

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS
SECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESA**



TRABAJO DE GRADO:

“GUÍA PARA LA FORMALIZACIÓN DE EMPRESAS COMERCIALIZADORAS DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL, EN EL DEPARTAMENTO DE SAN MIGUEL, 2017”.

PRESENTADO POR:

HERNÁNDEZ GARCÍA, ESTEII MARILI
QUINTANILLA CASTRO, KENIA EVELIN
RIVAS QUINTANILLA, MARÍA NELY

PARA OPTAR AL GRADO DE:

LICENCIADA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

DOCENTE DIRECTOR:

LIC. RAÚL ANTONIO QUINTANILLA PALACIOS

CIUDAD UNIVERSITARIA ORIENTAL, OCTUBRE DE 2017

SAN MIGUEL.

EL SALVADOR.

CENTROAMÉRICA.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES

MAESTRO ROGER ARMANDO ARIAS
RECTOR

DR. MANUEL DE JESÚS JOYA
VICE - RECTOR ACADÉMICO

ING. NELSON BERNABÉ GRANADOS
VICE-RECTOR ADMINISTRATIVO

MAESTRO CRISTÓBAL HERNÁN RÍOS BENÍTEZ
SECRETARIO GENERAL

LICDA. NORA BEATRIZ MELÉNDEZ
FISCAL GENERAL INTERINA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR ORIENTAL

AUTORIDADES

ING. JOAQUÍN ORLANDO MACHUCA GÓMEZ
DECANO

LIC. CARLOS ALEXANDER DÍAZ
VICEDECANO

LIC. JORGE ALBERTO ORTEZ HERNÁNDEZ
SECRETARIO

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR ORIENTAL

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS

AUTORIDADES

LIC. OSCAR RENÉ BARRERA GARCÍA

JEFE DE DEPARTAMENTO

LIC. ARNOLDO ORLANDO SORTO MARTÍNEZ

**COORDINADOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADUACIÓN DE LA
CARRERA LICENCIATURA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

LIC. RAÚL ANTONIO QUINTANILLA PALACIOS

DOCENTE ASESOR

LIC. RAÚL ANTONIO QUINTANILLA PALACIOS

ASESOR METODOLÓGICO

SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTRO AMÉRICA

DEDICATORIA

“El futuro pertenece a los que creen en la belleza de sus sueños y Vayas a donde vayas, ve con todo tu corazón”.

En primer lugar a Dios todopoderoso por permitirme terminar con éxito la primera etapa de mi vida profesional.

A mi madre: María Esther Hernández García por ser una persona incondicional, que siempre ha estado conmigo en todos los momentos de mi vida, por ser una madre luchadora y darme un gran ejemplo y lograr ser de mi persona toda una profesional, por su apoyo moral, por su amor, confianza y ser el pilar fundamental de mi vida.

A mí querida hermana: Heydi Iveth Hernández a quien amo con toda mi alma, por brindarme siempre su apoyo, confianza, amor, fortaleza, perseverancia y enseñarme que luchar es de valiente

A mis apreciadas compañeras de tesis gracias por su sacrificio, amistad, perseverancia, por luchar juntas para lograr alcanzar este nuevo triunfo y culminar esta etapa importante de nuestras vidas. A mis amigos por ser los hermanos que elegimos en el transcurso de la vida en la que aprendemos a que nunca estamos solos.

A mis docentes de la Facultad, por transmitir sus conocimientos, que fueron las bases fundamentales en todo el proceso de mi formación académica superior. Al docente asesor de tesis, Licenciado Raúl Antonio Quintanilla Palacios, por la orientación en el proceso del trabajo de graduación.

Esteei Marili Hernández García

DEDICATORIA

Soñar no cuesta nada cumplir un sueño sí, esfuérate por lo que quieres si tropiezas levántate, recuerda que tropezando se aprende a caminar nadie nace sabiendo lo que tienes que hacer es levantarte y seguir tú camino.

Doy gracias al Dios todo poderoso por este sueño que me hizo realidad, por su fidelidad, su misericordia, su gracia y por su amor que son tan grandes.

A mi mamá y mi papá por su ayuda incondicional, por confiar en mí, por su gran amor y por ser un ejemplo.

Mis hermanas que siempre estuvieron ahí para animarme, mis amigos y compañeras de tesis por su cariño y aprecio y por los buenos momentos juntos.

Gracias a mi familia con la que hoy estoy que siempre me han apoyado en todo lo bueno y malo que me conocen más que a nadie y que me aman como yo a ellos.

Y a una persona en especial por su apoyo incondicional, su amor y su cariño.

