanca" y una madre o padre de raza "india"

¹¹ Ministerio de Educación, Gobierno de El Salvador. "Historia de El Salvador". Tomo I. Comisión Nacional de los Libros de Texto Gratuitos. 1994. Pág. 202



Pero no fue sino hasta 1841 cuando un grupo de ciudadanos en San Salvador, declaró que la tierra y la gente que les rodeaba constituían una República Libre, Soberana e Independiente¹²

2.6 PERIODO 1841-1884

2.6.1 REPÚBLICA DE EL SALVADOR. EL CAFÉ

En 1841, El Salvador se constituye en una república libre, independiente y soberana. La república nace muy ligada a la producción de café, cuyo auge se da en el año 1846, lo que en esa época convierte al café como el principal producto de exportación, volviéndose necesario tener el control de las tierras para los grandes caficultores de la época; lo que se reflejó en la concentración de la propiedad de la tierra pues su cultivo requería terrenos grandes y apropiados.

2.6.2 PRESIDENTE ZALDÍVAR Y LA REFORMA DEL ESTADO SALVADOREÑO

Se dice que en la década de 1870, el café tuvo un gran impulso en su cultivo. Esto generó una reestructuración agraria, transformando la forma de la tenencia de la tierra. Más de cuarenta pueblos regularon el uso de los ejidos entre 1878 y 1880. Para que la producción de café se obtenga, pasa por un período largo de crecimiento, por eso se tenía la necesidad de una seguridad en la posesión de la tierra para hacer la inversión. Como en su momento la mayor parte de la tierra era comunal, era necesario crear decretos para suprimir la forma de tenencia y posesión de la tierra salvadoreña.

En 1881, el Presidente Dr. Rafael Zaldívar (1876-1885) publicó varias leyes destinadas a despojar a los indígenas de las tierras comunales y ejidales. Según su investigación que realizó, en 1879, sobre el desarrollo de la agricultura, arrojó como

¹²<http://lialdia.com/2010/09/independencia-de-las-republicas-de-el-salvador-costa-rica-guatemala-honduras-y-nicaragua-15-de-septiembre-de-1821>



resultado la necesidad de reformar ya que era " un sistema arcaico e ineficaz en el uso de la tierra".

Rafael Zaldívar manifestaba que " la existencia de tierras bajo la propiedad de las comunidades, impide el desarrollo agrícola, estorba la circulación de la riqueza y debilita los lazos familiares y la independencia del individuo."

Razones por las cuales el 26 de febrero de 1881 se crearon decretos de expropiaron tierras comunales y ejidos, con el fin de estimular la expansión del cultivo del café a través de la propiedad de la tierra. Estos decretos facilitaron la obtención de tierras a los cafetaleros.

Sin embargo no todos los gobernantes estuvieron de acuerdo con la abolición de estas tierras ejidales y comunales. Algunos de ellos fueron el de San Salvador y Ahuachapán. Este último no sólo hizo caso omiso sino que además siguió conservando y ampliando las tierras comunes, como si ignorara la abolición legal, según se manifiesta:

"Asimismo, emitió juicios sobre límites de las posesiones comunales que pertenecían a Jujutla, Guaymango y Ataco y prohibió la venta de cualquier terreno que pertenecía a Apaneca pese a la privatización de una de las zonas que debido a la extensión de las tierras comunales, fue de las más afectadas"¹³

Los terratenientes trataron de extender sus propiedades lo más posible aprovechando que cualquiera podía reclamar libremente la tierra común como propiedad. Estas pasaron a ser legales desde la creación del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas, en 1884. Las comunidades indígenas que lucharon por sus ejidos fueron obligadas a defenderse en los tribunales, a tal grado que vendían sus tierras

¹³<http://www.monografias.com/trabajos62/republica-cafetelera/republica-cafetelera2.shtml#xpresiden#ixzz3WmEemWJG>



para poder costear los gastos del litigio, aprovechándose los grupos de clase media y extranjeros para la compra de tierras.¹⁴

Cuando se establecieron los pueblos, y las tierras estuvieron divididas en grandes extensiones de las cuales pocos eran los propietarios, en su mayoría españoles, se crea la primera urbanización en el año de 1897, que consistía en un conjunto de parcelaciones que se pusieron a la venta en la Zona Nor-Occidental de la capital o en ese entonces conocido como el Valle de la Hamacas. A esa primera urbanización se le conoce como Campo de Marte¹⁵, que era exclusivo para familias de la clase alta.

En el año de mil novecientos quince el ministerio de obras públicas se conocía como la secretaria de fomento, según el reglamento interno del poder ejecutivo emitido mediante el Decreto ejecutivo del 8 de octubre de mil novecientos quince, publicado en el Diario Oficial del diecinueve de octubre del mismo año.¹⁶

La secretaria de fomento en el año de mil novecientos cuarenta y cinco, pasa a formar parte del Ministerio de Gobernación, justicia, asistencia social y de comunicaciones y obras públicas, llamándose “secretaria de comunicaciones y obras públicas” a finales de mil novecientos cuarenta y cinco, se estableció una nueva estructura administrativa del poder ejecutivo, mediante Decreto Legislativo numero doscientos doce, publicado en el Diario Oficial del 1^a de noviembre de mil novecientos cuarenta y cinco, el ministerio del interior agrupa dos subsecretaria, siendo ellas la subsecretaria de gobernación y trabajo y la subsecretaria de fomento; a partir de entonces la secretaria de fomento es atendida por el subsecretario de fomento.

¹⁴<http://www.monografias.com/trabajos62/republica-cafetelera/republica-cafetelera2.shtml#xpresiden#ixzz3WmFV0IFu>

¹⁵LUNGO UCLES, Mario, Procesos Urbanos. Primera edición, Editorial ISTMO, San Salvador, 1992, p. 2.

¹⁶PODER EJECUTIVO, DECRETO DEL 8/OCTUBRE/1915, REGLAMENTO INTERNO, D.O DEL 19/OCTUBRE/1915



En mil novecientos cuarenta y siete la Secretaria de Fomento pasó a ser el Ministerio de Fomento y Obras Públicas mediante Decreto legislativo numero doscientos setenta y ocho, publicado en el Diario Oficial del dieciocho de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete. Este Ministerio adquiere la denominación del Ministerio de Obras Públicas, mediante Decreto Legislativo número mil cincuenta y nueve, publicado en el Diario Oficial del diecinueve de junio de mil novecientos cincuenta y tres, se hizo pensando que era necesario armonizar las disposiciones administrativas con la puramente fiscal.

Este ministerio tiene se crea con el objetivo de:

- Vigilar el cumplimiento de las leyes y reglamentos que regulan las construcciones públicas y privadas
- Investigar las condiciones geológicas, hidrológicas, sismológicas y la calidad de materiales de construcción
- Planificar, coordinar, ejecutar, controlar y evaluar programas de desarrollo urbano y regional e infraestructura vial del país¹⁷

2.7 PERIODO 1930-1940.

2.7.1 GENERAL MAXIMILIANO HERNANDEZ MARTINEZ

Los orígenes del Estado como proveedor de viviendas, lo encontramos en la depresión económica de mil novecientos treinta y su impacto en la economía salvadoreña. Así, durante el régimen del General Maximiliano Hernández Martínez, en mil novecientos treinta y tres fue fundada la Junta Nacional de Defensa Social, y que veintidós de diciembre de mil novecientos cuarenta y tres se trasformó en Mejoramiento Social cuya función fue la de contribuir a la solución de las necesidades básicas de la población.

¹⁷DECRETO EJECUTIVO NUMERO 41 PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DEL 12 DE MAYO DE 1976 EN EL CUAL EL ARTICULO 40 SE SEÑALA LAS ATRIBUCIONES DEL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICA.



El dos de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco dicha entidad cambio de estructura orgánica y adopto la denominación de Mejoramiento Social, por Decreto Legislativo numero setenta, publicado en el Diario Oficial numero noventa y nueve , Tomo ciento treinta y ocho del diez del mismo mes y año y que después de varias consideraciones , el veintinueve de diciembre de mil novecientos cincuenta, se dividió en dos Instituciones, para atender por un lado el área urbana a través del Instituto de Colonización Rural.

El Instituto de Colonización Rural contaba con una sección de Vivienda pero sus actividades se orientaban fundamentalmente a fomentar el desarrollo de la pequeña propiedad y facilitar asistencia técnica para el mejor aprovechamiento de la tierra. Los aspectos relativos a la vivienda rural fueron perdiendo importancia dentro de las actividades del Instituto, cuyo patrimonio se traspasó al Instituto Salvadoreño de transformación Agraria con fecha veinte de marzo de mil novecientos setenta cinco.

Con la finalidad de dar atención al problema de la Vivienda, tanto urbana como rural, se crearon otras instituciones gubernamentales, como el fondo social para la vivienda, siendo una Institución de carácter autónoma creada por el Estado con el objeto de favorecer a sus cotizantes que no han podido proveer de su vivienda, y orientada a atender aquellos núcleos familiares de escasos recursos económicos a través de préstamos que conceden, su monto es determinado por el nivel de sueldo que devengan sus cotizantes; aunque un matrimonio o pareja constituida donde los dos cotizan, se pueden sumar a sus sueldos y optar a un préstamo superior del que obtuvieran separadamente.

El Fondo Social para la Vivienda construye proyectos habitacionales a través de las Instituciones de Ahorro y Préstamos. Este proporciona vivienda a sus cotizantes con créditos a largo plazo, también da la oportunidad de que el cotizante adquiera su vivienda comprándola a un tercero facilitándole el crédito respectivo,



Además concede préstamos para la compra de lotes y para la construcción de vivienda.

La Financiera nacional para la Vivienda surgió en el año de mil novecientos sesenta y tres por Decreto Legislativo, siendo la institución que rige el Sistema de Ahorro y Préstamo en materia de políticas financiera para la construcción de vivienda que solucione en alguna medida el problema del déficit habitacional existente en el país.

El financiamiento que presta está dirigido a las familias de bajos y medianos recursos económicos para que estas puedan obtener vivienda con todos los servicios, a través de préstamos otorgados por las Instituciones de Ahorro y Préstamo.

En mil novecientos cincuenta surge el Instituto de Vivienda Urbana (I.V.U), quien desde esa época a tratado de atender los estratos que su ley y objetivos le indican el IVU ha continuado su política de Vivienda tradicional hasta la fecha; sin embargo a pesar que en años anteriores atendía la demanda de soluciones habitacionales con relativa facilidad, el crecimiento poblacional en las ciudades principales, origino un excedente en la demanda, que la institución con su capacidad instalada y sus recursos financieros limitados, difícilmente ha podido atender, de acuerdo con el objetivo de su creación¹⁸.

Fue creado para que encuentre adecuadas soluciones al grave problema de la falta de vivienda en el país y se encargue de construir viviendas higiénicas y económicas para familias de escasos y medianos recursos. Fundación Salvadoreña de Desarrollo de Vivienda Mínima, surgió como entidad privada sin fines de lucro, la cual, utilizando la técnica de ayuda mutua, involucra a los interesados en las labores de construcción de sus viviendas.

¹⁸ D.O N.238 TOMO 149 D.L.111, 29-12-50



Esta tiene la finalidad de construir viviendas a bajo costo y el mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes que atiende mediante sus programas. Algunas empresas privadas han realizado muy buenos proyectos de lotificaciones con viviendas ya construidas, y otras financian a los particulares la compra de sus viviendas de acuerdo con las empresas constructoras. Sin embargo, estos esfuerzos no han sido suficientes ante la gran demanda existente. Por tal razón el comercio de la tierra en forma de lotificación se ha convertido en un negocio seguro y muy lucrativo, no obstante la proliferación de proyectos en cuestión, y que están regulados en alguna medida por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA), si son rurales y por la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura, si son urbanos.

Dado el gran interés de algunos terratenientes de lotificar parcial o totalmente sus explotaciones, han surgido empresas intermediarias que realizan, por contratos con aquellos, los tramites de aprobación de los proyectos y la comercialización de los lotes.

Las lotificaciones de vivienda constituye una alternativa de solución al problema habitacional, especialmente porque en la mayoría de los casos la forma de adquisición de los lotes está al alcance de las familias de bajo recursos, pero deben sujetarse a disposiciones legales de manera que quienes residan en las mismas gocen de los servicios de agua potable, energía eléctrica, letrina, sistema de desagüé si son rurales o de alcantarillados si son urbanas; además, acceso a los servicios de salud, educación, y transporte, por lo que se hará necesaria una amplia coordinación entre instituciones encargadas de proporcionar dichos servicios, cuyos costos se puedan compartir, entre estados y los lotificadores, a fin de proporcionar a los pobladores condiciones adecuadas de vida.¹⁹

¹⁹ proyecto de formulación de la política habitacional de la republica de el salvador



En mil novecientos treinta y cuatro es creado el Banco Hipotecario de El Salvador; entre sus objetivos, otorgaba préstamos con garantía hipotecaria de bienes inmuebles para la construcción y el mejoramiento de viviendas, como banco comercial del Estado. En mil novecientos cuarenta y nueve se elaboró el primer Diagnóstico Habitacional a nivel nacional, el cual incluía solamente las áreas urbanas.

2.8 DURANTE LOS AÑOS 1950-1960²⁰.

2.8.1 CONSTITUCION POLITICA

En 1950 bajo el gobierno de OSCAR OSORIO se decreta una nueva Constitución Política contiene un ordenamiento jurídico bastante avanzado en materias económicas y sociales. Respecto del derecho de propiedad y, en especial, de la propiedad de la tierra y del dominio de la tierra, contiene las siguientes disposiciones:

Artículo 137 se reconoce y garantiza la propiedad privada en función social. Se reconoce así mismo la propiedad intelectual y artística, por el tiempo y en la forma determinada por la ley. El subsuelo pertenece al Estado, el cual podrá otorgar concesiones para su explotación.

Artículo 140 El bien de Familia Ninguna corporación o fundación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su denominación u objeto, tendrá capacidad legal para conservar en propiedad o administrar bienes raíces, con excepción de los destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución.

Artículo 147 El Estado fomentara el desarrollo de la pequeña propiedad rural, Facilitará al pequeño productor asistencia técnico, créditos y otros medios necesarios para el mejor aprovechamiento de sus tierras.

²⁰ fundación salvadoreña de desarrollo y vivienda mínima, “carta urbana nº 146 julio 2007”



Artículo 148 se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurara que el mayor número de familias Salvadoreñas llegue a ser propietarios de su vivienda. Fomentara que todo dueño de fincas rusticas proporcione a sus colonos y trabajadores habitación higiénica y cómoda y, al efecto, facilitara al pequeño propietario los medios necesarios²¹.

Es así como en ese mismo año nace el Instituto de Vivienda Urbana, con la función específica de desarrollar y ejecutar proyectos habitacionales de carácter social, dentro del régimen de tenencia del bien común familiar. Se le dio forma de organismo autónomo, con financiamiento interno y externo; además contaba con una Ley de expropiación de terrenos con vocación para viviendas urbanas.

También en los años cincuenta, el crecimiento poblacional y el desarrollo económico fueron determinantes para acrecentar la demanda de viviendas, que a su vez provocan un desorden territorial.

2.9 DURANTE LOS AÑOS 1960-1970²²

Durante la época de los sesentas se aceleró el proceso de urbanización, como consecuencia de la expansión de los cultivos de exportación y de la migración poblacional campo y ciudad. En 1961 se crea el Consejo de Planificación y Coordinación Económica que al año siguiente se le llama Consejo Nacional de Planificación y Coordinación Económica. Para 1963 se crea la Financiera Nacional de la Vivienda y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo. El objetivo del sistema creado por el Estado era darle solución al problema del alojamiento de las familias de bajos y medianos ingresos.

²² tierras y colonización, preparada por el doctor abelardo torres año 1961



2.10 DURANTE LOS AÑOS 1970-1980²³

Para los años setenta del mismo siglo se crearon 253 lotificaciones en la capital, en 1978 se crea un programa destinado al Mejoramiento Integrado del Área Metropolitana de San Salvador por el Ministerio de Planificación, conocido como MIPLAN.

Asimismo en esta época se da la imposibilidad y la exclusión del sistema financiero de la vivienda para los sectores de trabajadores afiliados al sistema de seguridad social, se creó el Fondo Social para la Vivienda y el Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos. Tanto el Fondo Social para la Vivienda como Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos formaron parte de la nueva política reformista nacional del régimen del presidente ARTURO ARMANDO MOLINA; los recursos con los cuales operaron, provenían de los mismos trabajadores y de los patronos por medio de un sistema de cotizaciones. Los créditos de ambas instituciones se destinaron a la adquisición de viviendas y lotes, construcción, reparación, ampliación, mejoras y pagos pasivos de vivienda.

2.11 PERIODO 1980-1992

2.11.1 LA GUERRA CIVIL

El estallido de la guerra civil hundió aún más a una sociedad con grandes deficiencias y desigualdades sociales, el año 1980 fue muy determinante para el inicio de la guerra civil en El Salvador, dada la serie de eventos represivos por parte del Estado y organizaciones paramilitares, replicados por acciones violentas de las organizaciones guerrilleras.

En marzo el Partido Comunista Salvadoreño funda las Fuerzas Armadas de

²³Ibidem.



Liberación, FAL. Se recomponen dos juntas más y a la tercera se integra NAPOLEÓN DUARTE en marzo de 1980. Inmediatamente, Duarte puso en práctica un programa de gobierno diseñado por asesores de Estados Unidos con las siguientes reformas políticas: se implementó una reforma agraria, la nacionalización de la banca, del comercio exterior, y del procesamiento del café y el azúcar. Asimismo, Duarte decretó el Estado de sitio y la suspensión de las garantías constitucionales.

En las décadas de los ochenta y noventa se caracteriza, la expansión industrial y territorial dieron paso a la sobrepoblación de la zona norte y sur de la capital, y separando las grandes lotificaciones destinadas a la clase alta y otras a la de clase media y baja, por lo que el descontento y otras situaciones más de las que El Salvador fue objeto, explotó en el conflicto armado²⁴, haciendo que los habitantes de zonas rurales migraran a las grandes ciudades en busca de seguridad y una oportunidad para sobrevivir, a esto se asocia el terremoto ocurrido el 10 de Octubre de 1986 que agravó más la crisis habitacional.

La década de los ochentas²⁵ también se determinó por la crisis económica generada por la guerra. La violencia se extendió a todas las esferas de la vida nacional. El Estado para poder recaudar mayores recursos financieros y poder controlar la economía, nacionalizó la banca y promulgó la Reforma Agraria.

2.12 REFORMA AGRARIA DE 1980

La introducción de una reforma de la tierra marcó el comienzo de una nueva etapa en el desarrollo del Estado salvadoreño y su intervención en la economía. La reforma estuvo acompañada de la aplicación de una serie de instrumentos y nuevas políticas

²⁴ ministerio del medio ambiente, perfil ambiental de la región metropolitana de san salvador, editorial prisma, san salvador, 1999, p. 9.

²⁵ ibíd. carta urbana nº 146 julio 2007.



tendientes a variar estructuralmente la generación y distribución del ingreso real en el campo.

Durante esta etapa reformista, la implementación de políticas no estaba dirigida únicamente a proveer bienes públicos o a estimular una producción eficiente, sino también a la corrección de distorsiones en los mercados rurales y a la vez fue uno de los instrumentos de la intervención estatal, para mejorar el acceso a la tierra de los campesinos y de los sin-tierra, y afectó los intereses de los grandes propietarios, quienes se habían beneficiado mucho en el pasado, del rápido crecimiento agroexportador y de las políticas relacionadas a este sector²⁶.

Es de hacer notar que este proceso de transformación agraria fue anunciado bajo gran presión de organizaciones políticas de oposición y rurales, en la Proclama de la Fuerza Armada de la República de El Salvador, del 15 de octubre de 1979, después que el General CARLOS HUMBERTO ROMERO²⁷, un defensor de los intereses de la oligarquía, fue depuesto por un golpe de Estado de esa misma fecha, por las juntas cívico-militares, se crea una Junta Revolucionaria de Gobierno.

Dicha junta asumiría el poder del Estado con el fin de crear las condiciones para que en el país se pudiera vivir en paz y acorde a la dignidad del ser humano, mientras se establecían las condiciones necesarias para que se pudieran realizar elecciones auténticamente libres, en vista de la caótica situación política y social que se vivía en ese entonces en el país, se adoptó un programa de emergencias en la cual se enumeraban las anomalías que en ese momento se tenían, como son: violación de derechos humanos, existencia de corrupción en la administración pública y de justicia, mala distribución de la riqueza nacional, entre otras.

Se dice que en esta proclama se crearon las bases para dar inicio a una reforma agraria. En ese marco, también se impulsaron lineamientos que consistían

²⁶ WimPelupessy, "Políticas Agrarias en El Salvador (1960-1990)", San José Costa Rica, EDUCA, 1998

²⁷ General y político salvadoreño y Presidente de El Salvador de 1977 hasta 1979



en adoptar medidas que condujeran a una distribución equitativa de la riqueza nacional, incrementando al mismo tiempo el producto interno bruto²⁸.

A esto se le sumó también garantizar el derecho de propiedad privada en función social; al igual se tomó en cuenta que la creación del ISTA²⁹, no respondía al clamor de las mayorías desposeídas en el país, al crearse únicamente por los de privilegio, en contraposición a los objetivos de un verdadero desarrollo económico, social y político; y que era preciso establecer un nuevo ordenes económico y social en armonía con los principios de justicia social.

Posteriormente se promulgó el decreto 43³⁰, con fecha 15 de octubre de 1979. Este decreto fue fundamental porque en él se reconoció la vigencia de la Constitución de 1962 y se consideró que existía una necesidad de acelerar y asegurar el desarrollo de la Reforma Agraria en el país y a la vez garantizar su cristalización a corto plazo; por lo que era preciso tomar de inmediato las medidas de emergencia que evitaran un desordenado proceso de transferencias, partición de inmuebles rústicos y gravámenes, con lo que este decreto constituyó una medida fundamental, que fue la congelación de ventas de propiedades como garantía previa a iniciarse la reforma agraria.

Se crearon las bases necesarias para la promoción de una política de cambios en el sistema de tenencia de la tierra, prohibiendo en el decreto mencionado las transferencias de los bienes raíces rústicos que comprendían extensiones superficiales de más de 100 hectáreas, no podían ser gravadas con hipotecas o usufructo, mientras no entrara en vigencia la Ley de la reforma agraria; no obstante, las personas que en la totalidad del territorio nacional contaran con bienes raíces

²⁸Se conoce como "Producto interno Bruto" a la suma de todos los bienes y servicios finales que produce un país o una economía, tanto si han sido elaborado por empresas nacionales o extranjeras dentro del territorio nacional, que se registran en un periodo determinado (generalmente un año)

²⁹Artículo 1º, Naturaleza, creación y objeto: esta ley es de orden público y mediante ella crease el "Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria" que en su texto se denominara ISTA, como una entidad de derecho público, con personalidad jurídica y autonomía en lo económico y administrativo

³⁰Decreto N° 43, de la Junta Revolucionaria de Gobierno, de fecha 15 de octubre del año 1979



rústicos de 50 y 100 hectárea, podrían transferir su dominio, ser gravadas con hipotecas o usufructo, previa autorización del ISTA³¹, cuando la extensión superficial de dichos bienes raíces eran menor de 50 hectáreas no era necesaria la autorización del ISTA, por lo que se crearon instrumentos legales para implementar esta política.

Fue hasta el 5 de marzo de 1980, cuando el líder demócrata cristiano José Napoleón Duarte, tomó la presidencia de la junta cívico-militar, con la que se llevó a cabo la reforma agraria, empezó la expropiación y la ocupación militar de la mayoría de las grandes propiedades agropecuarias. A esto siguió la nacionalización de la exportación del café, del algodón del azúcar y la nacionalización del sector bancario.³²

ISTA una de sus funciones es determinar, la parte de tierra que le correspondería al propietario, esto con base a criterios técnicos y equitativos que permitiera la eficiente explotación de la tierra tanto para el ex propietario como para su nuevo beneficiario.

También al ISTA se le confería la facultad de traspasar las tierras expropiadas que eran de los propietarios que no habían hecho uso de su derecho de transferir las tierras excedentarias de 245 hectáreas en el término de los 3 años- bajo cualquier título a los campesinos, asociaciones comunales campesinas, asociaciones cooperativas o cualquier otra clase de asociaciones campesinas existentes o que se crearan en el futuro.³³

El 18 de febrero de 1988 se aprueba la Ley de transferencia de propiedad estatal rústica de vocación agropecuaria³⁴ a favor de los beneficiarios de la reforma

³¹Ibíd., Artículo 1º inc. Primero y segundo.

³²WimPelupessy, "Políticas Agrarias en El Salvador (1960-1990)", San José Costa Rica, EDUCA, 1998. Pág. 133

³³Art. 11 de la Ley especial para la afectación y destino de las tierras rústicas excedentes de las 245 hectáreas.

³⁴Son todas aquellas tierras rurales propiedad del Estado que se pueden cultivar o usar para la ganadería. Las tierras de este tipo que el Estado no necesita, debe venderlas a los campesinos que no tienen o tienen muy poca tierra, o a sus organizaciones como las cooperativas y asociaciones comunales campesinas



agraria, Decreto 896, esto en cumplimiento del artículo 104,inc.2º de la Constitución, que regula la propiedad estatal rústica con vocación agropecuaria , el decreto reguló en su artículo primero, que la propiedad estatal rústica con vocación agropecuaria que no era indispensable para las actividades propias del Estado, incluyendo las de las instituciones oficiales autónomas y de las corporaciones de Derecho Público, quedaban transferidas a los beneficiarios de la reforma agraria, quienes dentro de los sesenta días subsiguientes a la vigencia del decreto, deberían de presentar al Presidente de la República una lista de todas las tierras rústicas que tuvieran en su poder a cualquier título, especificando aquellas de vocación agropecuaria que a su juicio eran indispensables para sus propias actividades.

Las instituciones estatales encargadas de la transferencia de estas tierras fueron el ISTA y FINATA, a quienes los beneficiarios, para garantizar el pago del precio de las tierras y demás bienes adjudicados debían constituir primera hipoteca. El 14 de mayo de 1988, entra en vigencia la Ley de transferencia voluntaria de tierras con vocación agropecuaria, Decreto 839, en donde uno de sus considerandos enuncia que “la constitución establece la función social de la propiedad y permite la libre transferencia de tierras rústicas dentro de los límites de tenencia que una sola persona puede tener en propiedad.

Esta ley tenía como propósito impulsar la política de gobierno de favorecer con la adquisición de tierras con vocación agropecuaria al hombre que la trabaja, por ello, se impulsó un proceso masivo de transferencia voluntaria de los propietarios a los beneficiarios de la reforma agraria. Las tierras eran ofrecidas de forma directa a propietario, beneficiario o a estos por medio de las organizaciones campesinas o de FINATA, a efecto de que esta financiara la adquisición de las mismas.

Todo lo antes expresado se respalda por la constitución de 1983 en la que en el artículo 105 nos expone “que se garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual, cooperativa, comunal o en cualquier otra



forma asociativa, y no podrá por ningún concepto reducir la extensión máxima de tierra que como derecho de propiedad establece esta Constitución”. Así también siguiendo con el estudio de la constitución encontramos en el artículo 264.- que Mientras no se erija la jurisdicción agraria, seguirán conociendo en esta materia las mismas instituciones y tribunales que de conformidad a las respectivas leyes tienen tal atribución aplicando los procedimientos establecidos en las mismas. Esto quiere decir que mientras no exista otra ley diferente a las que ya rigen la reforma agraria seguirá conociendo la misma jurisdicción.

Y en el artículo 265 señala: “Reconoce la vigencia de todas las leyes y decretos relativos al proceso de la Reforma Agraria en todo lo que no contradigan el texto de esta Constitución”. Esto refiere que todo lo que está conforme a la constitución establece será tomado como legítimo.

En la presente investigación hemos abordado la etapa de la reforma agraria que sufrió El Salvador en el año de 1980, pero es necesario hacer referencia que dicha etapa, no posee mayor relevancia jurídica en el estudio realizado, puesto que ella no es objeto de aplicación de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, tal como lo establece dicho cuerpo legal en su artículo 2 literal (b); la base legal en mención lo que deduce, es lo siguiente: quedan excluidas de toda aplicación de esta ley especial las lotificaciones que establece dicho base legal en sus literales, es por ello que la reforma agraria no posee mayor relevancia para nuestra investigación y por ende solo hacemos una breve mención de ella.

2.12.1 CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

En 1881 antes de la constitución del CNR, el registro de la propiedad en nuestro país estaba a cargo del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, esto según la Ley Hipotecaria, en la que se reconoce al Registro como institución encargada de proteger el derecho a la propiedad. Durante la reforma agraria se incrementó la demanda de solicitud de ingreso de títulos al registro, por lo que en



busca de satisfacer la demanda, el registro implementó un cambio en el sistema registral como parte de una campaña política impulsada para minimizar los aires de descontento campesino.

En El Salvador el registro es declarativo, pues la transferencia de propiedad sobre inmuebles y demás derechos sobre estos bienes se produce con el otorgamiento del instrumento público requerido y con la entrega de la posesión del inmueble³⁵. No obstante, para proteger sus derechos ante una instancia administrativa o judicial, el propietario de un inmueble debe inscribir previamente su derecho en el registro de la propiedad, pues sólo se admiten títulos o documentos registrados³⁶.

Por tanto, en forma similar a lo que ocurre en la mayoría de países de la región, la inscripción del título en el registro no es constitutiva pero tiene la finalidad de dar publicidad y eficacia a los actos realizados sobre los inmuebles frente a terceros.

En tal sentido se ha comprobado que la inscripción en el registro brinda seguridad en la tenencia, reduciendo el riesgo de disputas. Desde el punto de la utilización económica de los predios, un título sin inscripción está marginado del mercado formal, lo cual afecta negativamente su valor de mercado y restringe las oportunidades para su explotación. En nuestro país el sistema de registro de la propiedad predial ha sido objeto de proceso de transformación durante los últimos veinte años, período dentro del que se pueden diferenciar tres etapas fundamentales:

³⁵ Código Civil de El Salvador, Artículo 667

³⁶ Ibidem, Artículo 717.



2.12.2 PRIMERA ETAPA (1986-1991)

Se sustituye el sistema de folio personal del Registro de la Propiedad Raíz³⁷ e Hipotecas por un sistema de folio real³⁸. No obstante, éste no se pudo implementar a cabalidad por la carencia de base geográfica. Además, no se solucionaron los principales problemas del sistema registral entonces vigente: sistema manual, complejo, sobre regulado y oneroso; que exige acreditar el pago de solvencias tributarias y otras obligaciones ajenas a la prueba de la propiedad; que carece de mecanismos efectivos para acceder a la información registral; que está expuesto a alteración y pérdida de la información, con certificaciones poco confiables y con oficinas registrales no interconectadas que no cuentan con mecanismos que faciliten el intercambio de información a nivel nacional.

2.12.3 SEGUNDA ETAPA (1991-1994)

Se crea en mil novecientos noventa y dos el Registro Social de Inmuebles³⁹ como la institución oficial, dentro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, encargada de la inscripción y publicidad de derechos sobre predios ubicados en comunidades marginales, lotificaciones ilegales urbanas y rurales y otras materias de proyectos de interés social. El Registro Social de Inmuebles fue dotado de un nuevo sistema registral y de procedimientos registrales rápidos, simplificados y poco onerosos. Su nuevo sistema registral, es computarizado, desregulado y con base geográfica, con capacidad para procesar inscripciones masivas.

³⁷ El RSI se crea con la promulgación del Decreto No. 734, del 5 de abril de 1991, dentro del marco de los Convenios de Cooperación Técnica celebrados, en 1990 y 1991, entre el Gobierno de El Salvador y el Instituto Libertad y Democracia.

³⁸ Para dicho efecto, se promulgaron la “Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas” (Decreto 292, del 19-2-86) y su reglamento (Decreto 24, del 29-4-86).

³⁹ El RSI se crea con la promulgación del Decreto No. 734, del 5 de abril de 1991, dentro del marco de los Convenios de Cooperación Técnica celebrados, en 1990 y 1991, entre el Gobierno de El Salvador y el Instituto Libertad y Democracia.



La información registral y sus certificaciones son plenamente confiables; cuenta con mecanismos efectivos de acceso a la información y elimina los riesgos de su alteración o pérdida. Gracias a su base geográfica, se puede conocer con precisión la ubicación y las características del predio, eliminando el riesgo de duplicidad de inscripciones y de superposición de áreas.

Siguiendo en la historia de la tenencia de tierra En El Salvador el déficit habitacional ha sido tradicionalmente elevado, pero en la década de los ochentas su magnitud creció a un ritmo progresivo. Para el año de 1985, a nivel nacional se tenía un déficit de 580,434 unidades habitacionales.

Éste panorama provocó en el sector vivienda un horizonte de crisis en lo financiero y deficiencias e irregularidades entre las instituciones estatales que trabajan en el mismo. La producción de viviendas por parte del Estado se realizaba a costos muy elevados por unidad habitacional y las viviendas eran comercializadas a bajos precios, lo que generaba una descapitalización económica para las instituciones, así como también el hecho de operar con tasas de interés negativas y diferenciadas, menores que la inflación.

En mil novecientos ochenta y nueve, el partido Alianza Republicana Nacionalista salió triunfante en las elecciones presidenciales, implementando el mercado libre y competitivo, donde el respeto a la propiedad privada fue uno de sus puntos más fuertes, favoreciendo el crecimiento económico ante el progreso social.

El modelo económico social global⁴⁰ del nuevo partido en el poder se sustentó en el neoliberalismo: mercado libre y competitivo, y un Estado facilitador sin capitalismo de Estado. Con el propósito de iniciar un proceso sostenido de erradicación de la extrema pobreza, el nuevo Gobierno propuso la implementación

⁴⁰ Comisión de Derechos Humanos, Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección de minorías, Realización de los DESC, “2º Informe del Relator Especial Rajindar Sachar sobre la vivienda adecuada”, E/CN.4/Sub.2/1994/20, 21 de junio de 1994.



de programas sociales compensatorios de plazo inmediato y programa sectorial a mediano plazo tales como: Programa especial de emergencia urbana (para zonas marginales); Municipalidades en acción; Programas especiales de desarrollo social; Programa especial para la reconstrucción post-terremoto de 1986; La creación del Fondo de Inversión Social que realizó acciones básicamente de financiamiento, para atender las necesidades más urgentes generadas por las medidas económicas de ajuste estructural entre la población de más bajos ingresos, a través de organizaciones no gubernamentales, como una manera de reforzar la acción gubernamental y satisfacer necesidades de infraestructura básica, capacitación promoción vía educación y gestión de proyectos productivos.

El proceso de implementación de estos programas y medidas, se inició básicamente con el saneamiento de las carteras de las instituciones financieras, con aprobación de la Ley de Privatización de la Banca y reformas a la política de financiamiento para la vivienda: liberación de tasas de interés, creación de la banca múltiple, participación de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo en operaciones crediticias distintas del financiamiento de viviendas, etc. Para que los bancos comerciales puedan entrar al mercado financiero de la vivienda en forma competitiva con las Asociaciones de Ahorro y Préstamo.

Se creó el Certificado de Depósito para Vivienda, que es un instrumento a mediano plazo (tres años), que ofrecía rendimiento de hasta dos puntos porcentuales de los depósitos a ciento ochenta días, es negociable a tasas de interés que ajustan semestralmente. Los certificados fueron ofrecidos a partir de julio de mil novecientos noventa y uno, sustituyendo a los bonos de vivienda que manejaba la Financiera Nacional de Vivienda⁴¹.

También, éste proceso de implementación buscó facilitar el acceso a la propiedad para aquellos pobladores que gozaban del derecho de posesión de un

⁴¹ Fondo Nacional de la Vivienda –Memoria de labores. FNV-San Salvador: FMV. 1980



terreno y arrendatarios del ex Instituto de Vivienda Urbana, ya que pretendió hacer propietarios a todos los salvadoreños, lo que no fue un hecho novedoso, ya que se ha venido regularizando la propiedad desde la década de los setentas, acompañado de programas de mejoramiento y renovación de tugurios de corto alcance.

Para facilitar el proceso de regulación de la propiedad, se organiza el Instituto Libertad y Progreso en 1991, como entidad política responsable, a nivel presidencial, para cumplir con el objetivo de la legalización de las tierras de invasión del Estado y municipales.

Como hemos podido observar aun cuando se han implementado programas de vivienda de interés social a través de las instituciones públicas del sector vivienda como lo son: Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; Instituto Libertad y Progreso; Fondo Social para la Vivienda, Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima y Fondo Nacional para la Vivienda Popular. Las mencionadas instituciones han pretendido facilitar adquisición de viviendas, pero hay que tener en cuenta que la mayoría de salvadoreños son empleados del sector informal y no cuentan con estabilidad laboral ni condiciones financieras que les permitan ser sujetos de crédito para comprar una casa.

Las políticas habitacionales implementados hasta la actualidad no han logrado reducir el déficit habitacional en El Salvador y sobretodo en el área metropolitana de San Salvador los cuales viven en condiciones no adecuadas debido que no cuentan con una vivienda propia para su grupo familiar percibiendo ingresos inferiores a dos salarios mínimos.

Esto lleva a determinar que las familias de escasos recursos optan por vivir en lugares sin la debida autorización y por consiguiente se ven en la dificultad de seguir el procedimiento para legalizar el inmueble que habitan todo ello por no contar con los recursos económicos para tener acceso a una vivienda digna.



2.13 INSTITUCIONES CREADAS PARA REGULAR LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL SALVADOR.

Como anteriormente lo hemos estudiado desde hace mucho tiempo la sociedad salvadoreña se enfrenta a una gran cantidad de problemas o inconvenientes que ya sea de forma directa o indirecta ponen en riesgo su seguridad jurídica, así como la de sus propiedades, por tal razón surgen entidades o instituciones que tienen como objetivo en común velar por los derechos de las personas, especialmente en éste apartado estudiaremos las instituciones que intervienen en la regulación de viviendas de interés social en nuestro país.

2.13.1 VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

De acuerdo al texto constitucional (artículo 119) la construcción de vivienda es una actividad de interés social y obliga al Estado a procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de una vivienda. Es por ello que se creó el órgano rector de las políticas de vivienda en El Salvador, el cual es el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano⁴²; el que durante los últimos años ha venido impulsando una política descentralizadora en materia de planificación y desarrollo urbano, generando una diversidad de planes de desarrollo urbano regional y local, entre ellos, el Plan Nacional de Desarrollo Territorial.

En mil novecientos noventa se modificó sustancialmente el rol del Estado; el rol intervencionista en las diferentes áreas de la política pública se sustituyó por un rol facilitador, regulador, supervisor y de control. En el sector vivienda éste cambio se tradujo en la creación de un sistema de subsidios directos y focalizados y una mayor atención en la legalización de las propiedades. Sin embargo, se mantuvieron algunos programas de subsidio vía tasa de interés. Para garantizar los derechos de

⁴²El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano tiene funciones como diseñar las políticas, estrategias, programas y proyectos para producir soluciones habitacionales a la población.



propiedad a las familias cuyos ingresos no les permita acceder a un crédito bancario, se creó el Fondo Nacional de Vivienda Popular.⁴³

Los principales programas de viviendas de interés social en El Salvador han sido desarrollados por el Fondo Social para la Vivienda⁴⁴ en el caso de las viviendas destinadas para trabajadores del sector formal; y por el Fondo Nacional de Vivienda Popular, en el caso de las viviendas destinadas a trabajadores del sector informal. Desde su creación a la fecha, el Fondo Social de Vivienda ha sido la principal fuente de financiamiento de viviendas de interés social en el mercado formal, habiendo otorgado cerca de doscientos mil créditos. Recientemente, se han realizado una serie de reformas al Fondo Social de Vivienda orientadas principalmente a incorporar a los trabajadores informales dentro de la población beneficiaria, a ampliar el precio de la vivienda a financiar (hasta US \$ 22,857), y facilitar un segundo crédito a los beneficiarios. No obstante, durante el año dos mil cinco se produjo una disminución significativa respecto a los créditos otorgados por el Fondo Social de la Vivienda durante el año 2004⁴⁵.