Kenia Evelin Quintanilla Castro

DEDICATORIA

A Dios: Tú el ser divino que creo el universo. Tú que nos permites ver lo invisible, creer en lo increíble, y recibir lo imposible, porque no hay silencio que Dios no entienda, ni tristezas de las que él no sepa, no hay amor que el ignore, ni lagrimas que no valore, porque él nos ama.

A mi mamá Maria Erlinda Quintanilla: A ti que distes todo sin pedir nada, a ti que dejaste todo por mí, a ti que entregaste todo por mí, atribuyo a ti mis éxitos en esta vida de enseñanza moral, intelectual, física que recibí de ti, por tus buenos concejos y deseos hacia mí, te amo madrecita.

A mi papá Miguel Ángel Rivas Granados: Tú que encontraste el balance entre dar a tus hijos amor y disciplina. Qué bien nos has criado, viejo. Hoy que somos grandes todos valoramos la educación que nos instruiste. A tu lado siento que la vida me sonrío, que junto a ti nada me pasará, que mis lágrimas se convierten en alegría, que mi sonrisa tiene un nombre y ese nombre es el reflejo de lo que tú me has enseñado hacer, te amo papito.

A mis hermanos Miguel Ángel Rivas Quintanilla y Yonis Argeo Rivas Quintanilla: Ustedes que han sido testigo de todo lo que he vivido en mi vida, de mis alegrías que he compartido con ustedes, pero también de mis tristezas, cuyas lágrimas han sido pioneros de limpiar, los amo brothers son el mejor regalo que Dios me dio, son una gran bendición.

A mi amiga Gloria Nohemí Claros Díaz, y a mi abuelo Francisco Díaz: Ellos que siempre están dispuesto a ayudar al prójimo, cuyos consejos siempre son buenos, son como el árbol que da sombra, refugia y siempre crece, gracias por toda su contribución, y recuerden que siempre viviré agradecida por lo que hicieron por mí, ocupan un gran lugar en el fondo de mi corazón, los amo amigos forman parte de mi familia.

A mi alma mater la Universidad de El Salvador, y a los que forman parte de ella, docentes, compañeros, y amigos: Personas soñadoras, luchadoras, con las que compartí los mejores momentos de formación académica, a quienes admiro por su esfuerzo y entrega a la educación superior.

A mi docente asesor de tesis Licenciado Raúl Antonio Quintanilla Palacios, y mis colegas de tesis Kenia Quintanilla y Esteii Hernández.

“Escoge el rol de tu vida, olvida lo que ya paso, que al final no retornara más. Has la dieta de la alegría: Una sonrisa cada mañana y un agradecimiento al final de cada día”.

María Nely Rivas Quintanilla

Índice

Introducción	i
CAPITULO I Planteamiento del Problema	1
1.1 Antecedentes del Problema.....	2
1.2 Situación Problemática	3
1.3 Enunciado del Problema.	6
1.4 Justificación.	6
1.5 Objetivos.....	8
1.5.1 General:.....	8
1.5.2 Específicos:.....	8
1.6 Hipótesis.....	9
1.6.1 Hipótesis General.....	9
1.6.2 Hipótesis Específicas	9
1.7 Alcances de la Investigación.....	9
CAPITULO II Marco de Referencia.....	11
2.1 Marco Histórico	12
2.2 Marco Teórico.....	18
2.2.1 Guía de Formalización	18
2.2.1.1 Selección de Nombre	18
2.2.1.2 Certificación de Cheque.....	19
2.2.1.3 Trámites en Alcaldía	19
2.2.1.4 Escrituración Pública	20
2.2.1.5 Presentación de Escritura	21
2.2.1.6 Obtención del Balance Inicial de la Empresa	21
2.2.1.7 Trámites en el Ministerio de Hacienda para solicitud de NIT y NRC	22
2.2.1.8 Trámites en la Dirección General de Estadísticas y Censos	24
2.2.1.9 Formalización Contable	24
2.2.1.10 Legislación Contable.....	25
2.2.1.11 Apertura de Cuenta en la Alcaldía	25
2.2.1.12 Solicitud de Matrícula de Empresa	26
2.2.1.13 Trámite de Matrícula de Empresa y Establecimiento en el Centro Nacional de Registro.	27
2.2.1.14 Trámite para la Inscripción del Nombre Comercial.....	28