Dos factores han sido decisivos: a) subida de la tasa de interés cobrado por el Fondo Social de la Vivienda, que ha llegado a ser superior a la de un banco comercial, b) exigencias del Fondo Social de la Vivienda para el otorgamiento de créditos.²⁸ Luego de los terremotos del dos mil uno se han desarrollado, además, varios programas y proyectos habitacionales financiados por diversos organismos de cooperación, cuyo objetivo específico es apoyar el proceso de reconstrucción, entre los que destacan: Programa de Mejoramiento de Barrios, Programa de Asentamientos Humanos o de Comunidades en Progreso, Programa de Vivienda en Altura o de Condominios, Programa de Inversión sin Fronteras, Programa de

⁴³ FONAVIPO fue creado en 1992, por el Decreto Legislativo No. 258.

⁴⁴ El Fondo Social de Vivienda es una institución de crédito autónoma, de derecho público, con personalidad jurídica, que fue creada en 1973.

⁴⁵ En el 2004, se otorgó 9,717 créditos por un monto de 84.7 millones de dólares, en el 2005 éstos disminuyeron a 8,084 por un monto de 72.5 millones de dólares.



Arrendamiento Inmobiliario, Programa de Certificación de Lotificadores, Programa de Manejo de Riesgos Ambientales, Programa Construyendo un Sueño.

2.13.2 INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO (PROGRAMA ESPECIAL EL SALVADOR PAÍS DE PROPIETARIOS)

En febrero de 1991⁴⁶, se creó el Programa Especial El Salvador País de Propietarios y se instituyó el Instituto Libertad y Progreso como unidad pública descentralizada, adscrita a la Presidencia de la República, cuyo objeto principal era diseñar, promover y aplicar la nueva legalidad que permitiera el acceso a la propiedad y registro a las personas de escasos recursos que habitan en tugurios, zonas marginales y lotificaciones no autorizadas o colonias piratas y como entidad ejecutora de las acciones para dar cumplimiento a dicha normatividad.

El convenio celebrado entre el Gobierno de El Salvador y el Instituto de Libertad y Desarrollo que fuera ampliado para el período de mil novecientos noventa y uno y mil novecientos noventa y dos comprendía la investigación, diseño y creación de la reforma institucional, así como la puesta en marcha del nuevo sistema de formalización y registro de predios. Su ejecución fue financiada con fondos provenientes de Agencia de los Estados para el desarrollo Internacional y del Gobierno de El Salvador.

La reforma institucional iniciada en El Salvador en mil novecientos noventa y uno fue significativa, pues por primera vez el Estado establece vías de acceso a la propiedad para los marginales en los sectores urbano y rural, abriéndoles las puertas hacia un título de propiedad individual, firme, seguro y registrable, cualquiera sea el modelo de propiedad y explotación elegido.

Se creó un procedimiento de saneamiento técnico legal para las comunidades marginales, estableciéndose canales de participación de la comunidad y mecanismos

⁴⁶Con la promulgación de los Decretos No. 16 y 17, del 26 de febrero de 1991.



financieros para incentivar la transferencia de propiedad de predios a favor de sus ocupantes. Asimismo, se crearon mecanismos legales para regularizar las lotificaciones ilegales o piratas, y se simplificaron trámites para la habilitación de terrenos con fines urbanos. Se estableció, además, la normatividad necesaria para permitir a las asociaciones cooperativas rurales creadas por la Reforma Agraria la libre elección del sistema de propiedad y explotación de la tierra que más conviniera a sus intereses⁴⁷.

En mil novecientos noventa y uno, el setenta por ciento de la población se encontraba en situación de extra legalidad respecto a la tenencia de predios urbanos; debido a los altos costos que implicaba cumplir las normas vigentes para la adquisición, desarrollo urbanístico, construcción y registro de una propiedad. Como resultado, a principios de la década de los años noventa, se habrían generado asentamientos o urbanizaciones informales, llamados Tugurios o Comunidades Marginales, Lotificaciones Ilegales o Colonias Piratas.⁴⁸

La situación de extra legalidad alcanzaba, inclusive, a los programas de vivienda popular ejecutados por el Estado. Desde su creación hasta el año dos mil cuatro, el Instituto Libertad y Progreso había operado bajo un sistema centralizado en la planificación y coordinado, pero descentralizado en su operación, a fin de que las actividades operativas estuvieran en manos del sector privado y que los beneficiarios tuvieran una participación activa en la ejecución de las tareas de formalización y en la toma de decisiones.

Correspondiéndole al Instituto Libertad y Progreso la coordinación con Organizaciones no Gubernamentales que participan en la promoción y legalización, empresas privadas de medición, propietarios y poseedores, notarios particulares que

⁴⁷ Entre las normas más importantes en ésta materia, figuran: el Decreto No 26 (4-3-06), los Decretos No. 772 y 773 (25-4-91), el Decreto Legislativo No. 708 y su reglamento entre otros.

⁴⁸ Las lotificaciones ilegales se han constituido en la gran fuente de viviendas para las familias de escasos recursos, evitando, a través de una vía privada y pacífica.



realizan las escrituraciones y registradores del Registro Social de Inmuebles. No obstante, durante los últimos años, el Instituto Libertad y Progreso ha modificado su forma de operación, habiendo asumido directamente gran parte de las funciones de promoción y saneamiento. La función registral le compete en la actualidad al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas antes era la unidad del Registro Social de Inmuebles.

2.13.3 REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES

El Registro Social de Inmuebles se crea con la promulgación del Decreto No. 734, del cinco de abril de 1991, dentro del marco de los Convenios de Cooperación Técnica celebrados, en mil novecientos noventa y mil novecientos noventa y uno, entre el Gobierno de El Salvador y el Instituto Libertad y Democracia.

El Reglamento de Inscripciones del Registro Social de Inmuebles fue aprobado por el Decreto No. 49, del veinte de mayo de 1992; debido a que una gran mayoría de la población salvadoreña de bajos ingresos, radicados en tugurios y zonas marginales, en lotificaciones no autorizadas, en parcelaciones agrícolas de interés social, como proyectos de vivienda o lotes con servicio no contaban con sus respectivos títulos de propiedad para lo cual el Gobierno creó el Programa El Salvador País de Propietarios, lo que a su vez motivó un proceso de escrituración masiva, para cuya infraestructura sea totalmente insuficiente el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Es por ello que podemos decir que su creación tiene un factor político ya que fue creado como una unidad registral que diera apoyo al programa El Salvador país de propietarios , a favor de los más pobres y que respondiese a una necesidad y a un clamor de todos los notarios, esto último en razón que desde el año mil novecientos noventa y seis, que se implantó la forma de folio Real se debió haber dado éste Registro para mejorar el Sistema Registral en la rama inmobiliaria, mediante la modernización y tecnificación logrando así un servicio público que



garantice a los diferentes usuarios el grado de eficiencia y dinamismo acorde con las necesidades que determinan el progreso económico y social del país. Por lo que en su etapa inicial, la institución tuvo que pasar por situaciones de mucho esfuerzo derivadas de la implantación de los nuevos procedimientos administrativos registrales relacionados con el sistema computarizado.

En el aspecto jurídico en sus inicios fue manejado por un profesional del derecho que había trabajado en el Registro tradicional. En consecuencia podemos decir que el Registro Social de Inmuebles, es una oficina eminentemente jurídica donde los asuntos que se tratan son de orden público, por lo tanto diríamos que la prioridad es la aplicación de las disposiciones legales en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, al establecerse conforme al orden de especialidad o generalidad que tienen las Leyes que se aplican.

Con el fin de lograr que las parcelaciones habitacionales que se efectuaron sin la debida autorización de las entidades correspondientes, y que pudiesen ampararse al nuevo régimen legal se hizo necesario dictar medidas reglamentarias transitorias para facilitar la legalización de dichas parcelas y gozar de los beneficios que establece la Constitución de la República y demás Leyes.

Éste régimen Especial, tuvo como finalidad que los propietarios y poseedores de inmuebles que desarrollaron parcelaciones no autorizadas antes del veintiocho de Diciembre, de mil novecientos noventa y uno, se les concediera para su legalización el plazo máximo de un año, a partir de la vigencia del Derecho antes mencionado. Mediante Decreto Legislativo número 592, de Julio de mil novecientos noventa y tres, se promulgó la Ley temporal de incentivos a la legalización de la Propiedad de Terrenos en Zonas Marginales, que tiene por objetos la obtención de la propiedad a las familias de escasos recursos económicos, así como a los propietarios de terrenos poseídos en forma irregular de uso habitacional, por comunidades, desde hace más



de diez años, excepto las propiedades cuyos poseedores tengan un convenio, pacto o promesa de venta con el propietario o su representante.

2.14 LOS ACUERDOS DE PAZ EN EL SALVADOR

Con la firma de los Acuerdos de Paz en mil novecientos noventa y dos, y la finalización del Conflicto Armado se necesitaron nuevas extensiones de tierra para dar abasto a la gran demanda habitacional, lo que provocó que muchas de las lotificaciones comercializadas fueran realizadas en zonas boscosas, causando deforestación descontrolada y poniendo en peligro la estabilidad ambiental, con el objeto de proporcionar mejores condiciones de vivienda y servicios básicos a los nuevos propietarios y generando grandes ganancias a las empresas con giro comercial lotificador.

Grandes extensiones cubiertas de vegetación, considerados pulmones de la capital, fueron destruidos degradando el medio ambiente, parte de esta deforestación indiscriminada fueron la Cordillera del Bálsamo, la Finca el Espino, donde hoy se encuentra la Escuela Militar, varios complejos comerciales, y la zona del Volcán de San Salvador con el proyecto "Cota Mil".

En El Area Relativa a lo Económico y Social, el Gobierno se comprometió a:

- Crear el **Foro de Concertación Económica y Social**, organismo que entre otros aspectos relacionados al tema laboral, también tendría bajo su responsabilidad proponer el análisis de la situación de las comunidades marginales urbanas y sub urbanas con miras a proponer soluciones a los problemas derivados del conflicto armado de los últimos años.
- Distribuir las tierras en zonas conflictivas entre los ex combatientes desmovilizados. El Gobierno de El Salvador asegurará la transferencia de las



tierras rústicas, con vocación agrícola que aún no hayan sido transferidas de conformidad con el Artículo 105 y Artículo 267, de la Constitución de la República.

- Las tierras que excedían las 245 hectáreas, así como aquellas propiedades del Estado que no eran reserva natural, debían ser distribuidas entre los campesinos y pequeños agricultores que carecían de terrenos cultivables.

Como hemos visto antes, en El Salvador, el problema de la tierra es estructural, y no ha sido abordado por los gobiernos de forma integral; es decir, con criterios de equidad social y sostenibilidad ambiental, llevando a grupos que han detentado el poder económico y político a realizar diversos movimientos estratégicos de cara a seguir ostentando el poder conseguido.

2.14.1 TRANSFERENCIA DE TIERRAS EN EL SALVADOR COMO PRODUCTO DE LOS ACUERDOS DE PAZ.

Posterior a la firma de los Acuerdos de Paz en enero de 1992, el Gobierno de El Salvador (GOES) define en su Plan Económico una política integral para la incorporación de ex-combatientes y desmovilizados a la vida productiva nacional - Sector Agropecuario Reformado-. Se crea el Programa de Transferencia de Tierras (PTT), el cual fue administrado por la Oficina Coordinadora del Tema Agrario (OCTA)⁴⁹, apoyados financieramente por el Banco de Tierras⁵⁰, así como de instituciones especializadas en la Transferencia de Tierras como ISTA y FINATA, quienes pusieron tierras a disposición del programa que comprende el PTT.

⁴⁹ Oficina Coordinadora del Tema Agrario, proyecto “Primer perfil de beneficiarios del programa de transferencia de tierras”, Ministerio de Agricultura y Ganadería, San Salvador, El Salvador, julio de 1995.

⁵⁰ Banco de Tierras facilita la adquisición a grupos cooperativos sin tierras residentes en el sector agropecuario, actividad que se desarrolla durante el Proceso de Reforma Agraria.



Con la firma de los Acuerdos de Paz en mil novecientos noventa y dos, y la finalización del Conflicto Armado se necesitaron nuevas extensiones de tierra para dar abasto a la gran demanda habitacional, lo que provocó que muchas de las lotificaciones comercializadas fueran realizadas en zonas boscosas, causando deforestación descontrolada y poniendo en peligro la estabilidad ambiental, con el objeto de proporcionar mejores condiciones de vivienda y servicios básicos a los nuevos propietarios y generando grandes ganancias a las empresas con giro comercial lotificador.

Grandes extensiones cubiertas de vegetación, considerados pulmones de la capital, fueron destruidos degradando el medio ambiente, parte de esta deforestación indiscriminada fueron la Cordillera del Bálsamo, la Finca el Espino, donde hoy se encuentra la Escuela Militar, varios complejos comerciales, y la zona del Volcán de San Salvador con el proyecto "Cota Mil".

Desde los años 2000 hasta la fecha la población ha seguido creciendo y la demanda habitacional cada vez es mayor al igual que la degradación ambiental, por lo que ha sido necesario desarrollar un control más estricto de condiciones que debe reunir un terreno para ser considerado con vocación habitacional, el ideal para dar paso al desarrollo de un complejo habitacional, traducido en la comercialización de lotes y parcelas respetando así los suelos con vocación agrícola por ejemplo, que no son considerados de uso habitacional por sus propiedades específicas, al igual que las zonas protegidas por ser territorios de alta vegetación que favorecen los mantos acuíferos y purifican el aire. La Asamblea Legislativa de El Salvador aprobó, la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, como un requisito a petición de las Naciones Unidas, a través del Programa.



2.14.2 PROGRAMA DE SOLIDARIDAD RURAL (PSR).

El Programa de Solidaridad Rural, fue creado por el ISTA en el año 2000, con el fin de incorporar a familias de extrema pobreza residentes en el sector agropecuario, como beneficiarios del sector agropecuario reformado a través de la entrega de solares para vivienda y la facilitación a tramitar otro tipo de servicios para la integración y estabilización en sus respectivos lugares de residencia.

En función de los acuerdos iniciales, el GOES creó en 2001 el Programa de Seguridad Ciudadana, en beneficio de los ex patrulleros militantes en diversas organizaciones, fundamentado en 4 aspectos de los cuales únicamente el primero estaba relacionado con la propiedad de la tierra, a saber:

Acceso a la propiedad de la tierra en el Sector Agropecuario, a través de las siguientes modalidades:

- a) Parcelas agrícolas hasta 0.75 Mzs, en función de la calidad de la tierra.
- b) Lotes Productivos de 1,500 Vrs².
- c) Solares para Viviendas de 300 Vrs².
- d) Subsidio a una línea de créditos agrícolas y para la construcción de Viviendas.
- e) Pensión para ex patrulleros mayores de 60 años.

El programa de Seguridad Ciudadana nace como producto del acercamiento de 9 organizaciones de ex patrulleros, quienes a través de sus presidentes adoptaron acuerdos con el GOES, a fin de solventar exigencias de tipo económico expresadas por estos en junio de dos mil uno, fecha en la cual se acordó por parte del gobierno, a fin de viabilizar la solución a las demandas interpuestas, la formación de una Comisión de Garantes, compuesta por tres personas de alto prestigio nacional y por las organizaciones de ex patrulleros.



En lo que respecta al primer aspecto del programa relativo al tema de tierras(al PSR), el GOES, giró instrucciones al ISTA, para que se atendieran a los ex patrulleros dentro del Programa de Solidaridad Rural, el cual funcionaba en esta institución desde el año dos mil. Por lo antes planteado, los compromisos asumidos por el ISTA, a partir de la creación del Programa de Seguridad Ciudadana, establecen la entrega de lotes agrícolas y solares para vivienda a 37,461 familias; asimismo adoptar una estructura organizativa que permitiese una cobertura a nivel nacional, la promoción de la participación a nivel rural de los coordinadores y promotores del campo.

Para la identificación de los problemas y necesidades de la población objetivo. La subcontratación de servicios especializados en el área legal para la escrituración a nivel nacional y la subcontratación de empresas consultoras de ingeniería para agilizar la medición de las propiedades.

Durante la ejecución del proceso de transferencia de tierras a ex patrulleros se observaron algunos problemas que limitaron dar una respuesta en los tiempos establecidos, tales como la inclusión de personas que no calificaban en los listados previamente presentados para la asignación de tierras, las obligaciones económicas establecidas en forma autoritaria por las organizaciones a sus afiliados, la división interna de ciertas organizaciones y la falsedad de datos y documentos que distorsionaban el proceso de verificación.

Aparte de estas políticas mencionadas, se han impulsados otras políticas que si bien es cierto no han estado orientadas a la reactivación del agro, si han influido de forma directa en este sector o les han sido aplicadas a sujetos agrarios, algunas de estas han sido.



2.15 LEY DE PROCEDIMIENTO ESPECIAL PARA LA GARANTÍA DE LA PROPIEDAD RURAL

Esta ley entró en vigencia en el año mil novecientos noventa y siete bajo el Decreto Legislativo No. 133, y fue aprobada bajo la administración presidencial del Dr. Armando Calderón Sol. En este decreto se consideraba que se habían incrementado las invasiones de tierras agrícolas, las cuales ya habían sido expropiadas por ministerio de ley a favor del ISTA; teniendo como objeto este decreto establecer la garantía de la propiedad y posesión regular de la tierra, mediante un procedimiento especial de desalojo de invasores.

2.15.1 DECRETO 23

Bajo la administración presidencial de Elías Antonio Saca⁵¹, el 25 de mayo del 2009 se crea la “Ley Especial para la Garantía de la Propiedad o Posesión Regular de Inmuebles”, publicada en el Diario Oficial por Decreto Legislativo No 23, con vigencia a partir del 2 de junio del mismo año, esta ley vino a derogar la Ley de procedimiento especial para la garantía de la propiedad rural.

Es de hacer notar que tanto en la administración de Calderón Sol, con la aprobación del decreto 133, y en la administración de Elías Antonio Saca, con el decreto 23, se obvió a los miles de campesinos beneficiarios de la reforma agraria que no pudieron resolver su situación jurídica, pues muchos de ellos no cuentan con títulos de propiedad que amparan su derecho adquirido por la reforma, a pesar de que el decreto 23 derogó al decreto 133, el primero fue una copia del decreto derogado, ambos decretos violentan garantías constitucionales.

A pesar de algunos esfuerzos para reforzar aspectos como el derecho a la propiedad, aún falta mucho por hacer para enfrentar las necesidades de los sectores

⁵¹ Es un político y empresario salvadoreño. Fue elegido Presidente de la República el 21 de marzo de 2004 para el mandato desde el 1 de junio de 2004 hasta el 1 de junio de 2009.



marginados, a quienes se les niegan sus derechos básicos sobre la tierra, lo cual queda evidenciado en la implementación de políticas a través de leyes represivas como los decretos 133 y 23, que vulneran garantías fundamentales.

Un elemento importante que hay que destacar, es que durante todo el proceso de transformación agraria impulsado en el país, tuvo como fundamento la función social de la propiedad privada, lema bajo el cual se justificó la aprobación de muchas leyes complementarias de la reforma agraria.

2.16 TERCERA ETAPA DEL CENTRO NACIONAL DE REGISTRO 1994-2006

Se crea el Centro Nacional de Registros⁵² que inició actividades en mil novecientos noventa y cinco. Se trata de una institución pública con autonomía administrativa y financiera, adscrita al Ministerio de Economía⁵³. Alrededor del Centro Nacional de Registros se consolidan todas las funciones registrales con la fusión de la Dirección General de Registros, el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el Registro Social de Inmuebles y el Registro de Comercio.

Por otro lado, se fusionan los servicios registrales con los catastrales, cartográficos y geográficos con la incorporación del Catastro Nacional y del Instituto Geográfico Nacional. En tal sentido el proceso de unificación del registro y del catastro fue concebido para lograr la integración progresiva de todos los predios de las diversas regiones del país bajo un nuevo sistema registral computarizado, simplificado, desregulado y de base geográfica, que no sólo facilite la regularización de los predios en situación de extra legalidad sino que estimule la permanencia en la legalidad. La idea, por tanto, era dotar al nuevo sistema registral de mecanismos para abaratar costos de transacción, de forma tal que las futuras compraventas,

⁵² El Centro Nacional de Registro se crea con el Decreto Ejecutivo N° 62 (5-12-94), como una Unidad Descentralizada adscrita al Ministerio de Justicia, e inició actividades en 1995.

⁵³ Con la promulgación del Decreto Ejecutivo N° 6, en junio de 1999, el CNR pasa a ser una unidad adscrita al Ministerio de Economía



hipotecas, herencias o arrendamientos, así como las desmembraciones y reuniones de los predios se hagan dentro del registro y no regresen a la situación extra legalidad⁵⁴.

2.17 PROGRAMAS DESARROLLADOS POR EL INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO⁵⁵

En el cumplimiento de sus funciones el Instituto Libertad y Progreso ha ejecutado diversos Programas de interés social que han obtenido resultados exitosos; es por ello que a continuación se presentan los principales proyectos de interés social ejecutados por El Instituto de Libertad y Progreso que aportan un contenido valioso para el tema en estudio.

2.18 PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE TIERRAS (FINALIZADO).

El Programa fue creado por Decreto Legislativo N° 150, y ejecutado a nivel nacional el cual facilitó el proceso de transferencia de tierras a favor de desmovilizados del Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional y excombatientes de las Fuerzas Armadas de El Salvador, forma parte de los Acuerdos de Paz suscritos en enero de mil novecientos noventa y dos. Todas las escrituras se otorgaron en calidad Pro-indivisa, teniendo una duración de mil novecientos noventa y cuatro hasta mil novecientos noventa y nueve, beneficiando a unas 36,272 personas.

2.19 PROGRAMA DE SEGURIDAD JURÍDICA RURAL (DESARROLLADO).

Creado por Decreto Legislativo N° 961, con el Plan Piloto San Carlos Lempa, San Vicente, tuvo como finalidad modificar la situación de 2,290 propiedades

⁵⁴ La integración progresiva de los predios al nuevo sistema registral suponía la coexistencia temporal de dicho sistema con el sistema tradicional antes descrito.

⁵⁵ Memoria de labores del Instituto Libertad y Progreso/año 2009.



legalizadas a favor de 29,643 copropietarios, a fin de garantizar la propiedad individual y además contribuir al mejoramiento de la calidad de las familias, siendo desarrollado en el período de mil novecientos noventa y siete y dos mil uno, beneficiando a más de 27,285 familias. Cabe aclarar que, existe otro programa denominado de la misma forma pero ejecutado por el Instituto de Libertad y Progreso, el cual estudiaremos en su momento.

2.20 PROGRAMA DE RECONSTRUCCIÓN⁵⁶

Después de los terremotos de enero y febrero del dos mil uno, la Agencia de Estados Unidos para el Desarrollo Internacional solicitó al Instituto Libertad y Progreso el trabajo de calificaciones jurídicas de miles de afectados por los terremotos y quienes recibirían una vivienda construida con el apoyo de Organizaciones internacionales no gubernamentales. Las familias a quienes se les construyó la vivienda debían disponer de ingresos menores a dos salarios mínimos, tenían que ser propietarios de los terrenos, ayudar en la construcción de la casa y una vez la vivienda estuviera lista, comprometerse a no venderla antes de cinco años, dicho programa fue desarrollado en dos años, beneficiando a 34,200 familias.

2.21 PROGRAMA FANTEL.

Creado bajo el Decreto N° 800, con el objetivo de brindar seguridad jurídica a familias ubicadas en los Nuevos Asentamientos Organizados, en trabajo conjunto con el Fondo Nacional de Vivienda Popular, beneficiando 5,841 familias durante los años dos mil cuatro al dos mil siete.

⁵⁶Ibídem



2.22 PROGRAMA DE APOYO A LA RECONSTRUCCIÓN DE EL SALVADOR.

Se fundamenta en el Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local y el Instituto Libertad y Progreso, firmado el veintiséis de agosto de dos mil cinco en la ciudad de San Salvador. Dentro del Convenio existe un Plan Operativo que incluye como contrapartida por parte del Gobierno de El Salvador el financiamiento de los gastos de legalización de las escrituras de los beneficiarios del Programa. Trabajo donde el Instituto Libertad y Progreso tuvo como base la Ley Transitoria para Agilizar Diligencias de Legalización de Derecho de Propiedad o Posesión a favor de personas afectadas en los terremotos de enero y febrero de dos mil uno.

2.23 PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS.

Con éste programa el Instituto Libertad y Progreso se compromete a brindar servicios de legalización e inscripción de títulos individuales de propiedad a familias residentes en asentamientos ilegales formados antes de mil novecientos noventa y cinco. El Instituto Libertad y Progreso, bajo el Subprograma II Mercado Informal.

2.24 PROGRAMA ESPECIAL DENOMINADO EL SALVADOR PAÍS DE PROPIETARIOS⁵⁷

Fue creado por Decreto Ejecutivo número diecisiete, del veintiséis de Febrero de mil novecientos noventa y uno, emitido por el Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social, su objetivo es facilitar a los beneficiarios de zonas marginales o de comunidades en vías de desarrollo y Lotificaciones no autorizadas o colonias piratas o ilegales, la adquisición de un lote o parcela, mediante los sistemas de financiamientos pertinentes o posibilitarles la titulación de los lotes o parcelas de los que fueron poseedores mediante

⁵⁷ www.ilp.gob.sv



procedimientos simplificados que les permita inscribir sus propiedades en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Incluye entre sus objetivos al ágil inscripción de instrumento de transferencia de dominio y de constitución gravámenes hipotecarios, que se realicen mediante entidades públicas que promuevan o financien la construcción y la adquisición de viviendas de interés social.

El Salvador país de Propietarios es un programa que considera como beneficiarios los adquirientes de lotes o parcelas comprendidos en: Tugurios y Zonas marginales, Lotificaciones efectuadas sin la autorización de la autoridad competente, Desarrollos de proyectos de vivienda, lotes con servicios urbanos y rurales, destinados a grupos familiares de bajos ingresos, parcelaciones agrícolas de interés social.

Para cumplir con los objetivos antes mencionados éste programa establece un procedimiento especial a cargo del Registro Social de Inmuebles. Dicho programa según la Ley⁵⁸ debe ser coordinada por el Presidente de la República a través del Instituto Libertad y Progreso, con la participación del sector público, también participaran en ello las instituciones autónomas.

El Instituto Libertad y Progreso con el programa, busca solidarizarse con el más necesitado, gestiona y otorga facilidades para la titulación de un inmueble que garantice su seguridad y la de los suyos. No obstante, aún está pendiente la regularización de la gran mayoría de predios que está aún en situación de extra legalidad. Según datos del presente Gobierno, alrededor de un sesenta por ciento de las familias de bajos ingresos estarían en situación de extra legalidad respecto a sus parcelas y proyectos.

⁵⁸ Ley de Creación del Especial Denominado El Salvador País de Propietarios. Diario Oficial No. 310, del 27 de febrero de 1991



2.25 PROGRAMAS DESARROLLADOS POR EL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA.

Resulta de importancia conocer algunos de los programas más importantes que han sido ejecutados por ISTA, que de igual forma que los programas desarrollados por el Viceministerio de Vivienda y Fondo Social han beneficiado a muchos salvadoreños.

2.26 EL PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE TIERRAS (1992-1999).

El Programa de Transferencia de Tierras se creó en Octubre de mil novecientos noventa y dos, para dar cumplimiento a los Acuerdos de Paz firmados entre el Gobierno de El Salvador y el Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional, el programa tenía como propósito beneficiar a excombatientes del Frente Farabundo Martí para Liberación Nacional, población civil de las zonas ex conflictivas y ex soldados de la Fuerza Armada con el fin de ejecutar el programa, el Estado se comprometió a velar porque el sistema financiero contara con los recursos necesarios para atender la demanda crediticia de los beneficiarios. Debido a ello, el Programa de Transferencia de Tierras fue ejecutado tanto por el Instituto Salvadoreño de Tierras Agrarias como por el Banco de Tierras. El Programa en mención transfirió 3,305 propiedades en régimen de indivisión o copropiedad⁵⁹, beneficiando a 36,100 personas.

Hasta éste momento, la mayoría de las tierras transferidas continuaban en manos de campesinos y cooperativistas, lo cual evidencia que con la reforma agraria se modifica la estructura de la tenencia de la tierra en El Salvador.

⁵⁹ La figura jurídica empleada para transferir las propiedades rurales en el marco del PTT, fue el proindiviso.



2.27 EL PROGRAMA DE SEGURIDAD JURÍDICA RURAL (PROSEGUIR).

Proseguir fue creado por Decreto Ejecutivo No.20. Su objetivo fundamental era solucionar el problema de los beneficiarios del Programa de transferencia de tierras, que no deseaban continuar siendo propietarios en forma pro indivisa de los inmuebles rústicos que les fueron transferidos⁶⁰.

La meta del programa era convertir en propietarios individuales a más de 27,000 beneficiarios del Programa de Transferencia de Tierras, que de conformidad a los Acuerdos de Paz, recibieron tierras bajo el régimen proindiviso, es decir, varios beneficiarios eran copropietarios de un mismo inmueble sin definirse la propiedad individual⁶¹.

Para su ejecución se promulgaron una serie de normas para agilizar las diligencias para la partición extrajudicial y judicial de los inmuebles rústicos y la delimitación de los derechos de propiedad o de posesión en estado de proindivisión⁶².

2.28 PROGRAMA MIDIENDO EL SALVADOR POR EL REGISTRO RAÍZ E HIPOTECAS⁶³.

Éste proyecto, difundido en un principio como el Proyecto Chambita Medidor, se creó para lograr la plena integración entre registro y catastro. El cual ha sido ejecutado en dos fases

⁶⁰ Éste programa tuvo como antecedente al Proyecto CONVIVIR el cual contribuyó a generar una visión y una metodología para la ejecución del proceso de seguridad jurídica rural.

⁶¹ Implicaba modificar la figura jurídica pro indivisa respecto a 2,281 propiedades

⁶² Entre las principales normas figura: la Ley Transitoria para la Agilización de las diligencias de partición de inmuebles rústicos del Programa de Transferencia de Tierra, y la Ley especial transitoria para la delimitación de derechos de propiedad o de posesión en inmuebles en Estado de proindivisión

⁶³ www.cnr.gob.sv



2.28.1 Primera Fase

Se inició en mil novecientos noventa y seis y culminó en dos mil cuatro, a fin de poner en marcha un nuevo sistema de registro de la propiedad, en base al folio real, que permitiera la integración de los componentes jurídicos y físicos de la propiedad y la actualización de la información registral y catastral en los catorce departamentos del país, para cuyo efecto se requería la implementación de nuevas tecnologías y de una adecuada administración, así como la reingeniería del marco legal vigente. Para financiar su ejecución, se celebró un contrato de préstamo con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento por un monto de cincuenta millones de dólares.

2.28.2 Segunda Fase

Se Inició a finales del año dos mil cinco y se encuentra actualmente en ejecución, estando programada para realizarse durante los próximos cinco años. Uno de sus principales objetivos es darle seguimiento a la fase I y completar la regularización y titulación de 600,000 propiedades en siete departamentos de El Salvador⁶⁴. Para financiar su ejecución, se ha celebrado un nuevo contrato de préstamo con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento por un monto de cuarenta punto dos millones⁶⁵. Los fondos para cancelar la deuda contraída serán pagados con recursos del Centro Nacional de Registros y serán amortizados durante un plazo de quince años, contando con un período de gracia de seis años (empezó a pagarse en el dos mil once y se espera quede cancelada en el dos mil veinte)⁶⁶.

Según datos del Centro Nacional de Registros, durante la primera fase de éste proyecto se habría logrado la modernización e interconexión de oficinas registrales

⁶⁴ Se buscaba, además, mejorar la ejecución de los servicios de administración de tierras en el ámbito local y maximizar la coordinación entre las instituciones vinculadas a la administración de tierras

⁶⁵ Se previó que los fondos servirían para elaborar la cartografía de los departamentos de Chalatenango, Cabañas y San Vicente y los departamentos de la zona oriental del país que están aún pendientes

⁶⁶ En el cual se previó desarrollar tres componentes: Regularización de la Tierras, Servicios de Administración de Tierras, Administración del Proyecto



de diez departamentos y la incorporación de uno punto dos millones de parcelas al nuevo sistema de registro y catastro, lo que equivale a más del sesenta y siete por ciento del total de parcelas del país, que se estima asciende a uno punto ocho millones. A los programas antes señalados se suman las siguientes iniciativas:

El reciente acuerdo de asistencia técnica y cooperación celebrado entre el Centro Nacional de Registros y el Colegio de Registradores de España, para la creación de la Firma Electrónica que será usada en transacciones por Internet. Se prevé que éste sistema permita al Centro Nacional de Registros brindar una mayor seguridad jurídica, evitando falsificaciones; lograr una pronta legalización de las pequeñas y medianas empresas; y efectuar operaciones registrales a través de Internet.

El diseño de un sistema de Registro en Línea con los Estados Unidos, para que salvadoreños y otros residentes en dicho país puedan acceder a los servicios registrales del Centro Nacional de Registro sin tener que desplazarse hacia El Salvador y el desarrollo de programas para fomentar la cultura registral en el país. Éste programa ha contribuido a la mejora y seguridad jurídica de algunos de los habitantes de nuestro país que ha sustituido a Chambita Medidor⁶⁷. La primera fase se ejecuta en Chalatenango, Cuscatlán y Cabañas.

Según el programa se hará estudios para garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y al mismo tiempo permitir actualizar el registro y catastro de las propiedades del país. Sin embargo, es necesario según las autoridades del Centro Nacional de Registros en el proyecto existen atrasos que se le atribuyen a diferencias técnicas sobre los mecanismos de medición.

Es importante no olvidar que en general todas las instituciones y programas que se han estudiado en el desarrollo de los apartados anteriores poseen como

⁶⁷ La empresa Indra, una compañía experta en registro inmobiliario, fue la encargada de ejecutar el programa en la zona norte del país.



objetivo principal beneficiar una gran mayoría de usuarios que por sus características se pueden clasificar como parte de la población de escasos recursos económicos, el elemento en común entre cada una de las instituciones y programas anteriormente expresadas, es que todos persiguen el interés social, que finalmente ha conllevado a una legalización de proyectos, como bien es sabido por todos concluye con la inscripción de los títulos de propiedad en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, obteniendo el beneficio muchas familias salvadoreñas.

2.29 PROGRAMAS DE INTERÉS SOCIAL.

A continuación se desarrollan algunos de los programas que han tenido relevancia a nivel institucional por ser parte de las políticas que han logrado obtener mayor beneficio para los habitantes de escasos recursos económicos de muchos proyectos habitacionales que por sus características han podido ser calificados de interés social. Es por ello que analizaremos su forma y contenido así como beneficios que se han obtenido; en consecuencia analizaremos a cada uno de ellos desde la perspectiva de la institución a la que pertenecen o por la cual fue ejecutado.

2.30 PROGRAMAS DESARROLLADOS POR EL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO.

En cumplimiento de una de las obligaciones que le son impuestas por nuestra Constitución, el Gobierno del país ha desarrollado programas a través del Viceministerio de Vivienda y desarrollo urbano, en coordinación con otras instituciones; un ejemplo podrían ser dos programas que poseen gran relevancia en el país y que a continuación se desarrollan.

2.31 PROGRAMA CASA PARA TODOS.

El programa casa para todos realizado en la presidencia DE MAURICIO FUNES EN EL AÑO DE 2011, es considerado como una estrategia de reactivación



de la economía nacional, que tuvo como objetivo desarrollarse en un corto plazo, beneficiando a muchos salvadoreños, a la vez es considerado también una opción de facilitación de vivienda digna a los sectores de bajos recursos.

Las instituciones participantes que se encargan de desarrollar el programa son el Viceministerio de Vivienda, Fondo Nacional de Vivienda Popular y Fondo Social para la Vivienda. Con Casa para Todos, el Fondo Social para la Vivienda, financiará el largo plazo de al menos cinco mil casas que producirán empresas

Constructoras privadas y dos mil casas construidas por el Fondo Nacional de Vivienda Popular, otorgadas con subsidio de terreno.

La mencionada institución subsidió el valor del terreno y el Fondo Social para la Vivienda brindo el crédito de largo plazo para la adquisición de las viviendas, con un monto desde los \$10,300 dólares hasta los \$28,500 dólares.

2.32 PROGRAMA VENTANILLA ÚNICA.

Debido a la gran saturación de programas de vivienda y con la finalidad de simplificar la aprobación de proyectos de urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones de interés social⁶⁸ se creó el programa; que tiene como objetivos:

Evitar que el usuario tenga que visitar las entidades vinculadas con la aprobación de los proyectos de urbanización y construcción de interés social, reducir el tiempo global de trámites, lo que incidiría en una disminución del costo la vivienda; garantizar la propiedad del inmueble que se adquiera, evitar que la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados cobre el trámite por una serie de revisiones y autorizaciones y por el servicio de conexión domicilio.

⁶⁸ Los “proyectos catalogados como de Interés Social” son los proyectos habitacionales de desarrollo progresivo antes señalados. El valor de dichas unidades habitacionales, incluyendo el terreno, no podrá exceder de \$ 15,000.00. Para quienes no califican para el procedimiento simplificado de la Ventanilla Única, existe el Programa Trámite Fácil del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano



Así mismo pretende disminuir el cobro de las empresas distribuidoras de Energía Eléctrica del monto por conexión domiciliar, y posibilitar el fraccionamiento del pago en cuotas mensuales hasta plazos de seis meses sin intereses, disminuir las tasas registrales para la inscripción de la propiedad en el Registro Social de Inmuebles. El proceso de ventanilla única⁶⁹ se realiza en tres fases, según lo dispuesto en las Leyes que enmarcan las actuaciones de cada una de las instituciones involucradas.

El funcionamiento de Ventanilla Única, permite realizar procesos auténticos de transformación territorial en forma eficiente e integrada, a efecto de viabilizar a nivel nacional, un desarrollo urbano y rural sostenible y ordenado; así también a propiciar que los diferentes usos del territorio se adecuen al interés general de la sociedad y a la sostenibilidad de los recursos, mejorando el nivel de vida de la población mediante la autorización de asentamientos de mayor calidad.

No obstante lo vertido anteriormente; el trámite de ventanilla única continúa siendo complejo y oneroso, principalmente porque cada una de las Instituciones Intervinientes le exige al usuario presentar los mismos documentos. Como consecuencia, el solicitante se ve obligado a presentar copias de los mismos planos y documentos firmados por el profesional responsable.

En el caso del Ministerio del Medio Ambiente exige, además, que los planos estén certificados por notario; Otro inconveniente es el que presenta la dispersión normativa, ya que cada una de las entidades involucradas establece, interpreta y aplica sus propias normas y procedimientos a su leal saber y entender, los trámites sectoriales continúan siendo complejos, largos y onerosos; por ejemplo, del procedimiento para obtener la autorización del Ministerio de Medio Ambiente.

⁶⁹ infovmvdu@mop.gob.sv



2.33 MARCO CONCEPTUAL

“A”

ACCESIÓN: Un modo de adquirir lo accesorio por pertenecernos la cosa principal; o bien, el derecho que la propiedad de una cosa mueble o inmueble da al dueño de ella sobre todo cuanto produce, o sobre lo que se le une accesoriamente por obra de la naturaleza o por mano del hombre, o por ambas causas a la par. Definida así, se ve que la accesión puede ser natural, industrial o mixta, y que constituye uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas. Ejemplo: aluvión, inundaciones, mutación de isla. //Modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella.

ADJUDICACIÓN: Asignación y entrega de un conjunto de bienes a las personas que les corresponde, según Ley, testamento o convenio.

ANTECEDENTE: Asiento de inscripción en el registro hecho a favor de la persona que otorgo o a cuyo nombre se otorgó, la transferencia o transmisión del dominio o demás derechos reales sobre los inmuebles.

ALUVION: Acrecentamientos que los predios confinantes con las riberas reciben de los ríos, por efecto paulatino e insensible del arrastre de tierras que produce la corriente de las aguas. El acrecentamiento queda de propiedad del dueño de los terrenos acrecidos, así como también los terrenos que el curso de las aguas dejare al descubierto al ir retirándose de una ribera hacia la otra. En la definición técnica, aluvión representa la accesión paulatina, perceptible con el tiempo, que en beneficio de un predio ribereño va causando el lento arrastre de la corriente. De ahí que se llamen terrenos de aluvión los que quedan al descubierto después de las avenidas y los que se forman lentamente por los desvíos o las variaciones en el curso de los ríos.// Se entiende por el aumento de terreno que cualquiera corriente de agua va incorporando insensible y paulatinamente a los fundos ribereños.