2.2.1.15 Solicitud de Asignación y Autorización de Correlativos para la Emisión de Documentos Legales.....	28
2.2.1.16 Inscripción en Ministerio de Trabajo.....	29
2.2.2 Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones.....	30
2.2.2.1 Ordenamiento Territorial.....	31
2.2.2.2 Desarrollo Territorial.....	32
2.2.2.3 Comercialización.....	33
2.2.2.4 Lotificación.....	33
2.2.2.5 Etapas y Fases del proceso de Formalización de las Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.....	33
2.2.2.5.1 Etapa Técnica.....	34
2.2.2.5.2 Etapa Administrativa.....	35
2.2.2.5.3 Etapa Jurídica.....	36
2.2.2.5.4 Etapa de Comercialización.....	36
2.2.2.5.5 Persona natural o jurídica.....	36
2.3 Marco Normativo.....	37
2.3.1 Constitución de la República de El Salvador.....	37
2.3.2 Ley de Urbanismo y Construcción.....	37
2.3.3 Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.....	39
2.3.4 Ley del Catastro.....	46
2.3.5 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.....	48
2.3.6 Ley de Medio Ambiente.....	48
2.3.7 Ley de Registro y Control Especial de Contribuyentes al Fisco (LRCECF).....	50
2.3.8 Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.....	51
2.3.9 Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.....	54
2.3.10 Código de Comercio.....	58
2.3.11 Código Civil.....	60
2.3.12 Código Penal.....	61
2.4 Marco Conceptual.....	61
CAPITULO III Marco Metodológico.....	66

3.1 Tipo de Investigación.....	67
3.2 Población.....	68
3.3 Muestra	68
3.4 Fuentes de Información.....	69
3.5 Métodos, Técnicas e Instrumentos de Investigación.....	69
3.5.1 Métodos de Investigación	69
3.5.2 Técnicas de Investigación	70
3.5.3 Instrumentos de Investigación	71
3.6 Procedimiento para la Investigación	72
CAPITULO IV Resultados de la Investigación de Campo.....	73
4.1 Resultados de la entrevista dirigida a las Alcaldías Municipales.	74
4.2 Resultados de la entrevista dirigida al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano... ..	78
4.3 Conclusiones y Recomendaciones	83
4.3.1 Conclusiones	83
4.3.2 Recomendaciones	86
CAPITULO V “Guía para la Formalización de Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, en el Departamento de San Miguel, 2017”	88
5.1 Introducción	89
5.2 Objetivos	91
5.3 Justificación.....	92
5.4 Uso de Aplicación de la Guía.....	93
5.5 Misión y Visión de la Guía.	93
5.5.1 Misión	93
5.5.2 Visión.....	93
5.6 Etapas y Pasos de la Guía para la Formalización de Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.	94
5.6.1 Etapa Técnica.....	94
5.6.1.1 Paso N° 1 Inscripción del proyecto de lotificación o parcelación en el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.....	95
5.6.1.2 Paso N° 2 Factibilidad del Proyecto de Parcelación	96
5.6.2 Etapa Administrativa.....	98
5.6.2.1 Paso N° 1 Permiso de Proyecto de Parcelación	99
5.6.3 Etapa Jurídica.....	100

5.6.3.1	Paso N° 1 Inscripción de plano en la Unidad de Catastro.....	101
5.6.3.2	Paso N° 2 Desmembración en Cabeza de su Dueño	102
5.6.4	Etapa de Comercialización.....	102
5.6.4.1	Persona Natural o Jurídica	102
5.7	Flujograma del Proceso de Comercialización de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.	104
5.7.1	Base legal del proceso de comercialización de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, reflejado en el flujograma, según Ley de Impuesto sobre la Renta.	105
5.8	Brochure sobre “Guía de Formalización de Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional”	108
5.9	Evaluación, inspección, control y sanción de aplicación de la guía de Formalización de Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.	111
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	112
	ANEXOS	116
	Anexo N° 1 Lotificaciones legales registradas en el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, departamento de San Miguel.....	117
	Anexo N° 2 Formulario A.....	119
	Anexo N° 3 Formulario A-1	122
	Anexo N° 4 Formulario B.....	124
	Anexo N° 5 Formulario B-1	128
	Anexo N° 6 “Guía de Entrevista para la Alcaldías Municipales”	131
	Anexo N° 7“Guía de Entrevista para el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano”	132
	Anexo N° 8 Fotografías en el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano	133
	Anexo N° 9 Presupuesto Financiero	136
	Anexo N° 10 Cronograma de Actividades de la Tesis.....	138

Introducción

El presente trabajo de graduación ha sido realizado por estudiantes con la calidad de egresadas, de Licenciatura en Administración de Empresas, del Departamento de Ciencias Económicas, de la Facultad Multidisciplinaria Oriental, de la Universidad de El Salvador, para optar al grado de Licenciadas en Administración de Empresas de la mencionada Facultad.

El enunciado y sobre la base a través del cual se ha realizado la presente investigación es: “GUÍA PARA LA FORMALIZACIÓN DE EMPRESAS COMERCIALIZADORAS DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL, EN EL DEPARTAMENTO DE SAN MIGUEL, 2017”.