“B”

BIENES INMUEBLES O SIMPLEMENTE INMUEBLES: El que no puede ser trasladado de un lugar a otro. Los inmuebles pueden serlo: por naturaleza, o sea



aquellas cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todo lo que está incorporado a él de manera orgánica, como los edificios; por destino, como los bienes muebles que, manteniendo su individualidad, se unen por el propietario a un inmueble por naturaleza, con excepción, para algunas legislaciones, de aquellos adheridos con miras a la profesión del propietario de una manera temporaria; por accesión, las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física y perpetua al suelo, y por su carácter representativo, como los instrumentos públicos acreditativos de derechos reales sobre bienes inmuebles.

BIENES MUNICIPALES: son todos aquellos bienes cuyo dominio pertenece al municipio.

“C”

CATASTRO: Registro público en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad, la calidad y el valor de esos bienes, los nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos.

El catastro en su concepción más amplia, es un inventario organizado de la distribución física del territorio.

Éste inventario como descripción física de los inmuebles, se refleja en una cartografía detallada que define entre otras características que se consideren relevantes, la forma dimensiones y situación de las diferentes parcelas o fincas que integran el territorio nacional, cualquiera que sea el uso o actividad que estén destinadas.

COMERCIALIZACIÓN: Toda acción realizada por los desarrolladores parcelarios, sean propietarios o no, o cualquier tercero que realice, ofrezca, contrate, convenga o ejecute actos, hechos u omisiones, cuyo objeto sean lotes o parcelas derivadas de una lotificación.

COMPENSACIÓN: Es la retribución en especie o en dinero que deberá pagar el propietario o desarrollador parcelario del inmueble en favor de los lote-habientes, o de la municipalidad, cuando fuere el caso.



CONTRATO DE ADQUISICIÓN DE LOTES A PLAZO: Cualquier forma de acuerdo o contrato, sin importar la forma jurídica específica, cuyo contenido económico implique el acuerdo sobre la futura tradición del dominio de un lote o parcela a favor del lote-habiente por parte del desarrollador parcelario, y el pago del precio por medio de pagos periódicos para un plazo determinado, pudiendo entregar la tenencia o posesión del lote o parcela al momento de la contratación o al momento de haber realizado la totalidad del pago.

CONTAMINACIÓN: Es la alteración de la calidad física, química biológica y radiactiva en detrimento del ecosistema.

“D”

DÉFICIT HABITACIONAL: Déficit es la falta o escasez de algo que se juzga necesario y se relaciona con la idea de deficiente, que significa falto o incompleto, que tiene algún defecto o que no alcanza el nivel considerado normal. En éste sentido, por déficit habitacional puede entenderse la multiplicidad de carencias asociadas a aspectos necesarios para una adecuada calidad residencial.

DERECHO REGISTRAL: Es el conjunto de normas y preceptos legales que regulan los actos inscribibles sobre bienes inmuebles y demás derechos constituidos sobre los mismos con efectos de publicidad y de garantizar la propiedad contra terceros.

DESARROLLO URBANO: Acción y efecto de parcelar el suelo urbano, urbanizable o rural y dotarlo de los servicios públicos necesarios para ofrecer una mejor calidad de vida a la población.

DESARROLLADOR PARCELARIO: Indistintamente, son todas aquellas personas, llámense lotificador o propietario de la lotificación.

DE UNA PARCELACIÓN O LOTIFICACIÓN: Toda transformación física, que recaiga sobre inmuebles, y que tenga como objetivo la comercialización de lotes y la constitución de un núcleo de población.

“E”

EJIDALES: Proviene de la palabra EJIDO que significa porción de tierra de uso público, que puede ser propiedad de un municipio o de un Estado.



ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: Estudio mediante el cual se determina los impactos que las obras de urbanización y/o construcción, producen en un terreno durante su ejecución y durante su operación y propone el plan de manejo de dichos impactos ambientales, mediante obras de mitigación y compensación, con el objeto de obtener un Permiso Ambiental.

ESTUDIO PREVIO CATASTRAL: Consiste en individualizar a partir de la sectorización preliminar, los sectores urbanos y rurales basados en los mapas del catastro antiguo y establecer su relación con los datos alfanuméricos de la base de información catastral y con el área geográfica que le corresponde.

EXPROPIACIÓN: Desposesión de un bien o un derecho en aras de un beneficio público, mediante indemnización fijada legalmente.

“F”

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS: Instrumento por medio del cual se señala la posibilidad de dotación de un servicio público por la institución responsable indicando el sitio y forma de conexión a las redes existentes.

FACTIBILIDAD DE DOTACIÓN DE UN SERVICIO URBANO: Documento Técnico mediante el cual un desarrollista demuestra la posibilidad de dotar un servicio por sus propios medios, en caso de no contar con la factibilidad de servicios públicos por parte de la institución responsable.

FINATA: Financiera Nacional de Tierras Agrícolas.

FORMULARIO AMBIENTAL: Documento con carácter de declaración jurada que se presenta a la autoridad ambiental competente, de acuerdo a un formato pre-establecido, que describe las características básicas de la actividad o proyecto a realizar, que por ley requiera de una evaluación de impacto ambiental como condición previa a la obtención de un permiso ambiental.

“G”

GOES: Gobierno de El Salvador.



“H”

HABITACIÓN: Es el derecho real limitado de goce, que faculta a su titular a ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.

HERENCIA: Conjunto patrimonial de bienes, derechos y obligaciones que deja una persona al fallecer.

HIPOTECA: derecho real que sujeta determinados bienes al cumplimiento de una obligación, esencialmente recae sobre bienes inmuebles

“I”

INSPECCION DE CAMPO: Es la verificación de derechos delimitación de inmuebles, u otros, a efecto de consignar la información jurídica de campo relativa a cada uno de los inmuebles derechos que recaen sobre estos y sus propietarios o poseedores y demás datos requeridos.

IVU: Instituto de Vivienda Urbana

ILP: Instituto de legalización de la propiedad

ISTA: instituto salvadoreño de transformación agraria

INTERES SOCIAL: es un concepto jurídico que fundamenta y justifica la actuación de la administración pública entendiendo que la intervención del estado en la vida social debe ser motivada y dirigida hacia el bienestar colectivo y que toda la actuación tiene un fin como uno de sus elementos.

INDEMNIZACIÓN: es la compensación **por un daño que se haya recibido**. El término se emplea principalmente en el ámbito del Derecho y permite a través de él referirnos a la transacción que se realiza entre un acreedor o víctima.

INHERENTES: El concepto se utiliza para nombrar a aquello que, debido a sus condiciones naturales, resulta imposible separarlo de algo ya que **está unido de una manera indivisible** a eso.

INSCRIPCIÓN: anotación de actos y documentos en registros públicos, acción de inscribir en el registro de la propiedad el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles



INMUEBLES: proviene de un vocablo latino que sirve para referirse a algo que **está unido al terreno de modo inseparable, tanto física como jurídicamente**. Es decir, una estructura que no puede moverse sin causarle daños.

INMOBILIARIA: refiere a **aquello perteneciente o relativo a las cosas inmuebles**. Un **inmueble**, por su parte, es un bien que se encuentra unido a un terreno de modo inseparable

“L”

LEGALIZACIÓN: Etimológicamente, legalización quiere decir colocarse bajo el amparo y, claro es, sujetarse o someterse a la Ley; más estrictamente, se pretende con ella dotar de fuerza pública un documento que nace y se desenvuelve en el ámbito del Derecho privado

LOTE: Parte de un todo distribuible o distribuido entre varios, parcela resultante de la división de un inmueble.

LOTE URBANO: Porción de terreno con acceso propio que forma parte de un conjunto o agrupamiento urbano mayor.

LOTES IRREGULARES: Solución habitacional de origen particular, con problemas de saneamiento legal y/o de servicios básicos, considerando en ésta categoría a las poblaciones informales instaladas al interior de terrenos fiscales o municipales, con problemas resaneamiento legal y las poblaciones que teniendo título de dominio a favor de los residentes, carecen del conjunto de servicios básicos y son calificadas por los organismos regionales respectivos.

LOTIFICADOR: Persona natural o jurídica que a nombre propio o por cuenta de terceros, e incluso actuando como agente oficioso, comercializa uno o varios proyectos parcelarios o lotificaciones y es reconocido como lotificador, comercializador o propietario del inmueble

LOTIFICACION: Es la división de un inmueble, o de varios reunidos con el fin de venderlo o arrendarlo por lotes.

LOTIFICAR: Es la división en parcelas un bien inmueble para su venta o locación.



LOTE-HABIENTE: Persona que posee materialmente y a título oneroso un inmueble con el ánimo de adquirir sobre el mismo el derecho de dominio de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato de adquisición.

LOTE MÍNIMO: Es la parcela de terreno de menor extensión permitida dentro de una parcelación habitacional, cuya extensión ha sido establecida con base en parámetros dados por las pendientes naturales del terreno y de los sistemas de evacuación de las aguas negras.

LINDEROS: significa la línea que separa unas propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma

“M”

MAPA CATASTRAL: Es aquel que es conformado por linderos de parcelas, sectoriales y municipales, departamentales, códigos de fichas catastrales levantadas en campo.

MAPA O PLANO: Es la forma usual de presentación de los resultados del cálculo y descripción del terreno

MATRICULA: Es la identificación que recibe una parcela dentro del sistema de registro inmobiliario, utilizando la técnica de folio real. Se asigna matrícula a todas las parcelas que se inscriben oficialmente en el registro de la propiedad.

MARN: Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales

MÓDULO URBANO: Agrupación de lotes que se conceptualizan con el objeto de crear microambientes urbanos que estimulen la interacción social de la comunidad, permitiendo además la distribución equitativa de áreas verdes y de equipamiento social; pudiendo éste repetirse sistemáticamente en un asentamiento habitacional, con las adecuaciones convenientes requeridas por el sitio.

“N”

NATURALEZA: procede del latín natura que significa perteneciente o relativo a la naturaleza o conforme a la cualidad o propiedad de las cosas, carácter natural. El



término hace referencia a los fenómenos del mundo físico, y también a la vida en general. Por lo general no incluye los objetos artificiales ni la intervención humana, a menos que se la califique de manera que haga referencia a ello.

NEOLIBERALISMO: es la corriente económica y política inspirada y responsable del resurgimiento de las ideas asociadas al liberalismo clásico o primer liberalismo desde las décadas de 1970 y 1980. Los defensores del neoliberalismo apoyan una amplia liberalización de la economía, el libre comercio en general y una drástica reducción del gasto público y la intervención del Estado en la economía en favor del sector privado, que pasaría a desempeñar las competencias tradicionalmente asumidas por el Estado. Originalmente el neoliberalismo era una filosofía económica surgida entre los eruditos liberales europeos en la década de 1930 que trataban de encontrar un tercer camino o un camino entre medias de la disputa que en ese momento se libraba entre el liberalismo clásico y la planificación económicas.

NÓMADA: Del latín nomas, que a su vez deriva de un vocablo griego, el término nómada permite hacer referencia a aquel que va de un lugar a otro sin establecer una residencia fija. El concepto está vinculado a la persona que está en constante viaje o desplazamiento y se opone a la noción de sedentario.

“O”

OFENSIVA MILITAR: es un ataque o una agresión llevada a cabo por el ejército. A lo largo de la historia, solía considerarse que una ofensiva era un avance de una fuerza militar con fines de conquista territorial o una respuesta a un ataque previo.

OFICINA TÉCNICA LOCAL: Oficina de la municipalidad legalmente constituida, para el otorgamiento de permisos obras de urbanización y construcción.

OLMECA: El pueblo olmeca residió en una región del territorio mexicano durante el denominado período preclásico mesoamericano. Esta antigua civilización se desarrolló sobre todo en zonas que hoy pertenecen a los estados de Tabasco y Veracruz.

OLIGARQUÍAS: es, para las ciencias políticas, la forma de gobierno en la cual el poder es ejercido por un grupo reducido de personas que pertenecen a una misma



clase social. Por extensión, el término se utiliza para nombrar al conjunto de empresarios y sujetos acaudalados que suelen actuar en conjunto para la defensa de sus intereses

ORGANIZACIÓN CAMPESINA: también llamadas organizaciones locales comunitarias, rurales o populares son agrupaciones de base, formales o informales, voluntarias y democráticas cuyo fin primero es promover los objetivos económicos o sociales de sus miembros; independientemente de su situación jurídica o grado de formalización, se caracterizan por ser grupos de personas que tienen por lo menos un objetivo en común.

“P”

PALEOECOSISTEMA: Ecosistemas antiguos

PARCELA: procede del francés *parcelle* que, a su vez, tiene su origen en el latín *particella*. El término se utiliza para nombrar a una porción pequeña de terreno, que suele considerarse como sobrante de otra mayor que ha sido comprada, adjudicada o expropiada.

PARCELACIÓN DE DESARROLLO PROGRESIVO: Parcelación que partiendo de las obras de infraestructura y servicios mínimos puede ir evolucionando con el tiempo hasta llegar a constituir una urbanización completa.

PARCELACIÓN HABITACIONAL: División simultánea o sucesiva de dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

PARCELACIONES DE INTERÉS SOCIAL: Fraccionamiento habitacional cuya planeación es concebida bajo normas mínimas urbanísticas, destinado a familias de bajos ingresos.

PARTICIÓN: La parcelación que partiendo de las obras de infraestructura y servicios mínimos puede ir evolucionando con el tiempo hasta llegar a constituir una urbanización completa.

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN: Instrumento por medio del que se garantiza el cumplimiento de las normas de construcción establecidas.

PERMISO DE HABITAR: Instrumento por medio del que se concede el uso y ocupación de una edificación.



PERMISO DE PARCELACIÓN: Instrumento por medio del que se garantiza el cumplimiento de las normas de parcelación y/o urbanización.

PLAN DE DESARROLLO LOCAL: Instrumento de gestión útil para impulsar el desarrollo social de una comunidad rural, un barrio marginal, o cualquier otra comunidad que tenga una integración y unidad de propósitos generales.

PODER POLÍTICO: es una consecuencia lógica del ejercicio de las funciones por parte de las personas que ocupan un cargo representativo dentro de un sistema de gobierno en un país. El poder político es legítimo cuando es elegido conforme a las leyes del país (constitución). En países democráticos tiene como sustento la legitimidad otorgada por el pueblo por medio del voto popular (elecciones)

PROPIEDAD: El concepto de propiedad describe al derecho o facultad de los seres humanos para tomar posesión de una determinada cosa. La propiedad puede abarcar tanto a algo que está enmarcado en los límites de la ley (como una vivienda o un coche) o de un atributo o cualidad individual (como lo puede ser la simpatía, el talento, el respeto, etc.). Entendido desde el plano jurídico, propiedad es la noción que engloba al poder directo que se puede lograr en relación a un bien. Este poder concede a su dueño o titular el derecho o la capacidad de disponer sin restricciones del objeto adquirido o apropiado, teniendo como limitaciones aquellas que imponga la ley.

PROPIEDAD PRIVADA: son los derechos de las personas y empresas de obtener, poseer, controlar, emplear, disponer de, y dejar en herencia tierra, capital, cosas y otras formas de propiedad. La propiedad privada se diferencia de la propiedad pública, en que esta última se refiere a bienes propiedad del Estado, comunidad o gobierno y no de individuos o entidades empresarias

PROPIETARIO DE LA PARCELACIÓN O LOTIFICACIÓN: Persona natural o jurídica, que ejerce conforme a la Ley, el derecho de dominio, sobre un inmueble en el que se desarrolla o comercializa un proyecto de parcelación o lotificación.

PROVEEDOR: Es la persona que abastece a una empresa o consumidores.

PROYECTO HABITACIONAL Es una planificación que consiste en un conjunto de actividades que se encuentran interrelacionadas y coordinadas.



“R”

REFORMA AGRARIA: es un conjunto de medidas políticas, económicas, sociales y legislativas impulsadas con el fin de modificar la estructura de la propiedad y producción de la tierra. Las reformas agrarias buscan solucionar dos problemas interrelacionados, la concentración de la propiedad de la tierra en pocos dueños (latifundismo) y la baja productividad agrícola debido al no empleo de tecnologías o a la especulación con los precios de la tierra que impide o desestima su uso productivo.

REFORMA: es la acción y efecto de reformar o reformarse. Este verbo, por su parte, refiere a volver a formar, rehacer, modificar algo, enmendar o corregir la conducta de una persona.

REPRESIÓN: Del latín repressio, represión es la acción y efecto de reprimir (contener, detener, refrenar o castigar). El término suele utilizarse para mencionar a las acciones llevadas a cabo desde el poder para cohibir ciertas actuaciones políticas o sociales.

RESERVAS FORESTALES: Terreno reconocido nacionalmente y cubierto de bosques o tierras de vocación forestal, de propiedad estatal, privada, municipal o comunitaria, que por sus características cumple con la función de proteger suelos, agua y fauna, o que posee un evidente potencial energético para la producción sostenible de madera, leña, carbón y otros productos forestales. Su manejo debe estar primordialmente orientado a la conservación o uso y aprovechamiento sostenible, o hacia la protección de un recurso natural de especial importancia, como el agua. Las reservas forestales pueden ser de conservación estricta para asegurar su uso futuro, o de manejo especial para el aprovechamiento presente de sus recursos.

RESERVA NATURAL: es un área protegida, de importancia para la vida silvestre, flora o fauna, o con rasgos geológicos de especial interés que es protegida y manejada por el hombre, con fines de conservación y de proveer oportunidades de investigación y de educación



RIQUEZA NACIONAL: Conjunto de bienes y servicios que posee una nación. Existen varios métodos para estimar la riqueza de un país, como el método del balance o inventario, que consiste en sumar el valor de todos los activos que tiene una nación, o el método consistente en capitalizar la renta percibida por la población a un tipo de interés estimado. Se trata de una magnitud difícil de determinar y costosa, por lo que no todas las estimaciones de los distintos países son fiables.

“S”

SITIO ARQUEOLÓGICO: Es todo espacio territorio que contiene evidencias de materiales dejados por la sociedad o una cultura a través del tiempo, de interés científico; el cual puede ser estudiado por la arqueología.

SITIO HISTÓRICO: Lugar o paraje natural relacionado a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obra del hombre, que poseen valor histórico, etnológico, paleontológico o antropológico.

SISTEMAS DE ALCANTARILLADO SANITARIO: Conjunto o sistemas de obras, instalaciones y servicios que tienen por objeto la evaluación y disposición final de las aguas residuales; tal conjunto o sistema comprende: las alcantarillas sanitarias con sus pozos de visita, los colectores maestros y de descarga, las plantas de tratamiento, el suelo en el cual se encuentran ubicadas las obras, instalaciones y servicios arriba indicados y las servidumbres necesarias.

SOLAR: terreno donde sea de construir o que se intenta construir en el.

“T”

TASA: es un tributo cuyo hecho imponible consiste en la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público, la prestación de servicios o la realización de actividades en régimen de derecho público que se refieran, afecten o beneficien de modo particular al obligado tributario, cuando los servicios o actividades no sean de solicitud o recepción voluntaria para los obligados tributarios o no se presten o realicen por el sector privado.



TASA DE INTERÉS: es el precio del dinero o pago estipulado, por encima del valor depositado, que un inversionista debe recibir, por unidad de tiempo determinando, del deudor, a raíz de haber usado su dinero durante ese tiempo.

TENEDOR, TENEDORA: Persona que tiene una cosa.

TENENCIA: es el hecho de tener en su poder un bien en virtud de un título que atribuye a otro la propiedad de dicho bien.

TENENCIA DE LA TIERRA: es la relación, definida en forma jurídica o consuetudinaria, entre personas, en cuantos individuos o grupos, con respecto a la tierra (por razones de comodidad, tierra se utiliza aquí para englobar otros recursos naturales, como el agua y los árboles).

TERRATENIENTE: procede del latín, de terra (tierra) y tenens. Por lo tanto, literalmente, significa persona que posee tierras. Se usa, principalmente, para referirse a los propietarios de grandes extensiones de terreno o hacendados.

TERRENO: es un fragmento de litosfera que hacía parte o que se había generado encima de una placa, que por un proceso tectónico se alejó de su lugar de génesis y que luego se unió, el fenómeno se llama acreción, a otra placa litosférica.

TERRITORIO: se denomina a un área (incluyendo tierras, aguas y espacio aéreo) siempre con la posesión de una persona, organización, institución, Estado o un país.

TIERRA: o suelo; parte superficial de la corteza terrestre.

TIERRA AGRICOLA: es la porción del área de tierra cultivable, afectada a cultivo permanente y a pradera permanente.

TITULO DE PROPIEDAD: es la escritura con la que se acredita la propiedad de una vivienda o de una finca, y en la misma es descrita la fecha y la manera en que fue adquirida la vivienda.

TITULO MUNICIPAL: Título de propiedad extendido por el alcalde competente, a todo poseedor de inmuebles o predios urbanos situados en las poblaciones de la república, de buena fe y que carece de título de dominio.

TITULO SUPLETORIO: Medio que la Ley franquea al propietario de bienes rústicos que careciere de título de dominio escrito, o que teniéndolo no fuere inscribible para que pueda comprobar su dominio y pueda inscribir en el registro de la propiedad su



derecho una vez aprobada la información en que se haya justificado previa y sumariamente ante un juez competente o notario, tener más de diez años de estar en quieta, pacífica y no interrumpida posesión de ellos.

TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO: Causa que habilite para adquirir el dominio o propiedad de una cosa. Da derecho a exigir la entrega jurídica de las cosas, no traspasan el dominio de ellas. Fundamento del modo de adquirir. Ejemplo: la compraventa, permuta, donación.

Derecho de vía: Terreno destinado al desarrollo vial urbano o interurbano para facilitar las circulaciones vehiculares y peatonales, cuyo ancho se reglamenta según la función de la vía.

TÍTULOS VALORES: son documentos necesarios para legitimar el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ellos se incorpora, pueden ser de contenido crediticio, corporativo o de participación y de tradición o representativo de mercancías.

TOPOGRAFÍA: es la ciencia que estudia el conjunto de principios y procedimientos que tienen por objeto la representación gráfica de la superficie terrestre, con sus formas y detalles; tanto naturales como artificiales.

TRÁMITE es la gestión o diligenciamiento que se realiza para obtener un resultado, en pos de algo, o los formulismos necesarios para resolver una cosa o un asunto.

TRANSACCIÓN: Trato o convenio por el cual dos partes llegan a un acuerdo comercial, generalmente de compraventa.

TRANSITORIO, TRANSITORIA: Que tiene una duración limitada, que no es para siempre.

TRASCENDENCIA: se refiere a ir más allá de algún límite o superar las restricciones de un determinado ámbito.

TRATAMIENTO PRELIMINAR/PRIMARIO: Son aquellos que se efectúan como preparación para las aguas residuales para un tratamiento o disposición posterior pudiendo ser, rejillas o desintegradores, desarenado res, tanque de remoción de aceites y grasas, aireación preliminar, sedimentación primaria y precipitación química.



TRIBUTOS: son ingresos públicos de derecho público¹ que consisten en prestaciones pecuniarias obligatorias, impuestas unilateralmente por el Estado, exigidas por una administración pública como consecuencia de la realización del hecho imponible al que la ley vincule en el deber de contribuir.

“U”

UNIDAD HABITACIONAL: Apartamento o casa de vivienda independiente con acceso directo o indirecto.

URBANO: es el adjetivo para designar a lo perteneciente o relativo a la ciudad.

URBANIZACIÓN: es un conjunto de viviendas situadas generalmente en un antiguo medio rural junto a otras poblaciones.

USUFRUCTO: es un derecho real de goce o disfrute de una cosa ajena.

“V”

VALOR CULTURAL: Está definido para un bien inmueble o mueble, por el valor de antigüedad, histórico, urbano, estético, social y otros asociados, para pasadas, presentes y futuras generaciones.

VEGETACIÓN: es la cobertura de plantas (flora) salvajes o cultivadas que crecen espontáneamente sobre una superficie de suelo o en un medio acuático.

VENTA: es la consecuencia del trabajo empresario para captar clientes que estén dispuestos a pagar por el servicio o producto ofrecido, demandándolo, pues cubre alguna de sus necesidades y están dispuestos a pagar por ello un precio.

VENTA A PLAZO: Aquella en la cual el comprador entrega una parte del precio de la venta en la misma y el resto se compromete a entregarlo durante un periodo de tiempo determinado.

VENTANILLA ÚNICA: constituye el agrupamiento -en una sola instancia u organismo- de todos los trámites diferentes que el ciudadano debe realizar ante la Administración pública con un fin particular.

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO: es 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.

VIVIENDA: es una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndolas de las inclemencias climáticas y de otras amenazas.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: Aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda a los hogares de menores ingresos.

VIVIENDA DIGNA: es aquella vivienda donde los ciudadanos o las familias pueden vivir con seguridad, paz y dignidad. La vivienda digna se inscribe en el derecho a la vivienda.

VIVIENDA PÚBLICA: es un tipo de propiedad inmueble en la cual la vivienda está en manos de una autoridad gubernamental, que puede ser central o local.

“Z”

ZONA: un concepto usado en geografía, y por extensión en distintas ciencias.

ZONA ARQUEOLÓGICA: Áreas, parajes o lugares, donde existen o se presume la existencia de bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos; tanto si se encuentran en la superficie, en el subsuelo o bajo las aguas territoriales de la República.

ZONA DE PROTECCIÓN: Todas aquellas franjas de terreno que se establecen para la protección de los recursos hídricos, o todas aquellas franjas de terreno que se establecen para la protección de parcelas o lotes urbanos mediante el establecimiento y desarrollo de obras de mitigación de riesgos ante las amenazas naturales y antrópicas tales como: inestabilidad del suelo originada por el tipo de suelo y/o por la erosión progresiva provocada por la escorrentía superficial, así también por las grandes diferencias de nivel dentro de los terrenos a desarrollar o con sus terrenos colindantes.

ZONAS MARGINALES: se definen como zonas marginales aquellas que carecen de los servicios básicos que necesita todo ser humano como ser: servicios de agua potable, aguas negras. Energía eléctrica, salud, etc, no sé si cambia según cada país.



2.34 MARCO JURIDICO

2.34.1 TEORÍA PURA DE KELSEN

2.34.1.1 Hans Kelsen (1881/ 1973).-70

Según la teoría Kelseniana de la jerarquía de las normas a “peldaños” la validez de cada norma vendría sustentada por la existencia de otra norma de rango superior y, así, sucesivamente. Este proceso no puede ser infinito y, para ello, debe existir una norma hipotética (ficticia) fundamental (la llamada Grundnorm).

Cualquier norma jurídica no podría considerarse aisladamente sino como parte integrante de un marco normativo complejo y unitario (con sus propias reglas de autoproducción, vigencia y derogación). Respetando el orden jerárquico de las normas se formaría, así, un ordenamiento jurídico coherente. La validez de las normas, por tanto, vendría dada por el modo de producción de las mismas y no por su contenido.

Este modelo dogmático de derecho, su juridicismo, significaba que el Derecho se intentaba comprender y justificar sólo desde el propio Derecho; sería una especie de “autismo jurídico” donde se evitarían las impurezas que proviniesen del mundo económico, moral, cultural o político. Parece que nuestro jurista austríaco no quería ver que el Derecho y sus decisiones desbordan lo estrictamente jurídico.

El problema, llevado a sus últimas consecuencias, es que la referida Grundnorm kelseniana, en la que descansa todo su ordenamiento positivo, está “presupuesta en el pensamiento” y Kelsen no pudo nunca definir dicha norma fundamental. Podría aproximarse a la Constitución o a la Norma fundamental de un ordenamiento jurídico, pero al no poder encontrarle, a su vez, un fundamento último

⁷⁰Libro de Filosofía del Derecho: Hans Kelsen: “Teoría Pura del Derecho”



meramente formal de su validez aparece como una importante carencia en el intento de Kelsen de crear una teoría del Derecho completamente formal (“pura”).

En esta Teoría Pura del Derecho Kelsen niega también la distinción categórica entre el Derecho privado (derecho contractual como productor de derecho por acuerdo mutuo) y el Derecho público (derecho constitucional, administrativo y penal, creador de derecho por imposición legislativa), y la califica de distinción ideológica al no querer ver la implicación del Estado en ambas esferas.

En cualquier caso, el Derecho privado sería una reminiscencia del Derecho pasado que sería gradualmente sustituido por el “superior” Derecho público. No es una casualidad que la mayoría de los positivistas vengan del campo del derecho constitucional y administrativo.

En su Teoría Pura del Derecho, Kelsen se opuso, una vez más, al dualismo de Derecho y el Estado y defendió su intrínseca unidad (monismo) ya enunciado en sus anteriores obras. Kelsen no concebía más Derecho que el emanado del Estado. El derecho anterior al Estado era concebido por el jurista austríaco como “Derecho primitivo pre-estatal”. El emanado del Estado era un “orden normativo (coercitivo) centralizado” con validez espacial delimitada por el territorio nacional y validez temporal por el tiempo de su vigencia.

2.34.2 PIRÁMIDE DE KELSEN⁷¹

Sobre lo antes expuesto surge una duda ¿Porque Existe un Orden Jurídico? Su respuesta trata que cada una de esas normas es diferente y va de la mayor a la menor, por lo cual las inferiores toman su fundamento de las inmediatamente superiores, a esta jerarquización o escalamiento es a lo que KELSEN denomina

⁷¹<http://www.clubensayos.com/Acontecimientos-Sociales/Piramide-De-KelsenOrdenamiento-Juridico-En/39.html>.



pirámide Jurídica. Es decir que se le llama orden jurídico al conjunto de normas positivas vigentes relacionadas entre sí y escalonadas o jerarquizadas, que rigen en cada momento la vida y las instituciones de todas clases dentro de una nación determinada.

Esas normas están formadas no solo por la constitución y por las leyes, sino también por los tratados internacionales, las leyes especiales, los decretos, los reglamentos, ordenanzas municipales, por las disposiciones administrativas, por las sentencias judiciales, y hasta por los contratos en cuanto regulan las relaciones entre las partes contrarias. Lo más importante de recalcar, es que cada una de esas normas es diferente y va de mayor a menor, por lo cual las inferiores toman su fundamento o están subordinadas a la de más jerarquía.

Los elementos que conforman la pirámide de KELSEN en El Salvador son los siguientes:

1. La constitución de la Republica.
2. Tratados internacionales.
3. Leyes secundarias y leyes especiales.
4. Decretos.
5. Reglamentos.
6. Ordenanzas municipales.

2.35 CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR

Es una ley fundamental del Estado que define el régimen básico de los derechos y libertades de los ciudadanos y los poderes e instituciones de la organización política.



El termino constitución, en sentido jurídico, hace referencia al conjunto de normas jurídicas, escritas y no escritas que determinan el ordenamiento jurídico de un estado, especialmente, la organización de los poderes públicos y sus competencias, los fundamentos de la vida económica y social, los derechos de los ciudadanos.

2.35.1 JERARQUÍA DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.

La constitución de la república es la ley principal del país, de ella se desglosa todo el ordenamiento jurídico; por ello es adecuado tomarla como punto de arranque, siendo la doble división de la cata magna la que comprende:

- Parte dogmática.
- Parte orgánica.

La parte dogmática, es la que explica los derechos individuales y sociales de sus ciudadanos. (art. 1 – 120 Cn)

La parte Orgánica, es en la que exponen la organización y funciones del gobierno, (art. 121 – 274 Cn) la constitución fija los límites y define las relaciones entre los poderes del estado (modernamente Legislativo, Ejecutivo y Judicial) y el de los ciudadanos, estableciendo así las bases para su gobierno y organización de las instituciones en el que tales poderes se asientan, también garantiza al pueblo derechos y libertades.

2.36 TRATADOS INTERNACIONALES (Art.144 -149 Cn)

Los tratados internacionales consiste en un acuerdo escrito entre ciertos sujetos de derecho internacional y que se encuentran regidos por este pero como acuerdo implica siempre que sean como mínimo dos personas jurídicas internacionales quienes concluyen un tratado internacional pero los más comunes



suelen ser los acuerdos entre estados a un que ofendan realizar Organización internacional. Los tratados internacionales pueden ser comerciales, políticos, cultural, humanitarios, sobre derechos humanos etc.

La persona que intervienen en el proceso de tratados internacionales Tiene capacidad para celebrar tratados internacionales los representantes de los estados con plenos poderes pero hay determinados cargos estatales que tiene la potestad y en virtud de sus funciones estos personajes pueden ser:

Jefes de Estado, jefes de Gobierno, ministros de Asuntos Exteriores, Embajadores.

Los Tipos de tratados internacionales se clasifican en:

- Bilaterales (intervienen dos países)

Ej. El tratado de demarcación entre El salvador y Honduras.

- Multilaterales (intervienen más de dos países)

Ej. El tratado de libre comercio (TLC)

De lo antes dicho Todo tratado internacional está bajo la supervisión o regulado por la Convención de Viena sobre el derecho de los tratados de 1969 y 1986, y la constitución de las partes involucrados en el tratado.

Es necesario recalcar que la constitución está arriba jerárquicamente de los tratados internacionales, siempre y cuando contradiga o afecte lo que en ella este escrito.

En el tema que nos ocupa encontramos como un claro ejemplo los tratado de la ley de protección al consumidor normativa internacional, protocolo de san salvador , declaración universal de los derechos humanos, pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, declaración de Vancouver, convención americana sobre derechos humanos, carta de la organización de los estados americanos.



2.37 ANALISIS JURIDICO DE LOS DERECHOS INDIVIDUALES

2.37.1 CONSTITUCIÓN DE 1983

La Constitución salvadoreña de 1983 reconoce el derecho a la propiedad privada, establece garantías para su protección y señala las limitaciones a su ejercicio. La Carta Magna garantiza a toda persona el derecho a la propiedad privada-entre otros derechos en un sentido amplio, es decir en su sentido material e inmaterial. Al hablar del sentido material se refiere al derecho a la propiedad privada; y el sentido inmaterial se refiere a la certeza de aplicación de la Ley. Y es éste sentido el que interesa para efectos del presente trabajo, pues al cumplir lo plasmado en la Ley y de ésta forma hacer efectivo el cumplimiento de ésta. Se puede advertir que no sólo se garantiza o protege la propiedad sino también la posesión.

Uno de los derechos que garantiza el Art. 2 es el derecho a la propiedad y posesión, ya que el Estado se encuentra obligado brindar a los titulares de uno o de varios derechos, seguridad en su propiedad y/o posesión, es decir tener la certeza plena sin riesgo alguno de irrumpir tales derechos. Asimismo en el Art. 103 establece: que “reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social”.

De lo anterior se puede decir que en realidad lo que interesa al sujeto activo o acreedor de una obligación es que se asegure el cumplimiento para que el derecho de propiedad no sea ilusorio, es decir que el titular de un derecho de propiedad debe poseer una garantía legal de inmutabilidad y efectivo ejercicio de su derecho. Así pues, la importancia radica en que un titular tenga la certeza plena de no ser molestado en el ejercicio de su derecho o ser privado del mismo por ningún motivo. Otro artículo que merece hacerle referencia es el Art. 119⁷², donde se establece que la construcción de una vivienda es una actividad de interés social y obliga al Estado a procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda. Según lo preceptuado en el referido artículo el órgano rector de las

⁷²Ob.Cit. Constitución Salvadoreña.



políticas de vivienda en El Salvador es el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Sin embargo es de dejar en claro que el ente encargado de calificar de interés social las construcciones de vivienda es el Instituto Libertad y Progreso, Institución que para dar cumplimiento a lo que regula el presente artículo, verifica que se cumplan todos los requisitos establecidos en el Reglamento para la calificación de proyectos de interés social.

2.53 **NORMATIVA INTERNACIONAL**⁷³

Las necesidades de los países han cambiado en comparación de hace 20 años debido a la ínter independenciam cada vez más fuerte entre los mismos, por tal motivo los países han creado alianzas entre sí para proteger sus intereses y los de sus habitantes. Para lograr tal objetivo se ha hecho uso de los instrumentos conocidos como Tratados Internacionales⁷⁴ los cuales son objeto de estudio en el presente apartado en lo referente al Derecho de Vivienda. Y según la Constitución de El Salvador estos constituyen Leyes de la República al entrar en vigencia como lo establece el artículo 144 y en el segundo inciso hace referencia que en caso de conflicto entre el tratado y la Ley, prevalecerá el tratado. Es de tomar en cuenta que la Legislación Internacional debe ser una base fundamental para la protección del Derecho de Vivienda, de tal manera que permita hacer efectivos sus derechos y poder ser reclamados.

⁷³Sobre el reconocimiento del derecho a la vivienda a nivel internacional, ver ONU-Habitat y HCDH, Housingrightslegislation: review of international and national legal instruments, 2002, <http://huachen.org/english/about/publications/docs/housing.pdf>. Ver asimismo Alto Comisionado para los Derechos Humanos Folleto informativo No 21, El derecho humano a una vivienda adecuada.

⁷⁴ 177 Un Tratado Internacional es un acuerdo entre miembros o partes de la comunidad internacional de conformidad con el procedimiento especial que cada estado arbitra en su ordenamiento interno.



2.54 PROTOCOLO DE SAN SALVADOR⁷⁵

Reconociendo que los derechos esenciales del hombre no nacen del hecho de ser nacional de un determinado Estado, sino que poseen como fundamento los atributos de la persona humana, razón que justifica su protección internacional, de naturaleza convencional coadyuvante o complementaria que ofrece el derecho interno de los Estados americanos, es por ello que se le da vida al Protocolo de San Salvador que pretende completar la Convención Americana de Derechos Humanos de mil novecientos sesenta y nueve.

Sin embargo, la protección que se brinda al derecho a vivienda es, desgraciadamente muy limitada. El derecho a la vivienda no está protegido en el continente americano más que mediante el reconocimiento del derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano y de gozar de los equipamientos colectivos esenciales (artículo 11 del Protocolo de San Salvador). En la actualidad El Protocolo de San Salvador es obligatorio para los catorce Estados que lo han ratificado⁷⁶.

2.55 DECLARACIÓN UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS⁷⁷

El derecho a vivienda fue reconocido por primera vez internacionalmente en la Declaración Universal de Derechos Humanos de mil novecientos cuarenta y ocho.

⁷⁵ Sobre el reconocimiento del derecho a la vivienda a nivel internacional, ver ONU-Habitat y HCDH, Housingrightslegislation: review of international and national legal instruments, 2002, <http://huachen.org/english/about/publications/docs/housing.pdf>. Ver asimismo Alto Comisionado para los Derechos Humanos Folleto informativo No 21.

⁷⁶ Países suscriptores: Argentina, Bolivia, Brasil, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Guatemala, México, Panamá, Paraguay, Perú, Suriname y Uruguay.

⁷⁷ Es un documento declarativo adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su Resolución 217 A (III), el diez de diciembre de 1948 en París, que recoge los Derechos Humanos considerados básicos.



En la que los Estados proclaman que: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial: alimentación, vestido, vivienda, asistencia médica y servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.” (Artículo 25). La fuerza de la Declaración radica en que actualmente está aceptada por todos los Estados.

2.56 PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES⁷⁸

En mil novecientos setenta y seis, casi veinte años después de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, los Estados adoptaron el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en el que reconocieron especialmente el derecho a vivienda. En su artículo 11, los Estados se comprometen a tomar medidas necesarias para realizar: “el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso (...) vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad del derecho a la vivienda, reconociendo al mismo efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento. “El artículo 1 común a los dos Pactos de mil novecientos sesenta y seis de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales y de los Derechos Civiles y Políticos, aplicable a las poblaciones indígenas y tribales, prevé que: “En ningún caso podrá privarse a un pueblo de sus propios medios de subsistencia. “En tal sentido el derecho a vivienda de pueblos indígenas y tribales es también reconocido, mediante su derecho a la tierra, por la Convención 169 de la

⁷⁸Es un tratado multilateral general que reconoce derechos de segunda generación y establece mecanismos para su protección y garantía. Fue adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas mediante la Resolución 2200A (XXI), de 16 de diciembre de 1966 y entró en vigor el 3 de enero de 1976. En el cual se comprometieron las partes a trabajar para la concesión de los derechos económicos, sociales y culturales de las personas, incluidos los derechos laborales y los derechos a la salud, la educación y un nivel de vida adecuado.