La cual está conformada de cinco capítulos que se estructuran de la siguiente manera:

En el capítulo I se presenta el planteamiento del problema que incluye; los antecedentes del problema de investigación, la situación problemática y el enunciado del problema. Además comprende la justificación del proyecto de investigación, objetivos tanto generales como específicos, las hipótesis y alcances de la investigación, es decir, lo que se pretende abarcar con la elaboración de la guía.

En el capítulo II se muestra el marco de referencia, que consta de un marco histórico en el que se describen los antecedentes del tema en estudio y un marco teórico en el que se explica cada una de las variables que conforman el tema de investigación; un marco legal que engloba toda la base jurídica en el que se encuentra inmersa la temática en estudio y un marco conceptual que en el que se detallan conceptos referentes al problema de investigación.

En el capítulo III se explica el marco metodológico en el que se detalla el tipo de investigación que para el tema en estudio será de tipo analítica y cualitativa; en cuanto a la población está conformada por el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y las 20 Alcaldías que forman el Departamento de San Miguel, la muestra será específicamente las áreas dónde se extraerá la información para el caso del Ministerio será en el área de Ingeniería y Arquitectura y para las Alcaldías será en el área de Ordenanzas Municipales.

Además este capítulo incluye las fuentes de información que serán de dos tipos; primarias y las secundarias, en cuanto los métodos de investigación que serán el método inductivo hipotético y el método analítico, las técnicas estarán conformadas por las técnicas de campo, entrevista, documentales y las leyes, el instrumento de investigación a aplicar será la guía de entrevista.

En el capítulo IV se describen los resultados de la investigación de campo, se detallan los resultados de la guía de entrevista dirigida a las alcaldías municipales del departamento de San Miguel y la guía de entrevista dirigida al Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; así como las respectivas conclusiones y recomendaciones.

En el capítulo V se presentan el desarrollo de la propuesta Guía para la Formalización de Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, que comprende cada una de las etapas de la guía que se describen a continuación: etapa técnica es en la que se hace el proceso de inscripción del proyecto de lotificación o parcelación, etapa administrativa que es donde se realiza el permiso de proyecto de parcelación, etapa jurídica en ésta se realiza la inscripción de plano y la etapa de comercialización que es donde se realiza la venta de las parcelas o lotes.

CAPÍTULO I

Planteamiento del Problema

Capítulo I: Planteamiento del Problema

1.1 Antecedentes del Problema

En la Constitución de la República se reconocen derechos que son inherentes a la persona humana por parte del Estado, el cual procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen hacer propietarias de una vivienda digna.¹

Desde la década pasada, los asentamientos humanos informales en diversas zonas del país, se han ido convirtiendo en un problema de desarrollo urbano. Lo cual, se ha producido porque la demografía está creciendo desordenadamente y a un ritmo acelerado en el territorio salvadoreño, constituyendo un atentado para los recursos naturales y el medio ambiente, debido a la falta de regulación que controle adecuadamente tales desarrollos.

Las parcelaciones de los suelos para uso habitacional es una necesidad social y a la vez una función económica desarrollada por los lotificadores para su uso y propiedad de terceros; siendo necesario que estos cumplan con los requisitos establecidos, pero a pesar de los avances de la información, todavía da lugar a que algunos lotificadores, ya sean estos, personas naturales o jurídicas, cometan abusos donde el más afectado o víctima es el consumidor o adquirente, debido a la ignorancia de los términos legales o la confusión en los trámites a realizar para poder obtener el título de un lote o parcela.

Todo esto ha traído repercusiones desde tiempo remotos en los lote-habientes o adquirentes de propiedades, provocando inseguridad jurídica al lote-habiente, pues los lotificadores no explican las cláusulas de las que está contenido un contrato de compraventa de un inmueble parcelado o lotificado. Y algunas veces ni se les entrega título de propiedad.

¹ Constitución de la República de El Salvador, art. 119, p. 24, Editorial Hermanos Unidos, 1983.

Sin embargo, esto les da la oportunidad a los lotificadores de aprovecharse de los lote-habientes, pues no garantizan que la información que recibe el lote-habiente sobre el inmueble que comprará sea cierta, verdadera y completa. Lo que ocasiona que se adquieran inmuebles que no pueden ser legalizados, puesto que no cumplen con los requisitos para ser calificados aptos a la explotación en cuanto a su uso habitacional, es por ello que es importante averiguar si la empresa o vendedor opera bajo lineamientos establecidos.²

1.2 Situación Problemática

En El Salvador como en muchos países de Latinoamérica existe una alta tasa de crecimiento demográfico, por lo tanto el ser humano se ve obligado a buscar nuevos espacios donde poder construir una vivienda, siendo una necesidad elemental para vivir y así protegerse de los diversos eventos naturales tanto previsibles como no previsibles.