Organización Internacional del Trabajo referida a pueblos indígenas y tribales (artículo 16).

2.57 DECLARACIÓN DE VANCOUVER⁷⁹

Esta Declaración plantea principios básicos comunes orientadores de la acción de diferentes gobiernos en su política de hábitat.

En la cual los Estados declaran que: “Disponer de una vivienda y de servicios suficientes es un derecho fundamental del hombre y los gobiernos tienen la obligación de procurar que todos sus residentes puedan ejercer este derecho, empezando por ayudar a las capas más desfavorecidas de la población instituyendo programas que alienten la iniciativa personal y la acción colectiva.

Es necesario que los gobiernos se esfuercen por eliminar todos los obstáculos que retrasan el alcance de sus objetivos. Tiene que darse una atención especial a la eliminación de la segregación social y racial por medio, entre otros, de la creación de comunidades mejor equipada, mezclando los grupos sociales, profesiones, viviendas y equipamientos diferentes.

2.58 CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS⁸⁰

Si bien los derechos civiles y políticos son los que tienen un mayor desarrollo, el capítulo III establece los derechos económicos, sociales y culturales, cuyo artículo único, número veintiséis, se titula Desarrollo progresivo.

Sin individualizar los derechos reconocidos, se refiere a las obligaciones de los Estados en éstos términos: “Los Estados Partes se comprometen a adoptar

⁷⁹Esta declaración fue suscrita por los Estados que hacen parte de la Organización de Naciones Unidas.

⁸⁰Conferencia especializada Interamericana sobre Derechos Humanos, noviembre de 1969. También llamado Pacto San José de Costa Rica. Fue adoptada y ratificada por Chile el 21 de agosto de 1990.



providencias, tanto a nivel interno como mediante la cooperación internacional, especialmente económica y técnica, para lograr progresivamente la plena actividad de los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales”.

Un aporte importante de la Convención es el concepto de desarrollo progresivo, especialmente relevante para entender el derecho a la vivienda y para determinar los actos que el Estado debe ejecutar para cumplirlo.

Es un criterio de tal importancia que condiciona el actuar del Estado en sus intervenciones a través de políticas y otras medidas de diversos sectores, y no solo en materia de vivienda.

Prosigue la segunda parte del artículo 26: “(...) lograr progresivamente la plena actividad de los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales y sobre educación, ciencia y cultura, contenidas en la Carta de la Organización de los Estados Americanos...”

2.59 CARTA DE LA ORGANIZACIÓN DE LOS ESTADOS AMERICANOS⁸¹

El derecho a una vivienda adecuada está consagrado en el art. 34. El encabezado expresa: “Los Estados miembros convienen en que la igualdad de oportunidades, la eliminación de la pobreza crítica y la distribución equitativa de la riqueza y del ingreso, así como la plena participación de sus pueblos en las decisiones relativas a su propio desarrollo, son entre otros, objetivos básicos del desarrollo integral.

Para lograrlos, convienen asimismo en dedicar sus máximos esfuerzos a la consecución de las siguientes metas básicas (...)”. Este es el contexto fijado donde

⁸¹Naciones Unidas, IX Asamblea General de las Naciones Unidas. La Carta de la OEA ha sido complementada por los protocolos de Buenos Aires (1967); Cartagena de Indias (1985); Washington (1992) y de Managua (1993).



se inserta el derecho a la vivienda. La letra k) lo estipula, expresado de la siguiente manera: “Vivienda adecuada para todos los sectores de la población”.

Nuevamente se reconoce la fuente principal del derecho a la vivienda consagrarlo con el apelativo de adecuada. La Carta de la Organización de los Estados Americanos ha recogido el concepto de vivienda establecido en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, haciendo recordar que la Organización de los Estados Americanos es un organismo regional de las Naciones Unidas¹⁹². Al existir esta relación estrecha, las normas y principios de una y otra están llamados a mantenerse en armonía. Por el contrario, no podrían contradecirse en sus rasgos fundamentales, menos aún en el entendimiento y defensa de Derechos Humanos la Organización de Estados Americanos es un depositario natural de desarrollo del concepto de vivienda adecuada, acuñado por las Naciones.

Nuevamente se reconoce la fuente principal del derecho a la vivienda consagrarlo con el apelativo de adecuada. La Carta de la Organización de los Estados Americanos ha recogido el concepto de vivienda establecido en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, haciendo recordar que la Organización de los Estados Americanos es un organismo regional de las Naciones Unidas⁸². Al existir esta relación estrecha, las normas y principios de una y otra están llamados a mantenerse en armonía. Por el contrario, no podrían contradecirse en sus rasgos fundamentales, menos aún en el entendimiento y defensa de Derechos Humanos la Organización de Estados Americanos es un depositario natural de desarrollo del concepto de vivienda adecuada, acuñado por las Naciones Unidas.

Si bien no conocemos la existencia de una regla de obligatoriedad que tenga como consecuencia la anulación de una norma opuesta a una del organismo mayor,

⁸² Párrafo 1º del Artículo 1 de la Carta de la Organización de Estados Americanos.



no podría entenderse que la Organización de Estados Americanos pueda desentenderse de directrices de éste y tergiversar sus funciones u objetivos sin que surja una incoherencia importante de la normativa internacional.

Respecto a la titularidad, la norma afirma que el derecho a la vivienda pertenece a todos los sectores de la sociedad.⁸³ La especificación tiene importancia en nuestro contexto por varios motivos, entre otros, porque en nuestro continente existen múltiples etnias, realidades y necesidades, por lo cual el enfoque de medidas que se lleven a cabo deben tomar en cuenta esta diversidad, para focalizar y resolver de manera eficiente las necesidades en materia de vivienda.

2.37.2 NORMATIVA SECUNDARIA

El Salvador conforme a las circunstancias y necesidades de la Población ha creado, reformado y aprobado normativas que regulan el derecho a la vivienda y que establecen el procedimiento para su cumplimiento, por lo que se hace necesario el estudio de las mismas para una mejor comprensión.

2.38 ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS BIENES, DE SU DOMINIO, LA POSESIÓN, USO Y GOCE CÓDIGO CIVIL SALVADOREÑO⁸⁴

El Libro Segundo del Código Civil, hace referencia a los bienes, su dominio, posesión y goce; por lo que se citan literalmente algunos artículos que se encuentran relacionados al presente trabajo investigativo:

⁸³ Documentos Oficiales de la Asamblea General, cuadragésimo tercer período de sesiones, Suplemento núm. 8, adición (A/43/8/Add.1).

⁸⁴ En virtud de Ley con fecha 4 de febrero de 1858, se facultó al Órgano Ejecutivo para que nombrara la comisión ad-hoc responsable de redactar el nuevo Código Civil.



2.38.1 BIENES

Art. 560.- Se llaman bienes todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se dividen en inmuebles y muebles. Art. 561.- Son bienes inmuebles o raíces las tierras y los edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo. Son asimismo bienes inmuebles los derechos reales constituidos sobre las fincas urbanas o rústicas.

Se apega a la temática investigativa rige que los bienes inmuebles se pueden apropiar, en el enfoque de un predio sin utilidad pública sea este un terreno público u privado; por necesidad de una vivienda las familias pueden ubicarse en este terreno pacíficamente.

2.38.2 DOMINO

Así mismo en el Título Segundo del mencionado libro, en su artículo 568, se define el derecho de dominio o propiedad y nos expresa que es “el derecho de poseer exclusivamente una cosa, gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la Ley o por la voluntad del propietario”.

En lo referente de los asentamientos ilegales no se puede decir que tiene el dominio de un terreno ya que están limitados, estos gozan de propiedad y dominio pero no de una forma legítima, por tal razón están continuamente a poder ser desalojados al no ser legítimos poseedores.

2.38.3 BIENES NACIONALES

Es importante conocer de los bienes nacionales especialmente de los bienes fiscales estos artículos del Código Civil lo manifiestan en sus artículos 571,572; de calles, plazas, puentes y caminos y tierras que no son poseídas por ninguna persona ante la problemática de los asentamientos informales, radicando en este tipo de



inmuebles, que forman parte de los bienes fiscales y cuales puede legalmente desafectarse para una función de interés social, aunque anteriormente haya tenido utilidad pública y de interés general.

2.38.4 TÍTULO DE LA TRADICIÓN.

En los artículos 651, 667 del Código Civil manifiestan la forma legítima de la tradición del título al poseedor de un inmueble transfiere por medio de un documento público y es la entrega legal de este y poseer exclusivamente la tenencia y goce del terreno, inscribiéndolo en el CNR como una seguridad jurídica para que surta efectos contra terceros. Y es la figura legal que las comunidades de los asentamientos informales necesitan para obtener la seguridad jurídica de ser poseedores de un título traslativo de dominio y que sea otorgado por funcionarios que son de las autoridades correspondientes y competentes, luego de los estudios técnicos legales favorables para su otorgación.

2.38.5 EN EL CAPÍTULO IV DEL REGISTRO DE PROPIEDAD DE RAÍZ E HIPOTECA

De la misma ley en el artículo 678 nos puntualizan quienes son los que pueden inscribir un instrumento público y dice: “la inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado.” Siguiendo con el análisis jurídico en el artículo 688 nos expresa la circunstancia que debe cumplir el documento que se quiere inscribir en el registro, y el artículo 696 nos pronuncia que al solicitar una inscripción por primera vez sobre el dominio de un inmueble, que antes nos estaba inscrito, el registrador hará saber al público la solicitud por cartel que se insertara en el periódico oficial por tres veces, eso se realizara si no se trata de títulos supletorio o de títulos de dominio o de títulos de dominio expedidos por el alcaldes municipales y jueces de primera instancia en que se haya cumplido esa formalidad.



2.38.6 LA POSESIÓN

Los artículos 745,748,765, tratan la figura de la posesión que no es más que la ocupación de una cosa sin que importe mayormente la existencia de un título, la posesión que obtienen los asentamientos informales en meramente irregular y es lo adverso de un justo título y es a través de una instrumento público de quien es el verdadero poseedor transfiera el derecho para que de forma legal obtenga la posesión y ocupación de un terreno o inmueble como es el caso de los asentamientos ilegales que ocupan terrenos fiscales en desuso. En tal caso serán las autoridades correspondientes las que cederán por medio del título de propiedad.

2.38.7 LA PRESCRIPCIÓN

Los artículos 2231 al 2250 es una figura jurídica civil y es otra forma de adquirir el dominio de las cosas ajenas entre estos los bienes inmuebles tiene un fundamento práctico, y se aplica igualmente a favor y en contra del Estado; para otorgar la prescripción adquisitiva en bienes inmuebles ordinaria es de diez años y adquirirse por extraordinaria por un tiempo de treinta años.

En el cual son ineludibles los siguientes requisitos: no es necesario título alguno; se presume la buena fe, a verse adquirido sin violencia ni clandestinidad, pues basta con acompañar por lo general el título de posesión quieta e ininterrumpidamente para adquirir el derecho que se solicita esta debe solicitarse por petición de parte interesada o sea el que tiene interés en beneficiarse de la prescripción debe alegarla, así el solicitante no sea el propietario de la cosa, pero si quiere beneficiarse de la ley se alega la prescripción extraordinaria; puede el titular del derecho alegar en tiempo para suspender la prescripción .

Esta figura jurídica la puede utilizarlas comunidades, que han residido por treinta años en un bien inmueble sin utilidad pública , dadas las circunstancias que



hay asentamientos informales con muchos años habitados en algunos terrenos fiscales, esperando por la legalización de estos, no obstante la cantidad de años son toda una vida para adquirir el inmueble, existe para esta problemática la legislación administrativa para promover conforme a derecho la respectiva solicitud a la Instituciones y ministerios de cartera del Estado.

2.39 DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DEL INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO.

Este reglamento⁸⁵ se decretó conforme con lo establecido por los decretos siguientes:

- i. Decreto Ejecutivo número dieciséis de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y uno, publicado en el Diario Oficial número cuarenta, Tomo 310, de fecha veintisiete.
- ii. Decreto Legislativo número 734 de fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y uno, publicado en el Diario Oficial número setenta y tres, tomo 311, de fecha veintitrés del mismo mes y año.
- iii. Y de conformidad al Artículo 1 de la Ley de Urbanismo y Construcción.⁸⁶

2.39.1 PROYECTO DE VIVIENDA O LOTES CON SERVICIO URBANOS O RURALES.

El papel fundamental que desempeña el reglamento es establecer los principios y el procedimiento para que el Instituto Libertad y Progreso, otorgue a un proyecto, la calificación de interés social que beneficie a pobladores de escasos recursos; cuya Calificación es requerida por la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, para la posterior inscripción en dicho registro de los

⁸⁵Decreto Ejecutivo. Nº 26, del 4 de marzo de 1992, publicado en el Diario Oficial Nº 45, Tomo 314, del 6 de marzo de 1992.

⁸⁶Establece que el “Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano es el ente encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano.



derechos sobre inmuebles en los que se desarrollen proyectos de interés social. Los parámetros sobre el procedimiento de Calificación de interés social de proyectos Habitacionales y posterior obtención de calificación de interés social se encuentran en los artículos 2, 3, 9,10 y 11 del Reglamento en estudio.

Se establece en los mencionados artículos que: la persona que sea titular de una propiedad considerada como "Proyecto Habitacional Urbano o Rural" debe solicitar de una forma escrita al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, la aprobación del proyecto y de planos que lo conforman, en concordancia con el "Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales". Además es necesario tener en cuenta que si las Municipalidades cuentan con planes de Desarrollo Local⁸⁷ darán los permisos correspondientes en tal sentido ya no será necesario el permiso del Viceministerio de vivienda.

2.40 DISPOSICIONES DE LA LEY DE CREACIÓN DE LA UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES.

La Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles⁸⁸ es de carácter social, con funciones específicas, dotada de medios y procedimientos que permiten incorporar a la legalidad derechos de propiedad de sectores sociales, rurales y urbanos menos favorecidos del país.

Es necesario definir lo qué debemos entender por Proyectos de Interés social que deben ser concebidos como: “aquellos que en forma directa o indirecta benefician a familias de bajos ingresos”; según el Art.3 de la presente normativa Asimismo pueden ser inscritos siempre y cuando tengan la declaratoria de interés

⁸⁷Entiéndase Desarrollo Local como: “un instrumento de gestión útil para propulsar el desarrollo social una comunidad rural, un barrio marginal o cualquier otra comunidad que tenga una integración y unidad de propósitos generales.”

⁸⁸Decreto Legislativo N° 734, del 12 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial N° 73, Tomo 311, del 23 de abril de 1991.



social en el Registro Social de Inmuebles⁸⁹ que se rige por los siguientes principios Registrales:

- a) Publicidad, b) Rogación, c) Prioridad Registral, d) Tracto Sucesivo, e) Legalidad y f) Especialidad contemplados en los Artículos 5 de la presente Ley, que el Centro Nacional de Registro al verificar el proyecto de vivienda se reserven el derecho de denegar o no las inscripciones.

2.41 DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CREACIÓN DE LA UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES

2.41.1 TÍTULOS INSCRIBIBLES.

Para asegurar la aplicación de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles estipulada por el Decreto Legislativo número 734 de fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y uno, publicado en el Diario Oficial número setenta y tres, tomo 311, de fecha del mismo mes y año y en cumplimiento a lo ordenado en los artículos 13 y 17 fue emitido el Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles⁹⁰ en su Título Tercero dispone los procedimientos a realizar por el interesado que ha obtenido la calificación de interés social de su proyecto y se desarrolla el proceso que ha de seguir para la inscripción del proyecto de interés social.

En tal sentido será el Registro Social quien tendrá competencia para la inscripción de actos referentes a inmuebles en que se desarrollen proyectos de interés social, según lo regulado en el artículo 13 de la misma Ley. La inscripción en el Centro Nacional de Registro es la forma legal que posee una persona para que se repute propietaria frente a terceros.

⁸⁹Nota aclaratoria: El ente encargado de llevar a cabo las inscripciones de inmuebles de interés social es el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

⁹⁰Diario Oficial Nº 91, Tomo Nº 315, del 20 de mayo de 1992.



2.42 DISPOSICIONES DE LA LEY RELATIVA A LAS TARIFAS Y OTRAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS.

La Ley Relativa a las Tarifas y otras disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas entró en vigencia con el decreto Legislativo del veinticuatro de junio de mil novecientos cincuenta y cinco de Diario Oficial N° 167, del veintiocho del mismo mes y año.

2.42.1 ARANCELES DE REGISTRO.

Los actos relativos a proyectos que tengan calificación de interés social, de acuerdo con la Ley de creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, se les cobrará el siguiente arancel: La presente Ley en el artículo 49 inciso final señala lo siguiente: Los actos que previamente hayan sido indicados como proyectos de interés social y obtenido la calificación de interés social según lo dispuesto por la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles⁹¹, y su valor no exceda de \$15,000.00, se pagará el veinticinco por ciento de las tasas establecidas en los literales siguientes:

- a) Por la revisión y aprobación de planos de notificación y perimetral, requeridos para efectuar inscripciones, se pagará por cada lote, parcela o local, una tasa equivalente al precio unitario autorizado por el Órgano Ejecutivo en el Ramo de Hacienda para la venta de planos catastrales.
- b) Por desmembraciones en cabeza de su dueño o modificaciones de las mismas con o sin transferencia de dominio, se pagará por cada lote o parcela US \$9.70, con un mínimo de US \$34.29, y por la inscripción de

⁹¹En relación al Título Tercero de las Inscripciones de los Proyectos de Interés Social del Reglamento de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.



inmuebles en el Régimen de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos US \$9.70 por cada local, con un mínimo de US \$54.91.

- c) Por remediciones y reuniones de inmuebles se pagará por cada lote o parcela US \$9.70, con un mínimo de US \$34.29.
- d) Por particiones de inmuebles, se pagará por cada lote o parcela resultante US \$9.70, con un mínimo de US \$34.29

2.43 DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRÁMITE Y REGISTRO O DEPÓSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL⁹²

El objeto de la Ley es regular y uniformar los procedimientos que debe observarse por los distintos Registros que administra el Centro Nacional de Registros, para la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósito en tales dependencias. Las disposiciones que contiene la presente Ley constituyen un régimen especial, que se aplica preferentemente a las disposiciones de las Leyes que regulan las siguientes materias: para los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

La Ley cuenta con veintiséis artículos, distribuidos en siete capítulos, que de ellos podemos destacar lo siguiente:

El primero contiene las disposiciones generales, en las que se encuentra el objeto de la Ley, ámbito de calificación de los registradores, reglas de notificaciones

⁹² Creado bajo el Decreto Legislativo número 257 el día 28 de Enero de 2004 y publicada en el Diario Oficial el día 2 de julio de 2004 entrando en vigencia el 9 de agosto del mismo año.



y cómputo de plazos; el capítulo dos regula las normas sobre observaciones a los documentos presentados, formas de subsanación de las omisiones y procedencia de la sustitución de folios; el capítulo tres se refiere a la procedencia y forma de la denegatoria de las inscripciones; el capítulo cuatro dispone lo concerniente al retiro y devolución de instrumentos, señalando específicamente las personas facultadas para retirar documentos inscritos e instrumentos sin inscribir; el capítulo cinco presenta la norma aplicable a las resoluciones judiciales, cuando sean presentadas en los registros para su inscripción definitiva o provisional, o para la cancelación de una inscripción; el capítulo seis establece los recursos que proceden dentro del trámite administrativo, siendo la revisión, revocatoria y apelación; finalmente, el capítulo siete contiene las disposiciones generales, entre las cuales se encuentran aquéllas que facultan a los diferentes registros para denegar inscripciones de documentos observados, cuyas omisiones no fueren subsanas en el período de ciento veinte días hábiles, así como la facultad de remitir los documentos inscritos no retirados en el plazo legal de sesenta días hábiles al Archivo General de la Nación; también se establece la competencia del Consejo Directivo del Centro Nacional de Registro, para que luego de regulaciones sobre los diferentes plazos a que deberán sujetarse los procesos registrales de calificación y las sanciones en caso de incumplimientos de Ley.

2.44 DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS.93

El Reglamento tiene por objeto regular el funcionamiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, estableciendo su organización, sus niveles jerárquicos y el modo de realizar las inscripciones.

⁹³ Creada bajo el Decreto Ejecutivo N° 47, del 4 de octubre de 1988, publicado en el Diario Oficial N° 183, Tomo 301, del 4 de octubre de 1988.



El Reglamento cuenta con ciento veinticinco artículos, distribuidos en quince capítulos. En el capítulo nueve, artículo ochenta y tres del Reglamento se dispone que todo documento inscrito se le asentará una razón que constituirá la prueba de su inscripción; así mismo en el artículo 84 establece que la razón de inscripción deberá contener como mínimo, los siguientes datos: a) Nombre de la oficina registral, b) Registro en el cual ha sido inscrito el documento, c) Matrícula del inmueble en cuyo folio real ha sido inscrito el documento. En el Registro de Sentencias deberá hacerse constar el tomo, el folio y el número de asiento, ch) Fecha de elaboración, d) Firma del Registrador que la autoriza, e) Sello de la Oficina.

2.45 DISPOSICIONES DE LA LEY DEL EJERCICIO NOTARIAL DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA Y DE OTRAS DILIGENCIAS⁹⁴.

En esta Ley, se establecen las diligencias de jurisdicción voluntarias conferidas a los notarios (antes competencia exclusiva de los jueces ordinarios), aunque no los limita solamente a ellas, como lo estipula el artículo 1 de la misma.

En el artículo 2 de la mencionada Ley se dispone que sea optativo el procedimiento ante notario, a potestad del interesado, exigiendo consentimiento unánime en los casos en que fuesen varios interesados y que no haya oposición de partes. Igualmente, establece que no podrán optar por procedimientos notariales, las personas naturales incapaces, como lo son los menores de edad, aunque hay excepciones a esa regla, que se encuentran contenidas en los artículos 9, 10, 31 y 33 de la misma Ley.

En el capítulo II se encuentran las diligencias de jurisdicción voluntaria que son designadas al notario y entre ellas se encuentran dos que nos conciernen por el tema en cuestión:

⁹⁴Emitida por Decreto Legislativo N° 1139, del 29 de enero del 2003, publicado en el D.O. N° 34, Tomo 358, del 20 de febrero del 2003.



- a) Artículo 15, está contemplada la diligencia de remediación de inmuebles , en cuyo caso el notario nombrará inmediatamente perito a un ingeniero topógrafo, ingeniero civil o técnico en topografía, a quien juramentará, y a continuación señalará lugar, día y hora para dar principio a la práctica de la mensura, citando a los colindantes por esquila y por lo menos con ocho días de anticipación a la misma, para que asistan, si quisieren, pena de nulidad de la diligencia si se omitiere la citación, aunque fuese de uno solo de los colindantes.
- b) Art. 16 sobre los Títulos Supletorios, en el cual el notario extenderá una resolución protocolizada que será inscribible en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

2.46 DISPOSICIONES DE LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.

La Ley de Urbanismo y Construcción fue creada⁹⁵ en vista que la mayoría de todas las urbanizaciones que se han desarrollado en San Salvador y todo el territorio, lo han hecho de manera desordenada, y que han beneficiado a los urbanizadores y no a los habitantes de urbanizaciones que definitivamente son personas que no poseen los recursos económicos necesarios..

Las disposiciones que establece ésta Ley, especialmente en el Art. 1 en su inciso final también otorga la competencia al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano de otorgar los permisos correspondientes, confirma la competencia para aprobar proyectos a los Municipios que cuenten con sus propios planes de desarrollo local y Ordenanzas Municipales correspondientes según sea el caso. También se regula lo que respecta a los requisitos que se deben cumplir para la aprobación de

⁹⁵ Creado bajo Decreto Legislativo N°: 232 de Fecha cuatro de junio de mil novecientos cincuenta y uno,- Publicado en el Diario Oficial el once de junio de mil novecientos cincuenta y cinco.



ejecución de proyectos, con el fin de garantizar la seguridad jurídica de procedimientos.

2.47 DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO A LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN LO RELATIVO A PARCELACIONES Y URBANIZACIONES HABITACIONALES.

La normativa legal en estudio creada con el Decreto Legislativo N° 70 de fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa y uno publicado en el Diario Oficial N°. 241, el objetivo principal es establecer disposiciones necesarias para realizar trámites correspondientes para la obtención de permisos de parcelación así como establecer las normas que regirán la lotificación, de igual forma plantea los procedimientos relacionados con la obtención de permisos. En los artículos 10 al 17 del Reglamento, se desarrollan las disposiciones que hacen referencia a requisitos que deben ser cumplidos por el interesado en obtener permisos correspondientes para parcelar su propiedad, tales como: Calificación de lugar, Líneas de construcción, Factibilidad de servicios públicos. Los requisitos antes mencionados podrán sustituirse por resoluciones previas del municipio cuando éste cuente con Planes de Desarrollo Local Vigente. Vale aclarar que estos son algunos de muchos requisitos que deben cumplirse, y que son regulados por la normativa en estudio.

2.48 DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE LA ORDENANZA DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.

El presente Reglamento tiene por objeto regular instrumentos auxiliares del control del desarrollo urbano y de construcción; estructura urbana y usos del suelo; lotificación, equipamiento comunal y público, sistema vial e infraestructura y servicios; normas mínimas de seguridad física y social de las edificaciones; y procedimientos a seguir para la tramitación de permiso de parcelación y/o construcción que se realicen en los municipios del Área Metropolitana de San



Salvador. El organismo Encargado de velar por su cumplimiento es La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador⁹⁶

2.49 DISPOSICIONES DE LA LEY DEL MEDIO AMBIENTE.

Normativa que regula la protección, conservación y recuperación del medio ambiente; el uso sostenible de recursos naturales; la gestión ambiental, pública o privada y la protección ambiental y los mecanismos para asegurar la aplicación de tratados y convenios internacionales⁹⁷. Un ejemplo es lo establecido en el Art.75 en que no obstante permite la construcción de edificaciones es necesario no olvidar que deben realizarse acciones pertinentes para no deteriorar el medio ambiente. De igual forma regula el acto administrativo por medio del cual el Ministerio de Medio Ambiente de acuerdo a la Ley y su reglamento, a solicitud del titular de una actividad, obra o proyecto, autoriza a que éstas se realicen, acorde a las condiciones que el permiso ambiental establezca.

2.52 DISPOSICIONES DE LA LEY DE LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS.

La Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, tiene como objetivo ayudar a proveer Acueductos y Alcantarillados, mediante planificación, financiación, ejecución, operación, mantenimiento, administración y explotación de obras necesarias o convenientes.⁹⁸

Entre las facultades y atribuciones de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados encontramos las siguientes:

⁹⁶La ejecución de proyectos debe ser aprobada por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano en los Municipios que no cuenten con sus propios planes de desarrollo local y sus Ordenanzas Municipales.

⁹⁷Creada por Decreto Legislativo Nº 233, de Fecha 02/03/1998 publicada el 04/05/1998 en el Diario Oficial.

⁹⁸Creada con el Decreto Ley Nº 341 de fecha 17/10/1961 publicado en el Diario Oficial de fecha 19/10/1961, reformado por 8 decretos posteriores.



*Preparar estudios, planos, diseños y presupuestos para la construcción, reconstrucción, expansión, mejora, ampliación y reparación de cualquier obra necesaria para la realización de los fines que esta Ley le encomienda o que se le encomendaren por Leyes posteriores, y modificar o hacer modificar, cuando fuere conveniente, tales planos, diseños y presupuestos.

*De igual forma debe adquirir, utilizar, y tratar aguas superficiales o subterráneas y disponer de las mismas para la provisión de las poblaciones y de zonas rurales.

2.60 LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

2.60.1 DERECHOS BÁSICOS DE LOS CONSUMIDORES

Hablar sobre la protección del consumidor, en específico los temas relacionados a la protección de los adquirentes de lotes o parcelas o de los lote-habientes potenciales, la Ley de Protección al Consumidor⁹⁹, reconoce como objeto de la misma proteger los derechos de los consumidores artículo 1 a fin de procurar equilibrio, certeza y seguridad jurídica en sus relaciones con los proveedores, por lo tanto, la Defensoría del Consumidor consagra como uno de sus derechos fundamentales el derecho al acceso de la información artículo 4 , obligándose en el caso de comercialización de viviendas a facilitar al comprador la documentación completa suscrita por el vendedor. Es decir que debe de brindarle al comprador de la vivienda los datos pertinentes relativos a las características higiénico-sanitarias y de construcción implementadas en la vivienda, brindando todos los datos sobre los estándares de construcción exigidos por el Viceministerio de vivienda¹⁰⁰ y demás autoridades respectivas.

⁹⁹ LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.D.L. N° 776 emitido el 31 de Agosto de 2005, publicado en el D.O. N° 166 de fecha 8 de Septiembre de 2005.

¹⁰⁰ Reglamento de la Ley de Protección al Consumidor, artículo 14 literal C.



2.60.2 OBLIGACIONES DE LOS PROVEEDORES

De acuerdo a lo anterior cuando se comercialice con viviendas, debe de otorgarse la documentación completa suscrita por el proveedor, definiendo en planta a escala, la vivienda y el trazado de todas sus instalaciones, así como los materiales empleados en su construcción, en especial aquella información al que el usuario no tiene acceso directo. En el caso que la vivienda sea vendida antes de su terminación, el vendedor está obligado a entregar los documentos necesarios que garanticen la construcción, asimismo debe de brindarse la información sobre las condiciones del entorno en donde se ubica la vivienda, tales como la fragilidad ambiental y los posibles riesgos art 7 y 27 de las obligaciones de los proveedores.

2.60.3 INFRACCIONES Y SANCIONES

La LPC reconoce la adquisición de viviendas como se dejó de manifiesto anteriormente, pero no contempla dentro de su gama de artículos alguno que proteja los derechos de los lote-habientes específicamente. Es decir que la ley establece importantes derechos que pueden complementar la protección de los consumidores o de los lote-habientes potenciales. Pudiendo la DPC establecer sanciones y multas muy significativas para los proveedores que incumplan cualquier derecho de los consumidores¹⁰¹ artículo 41,42 y 43 relacionado a las infracciones y sanciones.

Sobre el derecho del consumidor la Sala de lo Constitucional establece que este conjunto de normas (Sic) "...obedecen a la tendencia de resguardar o tutelar los niveles básicos de satisfacción de las necesidades de los individuos para, con ello, lograr un nivel de justicia social coherente con los valores garantizados en la Constitución..." estas normas de orden público puede y debe intervenir en la solución

¹⁰¹El papel que desenvuelve la DPC es básico para evitar que los lotehabientes sufran de prácticas abusivas por parte de los lotificadores o las empresas que se dedican a dicho giro. Por lo tanto se debe pretender a conservar sus derechos a través de una educación en la materia, evitando en la más grave de las situaciones los casos de estafa.



de controversias producidas por las desigualdades que generan de modo inevitable el libre juego de fuerzas del mercado, en las que generalmente son los consumidores los principales afectados. Así, se establecen las condiciones necesarias para que los agentes económicos involucrados en una relación comercial puedan desarrollarse de forma armónica y garantizar la protección de los consumidores¹⁰².

2.60.4 CREACIÓN, FUNCIONES Y COMPETENCIA.

Es de apuntar que la Defensoría del Consumidor se estructura principalmente por un Presidente, un Consejo Consultivo y un Tribunal Sancionador; correspondiendo a éste último la potestad exclusiva de imponer sanciones administrativas, enmarcándose su competencia en instruir los procedimientos sancionatorios en materia de protección del consumidor, imponer las sanciones o resolver lo que corresponda en los casos sometidos a su conocimiento y, también, conocer de los demás asuntos atribuidos por ley, datos relacionados con lo artículo 56,57,58,59 de la ley. Tal como lo deja claro la Sala de lo Contencioso Administrativo¹⁰³ artículo 93 del capítulo servicios administrativos.

2.61 CÓDIGO MUNICIPAL

2.61.1 COMPETENCIA

Tiene competencia en lo que se refiere a la lotificaciones en su artículo 4 en el cual se refleja la autorización y fiscalización de parcelaciones, lotificaciones urbanizaciones y demás obras particulares, cuando en el municipio exista el instrumento de planificación y la capacidad técnica instalada para el fin, de lo contrario de no existir lo antes mencionado será el vice ministerio de vivienda y

¹⁰²146Op. Cit. Resolución 9-2010, Sala de lo Constitucional, publicado en el Diario Oficial n° 219, tomo 385 del 23-11-2009, que contiene reformas a la Ley de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, emitida a las once horas con dos minutos del día diez de abril de dos mil trece.

¹⁰³Resolución 153-2008;de la Sala de lo Contencioso Administrativo, el catorce de noviembre del año dos mil doce; mediante la cual se declara legal la multa impuesta a Telefónica Móviles de El Salvador S.A. de C.V., por el Tribunal Sancionador de la Defensoría del Consumidor, por la infracción al Artículo 44 Lit. “e”.



desarrollo urbano el que coordinara dichas autorizaciones y fiscalización de las parcelaciones junto con la municipalidad.

2.50 DISPOSICIONES DEL DECRETO DE CREACIÓN DE UN PROGRAMA ESPECIAL DENOMINADO EL SALVADOR PAÍS DE PROPIETARIOS.

Si bien es cierto el derecho a la propiedad está garantizado en la Constitución de la República, existe una parte considerable de la población, en áreas rurales y urbanas, que se encuentran sin legalizar su dominio sobre los inmuebles en que radican, lo que no permite el pleno ejercicio y disfrute de los privilegios inherentes al derecho de dominio. En tal sentido a fin de erradicar el hecho generador de zonas marginales y lotificaciones ilegales, que causa el problema de marginalidad e inseguridad jurídica bajo las que han vivido siempre miles de familias salvadoreñas.

Se estimó conveniente y necesario crear el presente Programa Especial;¹⁰⁴ para que solucionara de una forma rápida, legal y a un bajo costo la marginalidad e inseguridad.

En el artículo 3 se hace mención de los beneficiarios del programa los cuales son:

- a) Tugurios y zonas marginales.
- b) Lotificaciones efectuadas sin autorización de la autoridad competente.
- c) Desarrollo de proyectos de vivienda o lotes con servicios, urbanos y rurales, destinados a grupos familiares de bajos ingresos.
- d) Parcelaciones agrícolas de interés social.

Además en el artículo 4 se determina las instituciones que participaran en la ejecución del programa las que serán públicas como privadas. El desarrollo del programa debe estar acorde a la Legislación Salvadoreña y deberá ser propuesto a

¹⁰⁴Decreto Ejecutivo. Nº 17, del 26 de febrero de 1991, publicado en el Diario Oficial Nº 40, Tomo 310, del 27 de febrero de 1991.



los organismos respectivos, debiendo cumplir con procedimientos que establece nuestra Carta Magna.

2.51 DISPOSICIONES DEL DECRETO DE CREACIÓN DEL INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO.

El presente decreto¹⁰⁵ se crea con el objeto de darle cumplimiento al mandato constitucional que establece que es obligación del Estado asegurar a los habitantes de la República el goce de los derechos constitucionales dentro de un régimen de bienestar económico y justicia social.

En el cual se estableció crear una institución¹⁰⁶, que en forma rápida, eficiente y segura preste servicios de asistencia técnica al Gobierno a fin de que gradual y progresivamente se mejore la administración pública y se traduzca en un aporte valioso al proceso nacional del desarrollo económico y social que conlleva a la libertad y al progreso.

La normativa, en cuestión, consta de siete capítulos en los cuales cabe hacer mención al capítulo II el cual hace referencia al Objeto, Funciones y Atribuciones ya que como lo preceptúa el artículo 2 el cual enuncia: “El Instituto Libertad y Progreso tendrá como objeto principal dar a nuestro Gobierno toda la asistencia técnica necesaria para mejorar y hacer más eficientes los servicios prestados a la población salvadoreña y promover la participación efectiva de la ciudadanía en la adopción de decisiones que toma nuestro Gobierno”. Y para realizar eficazmente su objeto, tiene las funciones siguientes:

La obligación de dar asistencia técnica al Ministerio de Justicia para la instalación, desarrollo y funcionamiento del Registro Social del Inmueble, promover,

¹⁰⁵Decreto Ejecutivo número 16 de fecha 26 de febrero de 1991, publicado en el Diario Oficial número 40, Tomo 310, de fecha 27 del mismo mes y año, se creó el Instituto Libertad y Progreso.

¹⁰⁶Dicha institución es el Instituto Libertad y Progreso.



procurar, facilitar y asegurar los recursos para la titulación de inmuebles y agilizar su inscripción registral, en proyectos de interés social en beneficio de personas de escasos recursos económicos que habitan en tugurios y zonas marginales entre otras.

En base a lo que se ha establecido durante el desarrollo de la presente investigación y tomando en cuenta todo el ordenamiento jurídico que se ha abordado con respecto a la problemática que han sufrido las personas que quieren legalizar un terreno dentro del territorio nacional, se vuelve relevante y medular abordar de una forma intrínseca y profunda la LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL, DENTRO DEL REGIMEN TRANSITORIO PARA LA REGULARIZACION DE LAS LOTIFICACIONES ya que esta contiene todo lo relativo a la regulación de Lotificaciones y parcelaciones dentro del país, pues en la actualidad se da el fenómeno de las irregularidades bajo las cuales han venido trabajando las empresas lotificadoras no obstante encontrarse funcionando de forma legal.-

Desde los años 2000 hasta la fecha la población ha seguido creciendo y la demanda habitacional cada vez es mayor al igual que la degradación ambiental, por lo que ha sido necesario desarrollar un control más estricto de condiciones que debe reunir un terreno para ser considerado con vocación habitacional, el ideal para dar paso al desarrollo de un complejo habitacional, traducido en la comercialización de lotes y parcelas respetando así los suelos con vocación agrícola por ejemplo, que no son considerados de uso habitacional por sus propiedades específicas, al igual que las zonas protegidas por ser territorios de alta vegetación que favorecen los mantos acuíferos y purifican el aire. La Asamblea Legislativa de El Salvador aprobó, la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, como un requisito a petición de las Naciones Unidas, a través del Programa del Fondo España Naciones Unidas en el marco de los Objetivos de Desarrollo del Milenio¹⁰⁷.

¹⁰⁷Este Objetivo de Desarrollo del Milenio está referido a la reducción de la pobreza extrema y el hambre, promoción de la igualdad de género, y garantiza la sostenibilidad del medio ambiente.



El programa de Vivienda y Asentamientos Urbanos Productivos y Sostenibles apoyó técnicamente al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y a la Asamblea Legislativa de El Salvador, en el proceso de aprobación de la ley anteriormente mencionada así como ocurrió en países como Costa Rica, Colombia y Brasil¹⁰⁸.

La Ley representa un beneficio nacional, porque permite la legalización de lotes habitados por familias de escasos recursos que actualmente no gozan de seguridad jurídica sobre su inmueble, que deberían contar con sus escrituras debidamente registradas en un plazo máximo de cuatro años, según la ley, es decir al mes de abril de 2016.

2.62 LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL

2.62.1 CAPÍTULO UNO

2.62.1.1 Disposiciones Generales

Artículo 1 de La Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones de Uso Habitacional¹⁰⁹ busca regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier Título de las parcelas o lotes derivadas de inmuebles lotificados en El Salvador, también busca establecer un régimen transitorio, para aquellas parcelas o lotes que se establecieron antes de la entrada de la vigencia de esta ley, se crea ésta ley atendiendo al derecho de la población salvadoreña de tener un lugar digno donde vivir y desarrollarse respetándolos procedimientos y los requisitos para la regularización de lotificaciones y parcelas.

¹⁰⁸ONU. FONDO PARA EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS DEL MILENIO; Programa Conjunto de Vivienda y Asentamientos Urbanos Productivos y Sostenibles "Ley de legalización de viviendas en El Salvador beneficiará a 300 mil familias" www.nacionesunidas.org/sv/fodm-2012, Consultado el: 15-08-2013.

¹⁰⁹Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, es creada mediante Decreto Legislativo No. 993 emitido el veinticinco de enero del dos mil doce, publicado en el Diario Oficial número 43 de fecha siete de marzo del dos mil doce.