Esto aunado a la pequeña extensión territorial con que cuenta el país en comparación con otros, generan una serie de problemas, dentro de los cuales, y el que nos interesa, para considerarlo como punto de inicio de la investigación es la formalización de empresas lotificadoras, que se dedican a los comercialización de lotes.

Menoscabándose inevitablemente el derecho a una vivienda contemplada en el artículo 119 de la Constitución de la República, en este momento encuentra sentido una de las figuras contempladas en el ordenamiento jurídico, la cual será abordada de manera permanente en la presente investigación, nos referimos a las lotificaciones y parcelaciones, ellas son las figuras jurídicas por las que se dividen en forma simultánea o sucesiva un inmueble con el fin de dar lugar a un núcleo poblacional.

² Álvarez, Sandra. (2007). *Mercado de lotificaciones y legalización de tierras programa de vivienda*. Recuperado de http://www.evivienda.gob.sv/Lotificaciones/Documentos/instructivo_sil.pdf.

Tanto las lotificaciones como las parcelaciones son figuras jurídicas, que el Estado indirectamente utiliza con el fin de procurar que todas las familias cuenten con un lote.

Sin embargo, la realidad salvadoreña demuestra una serie de inconvenientes, cuando los lote-habientes adquieren lotes o parcelas, debido a que los lotificadores comercializan éstos de manera arbitraria, introduciendo cláusulas abusivas que perjudican al consumidor final, por no contar con el adecuado conocimiento de la legislación. Traduciéndose en serios problemas de estafas, producto de la ignorancia de las personas en la materia.

Tras las irregularidades de las referidas lotificaciones que al no estar debidamente legalizadas o autorizadas, impiden que las familias o adquirentes de los inmuebles, obtengan con prontitud y certeza los títulos de propiedad correspondiente.

Las situaciones antes descritas atienden a que una considerable cantidad de lotificaciones, no han seguido el debido proceso para la legalización y actualización de las mismas, razón por la cual, resulta necesario crear un mecanismo que permita la consecución de la formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional lo que conlleve la seguridad jurídica hacia los lote-habientes.

El Reglamento de Urbanismo y Construcción establece que todo proyecto de parcelación habitacional deberá cumplir los siguientes requisitos de manera general, clasificados de la siguiente manera; a) Requisitos previos a la presentación de una solicitud de permiso a parcelación; b) Requisito para la obtención de un permiso de parcelación o sub parcelación; c) Requisito para la ejecución de obras; d) Requisitos para la escrituración y conexión de los servicios; e) Requisitos para la recepción de las obras de parcelación. Escrituración o Inscripción de Lotes. ³

³ Reglamento de Urbanismo y Construcción, art. 119, p. 24, Editorial Hermanos Unidos, 1991.

La Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, tiene como finalidad principal brindar seguridad jurídica a los lote-habientes. Cuya normativa tiene por objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier título, de las parcelas o lotes derivados de las lotificaciones a nivel nacional; así mismo, establecer un régimen transitorio para la regularización, legalización y autorización de las lotificaciones, constituidas y comercializadas, evitando así, el delito de estafa agravada que sufren muchos lote-habientes, por la comercialización ilegal de lotes.

También son muy destacables los problemas o dificultades que han tenido los propietarios-lotificadores en ejecutar la comercialización de sus parcelas, por no asesorarse y conocer la información en cuanto a los mecanismos de las diferentes instituciones encargadas entre las cuales cabe mencionar el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registro, Alcaldías Municipales y el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, siendo éstas parte de la educación previa e inmediata para realizar la correcta legalización de las lotificaciones.

Al no informarse de la manera correcta sobre los procedimientos respectivos los lotificadores se enfrentan con diversas dificultades las cuales se mencionan a continuación:

- Al no contar con la debida información al momento de comercializar un lote puede resultar un mal negocio si no se tiene el debido conocimiento de la ley.
- Los lotificadores parcelan el terreno, realizan los procedimientos técnicos, cuando ya han vendido y luego solicitan la autorización, lo cual es una forma incorrecta para poder comercializar un lote como dicta la ley.

- Las lotificaciones no cuentan con las condiciones topográficas, accesos viales y facilidades para los servicios básicos, las cuales no cumplen los requisitos para poder comercializarlas.
- Algunos lotificadores abandonan los proyectos y no legalizan, esto se debe a que la mayoría de trámites resultan costosos, como es el caso del permiso ambiental que puede alcanzar los \$4,000.⁴

1.3 Enunciado del Problema.

En la presente investigación se ha consignado el siguiente enunciado: ¿Cómo una guía para la formalización de empresas, contribuirá en la comercialización de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional?

1.4 Justificación.

Los fenómenos como la migración interna, crecimiento poblacional, desastres naturales y la crisis económica y social intervinieron directamente en la en la construcción de proyectos habitacionales y agudizaron la problemática del sector vivienda.

Como respuesta a los fenómenos de migración mencionados anteriormente se dio un crecimiento de agentes privados de carácter informal estos son llamados "lotificadores ilegales" los cuales lotificaron y comercializaron de manera arbitraria, introduciendo cláusulas que perjudican al adquirente, por no contar con el adecuado conocimiento de la legislación traduciendo esto en serios problemas de estafa.

⁴ Izquierdo Asencio, Rafael; (1999) *Protección Registral de los Derechos Reales y Tutela Judicial Efectiva*. Recuperado de <http://www.vertice@elsalvador.com>.

Tras las irregularidades de las referidas lotificaciones que al no estar debidamente legalizadas o autorizadas, impiden los adquirentes de los inmuebles, obtengan con prontitud y certeza los títulos de propiedad correspondiente.

Las situaciones antes descritas atienden a que los lotificaciones, no han seguido el debido proceso para la legalización y actualización de las mismas, razón por la cual, resulta necesario crear un mecanismo que permita la consecución de la formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional lo que conlleve la seguridad jurídica hacia los lote-habientes.

Esto beneficiará a la sociedad porque contribuirá a una solución de aquellos problemas, creando un ordenamiento jurídico capaz de proteger de manera eficiente los derechos de los lote-habientes y limitar el poder de los lotificadores en esta relación, donde ambas partes son iguales.

Por otra parte será de beneficio para que los adquirentes tengan los conocimientos de que al momento de aceptar la comercialización de un lote estén seguros si la empresa o vendedor opera bajo lineamientos establecidos. Que conozcan que al momento de cerrar el trato es importante exigir un contrato de arrendamiento de compra-venta.

Además que conozcan que es indispensable al momento de saldar la deuda, solicitar la escritura y registrar la propiedad en el Centro Nacional de Registro. Y por tanto, al tener las parcelas legalizadas estas puedan actuar como garantía para financiamientos hipotecarios o poder optar a programas destinados a construcción mejoramiento de viviendas.

A si mismo que los propietarios o lotificadores obtengan los conocimientos necesarios para proceder a la correcta legalización de las parcelas o lotificaciones, para que actúen de buena fe al momento de comercializarlos.

Servirá como modelo para las Alcaldías Municipales debido a que algunas de estas no cuentan con planes de desarrollo local y Ordenanzas Municipales con ello podrán conformar ventanillas únicas de ámbito municipal o regional para los trámites sobre lotificaciones o parcelaciones.

Para los investigadores esta investigación servirá de aprendizaje, conocimiento y experiencia en cuanto a la formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.

1.5 Objetivos.

1.5.1 General:

- Elaborar una guía para la formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.

1.5.2 Específicos:

- Establecer el marco de referencia del proceso de formalización de las empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
- Identificar el proceso de formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
- Brindar los lineamientos del proceso de legalización que contendrá la guía de formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.

1.6 Hipótesis

1.6.1 Hipótesis General

- A mejor formalización de empresas mejor comercialización de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.

1.6.2 Hipótesis Específicas

- A mejor marco referencial mejor determinación del proceso de formalización de las empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
- A mejor identificación del proceso actual de legalización, mejor será el establecimiento de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
- A mejor establecimiento de los lineamientos del proceso de legalización mejor será la guía para la agilización de los trámites de formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.

1.7 Alcances de la Investigación.

- La propuesta se basa en una Guía para la Formalización de Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, en este caso se centra en presentar los procedimientos a seguir para toda persona natural o jurídica que desee dedicarse a la comercialización de lotes o parcelas.

- Así mismo tiene como finalidad brindar seguridad jurídica a los habitantes de las lotificaciones debido a que se pretende regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier título, de las parcelas o lotes derivados de las lotificaciones todo esto se logrará mediante la Guía de Formalización; enfocando esta investigación específicamente en el departamento de San Miguel.
- Además la Guía para la Formalización de Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional contribuirá al ordenamiento y desarrollo territorial ya que evitará los procesos desordenados de expansión urbana formal e informal.
- También servirá como modelo para las Alcaldías Municipales debido a que algunas de estas no cuentan con planes de desarrollo local y Ordenanzas Municipales con ello podrán conformar ventanillas únicas de ámbito municipal o regional para los trámites sobre lotificaciones o parcelaciones.

CAPÍTULO II

Marco de Referencia

Capítulo II: Marco de Referencia

2.1 Marco Histórico

Desde inicios del siglo XX, la situación de la vivienda en El Salvador ha tenido constantes retos que afrontar. Ya que el acceso a la vivienda constituye una de las principales necesidades de la población salvadoreña.