Se establece dos objetivos principales los cuales son abordados en el artículo 1, estamos hablando en primer lugar el objetivo de regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia del dominio de las parcelas y lotes, derivadas de las lotificaciones, la Ley Especial surge en un contexto en el cual son evidentes los inconvenientes para los lote-habientes, derivados de una falta de regulación, los cuales se traducen en problemas de escrituración de bienes inmuebles por falta de permisos otorgados a las empresas lotificadoras desde un principio.

Por otra parte la Ley se plantea como segundo objetivo la regulación, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la entrada en vigencia de la Ley; es decir que los objetivos en los cuales ésta trata de enfocarse por un lado son los problemas existentes con anterioridad al surgimiento de la misma, pero también pretende regular las creaciones de nuevas lotificaciones o parcelaciones, con el fin de evitar el surgimiento de nuevos problemas.

Por lo que la LELPUH por una parte plantea dar solución a las personas que se ven perjudicadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley, como también beneficiar a las futuras familias o lote-habientes que pretenden adquirir un lote por medio de la institución en comento, para la consecución de este segundo problema la ley es tajante en establecer la existencia de una matrícula individual en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros, de la parcela o lote para poder ser comercializada, así como la forma de comercializarla será a través de la figura de la tradición del derecho de dominio a la realización de una condición futura o pago del precio.

En el artículo 4 nos menciona las prohibiciones que tiene la ley las cuales son, aquellas lotificadoras que no tienen sus registros correspondientes ni cumple con los requisitos que la ley y reglamento establece, por lo cual se tomaran como lotificadoras de objeto ilícito.



2.63 CAPÍTULO SEGUNDO

2.63.1 CREACIÓN, FINALIDAD Y ORGANIZACIÓN DE LA VENTANILLA ÚNICA DE TRÁMITES SOBRE LOTIFICACIONES Y DEL REGISTRO DE DESARROLLADORES PARCELARIOS

La Ley da vida a la Ventanilla Única en el artículo 5 el cual trata de los Trámites sobre Lotificaciones de Interés Social, siendo la encargada de tramitar los permisos de parcelación que sean competencia del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, de acuerdo a la Ley de Urbanismo y Construcción; en el artículo 7 el cual nos expresa los tramites que se realizan ante el ministerio de vivienda y desarrollo urbano, la Ventanilla única está conformada por organismos gubernamentales, instituciones autónomas y municipalidades, y se encargaran de dar seguimiento a los trámites necesarios para la obtención de permisos de lotificación y parcelación, estableciéndose un plazo no mayor a noventa días al de la presentación, en caso contrario aplicará la figura del silencio en sentido positivo, es decir que ante la falta de respuesta se entenderá que la solicitud fue aceptada en el sentido requerido.

En el artículo 9 y 10 plantea lo referente a La publicitación de los proyectos que han obtenido los permisos correspondientes es otra de las novedades que establece esta Ley, ya que se establece esa facultad de publicar esa información por parte del CNR como el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial.

También en el art 11 nos manifiesta como es que se lleva acabo los registro de desarrolladores parcelarios el cual nos revela que se crea el Registro de Desarrolladores Parcelarios, dentro del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, organismo donde se inscribirán las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras que comercialicen proyectos parcelarios o de Lotificaciones en El Salvador.



Seguido en el artículo 13 nos expresa la manera de cómo podemos realizar una cancelación de registro cuando está en manos del desarrollador parcelario y nos dice que se hará por medio de una solicitud escrita comprobando la transferencia realizada a persona natural o jurídica es legal y que en ella se incluyen todas las obligaciones para con los lote-habientes, o por resolución del VMVDU.

2.64 CAPÍTULO TERCERO

2.64.1 DE LAS MODALIDADES CONTRACTUALES EMPLEADOS

En el artículo 14 nos expresa lo siguiente : para la Comercialización de Lotes La modalidad contractual para la comercialización de lotes o parcelas constituye otro de los ámbitos que se comprenden en la misma, señalando en el contrato de adquisición a plazos de un lote puede hacerse a través de documento privado debidamente autenticado o a través de escritura pública, para lo cual se establece además la libertad notarial del lote-habiente, al poder elegir al notario que desee que le realice dicha escritura pública.

Asimismo la ley establece en el mismo artículo una serie de requisitos que no deben de faltar en dicho documento entre ellos las generales de los comparecientes, la descripción del inmueble, la referencia del permiso de parcelación, el número de inscripción del desarrollador parcelario, el precio y la forma de pago, las condiciones en que el lote-habiente ejerce la tenencia o posesión de la parcela o lote, la aceptación de la obligación del desarrollador parcelario de proceder a la venta o entregar el título que corresponda, las condiciones en que el lote-habiente puede desistir del contrato y la designación de un beneficiario en caso de muerte.

Presunción de la existencia del contrato de venta a plazo se encuentra contemplado en el artículo 15 el cual e refiere que se presumirá la existencia del contrato pagos mensuales hasta terminar el pago del lote, esto se podrá comprobar con las respectivas facturas o cualquier medio que se considere capaz de comprobar



el pago y esto se realiza de conformidad al Código Procesal Civil y Mercantil y otras leyes que rijan en materia civil y mercantil, y se valorarán con base en la sana crítica. El Juez competente definirá las condiciones de contratación, cuando ocurra este supuesto.

Continuando con el procedimiento en el artículo 16 nos establece que todo documento privado debidamente autenticado o el contrato de adquisición a plazo deben mandarse una copia a los desarrolladores parcelarios y al municipio donde se encuentra el lote en el cual se debe de cumplir un plazo de noventa días subsiguientes a su otorgamiento a efecto de actualizar los registros correspondiente

2.65 CAPÍTULO CUARTO

2.65.1 DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE LA LOTIFICACIÓN

Otro contrato que regula en el artículo 19, es el de Administración de la Lotificación, el cual consiste en el acuerdo de voluntades entre el propietario de un inmueble y un desarrollador parcelario, mediante el cual se faculta al segundo a realizar por cuanta del primero la planificación, tramitación de permisos y la comercialización de parcelas de un proyecto de parcelación; es decir que se faculta al lotificador a realizar toda gestión que no requiera de un mandato especial.

Dentro del artículo 20 se establece; los requisitos del contrato de Administración de la Lotificación, establece que deben de constar en escritura pública y deberá de inscribirse en el Registro de Desarrolladores Parcelarios, Registro de Comercio y en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; la indemnización de daños y perjuicios derivada del incumplimiento de obligaciones ya sea por parte del propietario del inmueble o del lotificador haciéndolos responsables a ambos solidariamente; en el artículo 21 revela los requisitos del contrato se establece la declaración de domino por el propietario, así como las datos del inmueble; las condiciones y características técnicas de la lotificación, las obligaciones



de las partes, el plazo de duración del contrato, reglas sobre la rendición de cuentas, reglas para la liquidación y anticipación del contrato y el mandato a favor del lotificador.

2.66 CAPÍTULO QUINTO

2.66.1 DE LA PROTECCIÓN DE LOS CONTRATOS Y GARANTÍA DE SU CUMPLIMIENTO

Art 22 enuncia el El cumplimiento de los contratos, a efecto de proteger los derechos de los lote-habientes o adquirentes de los lotes o parcelas se ven reforzado por la Ley, a través de la anotación preventiva que se hace en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, de la autorización y aprobación de un proyecto de lotificación, para lo cual se extenderá una certificación extractada de la aprobación, siendo obligación del interesado hacer la respectiva anotación; para proceder a ésta es necesario que el inmueble debe estar libre de gravamen.

A partir de la anotación preventiva, dicho inmueble no podrá ser objeto de nuevas afectaciones, gravámenes, embargos, transferencias, enajenaciones o cualquier otro derecho que sobre el mismo se pretenda inscribir, a excepción de un documento de transferencia de dominio a los lote-habientes; dicha disposición protege a los adquirentes de lotes o parcelas frente a posibles derechos de terceros sobre el inmueble lotificado; para lo cual también se establece la prelación, en el sentido que no puede ser embargado por los acreedores del desarrollador parcelario, el inmueble en el que se desarrolla un proyecto de lotificación o parcelación que afecten derechos de lote-habientes.



2.67 CAPÍTULO SEXTO

2.67.1 RÉGIMEN SANCIONATORIO

Artículo 25 de la Ley se encuentra el procedimiento administrativo sancionador; para el cual se hace una división de infracciones de graves a muy graves¹¹⁰. Artículo 26 expresa, Las sanciones a imponer establecidas en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se tasan a partir de la gravedad de la infracción, siendo el caso para las graves una multa hasta doscientos salarios mínimos mensuales urbanos en el comercio; mientras que las infracciones muy graves se sancionan con multa entre doscientos y quinientos salarios mínimos mensuales en el comercio y la suspensión definitiva de la comercialización de la lotificación.

En el artículo 28 nos manifiesta ; los organismos para imponer las sanciones establecidas en la Ley, es la Defensoría del Consumidor, a través de su Tribunal Sancionador, quien se regirá por el procedimiento administrativo sancionador establecidos en la Ley de Protección al Consumidor; pero además tiene competencia para imponer sanciones el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; exclusivamente de las infracciones de no inscribir o actualizar el registro de desarrolladores parcelarios, no proporcionar la información requerida por el VMVDU y la de simular bajo diferentes figuras contractuales o registrales, la conformación de lotificaciones o parcelaciones para evitar cumplir los requisitos exigidos en la ley¹¹¹

¹¹⁰ Dentro de las infracciones graves tenemos: la falta de otorgamiento del contrato de adquisición de lotes a plazo, en los términos señalados por la ley; obstaculizar o impedir por cualquier medio la designación de beneficiarios; no proporcionar la información requerida al VMVDU u obstaculizar las funciones de vigilancia e inspección.

Las infracciones muy graves las constituyen los siguientes hechos: promocionar, vender, prometer vender o comercializar lotes o parcelas en contravención a la ley; negarse a realizar u obstaculizar la tradición del dominio del lote o parcela, una vez se haya cancelado el precio total del lote; no inscribirse, ni actualizar el registro de desarrolladores parcelarios, cuando exista obligación de hacerlo; simular bajo diferentes figuras contractuales o registrales, la conformación de lotificaciones o parcelaciones, para evitar cumplir los requisitos establecidos en la presente Ley.

¹¹¹El procedimiento sancionatorio que observará la Defensoría del Consumidor para la tramitación de los procedimientos sancionatorios será el establecido en la Ley de Protección al Consumidor. En igual forma le



En los casos mencionados anteriormente el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano conocerá a partir de una denuncia, formulada por escrito que deberá contener, la identidad del denunciante, la relación de los hechos que pudieran constituir la infracción; la fecha de comisión y la identidad del presunto responsable; a partir de ella si considera que cuenta con los indicios suficientes sobre la existencia de una infracción de su competencia admitirá la denuncia y ordenará la instrucción mediante resolución razonada a partir de dicha resolución el denunciado, artículo 32 dice que el denunciante tendrá cinco días hábiles para hacer las alegaciones respectivas o incorporar cualquier documento que estime conveniente; transcurrido ese término se abre a prueba el proceso por ocho días, precluido este plazo se emitirá la respectiva resolución, la cual admite recurso de revisión ante el ente que la emitió o la defensoría del Consumidor en su caso dando por terminada la instancia administrativa.

El plazo para interponerlo será de cinco días hábiles a partir de la notificación. Y será resuelto en un plazo máximo de quince días hábiles.

2.68 TÍTULO SEGUNDO CAPÍTULO PRIMERO RÉGIMEN TRANSITORIO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS LOTIFICACIONES

De la Ley está orientado a implementar un régimen transitorio, tendiente a la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, construidas y comercializadas hasta la fecha de entrada en vigencia de la Ley Especial¹¹², tal como se establece en el Artículo 1 de la Ley Especial, y como se hizo mención, a efecto de

corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sancionar las infracciones a la Ley que afecten intereses colectivos o difusos de los lote-habientes, en los términos establecidos en la Ley de Protección al Consumidor, en este caso el Tribunal Sancionador tendrá la facultad de ordenar la devolución de lo pagado por los lote-habientes como efecto restitutivo de la sentencia.

¹¹²A efecto de determinar el inicio de una Lotificación la Ley establece una presunción, en la que se considerará que la fecha de inicio de una lotificación es aquella en la que se inició la comercialización de los lotes.



introducción en el Capítulo anterior. Para ello se establece el Régimen Transitorio para la regularización de las lotificaciones, el cual artículo 40 declara que tendrá una duración de cuatro años, con el objeto de legalizar y validar las lotificaciones desarrolladas y comercializadas sin haber cumplido los requisitos legales y técnicos, con el fin ulterior de garantizar la seguridad jurídica de las personas que han adquirido o contratado esos lotes.

La Ley plantea una obligación para los desarrolladores parcelarios de los lotes objetos del régimen en comento, de someterse al Proceso de regularización, siendo responsabilidad del propietario del inmueble cumplir con el proceso. Además, a efecto de llevar a cabo el proceso de Regularización la autoridad competente para conocer se determina conforme a las facultades otorgadas respecto a los trámites de autorización de parcelaciones según la Ley de Urbanismo y Construcción, es decir el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o en su caso las municipalidades¹¹³.

El proceso de regularización comprende en primer lugar la convocatoria de los desarrolladores parcelarios que hayan comercializado lotificaciones sin contar con los permisos legales correspondientes, para la presentación del formulario único de regularización en el plazo de seis meses¹¹⁴, contados a partir de la publicación y junto con documentos anexos en los que se constaten los datos del solicitante y las generales del inmueble lotificado¹¹⁵.

Una vez recibido la documentación presentada por los desarrolladores parcelarios, será verificada por la autoridad competente, quien realizará las

¹¹³Según el Art. 1 de la Ley de Urbanismo y Construcción "...la elaboración, aprobación y ejecución de planes de Desarrollo Urbano y Rural de la Localidad, corresponde al respectivo Municipio"; asimismo el Artículo 2 establece "... para que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano pueda otorgar la aprobación a que alude el artículo anterior..."

¹¹⁴Dicha convocatoria que plantea la Ley, será en forma gradual, por medio de publicaciones en dos diarios de circulación nacional.

¹¹⁵Dentro de los documentos anexos deben presentar: a) documentos que acrediten la personería, con la que actúa el lotificador, b) Plano del levantamiento topográfico, c) descripción de la Lotificación, d) identificación de los riesgos que presenta el inmueble y d) comprobantes de cancelación de los derechos correspondientes al trámite de regularización.



inspecciones que considere necesarias y análisis pormenorizado de cada lotificación, contando con un máximo de sesenta días hábiles a partir de la recepción de la solicitud, para pronunciarse respecto de los requisitos técnicos, ambientales y legales que deben ser resueltos; para ello se utilizará como parámetro los requisitos de urbanización de parcelaciones calificadas con grado de autorización tipo U4, según el reglamento de la Ley de Urbanismo y construcción¹¹⁶.

La ley establece un término de veinte días hábiles, dentro de los cuales el desarrollador parcelario podrá pronunciarse sobre la resolución de factibilidad de regularización, transcurrido ese plazo la autoridad competente emitirá resolución determinando las condiciones en que las lotificaciones deberán de regularizarse y las compensaciones¹¹⁷ que deberán cumplir los desarrolladores parcelarios, a partir de la notificación de ésta que declare la regularización de la lotificación o parcelación se le concede un plazo sesenta días al propietario, desarrollador parcelario o lotificador para presentar al CNR la documentación correspondiente para su inscripción, para la cual será requisito indispensable una declaración en escritura pública del desarrollador parcelario y del profesional o técnico responsable del levantamiento, en la cual bajo juramento exprese que los planos presentados con dicha escritura corresponden a los linderos reales del inmueble y además no existen disputas de terceros sobre ellos.

En lo que respecta al Proceso Sancionador de la Ley referente al régimen transitorio, la facultad de inspección, control y sanción corresponde al VMVDU o a la autoridad competente; en cuanto a las infracciones y sanciones contempladas por la ley encontramos una galería de éstas, las primeras constituyen: no someterse al proceso de regularización en los plazos establecidos, abandonar el mismo por

¹¹⁶ Artículo 47 y siguientes del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, en lo relativo a parcelaciones y urbanizaciones habitacionales

¹¹⁷ Dentro de las compensaciones establecidas por la ley se encuentran: a) por incumplimiento de las normativas aplicables, b) Donar a la municipalidad uno o varios lotes, libres de todo gravamen, para ser destinados a zonas verdes, c) Donación de terrenos aledaños, para zonas verde, d) Realización y donación de obras de infraestructura, e) las derivadas de temas ambientales encaminados a retribuir por los impactos o efectos negativos, y f) Compensaciones económicas a los lote-habientes.



incumplimiento de los plazos; no cumplir voluntariamente la obligación de compensar, según lo resuelto por la autoridad competente; continuar comercializando lotes o parcelas sin someterse al proceso de regularización establecido por la ley; continuar comercializando lotes o parcelas, cuando la solicitud de regularización haya sido denegada; no cumplir con las demás obligaciones y prohibiciones que impone el régimen de regularización.

Por otra parte las sanciones serán las siguientes: multas cuyo monto oscila entre uno y cinco mil salarios mínimos mensuales urbanos en el comercio, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal correspondiente; multa cuyo monto oscila entre cien y quinientos salarios mínimos mensuales urbanos en el comercio, sin perjuicio de responsabilidad civil y penal.

A modo de conclusión la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones de Uso Habitacional, si bien es una directriz o guía a seguir por parte de los lotificadores, para la conformación de las lotificaciones y parcelaciones, representando un avance respecto a los derechos de los lote-habientes especial y particularmente en el derecho de seguridad jurídica que a estos les asiste, en el sentido que se protege de sobremanera el derecho que adquieren al contratar con las empresas lotificadoras, utilizando la inscripción en el CNR, como un mecanismo de protección.

A partir de dicho mecanismo no se permite inscribir lotificaciones inmuebles con otros gravámenes anteriores al momento de iniciar la lotificación, ni se permite registrar gravamen sobre inmuebles asentados como proyectos parcelarios, prevaleciendo sobre el inmueble el derecho del lote-habiente, sobre el derecho de terceros, pero al mismo tiempo no se deja desprotegidos a estos últimos ya que la ley plantea que la ejecución que intenten terceros contra los lotificadores se seguirá sobre los flujos o recursos derivados de los ingresos de la lotificación.



No obstante ello, para la protección del resto de derechos de los lote-habientes debemos remitirnos a la Ley de Protección al Consumidor, porque se carece de una ley especial en la materia orientada a plantear los derechos propios de los adquirentes de los lotes o parcelas.

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

En El Salvador surge la necesidad de parcelar suelos para uso habitacional con una finalidad social lo que conlleva simultáneamente una función económica, dicha actividad desarrollada por parceladores para el uso y dominio de propiedad de terceros, debido a la casuística que en esta oportunidad nos ocupa la cual ha sido realizada de una manera espontánea, creando núcleos poblacionales situados en una posición de peligro no solo para su salud, sino también para su bienestar, por el hecho de no contar con el debido equipamiento social ni con una infraestructura básica.

Siendo así que las urbanizaciones crecen en forma desordenada y a su vez a un ritmo acelerado en el país, lo cual constituye un atentado para los recursos naturales y el medio ambiente, todo esto a consecuencia de la falta de una normativa que sea un ente regulador y controlador que de manera comprometida con la población controle de manera idónea los desarrollos urbanísticos ya sea que estos se realicen en poblaciones ya existentes como en los nuevos proyectos habitacionales, para que estos puedan regirse en base a un ordenamiento jurídico y administrativo que ciña todo lo concerniente al territorio y que por ende beneficie a quienes formaran parte de las nuevas zonas urbanas, semi-urbanas y rurales, estas últimas siempre y cuando se encuentren dentro del límite de lo regulado en la ley y reglamento concerniente al uso habitacional.



El reglamento como tal, tiene su punto de origen, el cual como toda normativa debe respetar el orden jerárquico según lo establece “La Pirámide de Kelsen” y es así que el punto de partida para el desarrollo de este es la Constitución de la República cuyo objeto es facilitar y asegurar la aplicación de las leyes, en este caso en concreto la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional lo que pretende es regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier título sean estas parcelas o lotes según sea el caso, todo ello a nivel nacional, siempre y cuando se cumpla con la finalidad que es satisfacer las necesidades habitacionales que se tienen en nuestro país, y para ello es necesario que una ley no solamente regule la forma de adquisición de un inmueble sino también que lleve inmerso el enfoque social, para poder lograr que las personas adquieran una propiedad, sin ser víctimas de los abusos y la usura, puesto que la línea que separa al comercio con la finalidad social es muy delgada y puede traer como consecuencia que lo que se comercializa se convierta en un abuso desmedido de las lotificadoras hacia la persona natural o jurídica que adquiera una determinada parcela o lote.

Dentro de los objetivos que integran la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional también encontramos un Régimen Transitorio el cual tiene como finalidad intrínseca la debida regulación para que todas las lotificadoras a nivel nacional logren una regularización de tipo homogénea puesto que deben apearse a lo que esta establece, ya que es el caso que en la actualidad hay muchos proyectos habitacionales, pero que desgraciadamente no se encuentran regularizados y por lo tanto aunque ofrezcan terrenos con precios accesibles y aparentemente con tramites viables no poseen la debida regularización por lo que para el adquirente se genera una inseguridad jurídica el saber que aunque sea poseedor de buena fe, o esté pagando su terreno según sea el caso no podrá ser dueño por no poder escriturar en el momento preciso.-



Dicho reglamento del cual se está hablando se vuelve de total relevancia pues, hoy en día son escasos los proyectos habitacionales que nacen a la luz de la nueva ley, pues un 95% de los proyectos que existen surgieron antes de que esta Ley entrara en vigencia por lo que de manera y hasta impositiva deben aplicar lo establecido en este reglamento hasta que logren la finalidad que es estar debidamente regularizados; dicho régimen también será aplicado a aquellas lotificaciones que hayan perdido su vigencia o que hayan sufrido modificaciones que no les permitan su inscripción en el Centro Nacional de Registros.

Es de hacer mención que la nueva normativa es decir la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional y su respectivo reglamento enuncia una gama de requisitos bastante amplia para hacer efectiva la legalización de lotes o parcelas, además dentro del cuerpo normativo se especifican las instituciones que tienen participación en lo referente a procesos de regularización, dichos procesos tiene a cargo de la coordinación al Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano el cual en lo relativo se relacionara como VMVDU, para tales efectos, y dentro de las novedades que existen a raíz de todos estos procesos esta la integración de la ventanilla única que tiene competencia para conocer en procesos de autorización en ámbito geográfico lo cual es competencia meramente del VMVDU.

Así mismo se establece el Registro de Desarrolladores Parcelarios ante el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano sin este registro ninguna persona natural o jurídica puede indicar que su negocio es el desarrollo o comercialización de proyectos parcelarios lo que constituye un mecanismo de control especialmente en el tema de comercialización de lotes dentro del cual se incluye el nuevo termino desmembración en cabeza de su dueño una nueva figura jurídica para la desmembración de lotes o parcelas.

Entre otras instituciones de las cuales puede auxiliarse el VMVDU encontramos al Instituto de Legalización de la Propiedad para la realización de



inspecciones e investigaciones para pronunciarse sobre la realidad física, jurídica, social y catastral de las lotificaciones sometidas al proceso de regularización, es en este sentido la disparidad con la normativa previa, ya que muchas de las situaciones que se regulan actualmente no se contemplaban con anterioridad y es debido a esto es que surge una serie de obstáculos para la aprobación de las lotificaciones que no han cumplido los requisitos legales que le garantizaran seguridad jurídica a las personas que habían adquirido lotes en dichas lotificaciones.

Además es necesario mencionar que en el Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional se desarrolla un capítulo en el cual se establecen los procesos sancionatorios y la estricta competencia para sancionar tanto el VMVDU como la Defensoría del Consumidor institución que vela para fomentar el comportamiento ético, la responsabilidad social de los empresarios promoviendo de esta manera el respeto a los derechos de los consumidores.

CAPITULO III

METODOLOGÍA.



3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN.

La investigación consiste en una serie de procedimientos donde se describen los diferentes aspectos de la problemática, los cuales permiten establecer las características del estudio. El método que se utilizó en la investigación es el cualitativo debido a que, consiste en ofrecer técnicas especializadas para obtener respuestas a fondo acerca de lo que las personas piensan y sienten este tipo de investigación es de índole interpretativa y se realiza con grupos pequeños de personas cuya participación, es activa durante todo el proceso investigativo y tiene como meta la transformación de la realidad.

Es por ello necesario establecer el tipo de estudio que permitirá realizar una investigación interpretativa con base a las respuestas o conocimientos recopilados a través de los instrumentos legales y concedores del tema de investigación el cual se refiere: límites y alcances de la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, dentro del régimen transitorio para la Regularización de las lotificadoras en el municipio de Santa Ana departamento de Santa Ana.

3.2 ENFOQUE HERMENÉUTICO Y ETNOGRÁFICO.

3.2.1 CONCEPTO DE HERMENÉUTICA:

El término hermenéutica deriva directamente del adjetivo griego que significa (saber) explicativo o interpretativo, especialmente de las Sagradas Escrituras, y del sentido de las palabras de los textos, así como el análisis de la propia teoría o ciencia volcada en la exégesis de los signos y de su valor simbólico.

Para muchos la hermenéutica es un tipo de análisis de interpretación de los textos o de escrituras que permiten tener bases para encontrar una lógica respuesta a un texto o investigación como la que se realiza en este momento, cada vez que se utiliza la interpretación se hace uso del método de la hermenéutica que en este caso



servirá para encontrar mejores resultados dentro la realidad que se estudia, así mismo los investigadores se refuerzan de esta valiosa herramienta que ha sido por siglos utilizada para llegar a concluir en una realidad verídica en el estudio de una investigación. Haciendo alusión a los grandes conocedores de este método tan importante se hace referencia a pensamientos plasmados de dos grandes autores como son Baeza, y Vattimo que impulsaron la hermenéutica.

3.3 LA ETNOGRAFÍA COMO MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.

La etnografía es un método de estudio utilizado por los antropólogos para describir las costumbres y tradiciones de un grupo humano. Este estudio ayuda a conocer la identidad de una comunidad humana que se desenvuelve en un ámbito sociocultural concreto. Cabe mencionar que, si bien fue acuñado por la antropología, también es utilizado en otras ciencias sociales de investigación, como la sociología.

La etnografía implica la observación participante del investigador durante un periodo de tiempo determinado en el que se encuentra en contacto directo con el fenómeno a estudiar, la investigación puede complementarse con entrevistas para recabar mayor información y descubrir datos que son inaccesibles a simple vista para una persona que no convive directamente con esta realidad. Usualmente el investigador asume un rol activo en las actividades cotidianas de la comunidad o muestra investigada para involucrarse con la comprensión de la cultura. Estas actividades, además, le permiten pedir explicaciones sobre las acciones y comportamientos a cada uno de los integrantes del grupo estudiado.

Como se puede denotar este método es muy importante para la realización de la investigación, por su gran utilidad al poder el investigador interactuar con el fenómeno en cuestionamiento y así poder recibir y recolectar la información directamente del informante que se encuentra en contacto directo con el fenómeno estudiado, siendo el investigador en la mayoría de las ocasiones un participante activo y no solo un observador, al estar en contacto con la problemática estudiada



este se torna a ser no solo un investigador más si no una pieza fundamental en la observación directa. Objeto de Estudio

Es el fin o meta que se pretendió alcanzar, un proyecto de estudio o trabajo de investigación bien ilustrado desde el punto de vista doctrinario, jurisprudencial y práctico, fue preciso conocer que información se establecía sobre la temática ya que es un tema nuevo y fue necesario verificar la información que se establecía de dicho tema investigado. Este tipo de objetivo se centró en un área del conocimiento específico que van enfocados a ampliar de alguna forma el conocimiento que se tiene del tema.

Se trabajó desde el punto de vista teórico y práctico, se requirió aplicar técnicas de investigación científica (Observación Directa, Entrevista a Profundidad, y Fuentes Bibliográfica), por medio de la cual se obtuvo información importante los cuales fueron verificado en los objetivos planteados en la investigación, la seguridad de los instrumentos logrando confirmar que la recolección de datos produjo los resultados esperados.

3.4 POBLACIÓN Y MUESTRA.

Son elementos de utilidad al proceso de investigación y se puntualizan de la siguiente forma:

3.4.1 POBLACIÓN.

Es el conjunto de entidades o cosas respecto de los cuales se formulan las preguntas de investigación, o lo que es lo mismo el conjunto de las entidades a las cuales se refieren las conclusiones de la investigación.

En esta investigación la población objetivo estuvo constituida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Defensoría del Consumidor, Alcaldía, Lotificaciones, Arquitectos, Abogados y Lote-habientes.



3.4.2 MUESTRA.

La muestra se puede considerar como una fracción o segmento de la población; y es el grupo en el que se realiza el estudio. La muestra para esta investigación se obtuvo mediante la aplicación de un muestreo no probabilístico o intencional, ya que éste es el que se ajusta a la investigación de carácter cualitativo. El muestreo no probabilístico o de tipo intencional se caracteriza porque no todos los elementos de una población tienen la misma probabilidad de ser seleccionados, puesto que depende de los propósitos del investigador.

Es así que para que se cumplieran los objetivos limitados en la investigación fue necesario desarrollar un trabajo de campo, el cual sirvió para estructurar de manera objetiva la investigación planteada, por lo que fue necesario delimitar el ámbito de acción y tipo de muestra que se utilizaron, por lo que las muestras se obtuvieron con la intención de inferir propiedades de la totalidad de la población, para lo cual fueron representativas de la misma.

La muestra en materia fue la siguiente: el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Defensoría del Consumidor, Alcaldía Municipal de Santa Ana, Lotificación Santa Cruz, Lotificación Echeverría 1 y 2 del Municipio de Santa Ana, Arquitectos, Abogados concedores del tema pertenecientes en el Municipio de Santa Ana departamento de Santa Ana y Lotificación ARGOZ.

ARGOZ: no fue posible realizar la entrevista ya que dicha lotificadora no nos dio la oportunidad de poder entrevistarlos, por ser una lotificadora con mucho trabajo y no tener personal disponible para atenderlos.

3.5 RECOPIACIÓN DE DATOS.

En el transcurso del proceso de la investigación cualitativa fue necesario utilizar los instrumentos que ayudaron a conocer objetivamente el problema de investigación. Para el logro de los objetivos planteados se requirió:



- ▶ La Observación Directa, es cuando el investigador se pone en contacto personalmente con el hecho o fenómeno que trata de investigar, para el caso se basó en la observación a diferentes, propiedades e instituciones que aun en estos momentos no han seguido el Proceso de Regularizar e indagar sobre el Proceso a las autoridades competentes para realizarlo.

También cómo es que las instituciones trabajan dicha temática, como lo son el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Defensoría del Consumidor, Alcaldía Municipal de Santa Ana, Abogados Independientes y las Lotificadoras, quienes son los competentes para realizar los Procesos dados por la Ley dándonos cuenta en esta observación que las instituciones tienen la solución por medio de la Ley en estudio, pero que lastimosamente la falta de conocimiento de los lote-habientes hace que ellos no hagan uso de las instancias competentes.

- ▶ La Entrevista a Profundidad, es una forma no estructurada e indirecta de obtener información, pero a diferencia de las sesiones de grupo, las entrevistas profundas se realizan con una sola persona. Lo anterior aplicado a la investigación en cuestión se realizó mediante una guía con preguntas abiertas y dirigidas a informantes claves, para el caso Ingeniero Civil, Arquitectos, Abogados Independientes entendidos en la materia de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional y Lote-habientes con la problemática de no Regularización de su Lote.

Cuando se habla de la entrevista en profundidad es admitir la accesibilidad y abundancia de la información y teniendo tal riqueza de informativa existe posibilidad de tener un seguimiento de las preguntas y respuestas donde el o la participante tuvo mayor fluidez de información aun cuando esta hubiese tenido algún grado de dificultad, así mismo permite indagar y aclarar palabras, conceptos u opiniones que dan lugar a vacíos dentro de la investigación.



Para las entrevista se diseñó una serie de preguntas que ha sido estratégicamente elaborada para cada sujeto tomando como base principal el ámbito o entorno en que se desenvuelven; motivo que entienden los investigadores al reconocer que cada sujeto que se entrevistara tiene conocimientos totalmente diferentes y que emiten opiniones en base a su experiencia dentro de la problemática planteada.

Razón por la que se elaboró preguntas abiertas con la intención de obtener la mayor amplitud en la recolección de la información la cual fue un éxito porque se obtuvo los resultados esperados.

3.6 BITÁCORA.

Esta técnica sirve para realizar el conteo y la revisión de los avances obtenidos en la investigación, por el docente director quien es el responsable del proceso de grado, también sirven como base para agregar los detalles de mayor importancia para la realización de toda la investigación en concreto.

3.7 EQUIPO ELECTRÓNICO O TECNOLÓGICO.

Para realizar las entrevistas se hizo uso de medios idóneos y tecnológicos como es la grabadora de audio, video cámara para captar y percibir con mayor fidelidad la información proporcionada por el entrevistado, pero cuidando siempre la identidad de los informantes clave que amablemente accedieron a brindar las entrevistas para así poder realizar la investigación.

También se manifestó al informante clave el por qué estamos realizando la entrevista y hacerles ver que todo será confidencial.

3.8 VACIADO DE LA INFORMACIÓN.

Para realizar el vaciado de la información se organizó y clasifico toda la información recolectada y se hace con la utilización de códigos debiendo guardar con



fidelidad lo confidencial de lo aportado hacia la investigación por parte de los entrevistados, para ello se asigna un código que les identifica como es el siguiente: Código: DF1 ,DF2, asignado A LA DEFENSORIA DE EL CONSUMIDOR, Para EL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, Código: VV1, ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTA ANA , código: AM1, LOTE-HABIENTE código LOTH1, LOTH2, LOTH3, LOTH4, LOTH5 Y LOTH6, ABOGADO LITIGANTE CODIGO ABL1, ABL2, ABL3, INGENIERO código ING 1 y ARGOZ código ARG1.

Al realizar el vaciado de la información se utilizó matrices que reflejan el contenido intacto de las entrevistas, los aportes obtenidos de los entrevistados, la interpretación realizada de lo Investigado con base a las categorías de análisis como son las siguientes:

- Procedimiento de legalización de inmueble
- Impacto ambiental
- Ventajas y desventajas de la ley
- Responsabilidad gubernamental
- Título de mera tenencia
- Empresa privada dedicada a la lotificación
- Abogado profesional en el libre ejercicio de sus funciones

► **Fuentes Bibliográfica:** Es el medio por el cual se reflejan, los datos de los autores de libros, artículos o revistas y pagina web.

En esta investigación se utilizó doctrina, jurisprudencia y la visita de páginas web ya que el tema es una innovación en el país y no se cuenta con autores que plantee la temática estudiada.

3.9 ELABORACIÓN DE INSTRUMENTOS:

Se realizó una guía de entrevistas, previa a un cuestionario, con interrogantes que demostrarán los objetivos que se persiguen con la investigación.



- **Concertación de Entrevistas:** se realizó con la fijación previa de día y hora para entrevistar a los informantes claves, para lo cual, se les envió solicitud y a algunos se les llevo personalmente luego nos hicimos presente a las distintas instituciones y lotificaciones correspondientes para la recolección de datos, con el fin de obtener, puntos de vista e información que fundamentarán y desarrollarán la entrevista.
- **Evaluación de la Información:** Presentándose un informe aplicando las regulaciones sobre la legalización de las propiedades dentro de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, estos se dio mediante la entrevista en profundidad y con historia profesional que se consignó en una tabla matriz, en la que se presenta en la entrevista con el contenido de las preguntas, y la categoría de cada interrogante, las respuestas y sus respectiva interpretación grupal. Luego de esto se elaboró el análisis interpretativo de los datos obtenido tomando en cuenta la base de datos por parte de los entrevistados así como también corroborando con las fuentes y jurisprudencia propia del tema.

3.10 RESULTADOS ESPERADOS.

- Conocer cómo se está aplicando la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional dentro del régimen transitorio para la regularización de las lotificadoras y sus límites y alcances que dicha ley tiene.
- Identificar si existen beneficio y vulneraciones al momento de la aplicación de la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional dentro del régimen transitorio para la regularización de las lotificadoras tanto para el lote-habiente como al lotificador parcelario.

3.11 ANALISIS DE RESULTADOS

En la información recabada dentro de la investigación se utilizó el análisis inductivo, siendo que acá puede observarse un proceso de ir y venir entre uno y otro



de los datos y temas obtenidos hasta lograr un conjunto equilibrado y comprensible del tema en cuestión.

Además de haberse incluido un intercambio recíproco con los entrevistados donde existe un entendimiento positivo para así llenar vacíos que pudiesen haber obstruido el objeto de estudio.

Toda la información que se recolectó ha sido cuidadosamente analizada e interpretada partiendo únicamente de un sustento teórico y jurídico que dio inicio a la investigación posteriormente a la recolección donde se utilizó como medio las entrevistas, buscando una relación lógica y coherente con las preguntas realizadas en las mismas y los objetivos planteados mismos que guían toda la investigación, para así darle forma a la creación de la teoría sobre lo experimentado, observado y analizado en profundidad.

De todo lo obtenido en las entrevistas se crearon tablas matrices con él que se da la verificación de la problemática encontrada en relación a los resultados de la investigación. Con el paso del tiempo y la utilización de los distintos métodos y técnicas se realizó una investigación más eficiente al poder hacer realidad la comprobación de cada presupuesto incorporado a la investigación, el trabajo de recolección de la muestra o datos fue mucho más fácil al tomar en cuenta el uso de una metodología Híbrida que conjuga variedad de métodos e incluye técnicas de análisis muy importantes como son las antes mencionadas, esta metodología cumplió con lo necesario para poder realizar una intensa investigación y al finalizar se encontró que cada pregunta realizada se obtuvo un resultado satisfactorio para los investigadores.

3.12 ALCANCES Y RIESGOS.

Al emplear el diseño metodológico, este permitió la viable y correcta obtención de información, en donde el medio a investigar y los factores se volverán indispensables para la recopilación de datos, de lo contrario, al no determinarse estos, se correría el



riesgo que no se pudiera obtener la información correcta y necesaria, por lo cual se contó con:

-  Factor jurídico,
-  Factor laboral,
-  Factor social y
-  Factor viabilidad de entrevista.

3.13 PRESUPUESTOS Y FINANCIAMIENTOS.

Los recursos que se emplearon en la investigación fueron los siguientes:

3.13.1 RECURSOS HUMANOS:

- a) Grupo de Investigación.
- b) Asesor Director de Trabajo.
- c) Metodólogo.
- d) Sujetos de la Investigación
- e) Sujetos de Entrevistas.

3.13.2 RECURSOS MATERIALES.

- a) Papel Bond.
- b) Libros.
- c) Libreta de Apuntes.
- d) Lápices.
- e) Corrector.
- f) Bolígrafos.
- g) Marcadores.
- h) Grabadora.
- i) Folders
- j) CD'S
- k) Equipo de Computadoras e Impresoras.



- l) Tinta
- m) Anillados.
- n) Memoria USB
- o) Otros.

3.14 PLAN DE ANÁLISIS

3.14.1 TRIANGULACIÓN COMO ESTRATEGIA DE LA INVESTIGACIÓN

La recopilación de la información, se manejó con el tipo de metodología llamada “Metodología de Triangulación” la cual consiste en una técnica para analizar los datos cualitativos. Al utilizar la técnica de triangulación de resultados obtenidos durante la investigación de campo goza de un exhaustivo estudio de métodos de investigación social, una gran parte de científicos sociales consideran que, si existe mayor variedad en la utilización de métodos, técnicas, datos e investigadores en el análisis de un problema, mayor será la fiabilidad de los resultados finales y eso conduce a un resultado favorable por la realización de un buen trabajo investigativo.

Así mismo podrá verificarse que la triangulación de datos emplea distintas estrategias de recolección de datos y su objetivo primordial es verificar y detectar que la información proporcionada es la correcta al coincidir con la realidad del fenómeno estudiado, por lo que se entenderá que la triangulación no es más la acción que realiza un investigador de campo en el preciso momento que se integra a la problemática de investigación, además de ser una herramienta idónea de recolección de información se convierte en una confrontación entre teoría y método lo cual permite llegar a lo más importante de la investigación como lo es la comprobación.