A mediados del siglo XX fue notable la constante precariedad de la mayoría de las casas campesinas y de las diferencias entre los modos de vida de todos los estratos sociales. Las fincas y haciendas mostraban la creciente heterogeneidad habitacional en los diferentes departamentos de El Salvador. Los barrios populares cada día veían el apareamiento de nuevas colonias de los grupos sociales de ingresos medios y altos.

Debido a la creciente heterogeneidad habitacional, el Estado se vio en la necesidad de crear una serie de Leyes con el propósito de elaborar planes de desarrollo y ordenamiento territorial que garanticen el goce de propiedad y posesión en los habitantes, fue así como en 1858, Mediante Decreto Legislativo N°7, publicado en el Diario Oficial N°85, Tomo N°8 de febrero de 1860, se decretó El Código Civil, donde establece que la Ley es una declaración de la voluntad soberana que, manifestada en la forma prescrita por la Constitución, manda, prohíbe o permite.

1951, Mediante Decreto Legislativo N°232, publicado en el Diario Oficial N°107, Tomo N°151 del 11 de junio de 1951, se decretó la Ley de Urbanismo y Construcción, con el propósito de la elaborar, aprobar y ejecutar planes de desarrollo urbano y rural de la localidad, los que deberán enmarcarse dentro de los planes de desarrollo regional o nacional de vivienda y desarrollo.

1970, Mediante Decreto Legislativo N°671, publicado en el Diario Oficial N°140, Tomo N°228 el 31 de julio de 1970, se decretó El Código de Comercio, donde establece que los comerciantes, los actos de comercio y las cosas mercantiles se regirán por las disposiciones contenidas en este código y en las demás leyes mercantiles, en su defecto, por los respectivos usos y costumbres, y a falta de éstos, por las normas del código civil.

1973, Mediante Decreto Legislativo N°270, publicado en el Diario Oficial N°63, Tomo N°238 del 30 de marzo de 1973, se decretó El Código Penal, con el objeto de orientar la normativa penal, para restringir la violencia social y con una amplia proyección de función punitiva no selectivista, resulta conveniente que se emita un nuevo Código Penal, que sin apartarse de nuestros patrones culturales, se constituya en un instrumento moderno, dinámico y eficaz.

1974, Mediante Decreto Legislativo N°604, publicado en el Diario Oficial N°116, Tomo N°243 del 24 de junio de 1974, se decretó la Ley de Catastro, con el objeto de obtener la correcta localización de los inmuebles, establecer sus medidas lineales y superficiales, su naturaleza, su valor y productividad, su nomenclatura y demás características, así como para sanear los títulos de dominio o posesión.

Para la década del '80 el gobierno de El Salvador participó en la producción de viviendas, en el financiamiento de las mismas y en la provisión de servicios; sin embargo, se tenía en aquel período una debilidad de los mecanismos técnicos, financieros, legales e institucionales, los cuales no permitían al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), definir una política de vivienda coherente, que trabajará en forma conjunta con los entes ejecutores y financieros.

A pesar de que el gobierno realizaba grandes esfuerzos por mejorar el déficit habitacional de aquella época, existían otras instituciones que apoyaban el desarrollo de proyectos habitacionales, entre las cuales se pueden mencionar:

- ✓ Instituto de Vivienda Urbana (IVU).
- ✓ Financiera Nacional para la Vivienda (FNV).
- ✓ Fondo Social para la Vivienda (FSV).
- ✓ Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL).
- ✓ Instituto Nacional de Pensiones para los empleados públicos (INPEP)
- ✓ Instituto de Previsión de la Fuerza Armada (IPSFA).
- ✓ Alcaldías Municipales.

La Financiera Nacional para la Vivienda (FNV), se conformaba por un grupo de empresas constructoras privadas, dedicadas a la construcción de viviendas para grupos sociales de ingresos medios. El Fondo Social para la Vivienda (FSV), estaba orientado a la ayuda en la financiación de viviendas para personas con salarios bajos.

La Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL), es una organización no gubernamental, creada con el fin de ampliar el mercado de acceso a la vivienda. Como entes financieros participaron las instituciones públicas de crédito y provisionales tales como:

El Fondo Nacional de Vivienda Popular (PRONAVIPO), Instituto de Vivienda Urbana (IVU), Fondo Social para la Vivienda (FSV), Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP) e Instituto de Prevención Social de la Fuerza Armada (IPSFA); donde cada institución aplicó diferentes criterios para el financiamiento de la producción de viviendas y a sus demandantes, lo cual generó una serie de distorsiones en el mercado financiero; entre las cuales se mencionan, tasa de interés alta, morosidad, falta de liquidez, tasa de rendimiento baja, insolvencia financiera.

En los noventa, el rol del Estado pasó de ser ejecutor a ser facilitador de viviendas, creando políticas dirigidas a familias en extrema pobreza, procurando la participación directa y efectiva de la ciudadanía dentro de la búsqueda de soluciones viables a la problemática enfrentada.