La metodología realizada con un sistema híbrido o mixto muestra como en ella, se encuentra un tipo de investigación clara, precisa y concisa de un estudio analizado a profundidad que da como resultado la implementación de metodología útil y eficiente para la recolección de la información con el debido cuidado que



merece la información, para posteriormente ser vertida fielmente y así mismo comparada con los aportes brindados por los informantes claves y que además de ello pudo ser verificada y comprobada por los investigadores gracias a la utilización de esta excelente Metodología.

Cuando se expresa el método de triangulación se debe entender que es un método de comprobación muy utilizado por los investigadores por ser tan eficiente y de gran utilidad para realizar una comprobación entre teoría y práctica, ya que permite comparar los supuestos teóricos que se incorporan en el Capítulo II en nuestro tema de investigación no existen jurista que hablen del tema ya que dicha temática es innovadora por lo tanto el método de triangulación se aplicara en cada doctrina, jurisprudencia investigada el cual tiene una postura diferente a lo que da inicio al fenómeno estudiado, por ello al realizar la Triangulación se verifico y comprobó los supuestos de la investigación y es ahí donde el cuadro comparativo siguiente enfocara el resultado de una exhaustiva investigación.

3.15 ANALISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

Se presentó la triangulación de los datos obtenidos de la investigación del tema Límites Y Alcances De La Ley Especial De Lotificaciones Y Parcelaciones para uso Habitacional, Dentro Del Régimen Transitorio Para La Regularización De Las Lotificadoras Dentro Del Municipio De Santa Ana Departamento De Santa Ana, específicamente en el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Defensoría del Consumidor, Alcaldía Municipal de Santa Ana, Lotificación Santa Cruz, Lotificación Echeverría 1 y 2 del Municipio de Santa Ana, Ingeniero , Abogados concedores del tema pertenecientes en el municipio de Santa Ana departamento de Santa Ana y lotificación ARGOZ.

Se presentó cuadro que contiene pregunta, respuesta, interpretación grupal dirigida a la Coordinadora Jefe del Vice ministerio de Vivienda Y Desarrollo persona concedora perfectamente de la ley en estudio y encargada de regularizar el 80 por ciento de las lotificaciones dicha información establecido en anexo 5.



Consecutivamente se presentaron cuadros en los cuales se ha vaciado la información obtenida en la investigación, en el primero de ellos se encuentra cada una de las interrogantes que fue realizada a la institución Defensoría del Consumidor anteriormente descritos, y a su vez las respuestas de cada uno de ellos con su interpretación grupal realizando la ubicación en el anexo 6 y 7 cuadros siendo atendidos por el jefe y la coordinadora de dicha institución y en el terceros se encuentran las interrogantes y respuestas e interpretación de la Alcaldía de Santa Ana, atendidos por el arquitecto encargado de llevar la coordinación de Regularización de Lotificaciones encontrando su anexo 8.

Seguidamente se presentó cuadro realizado para el vaciado de lotificadora ARGOZ a quienes no fue posible realizar la entrevista ya que nos manifestaron que no tiene personal desocupado para poder atendernos por tal motivo el cuadro de vaciado se encuentra solo con preguntas y la justificación dada por dicha lotificadora anexo 9.

Posteriormente se presenta los cuadro en los anexos 10, 11, 12 con sus respectivas preguntas, respuesta e interpretación grupal quienes los entrevistados fueron los abogados en el libre ejercicio de sus funciones y concedores de la ley en estudio, seguido respuesta e interpretación grupal dirigido al Jefe Del Departamento De Ingeniería De La Sociedad Reteca S.A DE C.V. (Reguladores Tecnológicos de Centro América) siendo él una persona concedoras de la temática en estudio lo antes manifestado lo encontramos en anexo 13.

Finalmente se exhibieron en anexo 14, 15, 16, 17, 18,19 los cuadros en los cuales se encuentran las preguntas realizadas a los lote-habientes personas afectadas de no tener regularizado su lote, con su respuesta e interpretación grupal , siguiendo con el análisis se presentaron los cuadros con sus preguntas.

CAPITULO IV

CONCLUSIONES Y

RECOMENDACIONES



CONCLUSIONES

Como resultado de la investigación realizada, es posible a continuación establecer algunas inferencias, entre las cuales se pueden mencionar:

- El Origen del Estado como proveedor de vivienda, se encuentra en el inicio del gobierno de Maximiliano Hernández Martínez en diciembre de 1930, creando instituciones cuya función fue la de contribuir a la solución de las necesidades básicas de la población en este caso la vivienda.
- Es importante y necesaria la promulgación por parte del Estado la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, para garantizar la demanda habitacional y por ende evitar la degradación ambiental, la cual debe tener un control más estricto de las condiciones que debe reunir un terreno para ser considerado con vocación habitacional.
- La Ley en estudio permite la regularización y legalización de lotes habitados por familias que por lo general son de escasos recursos económicos, quienes no gozan de seguridad jurídica sobre su lote o parcela.
- Que uno de los objetivos que aborda la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional dentro de su régimen transitorio para la regularización de las lotificaciones, es el problema social de urbanización que surge debido a la forma desordenada de ensanchamiento urbano en el país, dicho apartado tiene como finalidad de convertirse en la vía más factible y accesible para que las lotificadoras, y desarrolladores parcelarios puedan regularizar y legalizar sus proyectos y así poder entregar de una manera más rápida, eficaz y menos costosa a las familias afectadas la



desmembración en cabeza de su dueño, que los acredite como propietarios.

- Que existe un porcentaje de familias en el municipio de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, que se encuentran en la situación de no regularización y legalización, al no contar con el instrumento jurídico llamado escritura pública de desmembración en cabeza de su dueño, que les garantice el derecho de propiedad sobre su lote, según el cual es uno de los propósitos de la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional dentro de su régimen transitorio para la regularización habitacional.
- La ley en estudio beneficia no solo a lote-habientes en cuanto a sus derechos y garantías de poseer un lote, sino que también a lotificadores y desarrolladores parcelarios, ya existente la oportunidad de poderse ordenar y regularizar sus lotificaciones conforme a la ley.
- El Salvador existen instituciones públicas garantes y competentes para aplicar el proceso de regularización y legalización, las cuales son: El Viceministerio De Vivienda Y Desarrollo Urbano, Casa De La Cultura, Ministerio De Medio Ambiente Y Recursos Naturales, y otras Instituciones como el Instituto Legalidad y Progreso (ILP) y la Alcaldía Municipal de Santa Ana quien es una institución autónoma encargada de Regularizar y Legalizar las lotificaciones del municipio de Santa Ana.
- La ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional no es de carácter obligatorio; a pesar de que existan instituciones garantes de su aplicabilidad, esto conlleva a que muchas personas y familias de escasos recursos económicos que adquirieron su inmueble se vean afectadas en sus garantías legales y su seguridad jurídica al no tener la



certeza de ser propietarios de sus viviendas incrementándose así los asentamientos informales.

- Uno de los factores que incide en el tema de regularizar es el económico, debido a esto muchas familias de escasos recursos no han podido iniciar trámites para regularizar su lote, y algunas de las lotificaciones antiguas continúan sin poder regularizarse, a consecuencia de la inversión que representa el hecho de someterse a un proceso de regularización que económicamente sobrepasa las posibilidades financieras actuales del proveedor o lotificador, que en su momento comercializó los lotes en colones y aun bajo precio, que hoy en día debe invertir dólares para obras de mitigación que su lotificación necesita como requisito para su aprobación.

RECOMENDACIONES

- Al Estado: Que para cumplir a totalidad los objetivos primordiales por los cuales fue creada la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional se implemente el factor coercibilidad, para que todas las lotificaciones existentes previo a la entrada en vigencia de esta ley se sometan al proceso que en esta se establece para su debida regularización; esta coercibilidad debe ser introducida como una reforma en el ordenamiento jurídico actual, para darle un plus a la ley y así mismo no dejar como una alternativa el realizar la tramitación correspondiente para obtener en un futuro próximo la legalización y entrega de escrituras de los lotes que a la fecha no están debidamente legalizados.
- Al Estado: Que el control total en materia de regularización y legalización de lotificaciones, debe de tenerlo el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, ya que cuenta con profesionales concedores de la materia, debido a



que la alcaldía municipal de Santa Ana no cuenta con el profesionalismo idóneo en materia de lotificaciones.

- Al Estado: La ampliación del plazo de cuatro años que establece el Régimen Transitorio para la regularización de las lotificaciones, porque un gran número de personas naturales y jurídicas no han obtenido su regularización y legalización de su lote, debido al largo, engorroso y costoso procedimiento establecido para tal efecto.
- Al Estado: Establecer de manera clara y precisa cuál será la única tarifa que se cancelará por metro cuadrado ya que la ley establece que es de un centavo por metro cuadrado para iniciar el proceso de regularización y algunas Municipalidades manejan una tarifa diferente existiendo así una contradicción entre una ley especial y la ordenanza municipal.
- A: Las Instituciones Públicas tanto Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Alcaldía Municipal de Santa Ana, entre otras que tienen competencia en materia de aprobación de lotificaciones y proyectos urbanizacionales, promover más información al lote- habiente sobre sus Garantías y Derechos fundamentales que le amparan al momento de adquirir un lote, así como también los pasos a seguir en caso de verse afectado por la situación jurídica de la lotificadora con quien adquirió su lote o parcela.
- A La Universidad de El Salvador Facultad Multidisciplinaria de Occidente: Ofrezca asesoría jurídica a los lote-habientes ya que estos no tienen conocimientos jurídicos, en la cual se encuentran inmersos, a fin de hacer presión al lotificador para que agilice el proceso de regularización. Por lo general son familias de escasos recursos económicos que adquirieron sus lotes con lotificadoras existentes previo a la entrada en vigencia de la Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional dentro de su



régimen transitorio y que a la fecha no han seguido el proceso que la ley señala para su debida regularización y legalización.

- Al Estado: Que para las lotificaciones ya existentes al momento de la entrada en vigencia de la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, se les sean más accesible las obras de mitigación que se les exige, por la razón que el precio de venta de los lotes no cubre económicamente las obras exigidas en tal concepto.



BIBLIOGRAFIA

LIBROS:

- MINISTERIO DE EDUCACIÓN, GOBIERNO DE EL SALVADOR. “Historia de El Salvador”. Tomo I. Comisión Nacional de los Libros de Texto Gratuitos. 1994, El Salvador.
- MORÁN MARTÍN, REMEDIOS. “Los derechos sobre las cosas el derecho de propiedad y derecho de posesión». Historia del Derecho Privado, Penal y Procesal”. Tomo I. Parte teórica. Editorial Universitaria.

PAGINAS WEB:

- [http://es.wikipedia.org/wiki/Historia de El Salvador](http://es.wikipedia.org/wiki/Historia_de_El_Salvador).
- [http://es.wikipedia.org/wiki/Levantamiento campesino en El Salvador de 1](http://es.wikipedia.org/wiki/Levantamiento_campesino_en_El_Salvador_de_1)
- www.monografias.com
- www.ilp.gob.sv
- www.vmdv.gob.sv
- <http://m.elsalvador.com/wap/articulo.aspx/47859/8239296/index.html#sthash.jKSJlfHv.dpuf>

LEGISLACIÓN:

- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL SALVADOR, dictada por Asamblea Constituyente de 1962, Asamblea Constituyente No. 38 del 15 de diciembre



de 1983, publicado en el Diario Oficial No. 234, Tomo 281 del 16 de diciembre del mismo año.

- CÓDIGO CIVIL, Decreto Ejecutivo de Fecha 23 de agosto de 1859, ordenándose por Decreto Ejecutivo de fecha 10 de abril de 1860, el día 1 de mayo del mismo año como fecha oficial para su publicación en cada uno de los pueblos, villas y ciudades de El Salvador, según consta en la Gaceta Oficial número 85, tomo 8, de fecha 14 de abril de 1860.
- REGLAMENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DEL INSTITUTO LIBERTAD Y 187 PROGRESO. D.E. N° 26, del 4 de marzo de 1992, publicado en el D.O. N° 45, Tomo 314, del 6 de marzo de 1992
- DECRETO DE CREACIÓN DE UN PROGRAMA ESPECIAL DENOMINADO PAÍS DE PROPIETARIOS. D.E. N° 17, del 26 de febrero de 1991, publicado en el D.O. N° 40, Tomo 310, del 27 de febrero de 1991.
- LEY DE CREACIÓN DE LA UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES. D.L. N° 734, del 12 de abril de 1991, publicado en el D.O. N° 73, Tomo 311, del 23 de abril de 1991.
- REGLAMENTO DE LA LEY DE CREACIÓN DE LA UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES. D.E. N° 26, del 4 de marzo de 1992, publicado en el D.O. N° 45, Tomo 314, del 6 de marzo de 1992.
- LEY RELATIVA A LAS TARIFAS Y OTRAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS. D.L. N° 250, del 29 de noviembre de 1945, publicado en el D.O. N° 267, Tomo 139, del 6 de diciembre de 1945



- LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRÁMITE Y REGISTRO O DEPÓSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL. D.L. N° 257, publicado en el D.O. N° 126
- REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS. D.E. N° 47, del 4 de octubre de 1988, publicado en el D.O. N° 183, Tomo 301, del 4 de octubre de 1988.
- LEY DE NOTARIADO. Decreto N° 218. D.L N° 218, del 16 de diciembre de 1962, publicado en el D.O. N° 225, Tomo 197, del 7 de diciembre de 1962
- LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN. D.L. N°232, publicado en D.O. N°107
- REGLAMENTO A LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN LO RELATIVO A PARCELACIONES Y URBANIZACIONES HABITACIONALES D.E. N° 70, del 6 de diciembre de 1991, publicado en el D.O. N° 241, Tomo 313, del 20 de diciembre de 1991.
- LEY DEL MEDIO AMBIENTE. D.L. N° 237 del 08 de febrero del 2007, Publicado en el D.O. N° 47, Tomo N° 374 del 09 de marzo del 2007.
- LEY DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL DE EL SALVADOR, D.O. N°98, D.L. No.513.
- LEY DE LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS. D. Ley N° 341, del día 17 de octubre de 1961, publicado en el D.O. N° 191, Tomo 193, del 19 de octubre de 1961.



- Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, D.L. N° 993; emitido el 25 de Enero de 2012, publicado en el D.O. N° 46 de fecha 07 de Marzo de 2012.

TRATADOS INTERNACIONALES

- DECLARACIÓN AMERICANA DE DERECHOS Y DEBERES DEL HOMBRE, Aprobada en la Novena Conferencia Internacional Americana, Bogotá, Colombia, 1948.
- PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS CIVILES Y POLÍTICOS, Aprobado por la Asamblea General de la Naciones Unidas el 16 de Diciembre de 1966, ratificado por El Salvador el 23 de Noviembre de 1979.
- PACTO INTERNACIONAL DE LOS DERECHOS, ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES, Proclamado por la Asamblea General de las Naciones Unidas el
- 16 de Diciembre de 1966 y se convierte en ley de la República de El Salvador el 23 de Noviembre de 1979.
- DECLARACIÓN UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS, Fue aprobada y proclamada por la Asamblea General de la Naciones Unidas el 10 de Diciembre de 1948.
- PROTOCOLO DE SAN SALVADOR.

TESIS, ENSAYOS E INFORMES:

- Modelo de organización de proyecto de vivienda rural e infraestructura comunal en áreas de la reforma agraria del ministerio de obras públicas. Por: Menéndez Martínez, Maira Guadalupe fecha 1998. UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR FACULTAD MULTIDICIPLINARIA DE OCCIDENTE.



- DIAGNOSTICO ADMINISTRATIVO EN LA GESTION DE VIVIENDA EN EL INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA POR: ALFARO CAMPOS HUGO ROMEO AÑO 1989.UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR FACULTAD MULTIDICIPLINARIA DE OCCIDENTE.
- INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRASFORMACIÓN AGRARIA, “Reforma Agraria y Desarrollo Rural en el Salvador 1980-2005”, El Salvador 2006.
- FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA “**Memoria de labores**”. FNV-San Salvador: FMV.1980.
- FUNDACIÓN SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MÍNIMA; “**Carta urbana N° 146**” Julio 2007.

DICCIONARIOS:

- Diccionario Jurídico Elemental Guillermo Cabanellas de Torres.
- MANUEL OSORIO, “Diccionario de Ciencias Jurídicas”, Políticas y Sociales, Buenos Aires, Argentina, editorial Heliasta 1997. GUILLERMO CABANELLAS, “Diccionario Enciclopédico Usual de Derecho”, Argentina, Heliasta Edición 2003.

ANEXOS

ANEXO 1

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS

ENTREVISTAS A PROFUNDIDAD DIRIGIDAS A LAS INSTITUCIONES EN COMPETENCIA DE LA LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL.

Tema de investigación: “Límites y Alcances de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, dentro del Régimen Transitorio para la Regularización de las Lotificaciones en el Municipio de Santa Ana Departamento de Santa Ana”.

OBJETIVO: Investigar por medio de la entrevista, el conocimiento que las personas encargadas de las instituciones con competencia en la materia de lotificaciones y parcelaciones, tienen sobre la aplicación de la Ley Especial de Lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.-

NOMBRE DE LA INSTITUCION: VV1, DF1, DF2, ALC1 Y ARG1

FECHA: 03/06/2015

- 1. ¿Cuál es la competencia que tiene la institución en relación con las Lotificadoras, conforme a la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional?**
- 2. ¿Cómo ha ayudado la aplicación de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional desde su vigencia con la problemática que tenían las lotificaciones no legalizadas?**

3. **¿Qué vacíos legales considera usted que tiene dicha ley para resolver la problemática de las lotificadoras que se les aplica esta ley?**
4. **¿Cuál es trato que tiene esta institución con las demás instituciones en relación a la aplicabilidad de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional?**
5. **¿Qué actos y medios ha utilizado la institución para hacer del conocimiento a los lotes habientes la existencia de la ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional?**
6. **¿Cuáles considera usted que son las principales restricciones que enfrentan las Lotificadoras y Desarrolladores Parcelarios para legalizar sus Lotificadoras?**
7. **¿Qué medidas implementa esta institución para proteger el medio ambiente cuando aprueban un proyecto de Lotificación?**
8. **¿Qué obstáculos presenta dicha ley para usted al momento de querer obtener la debida aprobación y legalización de una lotificación?**
9. **¿Cuál es el proceso a seguir que tiene la institución para la regularización de las lotificaciones?**
10. **¿Conoce usted en Santa Ana lotificadoras que tengan problemas de regular su lotificación sí o no y cuáles conoce?**

ANEXO 2

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS

ENTREVISTAS A PROFUNDIDAD DIRIGIDA A ABOGADOS INDEPENDIENTES EN EL LIBRE EJERCICIO DE SU PROFESIÓN EN LA CIUDAD DE SANTA ANA.

Tema de investigación: “Límites y Alcances de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, dentro del Régimen Transitorio para la Regularización de las Lotificaciones en el Municipio de Santa Ana Departamento de Santa Ana”.

OBJETIVO: Indagar si en la ciudad de Santa Ana, los Abogados en el libre ejercicio de la profesión, se encuentran al tanto de la aplicación que se le debe dar a la Ley Especial de Lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, al momento de tramitar la escrituración de un determinado terreno, tomando en cuenta si la lotificadora se encuentra o no regularizada.-

NOMBRE DEL ABOGADO LITIGANTE: ABL 1, ABL2 Y ABL3

FECHA: 8/06/2015

- 1. ¿Cuál es la función para usted que tiene la ley especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional dentro del régimen transitorio?**

- 2. ¿Qué piensa usted sobre el proceso que presenta dicha Ley en relación en al régimen transitorio para la legalización de los lotes?**

- 3. ¿A quiénes considera usted que ha venido a beneficiar la ley especial de lotificaciones parcelaciones para uso habitacional?**

- 4. ¿Cuáles fueron las leyes que se aplicaban antes de entrar en vigencia la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional?**

- 5. ¿En su experiencia profesional ha tenido algún caso específico en relación a la aplicabilidad de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, dentro del régimen transitorio para la legalización de las lotificaciones?**

- 6. ¿Qué vacío considera usted que tiene dicha ley, para su aplicabilidad?**

ANEXO 3

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS

ENTREVISTAS A PROFUNDIDAD DIRIGIDAS A LAS INSTITUCIONES EN COMPETENCIA DE LA LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL.

Tema de investigación: “Límites y Alcances de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, dentro del Régimen Transitorio para la Regularización de las Lotificaciones en el Municipio de Santa Ana Departamento de Santa Ana”.

OBJETIVO: Indagar si en la ciudad de Santa Ana, los Arquitectos en el libre ejercicio de la profesión, se encuentran al tanto de la aplicación que se le debe dar a la Ley Especial de Lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, al momento de tramitar la escrituración de un determinado terreno, tomando en cuenta si la lotificadora se encuentra o no regularizada.-

NOMBRE DE LA INSTITUCION: ING1.

FECHA: 30/05/2015.

- 1. ¿Cuál es la función para usted que tiene la ley especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional dentro del régimen transitorio?**
- 2. ¿Qué piensa usted sobre el proceso que presenta dicha Ley en relación en al régimen transitorio para la legalización de los lotes?**

- 3. ¿A quiénes considera usted que ha venido a beneficiar la ley especial de lotificaciones parcelaciones para uso habitacional?**

- 4. ¿Cuáles fueron las leyes que se aplicaban antes de entrar en vigencia la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional?**

- 5. ¿En su experiencia profesional ha tenido algún caso específico en relación a la aplicabilidad de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, dentro del régimen transitorio para la legalización de las lotificaciones?**

- 6. ¿Qué vacío considera usted que tiene dicha ley, para su aplicabilidad?
¿Qué proceso sigue usted para legalizar una lotificacion?**

ANEXO 4

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS

ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS LOTE-HABIENTES

Tema de investigación: “Límites y Alcances de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, dentro del Régimen Transitorio para la Regularización de las Lotificaciones en el Municipio de Santa Ana Departamento de Santa Ana”.

OBJETIVO: Indagar con los lote-habientes las posibles causas por las que no se les ha Legalizado su Lote y que Procedimientos se están realizando para poder tener sus Respectivas Escrituras.-

NOMBRE DEL LOTE-HABIENTE: LOTH1, LOTH2, LOTH3, LOTH4, LOTH5 Y LOTH6

FECHA: 25/05/2015.

- 1. ¿Cómo usted adquirió el Lote que habita en esta Lotificación?**
- 2. ¿Qué documento tiene a esta fecha que lo acredite como poseedor del Lote?**
- 3. ¿Cuáles han sido las razones que le ha expuesto el propietario de la lotificación del por qué no le ha hecho entrega de las escrituras correspondiente?**

- 4. ¿Actualmente que le ha informados el lotificador sobre la legalización de su lote?**

- 5. ¿Qué instituciones conoce usted que le pueden ayudar a Legalizar su Lote?**

- 6. ¿usted como lote habiente que tramite ha realizado personalmente para tratar la legalización de su lote?**

- 7. ¿Cuánto tiempo tienen ya de estar en la espera de legalizar el lote desde que usted lo adquirió?**

- 8. ¿Cuándo surge la lotificación?**

- 9. ¿Hasta la fecha usted es poseedor del lote?**

- 10. ¿Cuánto lotes hay en la lotificacion desde que se originó?**

- 11. ¿Cuál es el costo del lote que adquirió?**



ANEXO 5

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCION DE INFORMACION

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA A COORDINADORA JEFE VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO VV1

PREGUNTA	RESPUESTAS	CATEGORÍA O EVIDENCIA	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cuál es la competencia que tiene la institución en relación con las Lotificadoras, conforme a la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional?	En el caso del Viceministerio de vivienda nosotros atendemos alrededor del 80% del país y les aclaraba cuando se solicitó la reunión que el ámbito geográfico del municipio de Santa Ana no es competencia nuestra verdad es parte de ese 20 % que nosotros no atendemos...	RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL	Según el Viceministerio de vivienda y desarrollo urbano no es competente para conocer la regularización de lotificaciones en el municipio de SANTA ANA ya que se tiene una oficina descentralizada, que quiere decir desligada de ellos para ser ayudados respecto al tema en cuestión y esta oficina se encuentra en la alcaldía de Santa Ana
2. ¿Cómo ha ayudado la aplicación de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional desde su vigencia con la problemática que tenían las lotificaciones no legalizadas?	Pues mire he ha funcionado y ha beneficiado enormemente a un gran número de lote-habientes a nivel nacional verdad previo a la Ley existieron una serie de iniciativas que buscaban minimizar ese índice de irregularidad que existía en el país ...	VENTAJAS Y DESVENTAJA DE LA LEY	Para el Viceministerio de vivienda y desarrollo urbano esta ley en estudio ha beneficiado a muchas familias salvadoreñas que antes no tenían seguridad jurídica sobre su lote, pues ahora con esta nueva normativa se les da la oportunidad de tener seguridad jurídica y que el lotificador tenga todos sus lotificaciones conforme a la ley.
3. ¿Qué vacíos legales considera usted que tiene dicha ley para resolver la problemática de las lotificadoras que se les aplica esta ley?	Miren existen algunos he la Ley puede perfeccionarse verdad de echo en este momento como Viceministerio de Vivienda trabajamos en	RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL	Vacios que ve reflejados en la ley son los conceptos de ley ya que son muy amplios, que el proceso sea más eficaz, establecer tiempos cuando el lotificador no cumpla los requisitos de ley.

	un anteproyecto de propuestas de reformas a la misma que se encuentran en la comisión de obras públicas...		
4. ¿Cuál es trato que tiene esta institución con las demás instituciones en relación a la aplicabilidad de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional?	Mire en el caso de nosotros yo le diría que he consideramos un éxito nuestra coordinación interinstitucional trabajamos de la mano de Fiscalía, de Defensoría del Consumidor, Centro Nacional de Registro, el Ministerio de Medio Ambiente y Sepultura, las inspecciones aquí cuando hay que hacerlas se hacen de manera conjunta...	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	El trato es excelente ya que trabajan de la mano con las demás instituciones ellas son la Fiscalía, de Defensoría del Consumidor, Centro Nacional de Registro, el Ministerio de Medio Ambiente y Sepultura, las inspecciones para realizar los estudios con éxitos.
5. ¿Qué actos y medios ha utilizado la institución para hacer del conocimiento a los lotes habientes la existencia de la ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional?	Como le decía hemos trabajado de manera he coordinada con otras instituciones se han dado charlas a los lote-habientes en diferentes partes del país, eso lo hemos hecho de la mano de Defensoría del Consumidor a través de la defensoría móvil se ha tenido el tema de denuncias	RESPONSALIDAD GUBERNAMENTAL	Los medios que ha utilizado esta institución son las siguientes: <ol style="list-style-type: none"> 1. Realizando charlas en diferentes partes del país 2. Se realizan eventos donde se habla de la temática 3. La defensoría con sus unidades móviles 4. Internet página de la defensoría y la del Viceministerio de Vivienda
6. ¿Cuáles considera usted que son las principales restricciones que enfrentan las Lotificadoras y Desarrolladores Parcelarios para legalizar sus Lotificadoras?	Mire e los problemas básicamente es un tema como yo les decía, el tema de sanear un inmueble previamente, yo creo que ese es uno de los inconvenientes más grande verdad, porque en muchos casos ya hay lotes inscritos en lotificaciones ya antiguas, hay lotes inscritos, escrituras que vienen viejísimas que lo que hay que hacer es ir hacer una remedición,	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Las restricciones de las lotificadoras es que para realizar la remedición (medir) del inmueble toma mucho tiempo también hay que invertir para realizar tanto los trámites jurídicos como técnicos.

	muchas veces una reunión porque la ley lo solicita		
7. ¿Qué medidas implementa esta institución para proteger el medio ambiente cuando aprueban un proyecto de Lotificación?	En el caso de nosotros trabajamos de manera coordinada con el ministerio de medio ambiente, la ley establece que es el ministerio quien debe de entregarnos a nosotros al inicio de nuestro trabajo, criterios ambientales, tenemos zonas exclusión donde nosotros no damos permisos verdad, por ejemplo la zona costera o marina que ya la tenemos delimitada, nosotros contamos también dentro del ministerio con, con una dirección de adaptación al cambio climático y riesgos que cuando es necesario se le hace la consulta a la DOCKER.	IMPACTO AMBIENTAL	Las medidas que se implanta es contar primero con el permiso ambiental para poder aprobar una lotificación y si la lotificación ya es existente y no cuenta con el estudio de impacto ambiental se es flexible en el caso que si daña parcialmente una zona pues se deja que siga la lotificación tomando medidas para mantener el ambiente protegido de lo contrarios si daña por completo pue el lotificador está en la obligación de compensar o sea de pagar al lote habiente su lote para el comprar otro o ubicarlo en otro lote que no esté dañando el medio ambiente.
8. ¿Qué obstáculos presenta dicha ley para usted al momento de querer obtener la debida aprobación y legalización de una lotificación?	Mire obstáculos yo no le vería verdad no, no le veo mayor obstáculo para el lotificador ...	RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL	Según el Viceministerio media vez cumpla con los requisitos de ley no se ve ningún obstáculo
9. ¿Cuál es el proceso a seguir que tiene la institución para la regularización de las lotificaciones?	Como le decía es un trámite único, el usuario viene, presenta el formulario, a nuestra ventanilla de atención al usuario, nuestra oficina está centralizada, entonces todos los recibimos en esta oficina, de cualquier parte del país debe de venir el	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Proceso de regularización 1. Se llena formulario 2. Se presenta a la ventanilla única 3. Se revisa si cumple con los requisitos 4. Presenta planos 5. Mandamientos de pago 6. Se paga un centavo por metro cuadrado de arancel se paga en colecturía del ministerio de hacienda

	desarrollador aquí, presenta acá y cumple con los requisitos que la ley ...		Si el inmueble está limpio y los planos bien hechos el tramite dura 6 meses
10 ¿Conoce usted en Santa Ana lotificadoras que tengan problemas de legalización sí o no y cuáles son?	No le puedo decir en Santa Ana porque no es ámbito de aplicación nuestro, tenemos conocimiento porque como le digo hemos trabajado de manera coordinada, nombres no se los puedo decir ...	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Arquitecta manifiesta no tener conocimientos de las lotificaciones que no están regularizadas ya que no está dentro de sus límites de competencia.



ANEXO 6

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCION DE INFORMACION

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA A JEFE DE LA DEFENSORIA DEL CONSUMIDOR REGIONAL DE OCCIDENTE DF1

PREGUNTA	RESPUESTAS	CATEGORÍA O EVIDENCIA	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cuál es la competencia que tiene la institución en relación con las lotificadoras, conforme a la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional	Si efectivamente la relación que existe entre la ley de protección al consumidor y la ley de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional nos da a nosotros nos apta por ejemplo un derecho que dice el "incumplimiento del ofrecido" ósea que cuando el lotificador ofrece he dice "Lotes con agua y luz" lo primero, lo segundo es he precisamente como institución nosotros estamos orientados a verificar el tema del cumplimiento del contrato desde la entrega del contrato que es la primera acción que nosotros verificamos si cuenta le decimos a las personas este tiene un terreno si tiene contrato y la gente a veces por lo general solo nos saca los recibos entonces ese es un incumplimiento a la ley de protección al consumidor. Que se verifican ...	RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL	La Defensoría del Consumidor, vemos reflejado su competencia en el sentido de velar por el cumplimiento del contrato que realizan el lotificador con el comprador al momento de comercializar el lote.
2. ¿Cómo ha ayudado la aplicación de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional desde su vigencia con la problemática que tenían las lotificaciones no legalizadas?	Pues ahí realmente poco a caminado porque la ley tiene ese vacío la ley no permite sancionar, ese el problema de que no existe una fuerza ejecutiva no es obligatoria ...	VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA LEY	Para esta institución la ley ha ayudado poco ya que cuenta con vacíos legales, uno de esos es la falta de coercibilidad que existe ya que no obliga al lotificador a realizar los trámites porque si no tiene los recursos como lo realiza. Entonces la ley no hace referencia a esa situación.

<p>3. ¿Qué vacíos legales considera usted que tiene dicha ley para resolver la problemática de las lotificadoras que se les aplica esta ley?</p>	<p>Está orientada a la voluntad de parte del consumidor de parte del proveedor a la voluntad a la iniciativa del consumidor no tiene esa fuerza de obligatoria de cumplimiento obligatorio ...</p>	<p>RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL</p>	<p>Como grupo analizamos que para esta institución la ley no tiene fuerza obligatoria tanto para el lotificador como el comprador del lote.</p>
<p>4. ¿Cuál es trato que tiene esta institución con las demás instituciones en relación a la aplicabilidad de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional?</p>	<p>De forma operativa la relación más fuerte es con vivienda ellos nos están trasladando a nivel de nuestros directores nos están trasladando cada vez los llamados, a las lotificaciones que están autorizadas las que están en proceso esos dos significa y las que no están autorizadas ósea mandan unas bases de datos nosotros tenemos y las manejamos para informar al usuario ...</p>	<p>PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE</p>	<p>Nos manifiesta que con la institución que se coordinan es con la de viceministerio de vivienda y desarrollo urbano ya que esta institución tiene la información de cuales son aquellas lotificadoras que están cumpliendo con la ley y cuales no y pues toda esa información es conocida también por la Defensoría del Consumidor el objetivo de dar esta información es que cuando llegue una queja ala defensoría ellos fácilmente pueden decir en qué etapa esta la regularización de su lote.</p>
<p>5. ¿Qué actos y medios ha utilizado la institución para hacer del conocimiento a los lotes habientes la existencia de la ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional?</p>	<p>Pues en esto, fíjese que especialmente cuando se identifica que hay un problema en las lotificaciones la primera acción es una reunión en el cantón en la comunidad en la lotificadora y ahí les explicamos ósea tratamos de explicarles los dos procesos en que se divide la ley de lotificaciones ...</p>	<p>RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL</p>	<p>Se entiende que el conocimiento de la ley en estudio se da a conocer cuando se presenta la problemática en la institución, teniendo ese conocimiento los de la defensoría visitan el lugar y orienta al comprador a exigir al lotificador a que inicie trámites de regularización enseñan el proceso y que documentos se tiene que presentar.</p>
<p>6. ¿cuáles considera usted que son las principales restricciones que enfrentan las lotificadoras y desarrolladores parcelarios para legalizar sus</p>	<p>Yo creo que es la desmembración pareciera que les ha venido a generar una mayor dificultad antes era más fácil para ellos, hay personas que pagaron de un solo los terrenos dos terrenos de un solo aquí en esta zona muy bonita pero este diez años después</p>	<p>PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE</p>	<p>Para esta institución las principal restricción es la desmembración, la cual consiste separa los lotes de un todo y darle su respectivas matriculas a cada lote habiente y esto genera u gasto costoso</p>

lotificadoras?	comienza a reclamar escrituras y se dan cuenta que no hay nada entonces creería yo que las instituciones como el mismo CNR el mmm la alcaldía y vivienda deberían de tener personal de campo en el sentido que identifica las nuevas porque lo viejo ya está duro corregirlo solo legalmente habría que darles una o un salto verdad pero en las nuevas que si no está legalizadas cerrar buscar un mecanismo para cerrar y decir aquí ya no pueden informarlo etc.; creería yo que eso de aquí en adelante y lo de atrás debería revisarlo nuevamente la ley como se le pega el salto o se les elimina no se algo que se pueda hacer para ayudarles a esta gente.		
7. ¿Qué medidas implementa esta institución para proteger el medio ambiente cuando aprueban un proyecto de Lotificación?	Nosotros realmente no estamos relacionados a al tema de aprobación de lotificaciones verdad ahí este a nosotros nos viene el efecto cuando ya las personas tienen el problema de las escrituras porque solo cuando el consumidor se da cuenta y comienza a pensar en Escrituras es que ya lo buscan a nosotros antes de eso las aprobaciones uno aquí a veces se dan cuenta de que aprobaron una lotificación o que van a construir "X" cosa en algo de eso y hay montos acuíferos esto y lo otro ahí realmente instituciones responsables he Medio Ambiente j, medio ambiente tiene que ir hacer una inspección antes de dar un permiso la misma alcaldía he este y vivienda tienen que ir ellos y chequear y nosotros la la verdad no tenemos mayor competencia en el tema.	IMPACTO AMBIENTAL	Pues la institución en cuestión de medio ambiente, él no es competente para eso existen instituciones que se encarga de esa situación y es el ministerio de medio ambiente.
8. ¿Qué obstáculos presenta dicha ley para usted al momento de querer obtener la debida	Si no nos involucramos porque en la aprobación de lotificaciones nosotros no tenemos parte es más que todo trabajo de vivienda y las instituciones relacionadas	RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL	Al momento de realizar la legalización del lote la defensoría del consumidor no tiene nada que ver ya que Viceministerio de

aprobación y legalización de una lotificación?	como lo mencionamos.		vivienda y desarrollo urbano y la alcaldía de Santa Ana en el municipio de Santa Ana quienes son el encargado de realizar dicho proceso.
9. ¿Conoce usted en Santa Ana lotificadoras que tengan problemas de regular su lotificación sí o no y cuáles conoce?	Lotificación panorama y la lotificación Echevarría que están ubicadas calle a Sonsonate los Matazanos	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	La institución tiene conocimientos sobre las lotificadoras en Santa Ana que están teniendo problemas de regularización y dicha institución ha tratado de ayudar a los lote-habientes dando a conocer la ley y asesorando de cómo lote-habientes debe actuar.



ANEXO 7

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCION DE INFORMACION

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA A COORDINADORA DE LA DEFENSORIA DE EL CONSUMIDOR REGIONAL DE OCCIDENTE DF2

PREGUNTA	RESPUESTAS	CATEGORÍA O EVIDENCIA	INTERPRETACION
1. ¿Cuál es la competencia que tiene la institución en relación con las Lotificadoras, conforme a la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional?	Perfecto el alcance que tenemos nosotros es en a referencia a cuando la lotificación es habitacional vaya tiene que cumplir los siguientes requisitos de que si la lotificación cuenta con todos sus permisos se registrara como una denuncia dentro de la institución nuestra he que incluirá dice al proveedor denunciado dueño del inmueble o al comercializador a quien haya firmado el arrendamiento con promesa de venta o cualquier otro documento que contenga el contrato a quien haya emitido recibos o facturas de pago verdad esa es dentro de la competencia nuestra cuando sea notificaciones dentro del 2010 para acá a la fecha, del 2010 a la fecha, del 2010 hacia atrás ya es competencia del viceministerio de vivienda verdad así lo dice la ley ...	RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL	Se entiende que también la defensoría del consumidor es el encargado de recibir las denuncias que tiene el comprador del lote y verificar si se está cumpliendo con los requisitos de ley, al momento que el lotificador realiza una venta al comprador y la competencia para conocer sobre el tema de lotificaciones se les da en el periodo de 2010 hasta la actualidad
2 ¿Cómo ha ayudado la aplicación de la Ley	He en ese sentido pues ha ayudado a todas	VENTAJAS Y DESVENTAJA DE LA	La aplicación de la ley ha ayudado a muchas

<p>Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional desde su vigencia con la problemática que tenían las lotificaciones no legalizadas?</p>	<p>personas en el pasado obtuvieron sus lotes y que hasta la fecha no los habían entregado sus Escrituras entonces ya con esta nueva normativa lo que viene a ser es a que el propietario del inmueble se ordene eso lo que dice la ley...</p>	<p>LEY</p>	<p>personas que en el pasado no tenían sus escrituras, y esta ley viene a beneficiar para que todo a aquel que no esté regulado se ordene conforme a la ley.</p>
<p>3. ¿Qué vacíos legales considera usted que tiene dicha ley para resolver la problemática de las lotificadoras que se les aplica esta ley?</p>	<p>Uno de los vacíos para mí es que no es de obligatoriedad que el dueño del inmueble pueda ordenarse es la vagancia es un gran vacío porque no le exige no le ordena es voluntario desde ahí estamos mal ...</p>	<p>RESPONSALIDAD GUBERNAMENTAL</p>	<p>Vacío legal que la ley presenta según el entrevistado es que no es obligatoria de cumplir.</p>
<p>4. ¿Cuál es trato que tiene esta institución con las demás instituciones en relación a la aplicabilidad de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional?</p>	<p>Nosotros, recordemos que somos los coordinadores del sistema nacional de protección al consumidor en este sentido al presentarse un reclamo en el tiempo que se establece del 2010 para acá cuando la lotificación esta ordenada ahí si entramos nosotros como Defensoría del Consumidor y a defender los derechos de los lote habiente...</p>	<p>PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE</p>	<p>El trato que se tiene es con el de viceministerio de vivienda y alcaldías en el caso de Santa Ana pero la relación entre la Defensoría y el Viceministerio De Vivienda Y Desarrollo Urbano se fortalece en el 2010 hacia la actualidad ya que las lotificaciones se encuentran en la vía del ordenamiento.</p>
<p>5. ¿Qué actos y medios ha utilizado la institución para hacer del conocimiento a los lotes habientes la existencia de la ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional?</p>	<p>Los actos de comunicación que se utilizan en ese sentido pues he cuando he las personas acuden a nosotros tratamos de orientarlos conforme a la normativa y conforme a la fecha de adquisición del lote o de si del inmueble en base a eso nosotros procedemos a dar la orientación necesaria...</p>	<p>RESPONSALIDAD GUBERNAMENTAL</p>	<p>El acto que realiza como defensoría es que el lote habiente acuda a las instalaciones y que ahí se le explique conforme a la normativa a modo que la persona entienda lo que se le está explicando.</p>

<p>6. ¿Cuáles considera usted que son las principales restricciones que enfrenta las lotificadoras y desarrolladores parcelarios para legalizar sus lotificación?</p>	<p>Que amplíen el plazo de 4 años que establecer la ley, para que el consumidor final pueda escriturar su lote, Propuesta que hace el FMLN ate la asamblea legislativa ...</p>	<p>PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE</p>	<p>La principal restricciones es el plazo que se establece en el artículo 40 de la ley en estudio el cual dice que son cuatro años para poder aprobar o validar la lotificación, este tiempo es muy corto ya que los requisitos que pide requieren de tiempo y también que existe mucha lotificación con problemas graves que por un problema judicial no pueden ordenar su lotificación.</p>
<p>7. ¿Qué medidas implementa esta institución para proteger el medio ambiente cuando aprueban un proyecto de Lotificación?</p>	<p>Nosotros como defensoría no tenemos competencia sobre ese tema.</p>	<p>IMPACTO AMBIENTAL</p>	
<p>8. ¿Qué obstáculos presenta dicha ley para usted al momento de querer obtener la debida aprobación y legalización de una lotificación?</p>	<p>Bueno es un trámite bastante engorroso porque hay gente que no cuenta con el ingreso para poder ordenarse recuérdese que hay que hacer remediciones por parte del dueño del inmueble tiene que remedir tienen que realizar los planos que contratar un ingeniero un arquitecto para que haga todo el estudio de la lotificación media vez se haga el estudio se lo presenta al dueño muchas ocasiones el dueño cuando ve todo lo que va a invertir todo lo</p>	<p>RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL</p>	<p>El obstáculo que presenta la ley en estudio es que el trámite es largo, y es muy costoso ya que se tiene que contratar personas profesionales conocedores en la materia para realizar las medidas correspondiente al lote y los planos.</p>

	que género en colones en aquel entonces y hoy dólares es donde dice eso están pensando me ordeno o no verdad...		
9. ¿Conoce usted en Santa Ana lotificadoras que tengan problemas de regular su lotificación sí o no y cuáles conoce?	Algunas porque nosotros tenemos comunicación con Viceministerio de Vivienda y ellos nos proporciona los datos sobre esa situación...	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Lotificación Santa Cruz.



ANEXO 8

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCION DE INFORMACION

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA AL ARQUITECTO DEL DEPARTAMENTO DE INGENIERIA DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTA ANA AM1

PREGUNTA	RESPUESTAS	CATEGORÍA O EVIDENCIA	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cuál es la competencia que tiene la institución en relación con las Lotificadoras, conforme a la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional?	Nosotros somos el ente regulador de la planificación en el departamento de Santa Ana, pero solo en lo que compete a la cabecera departamental, porque ya en Santa Ana como municipio lo ve el Viceministerio de Vivienda...	RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL	Los competente para la regularización de lotificaciones en el municipio de Santa Ana es la Alcaldía Municipal
2. ¿Cómo ha ayudado la aplicación de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional desde su vigencia con la problemática que tenían las lotificaciones no legalizadas?	En sí, el espíritu de esta ley, es garantizarle la posesión jurídica de los lotes a los lote-habientes que ya pagaron sus lotes y que no se les ha podido legalizar.....	VENTAJAS Y DESVENTAJA DE LA LEY	Ha ayudado a asegurar a los lote-habientes sus lotes por medio de poseer su escritura.
3. ¿Qué vacíos legales considera usted que tiene dicha ley para resolver la problemática de las lotificadoras que se les aplica esta ley?	Un vacío a mi punto de vista es que el arancel que se les cobra a los lotificadores es de un centavo por metro cuadrado, y a las lotificaciones que deben ingresar por el método tradicional aquí en el departamento se les cobra once centavos por metro cuadrado, y otro vacío que veo es con los permisos de medio ambiente...	RESPONSALIDAD GUBERNAMENTAL	Se reflejan tres vacíos los cuales son: 1. el arancel hoy con la ley es más costoso, 2 el estudio del impacto ambiental que alas lotificadoras existentes ya no se les exige y 3. el cambio de dominio de las personas que se genera fácilmente.

<p>4. ¿Cuál es trato que tiene esta institución con las demás instituciones en relación a la aplicabilidad de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional?</p>	<p>Nosotros como alcaldía tenemos la autonomía de estar descentralizados del Ministerio de Vivienda.</p>	<p>PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE</p>	<p>La Alcaldía Municipal en competencia de regularización de lotificación es autónoma que quiere decir que tiene la capacidad de decidir sin intervención de otras instituciones.</p>
<p>5. ¿Qué actos y medios ha utilizado la institución para hacer del conocimiento a los lotes habientes la existencia de la ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional?</p>	<p>Lo hemos hecho a través de publicaciones en los distintos diarios, porque cuando salió en vigencia la ley nos sometimos a un formato de presentar la ley y de hacer el llamamiento para que vengan los lote-habientes.</p>	<p>RESPONSALIDAD GUBERNAMENTAL</p>	<p>Los medios que utilizan para dar conocimiento de la ley son: los diarios d mayor circulación que se da cuando se publica una ley, y la página de internet de la alcaldía municipal de SANTA ANA.</p>
<p>6. ¿Cuáles considera usted que son las principales restricciones que enfrentan las Lotificadoras y Desarrolladores Parcelarios para legalizar sus Lotificadoras?</p>	<p>Primeramente a nivel técnico es que tienen que hacer el levantamiento físico de lo existente, así también tienen que garantizar que la parcelación no tiene ningún tipo de riesgo y también tramitar los diferentes tipos de factibilidades a las demás instituciones drenaje de aguas lluvias que es con nosotros, agua potable, drenaje de aguas negras y cuando no poseen tienen que ir al Ministerio de Salud a tramitar la factibilidad de las letrinas; los riesgos topográficos ya sea que estén en zonas de alto riesgo que estén en zonas de protección...</p>	<p>PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE</p>	<p>Las restricciones que presenta la lotificadora según esta institución:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es levantamiento físico 2. Que la parcelación no tenga ningún gravamen eje hipoteca 3. Verificar que cuenta con drenaje de agua lluvias cuente con agua potable 4. Riesgos topográficos la cual consiste en la ciencia que estudia el conjunto de principios y procedimientos que tienen por objeto la representación gráfica de la superficie de la Tierra, con sus formas y detalles, tanto naturales como artificiales. Se deriva de "Topos" que significa lugar, y de "Grafos", descripción

<p>7. ¿Qué medidas implementa esta institución para proteger el medio ambiente cuando aprueban un proyecto de Lotificación?</p>	<p>Primeramente nosotros hay tres tramites que se hacen acá antes de darle la factibilidad del proyecto que es la Línea de Construcción, Calificación del Lugar y Revisión Vial; en la Calificación del Lugar es donde nosotros los mandamos a todas las entidades (Secretaria de la Cultura, Ministerio de Medio Ambiente) entonces nosotros hacemos una inspección ocular según la dimensión del proyecto los mandamos al Ministerio de Medio Ambiente a que llenen un formulario entonces es Medio Ambiente quien se encarga de decirles si solo con el formulario pueden apertura el proyecto o si tienen que hacer un estudio de impacto ambiental...</p>	<p>IMPACTO AMBIENTAL</p>	<p>Para proteger el medio ambiente la institución realiza tres tramites importantes los cuales son :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Revisar los lineamientos de construcción consiste en verificar el terreno de construcción 2. Calificación del lugar y 3. revisión vial <p>Esto si la lotificación será nueva pero para las ya existente no se exige el impacto ambiental.</p>
<p>8. ¿Qué obstáculos presenta dicha ley para usted al momento de querer obtener la debida aprobación y legalización de una lotificación?</p>	<p>Nosotros como ente regulador, las dificultades quizás más que todo organizativa en el aspecto de que nosotros somos los encargados de remitirlos al Ministerio de Medio Ambiente, Secretaria de la Cultura cuesta comunicarse con los entes....</p>	<p>RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL</p>	<p>Los obstáculos que se dan al momento de organizar y crees obtener los respectivos permisos como son el de medio ambiente y secretaria de cultura se es dificultaba una comunicación pronta con ellos</p>
<p>9. ¿Cuál es el proceso a seguir que tiene la institución para la regularización de las lotificaciones?</p>	<p>Nosotros tenemos un servicio extra que no lo pide la ley pero antes que las personas ingresan el proyecto para factibilidad nosotros chequeamos la documentación y hacemos un estudio jurídico y un estudio técnico para realizar el proceso...</p>	<p>PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE</p>	<p>El proceso que se sigue es el que establece la ley, pero la alcaldía realiza un proceso más sin que la ley lo establezca el cual es se revisa todos los documentos jurídicos y técnicos antes de llenar los formularios esto para facilitar el trámite.</p>
<p>10 ¿Conoce usted en Santa Ana lotificadoras que tengan problemas de legalización sí o no y cuáles son?</p>	<p>Si ARGOZ Y IVAN son las más conocidas en Santa Ana.</p>	<p>PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE</p>	<p>En Santa Ana según las autoridades competentes de la alcaldía las lotificadoras que son más fuertes en tener lotificaciones es ARGOZ Y IVAN .</p>

ANEXO 9



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCION DE INFORMACION

MATR DIRIGIDA A ARGOS S.A DE C IZ DE ENTREVISTA.V. ARG

PREGUNTA	RESPUESTAS	CATEGORÍA O EVIDENCIA	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cuál es la función para usted que tiene la ley especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional dentro del régimen transitorio?			
2. ¿Qué piensa usted sobre el proceso que presenta dicha Ley en relación en al régimen transitorio para la legalización de los lotes?			
3. ¿A quiénes considera usted que ha venido a beneficiar la ley especial de lotificaciones parcelaciones para uso habitacional?			
4. ¿Cuáles fueron las leyes que se aplicaban antes de entrar en vigencia la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional?			

<p>5. ¿En su experiencia profesional ha tenido algún caso específico en relación a la aplicabilidad de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, dentro del régimen transitorio para la legalización de las lotificaciones?</p>			
<p>6. ¿Qué vacío considera usted que tiene dicha ley, para su aplicabilidad?</p>			
<p>7. ¿Qué proceso sigue usted para legalizar una lotificación?</p>			



ANEXO 10

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCION DE INFORMACION

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA ABOGADO LITIGANTE ABL1

PREGUNTA	RESPUESTAS	CATEGORÍA O EVIDENCIA	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cuál es la función para usted que tiene la ley especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional dentro del régimen transitorio?	La función de la Ley especial es regular todo lo relacionado a las diferentes lotificaciones ya que en nuestro país desde hace mucho tiempo se han dado una serie de anomalías con respecto a esta temática pues los encargados o empresarios de las lotificadoras no estaban aplicando la ley para garantizar a las personas que adquieren los lotes la seguridad jurídica que llegado un momento al cancelar pueden ser absolutamente dueños de sus terrenos.	ABOGADO PROFESIONAL EN EL LIBRE EJERCICIO DE SUS FUNCIONES	La función de la ley ha sido darle la lote-habiente seguridad jurídica tanto para las nuevas lotificaciones como a las antiguas.
2. ¿Qué piensa usted sobre el proceso que presenta dicha Ley en relación en al régimen transitorio para la legalización de los lotes?	Que es viable puesto que con él se logran los objetivos planteados por el legislador en la ley en cuestión.	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	El proceso según el abogado es viable para todas aquellas lotificaciones que no están reguladas.
3. ¿A quiénes considera usted que ha venido a beneficiar la ley especial de lotificaciones parcelaciones para uso habitacional?	A criterio personal, al usurario pues le regula una serie de garantías en relación al terreno adquirido cosa que no pasaba antes pues todos se veían en la dificultad de escriturar.-	VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA LEY	A quienes ha venido a beneficiar esta ley es a lote-habiente ya que él es el que no tiene seguridad jurídica y con esta ley tiene la oportunidad de tener su respectiva escritura.
4. ¿Cuáles fueron las leyes que se aplicaban antes de entrar en vigencia la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para	Según tengo conocimiento no existía una ley estrictamente aplicada a la temática pero si se puede tomar como referencia la ley de medio ambiente, en lo	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Pues unas de las leyes que se aplican antes de entrar en vigencia esta ley es la del medio ambiente

uso habitacional?	relacionado a la forma y parámetros que se debían tomar en cuenta en lo que a terrenos se refiere para no ocasionar daños severos al medio ambiente.-		
5. ¿En su experiencia profesional ha tenido algún caso específico en relación a la aplicabilidad de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, dentro del régimen transitorio para la legalización de las lotificaciones?	Si he tenido un par de casos en los cuales no obstante existiendo un régimen transitorio se me ha salido de las manos el poder llevar a cabo mi trabajo puesto que la mayoría de las lotificadoras dentro de la zona occidental aun no han logrado legalizarse y por lo tanto no extiende el paquete técnico para así poder escriturar aunque el usuario ya tenga cancelado su lote o parcela.-	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Se tiene experiencia pero hasta este momento no se ha logrado terminar el trámite de regularización.
6. ¿Qué vacío considera usted que tiene dicha ley, para su aplicabilidad?	Hay dos factores importantes uno es el plazo para lograr regularizarse y otro el costo que este genera por lo tanto considero que ambos factores son generadores de vacío dentro de la presente ley.	VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA LEY	El vacío lo encuentra en el artículo 40 de la ley en estudio ya que el tiempo para regularizar es de 4 años



ANEXO 11

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCION DE INFORMACION

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA ABOGADO LITIGANTE ABL2

PREGUNTA	RESPUESTAS	CATEGORÍA O EVIDENCIA	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cuál es la función para usted que tiene la ley especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional dentro del régimen transitorio?	Dentro del régimen transitorio la Ley ha venido a darle seguridad a los lote-habientes pues tiempo atrás antes que la ley entrara en vigencia existían una serie de situaciones que al usuario le dificultaban poder realizar los trámites pertinentes al momento de legalizar el terreno adquirido y pasarlo a su nombre.-	ABOGADO PROFESIONAL EN EL LIBRE EJERCICIO DE SUS FUNCIONES	la función de la ley es que el lote-habiente tenga escritura de su lote
2. ¿Qué piensa usted sobre el proceso que presenta dicha Ley en relación en al régimen transitorio para la legalización de los lotes?	Existen diversas posiciones con respecto a si es o no adecuado el proceso que la ley establece pero a criterio personal considero que tomando en cuenta es transitorio solo mientras las diferentes lotificadoras dentro de nuestro país logran legalizarse para luego poder funcionar adecuadamente.	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	El proceso de regularización es un proceso es transitorio que se quiere decir es que solo será aplicables a todas aquellas lotificaciones que tiempos atrás no han podido regularizar.
3. ¿A quiénes considera usted que ha venido a beneficiar la ley especial de lotificaciones para parcelaciones para uso habitacional?	El beneficio es reciproco pues tanto el lotificador sabe que está actuando al margen de la ley y por ende se evitara problemas a futuro, como el lote habiente que sabe que llegado el momento podrá escriturar sin mayor tramite.-	VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA LEY	Beneficia a ambas partes ya que el lotificador ya que el podrá dar seguridad jurídica al lote-habiente.
4. ¿Cuáles fueron las leyes que se	Ha existido antes y aun después de la entrada en	PROCEDIMIENTO DE	La ley que se aplicaba y se sigue aplicando es la

<p>aplicaban antes de entrar en vigencia la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional?</p>	<p>vigencia de la ley especial que regula todo lo relacionado a lotificaciones, y esa es la ley de Urbanismo y Construcción que ha sido por mucho tiempo el referente cuando de regular temas de inmueble se trata.-</p>	<p>LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE</p>	<p>ley de urbanismo y construcción</p>
<p>5. ¿En su experiencia profesional ha tenido algún caso específico en relación a la aplicabilidad de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, dentro del régimen transitorio para la legalización de las lotificaciones?</p>	<p>Si se me ha dado muy frecuentemente ya que como todo tramite esperaríamos que una vez cancelado el lote a la brevedad posible podamos escriturar, cosa que no pasa porque no están regularizadas la mayoría de lotificadoras.-</p>	<p>PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE</p>	<p>No puede realizar el trámite de escrituración ya que las personas no tiene la autorización de regularización para hacerlo</p>
<p>6. ¿Qué vacío considera usted que tiene dicha ley, para su aplicabilidad?</p>	<p>El vacío más notorio que he encontrado dentro de la ley en mención es que el tiempo que ha otorgado para que las lotificadoras se regularicen es muy poco ya que hasta el momento ninguna lo ha logrado hacer satisfactoriamente.</p>	<p>VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA LEY</p>	<p>Hace referencia al tiempo que se le ha dado al lotificador para que se ordene legalmente ya que es muy corto</p>

ANEXO 12



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCION DE INFORMACION

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA ABOGADO LITIGANTE ABL3

PREGUNTA	RESPUESTAS	CATEGORÍA O EVIDENCIA	INTERPRETACIÓN grupal
<p>1. ¿Cuál es la función para usted que tiene la ley especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional dentro del régimen transitorio?</p>	<p>Para mí la función que tiene la ley es la seguridad jurídica al usuario puesto que existiendo una ley que ampara tanto derechos como deberes de las personas que adquieren sus lotes, el usuario con mayor seguridad adquiere un terreno, parcela o lote pues sabe que hay una ley que le ampara y que en un momento dado no quedara sin el respectivo tramite de ley correspondiente.-</p>	<p style="text-align: center;">ABOGADO PROFESIONAL EN EL LIBRE EJERCICIO DE SUS FUNCIONES</p>	<p>La ley fue creada para beneficiar a todas aquellas personas que habiendo pago su lote no tiene escrituras todavía , la función de la ley en estudio es hacer que todas aquellas personas con problemas de regularización, esta ley lo facilite</p>
<p>2. ¿Qué piensa usted sobre el proceso que presenta dicha Ley en relación en al régimen transitorio para la legalización de los lotes?</p>	<p>Considero que atendiendo al tenor de lo que la ley establece es beneficioso pues permite un mecanismo mientras las diferentes lotificaciones logran legalizarse y ponen en práctica completamente lo que la ley de lotificaciones establece.-</p>	<p style="text-align: center;">PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE</p>	<p>El proceso de la ley logra ese objetivo que es legalizar todas aquellas lotificaciones que no están reguladas</p>
<p>3. ¿A quiénes considera usted que ha venido a beneficiar la ley especial de lotificaciones parcelaciones para uso habitacional?</p>	<p>El beneficio es para la sociedad en general ya que una ley nace con el fin de beneficiar o resolver alguna circunstancia o vacío que se encuentre dentro del correcto funcionamiento de un país, y en este</p>	<p style="text-align: center;">VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA LEY</p>	<p>Una ley se crea para beneficiar a una sociedad en general y esta ley lo hace, ya que beneficia a las ya existentes dando seguridad jurídicas y a las que se están creando pues conociendo la ley podrán estudiar la ley para facilitar el</p>

	caso tanto el que vende como el que compra se verán beneficiados tanto en legalidad como en tramites.-		proceso de regularización.
4. ¿Cuáles fueron las leyes que se aplicaban antes de entrar en vigencia la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional?	Tengo conocimiento que antes de entrar en vigencia la ley de la que estamos hablando se tomaba como base la Ley de Urbanismo y Construcción, así como también la Ley de Medio Ambiente la cual por excelencia trata de proteger y conservar el medio ambiente y por lo tanto hace referencia a ciertas prohibiciones y permisos para las personas que se dedican a lotificar dentro de nuestro país.-	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Las leyes que se aplican y que son competentes para esta problemática de legalizar antes de la ley es la de urbanismo y construcción y la ley de medio ambiente ya que para realizar una lotificación tiene que hacerse estudios para que el medio ambiente no se siga dañándose.
5. ¿En su experiencia profesional ha tenido algún caso específico en relación a la aplicabilidad de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, dentro del régimen transitorio para la legalización de las lotificaciones?	Tuve un caso pero no hubo mayor problema ya que era con la lotificadora IVAN S.A. de C.V., y es el caso que ellos tienen todo regularizado por lo tanto el tramite se vuelve expedito.-	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Si ha tenido casos de escriturar pero con lotificaciones que están debidamente legalizada
6. ¿Qué vacío considera usted que tiene dicha ley, para su aplicabilidad?	Hay dos factores importantes uno es el plazo para lograr regularizarse y otro el costo que este genera por lo tanto considero que ambos factores son generadores de vacío dentro de la presente ley.-	VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA LEY	Los plazos que ha dado la ley y los cosas ya que se tiene que pagar personas conocedoras del tema para que hagan las mediciones y realicen los planos y eso genera un costo extra y es por eso que se atrasa el proceso porque el lotificador ya no quiere pagar.

ANEXO 13



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCION DE INFORMACION

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA A JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INGENIERIA DE LA SOCIEDAD RETECA S.A DE C.V. (REGULADORES TECNOLOGICOS DE CENTRO AMERICA) ING1

PREGUNTA	RESPUESTAS	CATEGORÍA O EVIDENCIA	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cuál es la función para usted que tiene la ley especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional dentro del régimen transitorio?	Función podríamos hablar del propósito digamos que ella tiene y ese quizás no evadir ciertos requisitos sino suavizar un poco diría yo con solo el hecho de que medio ambiente no entre porque existe un criterio que cuando se hizo la ley lo consideraron si una lotificación ya está ejecutada de alguna forma la gente tenía que ser compensada esto se da cuando el daño ambiental es grande y sigue afectando...	EMPRESA PRIVADA DEDICADA A LA LOTIFICACION	La función que tiene la ley para las empresa privada, es viabilizar el trámite que existía tradicionalmente ya quera era muy largo y costoso , según ING1 la función se está cumpliendo ya que el trámite se encuentra más accesible.
2. ¿Qué piensa usted sobre el proceso que presenta dicha Ley en relación en al régimen transitorio para la legalización de los lotes?	Proceso realmente es un proceso sencillo solo que requiere de un poquito de criterio a la hora de formular digamos si podemos hablar de formular el proyecto elaborarlo pero el proceso a mi juicio es un proceso sencillo no es complicado he no va más allá de lo que ya se ha hecho en los diferentes proyectos por la ley de Urbanismo y Construcción que las alcaldías la aplican la misma aplican ellos...	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	El un proceso de regularización cumpliendo con los requisitos pedidos por la ley se vuelve sencillo para poder aplicarlo y ese es el objetivo que familias que no tiene seguridad jurídica con esta ley logren tenerla.
3. ¿A quiénes considera usted que ha venido a beneficiar la ley especial de lotificaciones parcelaciones para	La ley es para los lote-habientes es cierto si habláramos de beneficiados creo que si es para el lote-habiente es el más beneficiado definitivamente	VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA LEY	La ley viene a beneficiar a los lote-habiente ya miles de familia han vivido en la incertidumbre sobre la legalidad de la tenencia de tierras por este motivo la ley en estudio fue creada para poder

uso habitacional?	porque uno aunque está del otro lado al poder resolver un problema del lote-habiente inmediatamente se lo resuelve uno digamos como lotificador pero realmente el objetivo de la ley que resolver un problema al lote-habiente...		solventar la problemática que el país tiene desde hace muchos años.
4. ¿Cuáles fueron las leyes que se aplicaban antes de entrar en vigencia la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional?	La ley de Urbanismo y Construcción...	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Ley que fue creada para elaborar, aprobar, ejecutar planes de desarrollo urbano y rural de la localidad, pero es una ley muy escueta en lo que se refiera a las lotificaciones ya que no toma en cuenta las lotificaciones ya creadas ante de su vigencia. Por eso nace la necesidad de crear una nueva ley más completa en materia de lotificaciones y parcelaciones.
5. ¿En su experiencia profesional ha tenido algún caso específico en relación a la aplicabilidad de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, dentro del régimen transitorio para la legalización de las lotificaciones?	Claro tenemos ahorita un caso que es de una cooperativa, entonces he esa es va le voy a dar ese caso ese no pudo ingresar porque he la ley transitoria habla de que todos los que provienen de la reforma agraria no pueden entrar verdad ósea para mi es una realidad que no se pueden aplicar ahí verdad he ese caso fue quitado sobre ese elemento tengo un proyecto fuera de aquí del Municipio pero si en el Departamento de Santa Ana en el cual he el problema ha sido ahí en la topografía del terreno...	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Existen ciertos proyectos habitacionales que no es posible aplicar la ley las cuales son : Las clasificadas como urbanizaciones completas tipo 1 y 2, según la ley de urbanismo y construcción. Las financiadas y desarrolladas por el estado, instituciones públicas, alcaldías, siempre y cuando no haya algún componente de crédito o venta, parcial o total, de por medio. Las que están ubicadas en reserva forestal, áreas naturales protegidas o consideradas áreas frágiles por el ministerio de medio ambiente; ubicada en zonas costero-marina, zonas arqueológicas, derecho de vía, zonas de riesgo.
6. ¿Qué vacío considera usted que tiene dicha ley, para su aplicabilidad?	El vacío que encuentro es pago único de un centavo por regularizar ya que esta ley quiere prevalecer por las leyes primarias en este caso sería el código municipal la que debería regular dicha situación....	VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA LEY	El vacío que manifiesta el ingeniero, se ve reflejado en el pago de regularización por querer la ley en estudio prevalecer sobre el código municipal, otros aranceles.
7. ¿Qué proceso	Elaborar una declaración	PROCEDIMIENTO DE	Ingeniero manifiesta, la manera

<p>sigue usted para legalizar una lotificación?</p>	<p>jurada, tiene eso he elabora una solicitud de factibilidad de regularización tiene varios requisitos he en los cuales hay que elaborar un plano donde en el plano tiene que estar incluidos toso los lotes del proyecto he los lotes que uno tienen promesa de venta, los lotes que ya están cancelados en su totalidad todas las edificaciones que hay, se le coloca el perímetro se dibuja he si hay riesgos hay quebradas hay que dibujar la forma de cómo es la quebrada, los perfiles...</p>	<p>LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE</p>	<p>de como el realiza el proceso de regularización, y lo hace conforme a lo establecido en la ley de estudio.</p>
--	--	--	---



ANEXO 14

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCION DE INFORMACION

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA A LOTE HABIENTE DE LA LOTIFICACION SANTA CRUZ CANTON MATAZANO DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA LOTH1

PREGUNTA	RESPUESTAS	CATEGORÍA O EVIDENCIA	INTERPRETACIÓN
1¿Cómo usted adquirió el lote que habita en esta lotificación?	Bueno el lote se adquirió pues a través de la lotificadora panorama....	EMPRESAS PRIVADAS	Se entiende que el lote-habiente adquirió el lote a través de la lotificadora la cual se llama panorama quiere decir existen personas que pueden ocuparse de la problemática de regulación
2. ¿Qué documento tiene a esta fecha que lo acredite como poseedor de dicho lote?	El contrato y la cancelación	TÍTULO DE MERA TENENCIA	La única prueba de pago que tiene es el Contrato que consiste:en un acuerdo de voluntades, verbal o escrito, manifestado en común entre dos o más personas con <u>capacidad</u> (partes del contrato), que se obligan en virtud del mismo. Y una cancelación donde se manifiesta el pago
3. ¿Cuáles han sido las razones que le ha expuesto el propietario de la lotificación del por qué no le han hecho entrega de las escrituras correspondiente?	No se da no se pudo platicar con él se ha tratado de hablar con él y nunca hemos podido he el propietario de la parcelación Arnoldo Rufati Paz....	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Se concibe que el lote-habiente ha querido llegar a una solución con respecto a la problemática pero el lotificador evade la problemática
4. ¿Actualmente que le ha informado el lotificador sobre la legalización de su lote?	Nada	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	En esta lotificación se manifiesta que el encargado de esta lotificación no tiene interés en informarle nada al lote-habiente

<p>5. ¿Qué instituciones conoce usted que le pueden ayudar a legalizar su lote?</p>	<p>FISCALIA</p>	<p>RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL</p>	<p>FISCALIA: es una institución que defiende los intereses del estado y de la sociedad</p>
<p>6. ¿usted como lote habiente que tramite ha realizado personalmente para tratar la legalización de su lote?</p>	<p>Bueno se le puso una demanda a la fiscalía no solo nosotros si no que varios pero solo nos Hicieron unas entrevistas ahí pero así se quedó después volvimos air le dieron seguimiento a eso y solo nos dijeron esperece así es de que la mayor parte de la gente estamos esperando...</p>	<p>PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE</p>	<p>El único trámite que como lote-habiente han realizado es ira a fiscalía ya que para ellos esta lotificadora esta cometiendo un delito</p>
<p>7 ¿Cuánto tiempo tienen ya de estar en la espera de legalizar el lote desde que usted lo adquirió?</p>	<p>Si fue en el 2005 a esta fecha tiene 10 años ya por que fue en febrero el 26 de febrero que surgió ese problema...</p>	<p>PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE</p>	<p>Explica lote-habiente desde donde ha empezado la problemática de regularización en su lote el cual fue desde que cancelo hasta la fecha ya llevan 10 años esperando</p>
<p>8. ¿Cuándo surge la lotificacion?</p>	<p>La lotificación surgió en el 1989 en el 89 surgió entonces he era para terminarse de pagar el 2005, para 2004 para 15 años</p>	<p>EMPRESAS PRIVADAS</p>	<p>Explica que surge en 1989 y que daban facilidad de pago el cual era 15 años para que pudieran terminar de pagar</p>
<p>9. ¿Hasta la fecha usted es poseedor del lote?</p>	<p>Hasta la vez nunca han intentado nada.</p>	<p>TÍTULO DE MERA TENENCIA</p>	<p>Manifiesta que las autoridades si bien no les resuelve la problemática no han trato de despojarlos de su lote</p>
<p>10 ¿Cuánto lotes hay en la lotificacion desde que se originó?</p>	<p>En su totalidad 150 pero están habilitados 64 habitados, legalizados son como 8.</p>	<p>EMPRESAS PRIVADAS</p>	<p>Para el lote – habiente la lotificación consta de 150 lotes en total.</p>
<p>11 ¿cuál es el costo del lote que adquirió?</p>	<p>El costo era mil quinientos colones.</p>	<p>TÍTULO DE MERA TENENCIA</p>	<p>El costo de esta lotificación era para ellos accesible de pagar</p>



ANEXO 15

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCION DE INFORMACION

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA A LOTE HABIENTE DE LA LOTIFICACION SANTA CRUZ CANTON MATAZANO DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA LOTH2

PREGUNTA	RESPUESTAS	CATEGORIA EVIDENCIA	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cómo usted adquirió el lote que habita en esta lotificación?	A través de un contrato de compraventa	EMPRESAS PRIVADAS	Manifiesta que lo adquirió a través de un contrato de compraventa: es un tipo de contrato en el cual una de las partes (vendedor) se compromete a entregarle a la otra (comprador) una cosa.
2. ¿Qué documento tiene a esta fecha que lo acredite como poseedor de dicho lote?	Un recibo de cancelación	TÍTULO DE MERA TENENCIA	La manera de demostrar su cancelación es a través de un recibo de cancelación: es una constancia que sirve para realizar una certificación de pago de servicio o de un producto
3. ¿Cuáles han sido las razones que le ha expuesto el propietario de la lotificación del por qué no le han hecho entrega de las escrituras correspondiente?	Que están haciendo trámite para darnos las escrituras que tengamos paciencia.	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Nos damos cuenta que el encargado de la lotificación no da a conocer en que etapas encuentra el proceso de regularización
4. ¿Actualmente que le ha informado el lotificador sobre la legalización de su lote?	No nos ha dicho nada	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	El lote habiente ignora en qué etapa va el proceso de legalización y si es que se está realizando
5. ¿Qué instituciones conoce usted que le pueden ayudar a legalizar su lote?	No conozco ninguna	RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL	Lote-habiente ignora las instituciones que les pueden brindar ayuda a solucionar su problemática
6. ¿usted como lote habiente que trámite ha realizado personalmente para tratar la legalización de su lote?	Ninguno, solo estamos esperando	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	El lote-habiente por su falta de conocimiento no se animan a realizar ningún trámite

7 ¿Cuánto tiempo tienen ya de estar en la espera de legalizar el lote desde que usted lo adquirió?	Unos 8 a 9 años	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	El tiempo que han esperado el lote habiente ha sido muy largo
8. ¿CUANDO SURGE LA LOTIFICACION?	Como el 1990 creo algo así pero por ahí andamos	EMPRESAS PRIVADAS	Desde el noventa se manifiesta la en este lugar la creación de lotificación
9. ¿Hasta la fecha usted es poseedor del lote?	Si todavía	TÍTULO DE MERA TENENCIA	Pues vemos reflejado por medio del lote habiente que si bien no tiene regularizado su lote , no ha tenido problemas de desalojo
10 ¿Cuánto lotes hay en la lotificacion desde que se originó?	Como unos 100 quizás.	EMPRESAS PRIVADAS	El lote-habiente tiene conocimiento de cuantos lotes consta la lotificación
11 ¿cuál es el costo del lote que adquirió?	1500 en aquel entonces colones muchacho	TÍTULO DE MERA TENENCIA	Los lotes en tiempos pasados era más factible adquirir uno ya el costo no era muy alto

ANEXO 16



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCION DE INFORMACION

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA A LOTE HABIENTE DE LA LOTIFICACION SANTA CRUZ CANTON MATAZANO DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA LOTH3

PREGUNTA	RESPUESTAS	CATEGORÍA O EVIDENCIA	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cómo usted adquirió el lote que habita en esta lotificación?	El lote lo adquirí a través de la lotificadora panorama pues fue esa lotificadora la que me lo vendió a mí y así fue como se adquirió pero entonces estaba sin ningún problema no me dijeron todo el problema que se me iba a dar pero cuando paso el tiempo nos damos cuenta del problema por eso es que tenemos el gran problema hasta la fecha que no la podemos escritura...	EMPRESAS PRIVADAS	Al momento de comprar el lote el lote-habiente manifiesta haber tenido un problema la lotificación pero por falta de conocimientos de ley él no pensó que fueran muy graves, y la necesidad de tener su terreno seguro no pensó en la consecuencia que adquiriere.
2. ¿Qué documento tiene a esta fecha que lo acredite como poseedor de dicho lote?	Con el único documento con el que cuento hasta la fecha es con la cancelación del lote ya que no hay escritura todavía, ni va haber	TÍTULO DE MERA TENENCIA	La única constancia que maneja de que es dueño del lote esa una cancelación de pago donde costa que el pago todas las cuotas exigidas por el lotificador
3. ¿Cuáles han sido las razones que le ha expuesto el propietario de la lotificación del por qué no le han hecho entrega de las escrituras correspondiente?	Ninguna hasta la fecha no se ha podido platicar con él dueño se ha tratado de hablar con él pero no se ha podido, he incluso ahí en la alcaldía este tenía toda la documentación planos y todo y entonces todos nosotros estuvimos tratando de ver como se lograba un acuerdo con él y lo que hizo fue retirar toda la documentación de la alcaldía, dice que lo está tramitando por otros	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	La problemática de regularizar el lote se ve la solución en el propietario ya que es el único que debe de realizar los trámites de la mano con los lote-habiente para solucionar la problemática de una mejor manera ya que se necesita de cumplir requisitos para dar la alcaldía en este caso de regularizar el lote.

	medios que no se sabe cuáles hasta la fecha no se supo nada de él.		
4. ¿Actualmente que le ha informado el lotificador sobre la legalización de su lote?	Nada no nos ha informado nada, como dicen nosotros estamos en blanco	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	El lotificador muestra que no tiene ningún interés de ayudar a lote-habiente a que pueda tener escritura de su lote
5. ¿Qué instituciones conoce usted que le pueden ayudar a legalizar su lote?	Bueno hemos ido a fiscalía que por cierto ni los atendieron porque decían en fiscalía que no había delito pero como no va a ver, si nos han cometidos muchos delitos, nos han estafado, hemos ido a la procuraduría	RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL	Fiscalía es el único ente que conoce los lote-habiente para pedir ayuda a la problemática de legalizar su lote
6. ¿usted como lote habiente que tramite ha realizado personalmente para tratar la legalización de su lote?	Bueno varios fuimos a fiscalía a poner demanda pero solo nos hicieron una media entrevista y hasta la fecha eso así quedo, hemos ido varias veces le dan seguimiento al caso y nos dejan esperando que hasta la fecha todos seguimos esperando, también he preguntado con señores abogados y pues me dicen que esta difícil eso	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Se muestra en esta lotificación el interés y la preocupación que tiene los lote-habiente para poder resolver la problemática de regular su lote
7 ¿Cuánto tiempo tienen ya de estar en la espera de legalizar el lote desde que usted lo adquirió?	Mire, hay personas que tiene más tiempo pero no son todas yo tengo como 10 años ya de estar en espera de que me den escritura y nada	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Muchos de los lote-habientes lograron escriturar sus lotes y no tiene problema pero así hay mucho en la espera que les resuelva su problemática
8. ¿CUANDO SURGE LA LOTIFICACION?	He surgió en el 1989 surgió esta lotificación he era para terminarse de pagar el 2005, para más de 15 años	EMPRESAS PRIVADAS	Las personas logran tener su lotes por las facilidades de pago que daba la empresa lotificadora
9. ¿Hasta la fecha usted es poseedor del lote?	Si soy poseedor	TÍTULO DE MERA TENENCIA	No se le ve preocupación a lote-habiente ya que ellos todavía tiene la posesión del lote no los

			han desalojado
10 ¿Cuánto lotes hay en la lotificación desde que se originó?	Ummm creo que son más de 150 lotes los que hay hasta la fecha	EMPRESAS PRIVADAS	El lote-habiente de esta lotificación tiene conocimiento de los lotes que contiene la lotificación
11 ¿cuál es el costo del lote que adquirió?	Ahí depende de la zona donde esté ubicado pero a mí me costó \$2,500	TÍTULO DE MERA TENENCIA	El lote-habiente ya cuenta con el pago del lote que adquirió ya solo está a la espera de escrituras.

ANEXO 17



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCION DE INFORMACION

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA A LOTE HABIENTE DE LA LOTIFICACION ECHEVERRIA 1Y 2 CANTON MATAZANO DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA LOTH4

PREGUNTA	RESPUESTAS	CATEGORÍA EVIDENCIA	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cómo usted adquirió el lote que habita en esta lotificación?	Bueno lo adquirimos a través de un contrato de compraventa, una promesa de venta, esa fue la forma de cómo lo adquirimos....	EMPRESAS PRIVADAS	El lote según el lote habiente lo adquirió a través de un contrato de compraventa el cual es aquel contrato bilateral en el que una de las partes (vendedora) se obliga a la entrega de una cosa determinada y la otra persona.
2. ¿Qué documento tiene a esta fecha que lo acredite como poseedor de dicho lote?	Bueno el único documento que tenemos es una cancelación, un comprobante de cancelación del que nos dio la lotificación, es lo único	TÍTULO DE MERA TENENCIA	Comprobante de cancelación se entiende que es un recibo dado por el vendedor a momento de pagar una determinada cosa.
3. ¿Cuáles han sido las razones que le ha expuesto el propietario de la lotificación, del porqué no le han entregado las escrituras correspondientes a la fecha?	Ellos, bueno las razones que exponen de que no, que simple y sencillamente no las están dando las escrituras, que las van a dar dicen, cuando ya las vayan a dar nos van a visar, pero solamente eso va y ya no, es la única razón que no las están dando.	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	La persona encargada del lote evade su responsabilidad ante la problemática de no poder legalizar el lote de los lote-habientes
4. ¿Actualmente que le ha informado el lotificador sobre la legalización del lote?	Pues ellos no nos han dado ninguna, ninguna información, lo único que dijo un representante de la lotificación un día es que la alcaldía es la responsable de que no se haya legalizado la	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Según razones dadas por el lotificador la alcaldía es la responsable de no legalizar sus lotes

	lotificación porque ellos dice su responsabilidad es esa tramitar los tramites de legalización.		
5 ¿Qué institución conoce usted que le puede ayudar a legalizar su lote?	yo no conozco ninguna institución que nos pueda ayudar	RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL	Se refleja la falta de conocimiento que existe de las instituciones competente para solucionar la problemática de regularización
6. ¿usted como lote habiente que tramite ha realizado personalmente para tratar la legalización de su lote?	No ningún, ningún trámite	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	
7 ¿Cuánto tiempo tienen ya de estar en la espera de legalizar el lote desde que usted lo adquirió?	veinte tres años	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Tiempo que tiene de haber adquirido su lote
8. ¿CUANDO SURGE LA LOTIFICACION?	se hizo en mil novecientos noventa y dos	EMPRESAS PRIVADAS	Creación e la lotificación
9. ¿Hasta la fecha usted es poseedor del lote?	SI TODAVIA ESTA EN MI PODER EL LOTE Hasta la vez nunca han intentado nada	TÍTULO DE MERA TENENCIA	
10 ¿Cuánto lotes hay en la lotificación desde que se originó?	De setenta y dos a setenta y cinco lotes	EMPRESAS PRIVADAS	Cantidad de lote que existe en la lotificación según el lote habiente
11 ¿cuál es el costo del lote que adquirió?	Cuatro mil quinientos COLONES	TÍTULO DE MERA TENENCIA	Precio del lote que adquirió

ANEXO 18



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCION DE INFORMACION

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA A LOTE HABIENTE DE LA LOTIFICACION ECHEVERRIA 1Y 2
CANTON MATAZANO DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA LOTH5

PREGUNTA	RESPUESTAS	CATEGORÍA O EVIDENCIA	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cómo usted adquirió el lote que habita en esta lotificación?	A través de un contrato de compraventa	EMPRESAS PRIVADAS	Los lote-habiente de esta lotificación hace referencia que cuenta con un contrato de compraventa al momento de adquirir el lote
2. ¿Qué documento tiene a esta fecha que lo acredite como poseedor de dicho lote?	Un comprobante de cancelación, un recibo	TÍTULO DE MERA TENENCIA	Lote-habientes de esta lotificación cuentan con comprobantes de pago para hacer exigible la obligación de el lotificador
3. ¿Cuáles han sido las razones que le ha expuesto el propietario de la lotificación, del porqué no le han entregado las escrituras correspondientes a la fecha?	Que no están dando Escrituras pero que las van a dar y hasta el momento no han dado nada y hay nos tienen esperando.	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Lotificador no ha dado ninguna información sobre los tramites que ha realizado para regularizar su lote
4. ¿Actualmente que le ha informado el lotificador sobre la legalización del lote?	Pues no han dado ninguna información	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	El lotificador de esta lotificación no tiene ninguna comunicación con el lote-habiente
5 ¿Qué institución conoce usted que le puede ayudar a legalizar su lote?	Pues lo que soy yo no conozco ninguna	RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL	lote-habiente de esta lotificación no tiene conocimiento de las instituciones que pueden apoyar su causa
6. ¿usted como lote habiente que tramite ha realizado personalmente para tratar la legalización de Sanexo 24 u lote?	Ninguno porque me dijeron que estuviera pendiente	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	El lote-habiente por faltas de conocimientos de ley no ha realizado ningún tramite

<p>7 ¿Cuánto tiempo tienen ya de estar en la espera de legalizar el lote desde que usted lo adquirió?</p>	<p>Unos 20 años si es que no mas</p>	<p>PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE</p>	<p>Lote-habiente tiene aproximadamente 20 años esperando su escritura sin tener ninguna esperanza de obtenerla</p>
<p>8. ¿CUANDO SURGE LA LOTIFICACION?</p>	<p>En mil novecientos noventa y dos.</p>	<p>EMPRESAS PRIVADAS</p>	<p>La lotificación tiene 23 año de existencia</p>
<p>9. ¿Hasta la fecha usted es poseedor del lote?</p>	<p>Si todavía es mío</p>	<p>TÍTULO DE MERA TENENCIA</p>	<p>Como la otra lotificación el lote-habiente no se preocupa del estado legal de su lote ya que lo considera suyo a pesar que no cuenta con su escritura</p>
<p>10 ¿Cuánto lotes hay en la lotificación desde que se originó?</p>	<p>Hasta donde nos han informado como setenta y dos más o menos creo</p>	<p>EMPRESAS PRIVADAS</p>	<p>Lote habiente manifiesta la cantidad de lotes que tiene la lotificación esto quiere decir que 72 familias tienen la problemática de regularización.</p>
<p>11 ¿cuál es el costo del lote que adquirió?</p>	<p>Más o menos cuatro mil y algo pero ya con el IVA le aumentaron.</p>	<p>TÍTULO DE MERA TENENCIA</p>	<p>El lote-habiente nos dice cuanto le costó su lote al momento de adquirirlo.</p>



ANEXO 19

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR,
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCION DE INFORMACION
MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA A LOTE HABIENTE DE LA LOTIFICACION ECHEVERRIA 1Y 2
CANTON MATAZANO DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA LOTH6

PREGUNTA	RESPUESTAS	CATEGORÍA O EVIDENCIA	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cómo usted adquirió el lote que habita en esta lotificación?	Ha pues mire, la verdad que yo lo compre hace bastante tiempo	EMPRESAS PRIVADAS	El lote-habiente manifiesta que hace vario tiempo el compro su lote, por lo cual el como muchas personas mas son dueños de dicho lugar de habitación.
2. ¿Qué documento tiene a esta fecha que lo acredite como poseedor de dicho lote?	ummm pues mire yo lo que tengo es un recibo que me dieron, solo eso tengo, ahí en el recibo esta mi nombre	TÍTULO DE MERA TENENCIA	Lote-habiente manifiesta tener en su poder recibo de pago de su lote lo que le hace constar que el tiene como comprobar dicho pago.
3. ¿Cuáles han sido las razones que le ha expuesto el propietario de la lotificación, del porqué no le han entregado las escrituras correspondientes a la fecha?	Hay Dios, mire hasta el día de hoy ninguna respuesta tengo, la merita verdad es esa que no me han dicho nada.	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Lote-habiente expone que no le dan ninguna respuesta concreta siempre le evaden el motivo del porque no pueden decirles nada de si le entregaran sus escrituras.
4. ¿Actualmente que le ha informado el lotificador sobre la legalización del lote?	Nada, es más fíjese que ni conozco al responsable de la lotificación.	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Lote-habiente establece no ser conocedor de la persona responsable de la lotificación que es por lo cual no estar enterado de nada relacionado a la legalización.
5.¿Qué institución conoce usted que le puede ayudar	Pues yo ninguna, no	RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL	Lote-habiente hace saber que no tiene conociemto

a legalizar su lote?	tengo idea de a quien contarle esto que no tenemos un, un cómo se llama, una escritura de mi terrenito		de ninguna persona o instucion que pueda brindarle ayuda sobre sus escrituras.
6. ¿usted como lote habiente que tramite ha realizado personalmente para tratar la legalización de su lote?	Pues yo ninguno, yo he dejado las cosas en las manos de Dios, pues uno fíjese que no, no, no sabe de leyes va	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Lote-habiente no ha realizado ningún tramite por no conocer nada ni tener idea de ninguna ley.
7 ¿Cuánto tiempo tienen ya de estar en la espera de legalizar el lote desde que usted lo adquirió?	Hay, pues desde que lo vivo en el	PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE INMUEBLE	Lote-habiente nos manifestó que desde que el habita en el lugar esta en la espera que le legalizen su lote.
8. ¿Cuando surge la lotificacion?	Pues mire, esta lotificación se hizo en mil novecientos noventa y dos en ese años fue que se hizo	EMPRESAS PRIVADAS	Dicha lotificacion tiene veintitrés años de surgir.
9. ¿Hasta la fecha usted es poseedor del lote?	Si todavía y hasta que Dios nos preste vida	TÍTULO DE MERA TENENCIA	Lote-habiente nos manifestó que hasta la fecha el es aun poseedor del lote.
10 ¿Cuánto lotes hay en la lotificacion desde que se originó?	La verdad no sé, pero creo que más de cincuenta, casi los setenta y cinco	EMPRESAS PRIVADAS	El lote-habiente no tiene conocimiento de la cantidad de lotes que posee la lotificacion, sino un promedio mas o menos no la cantidad exacta.
11 ¿cuál es el costo del lote que adquirió?	Pues más o menos unos cuatro mil dólares pero con los gastos que uno hace ya me cuesta más.	TÍTULO DE MERA TENENCIA	No nos manifestó un promedio exacto.

LOTIFICACIONES APROBADAS Y EN TRAMITE DESDE 1990 (VMVDU)

Nº	Fecha E.	Año	Proyecto	Empresa	Tipo Proyecto	Propietario Terreno	Ubicación		Tipo Tramite
							Departamento	Municipio	
1	15/01/1993	1993	SAN JUAN BOSCO N°1	PALOKA S.A DE C.V	HABITACIONAL	BENJAMIN INTERIANO MENENDEZ	SANTA ANA	COATEPEQUE	PERMISO DE PARCELACION
2	13/07/1993	1993	EL CONGO	EL CANELO S.A DE C.V	HABITACIONAL	EMILIO RAUL MAGAÑA	SANTA ANA	EL CONGO	PERMISO DE PARCELACION
3	28/10/1993	1993	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "SAN MIGUEL"	NO TIENE	HABITACIONAL	SRA. GLORIA PACHECO DE HURTADO MARROQUIN	SANTA ANA	COATEPEQUE	PERMISO DE PARCELACION
4	11/11/1993	1993	LOTIFICACION DENOMINADA "SAN RAFAEL"	NO TIENE	HABITACIONAL	SR. RAFAEL CASTRO H.	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
5	02/05/1994	1994	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "RESIDENCIAL EL TAZUMAL"	NO TIENE	HABITACIONAL	SR. JORGE ALBERTO MAYEN	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
6	23/09/1994	1994	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "CALIFORNIA"	NO TIENE	HABITACIONAL	SR. VICTOR MIGUEL CAMPOS	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
7	18/09/1995	1995	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "ROSABAL"	SOCIEDAD "TECANA S.A DE C.V"	HABITACIONAL	SOCIEDAD "TECANA S.A DE C.V"	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
8	06/12/1995	1995	URBANIZACION HABITACIONAL DENOMINADA "REPARTO SAGRADO"	NO TIENE	HABITACIONAL	ARQ. CARLOS ARTURO ANGULO MARTIR	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION

			CORAZON"						
9	22/04/1996	1996	LOTIFICACION DENOMINADA "SAN ANTONIO I"	PROYECTOS MULTIPLES	HABITACIONAL	SRA. BLANCA GLADIS JUDITH CARRILLO DE MARTINEZ	SANTA ANA	CANDELARIA DE LA FRONTERA	PERMISO DE PARCELACION
10	07/08/1996	1996	PARCELACION HANITACIONAL DENOMINADA "EL CUJAL"	NO TIENE	HABITACIONAL	SR. ALEX PANAMA	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
11	04/03/1997	1997	COMPLEJO HABITACIONAL DENOMINADO "SAN FRANCISCO"	TODYCON, S.A	HABITACIONAL	INMOBILIARIA "INSEPRO, S.A DE C.V."	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
12	25/04/1997	1997	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "SANTA LUCIA"	IVAN, S.A DE C.V.	HABITACIONAL	SRA. LUCIA FRANCISCA AGUIRRE GUERRA	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
13	16/06/1997	1997	URBANIZACION DENOMINADA "RESIDENCIAL LIMAR"	NO TIENE	HABITACIONAL	SR. JOEL LUIS LIMA CAZUN	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
14	10/10/1997	1997	LEGALIZACION DE LA LOTIFICACION HABITACIONAL EXIXTENTE DENOMINADA "CRISTALIA"	"NEGRITA, S.A DE C.V."	HABITACIONAL	SR. JOAQUIN ANTONIO BOLAÑOS (HOY DE: CAJA DE CREDITO DE ATI)	SANTA ANA	CANDELARIA DE LA FRONTERA	PERMISO DE PARCELACION
15	12/11/1997	1997	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "VILLAS DE CASA BLANCA".	NO TIENE	HABITACIONAL	SR. JUAN RICARDO VALLADARES MARROQUIN	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
16	27/01/1998	1998	LEGALIZACION DE LA PARCELACION DENOMINADA "BUENA VISTA,	RURAL, S.A DE C.V.	HABITACIONAL	SRA. ADELA MORAN PARKER DE COLOME.	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION

			ETAPAS I, II Y III".						
17	03/03/1998	1998	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "GALEANO I".	NO TIENE	HABITACIONAL	SRES. DAVID VILLALTA Y/O RUBEN GONZALEZ	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
18	09/03/1998	1998	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "SANTA ADELA".	NO TIENE	HABITACIONAL	DR. JOSE RICARDO ANTONIO ARRIAZA GIRON.	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
19	13/03/1998	1998	LEGALIZACION DE PARCELACION HABITACIONAL EXISTENTE DENOMINADA "EL CAFETAL".	"PALOKA, S.A DE C.V."	HABITACIONAL	SRA. LILIAN ALICIA GALLO DE FIGUEROA	SANTA ANA	COATEPEQUE	PERMISO DE PARCELACION
20	30/03/1998	1998	LEGALIZACION DE PARCELACION HABITACIONAL EXISTENTE DENOMINADA "SN JUAN BOSCO II".	"NIDO DE AGUILAS, S.A DE C.V."	HABITACIONAL	DR. JOSE CARLOS INTERIANO	SANTA ANA	COATEPEQUE	PERMISO DE PARCELACION
21	27/04/1998	1998	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "LAS FLORES".	NO TIENE	HABITACIONAL	SRA. MERCEDES AGUILAR DE FLORES	SANTA ANA	CANDELARIA DE LA FRONTERA	PERMISO DE PARCELACION
22	28/04/1998	1998	LOTIFICACION DENOMINADA "LOS LIMONES".	NO TIENE	HABITACIONAL	SRA. ROSA AIDA BETTAGLIO DE CANTIZANO	SANTA ANA	COATEPEQUE	PERMISO DE PARCELACION
23	08/05/1998	1998	LOTIFICACION DENOMINADA "MARIA AUXILIADORA".	NO TIENE	HABITACIONAL	SR. EUGENIO ESCOBAR VELASQUEZ	SANTA ANA	COATEPEQUE	PERMISO DE PARCELACION

24	28/05/1998	1998	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "LOMA LINDA PRIMERA ETAPA".	NO TIENE	HABITACIONAL	SR. OSCAR HUMBERTO PORTILLO RODRIGUEZ	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
25	15/06/1998	1998	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "SAN MAURICIO".	NO TIENE	HABITACIONAL	SR. MAURICIO E. RETANA Y SRA. TERESA RETANA DE HIDALGO	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
26	15/06/1998	1998	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "SAN MAURICIO II".	NO TIENE	HABITACIONAL	SRA. BERTA CELIA RETANA DE MENDEZ	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
27	12/10/1998	1998	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "EL LIMON".	NO TIENE	HABITACIONAL	SRA. LILIAN ALICIA GALLO DE FIGUEROA	SANTA ANA	COATEPEQUE	PERMISO DE PARCELACION
28	29/10/1998	1998	LOTIFICACION DENOMINADA "ANTIGUA".	"GLOBAL DE INVERSIONES DE S.A. DE C.V."	HABITACIONAL	SOCIEDAD AGRICOLA "SANTA MATILDE".	SANTA ANA	COATEPEQUE	PERMISO DE PARCELACION
29	11/12/1998	1998	LOTIFICACION DENOMINADA "LA PROSPERIDAD".	"INVERAMAR , S.A. DE C.V."	HABITACIONAL	INVERAMAR, S.A. DE C.V.	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
30	26/02/1999	1999	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "SAN ANTONIO ABAD II".	PROYECTOS MULTIPLES	HABITACIONAL	SR. ARMANDO ANTONIO MARTINEZ CARRILLO	SANTA ANA	CANDELARIA DE LA FRONTERA	PERMISO DE PARCELACION
31	04/05/1999	1999	PARCELACION DENOMINADA "BETEL".	NO TIENE	HABITACIONAL	SRA. ANA MERCEDES ORANTES RIVAS	SANTA ANA	CANDELARIA DE LA FRONTERA	PERMISO DE PARCELACION
32	05/05/1999	1999	LOTIFICACION "LOS	NO TIENE	HABITACIONAL	SR. DANIEL	SANTA ANA	CANDELARIA	PERMISO DE

			GAVILANES".			ERNESTO MARTINEZ CARRILLO		DE LA FRONTERA	PARCELACION
33	08/07/1999	1999	SUBPARCELACION "GUTIERREZ"	NO TIENE	HABITACIONAL	SR. JORGE ALBERTO GUITIERREZ POLANCO	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
34	26/08/1999	1999	LOTIFICACION HABITACIONAL EXISTENTE DENOMINADA "EL CAPULIN".	NO TIENE	HABITACIONAL	EL RANCHO, S.S. DE C.V.	SANTA ANA	COATEPEQUE	PERMISO DE PARCELACION
35	07/12/1999	1999	LOTIFICACION DENOMINADA "SANTA GERTRUDIS".	NO TIENE	HABITACIONAL	SRA. MARIA ELSA BOLAÑOS DE QUIÑONEZ	SANTA ANA	CANDELARIA DE LA FRONTERA	PERMISO DE PARCELACION
36	10/03/2000	2000	LOTIFICACIONB DENOMINADA "CAMPO VERDE".	NO TIENE	HABITACIONAL	SRA. CELIA DEL CARMEN BOLAÑOS DE GUERRA	SANTA ANA	CANDELARIA DE LA FRONTERA	PERMISO DE PARCELACION
37	01/06/2000	2000	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINDA "MAQUILISHUAT".	INMOBILIARI A PORTILLO SALAZAR, S.A. DE C.V.	HABITACIONAL	INMOBILIARIA PORTILLO SALAZAR, S.A. DE C.V. (ANTES DE: "PO")	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
38	28/09/2000	2000	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "ANTIGUA II" (ETAPA).	"GLOBAL DE INVERSIONES DE S.A. DE C.V."	HABITACIONAL	SOCIEDAD "FRANIMA, S.A. DE C.V."	SANTA ANA	COATEPEQUE	PERMISO DE PARCELACION
39	22/02/2001	2001	LOTIFICACION DENOMINADA "PRADOS DE PAMPE" (ANTES: "EL LLANITO").	PROYECTOS "GUEVARA SARAVIA, S.A. DE C.V."	HABITACIONAL	PROYECTOS "GUEVARA SARAVIA, S.A. DE C.V." (SR. ROBERTO PALOMO)	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION

40	07/06/2002	2002	URBANIZACION DENOMINADA "SAN LUIS".	NO TIENE	HABITACIONAL	SRA. IRMA CONSUELO FLORES DE GARCIA.	SANTA ANA	CHALCHUAPA	PERMISO DE PARCELACION
41	11/06/2003	2003	URBANIZACION HABITACIONAL DENOMINADA "SAN JORGE".	SOCIEDAD "GILA, S.A. DE C.V.".	HABITACIONAL	SOCIEDAD "GILA, S.A. DE C.V.".	SANTA ANA	CANDELARIA DE LA FRONTERA	PERMISO DE PARCELACION
42	28/07/2003	2003	LOTIFICACION DENOMINADA "SANTA CLARA II".	NO TIENE	HABITACIONAL	SRA. MARIA CLARA LEMUS VDA. DE MIRANDA.	SANTA ANA	COATEPEQUE	PERMISO DE PARCELACION
43	31/07/2003	2003	LOTIFICACION DENOMINADA "NUEVO ISRAEL".	"GEOCAT, S.A. DE C.V.".	HABITACIONAL	SRA. MARIA LINDAURA AGUILAR MENENDEZ.	SANTA ANA	CANDELARIA DE LA FRONTERA	PERMISO DE PARCELACION
44	22/08/2003	2003	LOTIFICACION DENOMINADA "EL MILAGRO".	NO TIENE	HABITACIONAL	SR.BELISARIO HERNANDEZ RUBALLOS.	SANTA ANA	COATEPEQUE	PERMISO DE PARCELACION
45	26/11/2004	2004	PARCELACION DENOMINADA "LUCERO".	IVAN,M S.A. DE C.V.	HABITACIONAL	SRES. JAIME ROBERTO CORTEZ LUCERO Y BLANCA EVA LUCERO GUTIERREZ.	SANTA ANA	COATEPEQUE	PERMISO DE PARCELACION
46	26/11/2004	2004	PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADA "LLANOS DE LA ALDEA".	IVAN, S.A. DE C.V.	HABITACIONAL	SRA. ANA ARACELY RODRIGUEZ DE GODOY.	SANTA ANA	CANDELARIA DE LA FRONTERA	PERMISO DE PARCELACION
47	30/11/2004	2004	PARCELACION DENOMINADA "SAN ANTONIO SINGUIL".	NO TIENE	HABITACIONAL	SRA. ANA MARIA GUTIERREZ DE SIMMONS.	SANTA ANA	EL PORVENIR	PERMISO DE PARCELACION

LOTIFICACIONES APROBADAS DESDE JUNIO 2011 (VMVDU)

Nº	Nombre Proyecto	Departamento	Municipio	Expediente	Fecha Solicitud	Tramites	Resolución	Persona Solicitante	Titulares
1	PARCELACIÓN SANTA LUCIA 1	SANTA ANA	COATEPEQUE	172-2011-OC	24/06/2011	PP	EN TRAMITE	ING. FREDY RAFAEL VALIENTE BLANCO	SERGIO ANTONIO LINARES MERINO
2	PARCELACION LOS CEDROS	SANTA ANA	TEXISTEPEQUE	181-2011-OC	29/06/2011	PP	CONCEDIDA	ING. FREDY RAFAEL VALIENTE BLANCO	RICARDO ANTONIO LOPEZ PORTILLO
3	PARCELACION LAS GEMELAS	SANTA ANA	CANDELARIA DE LA FRONTERA	191-2011-OC	13/07/2011	PP	CONCEDIDA	ING. HUGO NELSON APARICIO COLOCHO	ANIBAL CORNEJO PALACIOS
4	PARCELACION EL EDEN	SANTA ANA	SAN SEBASTIAN SALITRILLO	302-2010-OC	15/07/2011	PP	CONCEDIDA	ING. FREDY RAFAEL VALIENTE BLANCO	RICARDO ANTONIO LOPEZ PORTILLO
5	PARCELACION SANTIAGO DE LOS CABALLEROS	SANTA ANA	EL PORVENIR	309-2011-OC	07/11/2011	PP	CONCEDIDA	ING. FREDY RAFAEL VALIENTE BLANCO	RICARDO ANTONIO LOPEZ PORTILLO
6	PARCELACION BRISAS DEL VALLE	SANTA ANA	TEXISTEPEQUE	083-2011-OC	09/01/2012	PP	CONCEDIDA	ING. FREDY RAFAEL VALIENTE BLANCO	RICARDO ANTONIO LOPEZ PORTILLO
7	PARCELACION LA NUEVA	SANTA ANA	EL PORVENIR	032-2012-OC	27/01/2012	PP	CONCEDIDA	ING. HOMER OSMAR OLIVARES CABRERA	MARIA MAGDALENA GARCIA DE MOZA

8	PARCELACION LA ESTANCIA	SANTA ANA	CANDELARIA DE LA FRONTERA	040-2012-OC	07/02/2012	PP	CONCEDIDA	ING. FREDY RAFAEL VALIENTE BLANCO	RICARDO ANTONIO LOPEZ PORTILLO
9	PARCELACION LAS MARGARITAS	SANTA ANA	SAN SEBASTIAN SALITRIO	084-2012-OC	05/03/2012	PP	EN TRAMITE	ING. FREDY RAFAEL VALIENTE BLANCO	RICARDO ANTONIO LOPEZ PORTILLO
10	PARCELACION ROSALIA	SANTA ANA	EL CONGO	087-2012-OC	07/03/2012	PP	CONCEDIDA	ING. FREDY RAFAEL VALIENTE BLANCO	RICARDO ANTONIO LOPEZ PORTILLO
11	PARCELACION MONTSERRAT	SANTA ANA	SAN SEBASTIAN SALITRIO	293-2010-OC	14/03/2012	PP	EN TRAMITE	ING. JOSE EMILIO VENTURA ELIAS	RENE FRANCISCO CARVAJAL PACHECO
12	PARCELACION HOREB	SANTA ANA	SAN SEBASTIAN SALITRIO	241-2010-OC	19/03/2012	PP	CONCEDIDA	ING. CARLOS MANUEL RAMIREZ FAJARDO	ARMANDO ANTONIO CALDERON MILAN
13	PARCELACION EL RETIRO	SANTA ANA	TEXISTEPEQUE	157-2010-OC	17/04/2012	PP	EN TRAMITE	ING. CARLOS MANUEL RAMIREZ FAJARDO	JORGE LUIS MAGAÑA LOPEZ
14	PARCELACION SAN JOSE	SANTA ANA	CANDELARIA DE LA FRONTERA	245-2012-OC	25/06/2012	PP	CONCEDIDA	ING. HUGO NELSON APARICIO COLOCHO	LORENA CAROLINA MELENDEZ DE CORNEJO, EDGAR ANIBAL CORNEJO

									MELENDEZ
15	PARCELACION VICTORIA	SANTA ANA	TEXISTEPE QUE	279-2012-OC	12/07/2012	PP	CONCEDIDA	ING. CARLOS MANUEL RAMIREZ FAJARDO	MARIA VICTORIA CORTEZ VDA. DE CALDERON
16	PARCELACION SAN ANTONIO	SANTA ANA	TEXISTEPE QUE	293-2012-OC	24/07/2012	PP	EN TRAMITE	ING. CARLOS MANUEL RAMIREZ FAJARDO	JORGE LUIS MAGAÑA LOPEZ
17	PARCELACION EL ROSAL	SANTA ANA	CANDELARIA DE LA FRONTERA	340-2012-OC	20/08/2012	PP	CONCEDIDA	ING. FREDY RAFAEL VALIENTE BLANCO	RICARDO ANTONIO LOPEZ PORTILLO



SOLICITUD DE:
REGULARIZACION DE LOTIFICACIONES

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina
FORMULARIO RL HOJA 2/3

EXP. N° _____ FECHA DE INGRESO: ___/___/20__

- vi. afectación de servidumbres
- vii. manejo de desechos sólidos comunes
- () Identificación de los riesgos que presenta el inmueble donde se encuentra asentada la lotificación, los cuales generen inseguridad para la población que la habita;
- () Comprobante de cancelación de los derechos correspondientes al trámite de regularización.

C. PLANOS

Tres juegos de planos actualizados, conteniendo lo siguiente:

- () Copia del proyecto en formato digital en un disco compacto o similar (este puede ser presentado en plataforma DXF, DWG ó-DWF versión 2000);
- () Perímetro del inmueble general y de la lotificación en caso de que difieran, expedido por el CNR, amarrado a la red geodésica del país a escala 1:1000 según convenga y con los requisitos establecidos por el catastro, con orientación y fecha del levantamiento;
- () Esquema general de ubicación con relación al sistema vial existente a escala 1:5000 y referenciado mediante distancias o puntos conocidos de la Ciudad o Municipio;
- () Coordenadas geodésicas;
- () Datos de linderos (mojones, rumbos y distancias);
- () Levantamiento de la planimetría y altimetría que refleje la realidad física del asentamiento y distribución general de lotes, el cual deberá concordar con los datos registrales del inmueble en el registro correspondiente;
- () Distribución y dimensionamiento de lotes, zona(s) verde, lote para escuela y equipamiento social, calles y pasajes (con nomenclatura vial), accidentes topográficos que el inmueble tenga (quebradas o ríos, etc.), así como la infraestructura existente;
- () Cuadros de áreas parciales y totales;
- () Niveles de colindancias;
- () Niveles de calles en los puntos de intersección;
- () Secciones de las vías de circulación;
- () Identificación en plano de los lotes que han sido pagados en su totalidad;
- () Identificación en plano los de lotes inscritos, arrendados con promesa de venta, y los disponibles;
- () Identificación en plano los de lotes con viviendas permanentes, construidas;
- () Membrete con el Nombre de la parcelación; Nombre de la empresa o persona natural que representa la lotificación; Propietario del inmueble general en donde se desarrolla la lotificación; Ubicación exacta del inmueble; Área total del inmueble; Escalas*, Fecha; Identificación del mapa de parcela según catastro (del inmueble donde se desarrolla la lotificación); Nombre, firma y sello del profesional Ingeniero Civil o Arquitecto responsable del trámite (inscrito en el registro de profesionales del VMVDU); Nombre del responsable del levantamiento topográfico y Numeración de hojas.
- () Un espacio de 25 cms por 15 cms. En el extremo inferior derecho para la colocación de los sellos de revisión y aprobación de esta oficina.

SOLICITUD DE:
REGULARIZACION DE LOTIFICACIONES



Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

FORMULARIO RL HOJA 1/3

EXP. N° _____ FECHA DE INGRESO: ___/___/20__

**REQUISITOS A PRESENTAR ADJUNTO A FORMULARIO
REGULARIZACION DE LOTIFICACIONES PARA USO HABITACIONAL**

A. FORMULARIO

(*) Solicitud de legalización de parcelación, según formulario RL.

B. DOCUMENTOS

(*) Documentación que acredite la personería del solicitante y facultad de solicitar la regularización de la parcelación respecto del terreno;

(*) Copia del Registro de Desarrollador, emitido por el VMVDU;

(*) Escritura inscrita en que conste la descripción técnica del inmueble o inmuebles, en los que solicita la regularización de la lotificación;

(*) Certificación extractada emitida por El Centro Nacional de Registro (CNR) de los inmuebles objeto de la lotificación a regularizar, con fecha de expedición no mayor a 30 días anteriores a la presentación de la solicitud; que certifique la situación registral del inmueble en que se desarrolló la lotificación;

(*) Certificación de ficha Catastral y ubicación, de los inmuebles objeto de la lotificación a regularizar, emitida por el CNR, con fecha de expedición no mayor a 30 días anteriores a la presentación de la solicitud;

() Testimonio de la escritura matriz de donación del área verde (recreativa) y lote de escuela o equipamiento social, en caso se hubieren otorgado previamente;

(*) Resumen histórico del inmueble en que se desarrolla la lotificación; que deberá contener al menos:

i. Número de porciones registrales si las hay;

ii. Movimientos registrales y catastrales, transferencias y transmisiones de dominio.

iii. La forma en que se realizó la comercialización de lotes, detalle de los lotes que ya se han comercializado y una nomina de los titulares de los inmuebles segregados relacionándolos con los documentos que amparan dichos movimientos, si se hubieren realizado;

() Pruebas de la fecha de inicio de la comercialización de lotes;

(*) Copia de los documentos de trámites realizados ante autoridad competente o manifestación de que no se han realizado;

(*) 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;

(*) Memoria descriptiva de la situación del estado actual de la siguiente información:

i. agua potable

ii. aguas negras

iii. energía eléctrica

iv. solución técnica existente para el drenaje de aguas lluvias

v. acceso al inmueble general.

ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTA ANA

DEPARTAMENTO DE INGENIERIA

DIRECCION: AV. INDEPENDENCIA NOROCCIDENTE # 1

CONMUTADOR: 24027500 Y DE OFICINA: 24027500

CORREO ELECTRONICO: alcaldiasantaana@gmail.com



**SOLICITUD DE:
REGULARIZACION DE LOTIFICACIONES**

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina
FORMULARIO RL HOJA 4/4
EXP. N° _____ FECHA DE INGRESO: ___/___/20__

**5. ENERGIA ELECTRICA
Alumbrado**

Publico _____ Domiciliar _____

Otro (Especifique) _____

6. CUENTA CON SERVICIOS DE

Recolección de Basura _____

Otros (especifique) _____

VI. DECLARACION JURADA

El suscrito _____ en calidad de titular del proyecto, doy fe de la veracidad de la información detallada en el presente documento y anexos, cumpliendo con los requisitos de ley exigidos, razón por la cual asumo la responsabilidad Consecuente derivada de esta declaración, y declaro conocer las consecuencias civiles y penales por falsedad en este trámite.

Lugar y Fecha: _____ de l mes de _____ de _____

Nombre del titular

Firma del titular

Nombre del Ing. Civil o Arq. Responsable

Sello y firma del Ing. Civil o Arq. Responsable.

Teléfono: _____

NOTA: Si se requiere de mayor espacio en alguno de los puntos, anexas hoja de acuerdo a formato. La presente no tiene validez sin nombres y firma.

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta.

OBSERVACIONES:

NOMBRE Y FIRMA DEL RECEPTOR



SOLICITUD DE:
REGULARIZACION DE LOTIFICACIONES

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina
FORMULARIO RL HOJA 3/4
EXP. N° _____ FECHA DE INGRESO: ___/___/20___

3. AREAS Y PORCENTAJES DESARROLLADOS EN LA PARCELACION:

Área de Lotes (área Útil): _____ M² _____ % Del Área Total del Terreno
Área Verde: _____ M² _____ % Del Área Total del Terreno
Área de Equipamiento Social: _____ M² _____ % Del Área Total del Terreno
Área de Protección: _____ M² _____ % Del Área Total del Terreno
Área de Circulación _____ M² _____ % Del Área Total del Terreno
Área de Lote Tipo: _____ M² _____

4. DESCRIPCION DEL RELIEVE Y PENDIENTES DEL TERRENO

Plano a ligeramente inclinado (0-2%) Ondulado Suave (3-4%)
 Ondulado (5-12%) Alomado (13-25%) Quebrado (26-35%)
 Accidentado (36-70%) Muy accidentado (>70%)

5. ELEMENTOS NATURALES, CULTURALES Y TURISTICOS EXISTENTES:

Ríos Lagos Mar Estero Manantiales quebradas
 Manglares Lugares Turísticos Zonas de Recreo Sitios Valor Cultural

Nombrar los que han sido marcados: _____

V. DEL EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EXISTENTES

1. EQUIPAMIENTO SOCIAL

Escuela Unidad de Salud y /o Clínica Iglesia

Ruta de Buses: _____

Otros (especifique) _____

2. AGUA POTABLE

Acueducto Domiciliar Cantarera Compra a Terceros

Otros (especifique) _____

3. AGUAS NEGRAS

Fosa Séptica Letrina Alcantarillado

Otros (especifique) _____

4. AGUAS LLUVIAS

Superficial _____ Cuneta y /o Canaleta _____

Tuberías _____ Otros (especifique) _____



SOLICITUD DE:
REGULARIZACION DE LOTIFICACIONES

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina
FORMULARIO RL HOJA 1/4
EXP. N° _____ FECHA DE INGRESO: ____/____/20__

FORMULARIO

REGULARIZACION DE LOTIFICACIONES PARA USO HABITACIONAL

I. DEL RESPONSABLE DE LA SOLICITUD

1. NOMBRE: _____

2. DIRECCION, TELEFONO Y CORREO ELECTRONICO PARA NOTIFICACION:

3. NÚMERO DE REGISTRO COMO DESARROLLADOR PARCELARIO: _____

II. DEL PROPIETARIO DEL PROYECTO

1. NOMBRE DEL PROYECTO: _____

2. PROPIETARIO DEL TERRENO: _____

3. UBICACIÓN: _____

MUNICIPIO _____ DEPARTAMENTO _____

III. CARACTERISTICAS GENERALES

1. FECHA DE INICIO DE LA LOTIFICACION: _____

2. AREA TOTAL DEL TERRENO: _____ MT²

3. REGISTRO DE LA PROPIEDAD O NUMERO DE MATRICULA DEL INMUEBLE: _____

4. AREA MINIMA DE LOTE: _____ MTS²

5. AREA MAXIMA DE LOTE: _____ MTS²

6. NUMERO DE LOTES: _____

7. NUMERO DE LOTES VENDIDOS: _____

8. NUMERO DE LOTES CONSTRUIDOS: _____

9. NUMERO DE LOTES DISPONIBLES (Identificar en Planos): _____

10. NUMERO DE LOTES ESCRITURADOS (Identificar en Planos): _____

11. NUMERO DE LOTES SIN ESCRITURAR (Identificar en Planos): _____

SOLICITUD DE:
REGULARIZACION DE LOTIFICACIONES



Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

FORMULARIO RL HOJA 2/4

EXP. N° _____ FECHA DE INGRESO: ___/___/20___

12. EL PROYECTO CUENTA CON ALGUN TRAMITE PREVIO: SI NO

En caso afirmativo, nombrarlos: _____

13. RIESGOS EXISTENTES EN O CERCA DE LA LOTIFICACION:

Inundación Deslizamientos Lahares Contaminación

Otros
(especifique): _____

Describir los que han sido marcados: _____

14. EXISTE ASOCIACION COMUNAL EN LA LOTIFICACION: SI NO

En caso afirmativo, proporcionar nombre y número / dirección de contacto: _____

IV. DE LA ACTIVIDAD, OBRA O PROYECTO

1. AMBITO DE ACCION: Urbano Rural

2. COLINDANTES DEL PREDIO Y ACTIVIDADES QUE DESARROLLAN:

Al Norte: _____ Actividad _____

Al Sur: _____ Actividad _____

Al Este: _____ Actividad _____

Al Oeste: _____ Actividad _____

**SOLICITUD DE:
REGULARIZACION DE LOTIFICACIONES**



Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina
FORMULARIO RL HOJA 3/3
EXP. N° _____ FECHA DE INGRESO: ___/___/20__

() Las dimensiones de los planos deberán ser en base a un modulo y múltiplos de 55 cms en ambas direcciones, sin exceder de 1.10 mts en el ancho y 1.65 mts en el largo.

Presentar planos doblados con cuadro para sellos visibles en la parte superior del dobléz.

Esta oficina solicitará cualquier información o documento que por su 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 líneas, quedando facultada la autoridad correspondiente para solicitar la presentación en originales. En cualquier situación, el interesado responderá administrativamente y / o penalmente si aportare información falsa por cualquier medio.

NOTAS: Esta oficina se reserva el derecho de otorgar los siguientes resultados:

1. **Aprobar** solicitud por presentar la documentación con información completa;
2. **Devolver** una solicitud por presentar la documentación con información incompleta;
3. **Denegar** una solicitud por no ser factible, técnica y / o jurídicamente la regularización de la lotificación.

*Escala será el criterio del proyectista, debiendo en todo caso permitir lectura de la información contenida en los planos.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE



ARQUITECTA V V 1, LOTIFICACIONES DE DESARROLLO PROGRESIVO Y
LEGALIZACION, PROGRAMA DE VIVIENDA. FASE II DEL VICEMINISTERIO DE
VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SAN SALVADOR VICEMINISTERIO DE
VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO.



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE



ARQUITECTO ARQ1

ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTA ANA



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE



ING1

RETECA (REGULADORES TECNOLOGICOS DE CENTRO AMERICA S.A DE C.V)



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE



LICENCIADO DF1

JEFE DEFENSORIA DEL CONSUMIDOR REGIONAL DE OCCIDENTE



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE



LICENCIADA DF2 COORDINADORA DEFENSORIA DEL CONSUMIDOR REGIONAL DE
OCCIDENTE



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE



LOTE-HABIENTES LOTH1 Y LOTH 4 LOTIFICACIONES SANTA CRUZ Y
ECHEVERRIA 1 Y 2 CANTON EL MATAZANO



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE



GRUPO DE PROCESO DE GRADO NUMERO XVIII

LÍMITES Y ALCANCES DE LA LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y
PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL, DENTRO DEL RÉGIMEN
TRANSITORIO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS LOTIFICACIONES EN EL
MUNICIPIO DE SANTA ANA DEPARTAMENTO DE SANTA ANA