Para lograr el objetivo de facilitador, la política de vivienda para esos años se orientó a la búsqueda de acciones estratégicas de tipo financieras, subsidios otorgados por El Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) y subsidios vía tasa de interés a través del Fondo Social para la Vivienda (FSV), fomento a la producción de viviendas a través del sector privado y Organizaciones no Gubernamentales (ONG's), y legalización del lote, a fin de elevar el bienestar y calidad de vida de todas las personas.

Sin embargo, la situación de la vivienda en El Salvador continúa siendo muy compleja, los esfuerzos de los diversos actores involucrados en la problemática habitacional no eran suficientes para satisfacer la demanda de toda la población, en especial la de menores recursos económicos para que tengan acceso a un techo propio, digno y seguro.

Debido a la inseguridad jurídica que habita, en los lote-habientes, se decretaron una nueva serie de leyes con el propósito de exigir el proceso de formalización que se debe realizar al momento de la comercialización de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, como se muestra a continuación:

1983, Mediante Decreto Legislativo N°38, publicada en el Diario Oficial N°234, Tomo N°281 del 16 de diciembre de 1983, se decretó la Constitución de la Republica, con el propósito procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda, garantizando la propiedad privada en función social, fundamentando así la convivencia nacional con base en el respeto a la dignidad de la persona humana, en la construcción de una sociedad más justa.

1991, Mediante Decreto Legislativo N°21, publicado en el Diario Oficial N°47, Tomo N°310 del 8 de marzo de 1991, se estableció el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, con el objeto desarrollar todas las disposiciones necesarias para la tramitación de permisos de parcelación y normas de notificación, equipamiento comunal y público, sistema vial e infraestructura de los servicios públicos que deberán cumplir los propietarios y urbanizaciones de parcelación habitacionales.

En 1992 se creó El Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), y desde ese período hasta el año de 2004 este fondo ha canalizado a través de las Instituciones Autorizadas (IA's) un total de US\$133.7 millones a favor de 77,531 familias, logrando con ello que 322,529 salvadoreños, resolvieran sus problemas habitacionales.

El Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), cuenta con un programa de contribuciones, el cual consiste en otorgar por una sola vez y para fines de vivienda, de manera directa y sin discriminación, un aporte en dinero o en especie. Dicha contribución puede otorgarse por medio de tres modalidades:

- ✓ Nuevos Asentamientos Organizados (NAO's)
- ✓ Crédito Contribución
- ✓ Modalidad Individual

Actualmente son estas instituciones las que mayor participación están adquiriendo como impulsores de la inversión en el sector vivienda, esto se está haciendo además en coordinación con instituciones privadas, las cuales realizan su mayor aportación como productores y un poco en el mecanismo de créditos para la adquisición de lotes y viviendas.⁵

⁵ Melissa R. de la C. & Miriam I.V.B (2006), "Análisis de la inversión en el sector de la vivienda popular en El Salvador, período 1995-2005". (Tesis), Universidad Centroamericana, José Simeón Cañas, San Salvador, El Salvador.

1998, Mediante Decreto Legislativo N°233, publicado en el Diario Oficial N°339, Tomo N°79 del 7 de marzo de 1998, se decretó La Ley de Medio Ambiente, con el objeto desarrollar las disposiciones de la Constitución de la República, que se refieren a la protección, conservación y recuperación del medio ambiente; el uso sostenible de los recursos naturales que permitan mejorar la calidad de vida de las presentes y futuras generaciones.

Desde el año 2003 al 2009 el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano aprobó los permisos de parcelación a 53 empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, debido a que las alcaldías municipales del departamento de San Miguel en su totalidad, no cuentan con sus propias Ordenanzas Municipales, por ello proceden a solicitar la aprobación correspondiente al Viceministerio ante mencionado. **Ver anexo N° 1.**

Mientras que en el 2012, Mediante Decreto Legislativo N°993, publicado en el Diario Oficial N°46, Tomo N°394 del 7 de marzo de ese mismo año, se decretó la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, con el propósito de superar las irregularidades en las referidas 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.

Actualmente, una considerable cantidad de lotificaciones no han seguido el debido proceso para la legalización y actualización de las mismas; resulta necesario crear un mecanismo que permita la consecución de la Seguridad Jurídica, por lo que se vuelve necesario y urgente, dictar una Ley Especial, que establezca normas básicas dentro de un marco de garantías legales y de seguridad jurídica a favor de estas personas.

2012, Mediante Decreto Legislativo N°188, se estableció el Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, con el propósito de paliar la inseguridad jurídica que afecta a los lote-habientes, a través de la implementación de los procedimientos establecidos en la mencionada Ley y la coordinación interinstitucional de todos los encargados de aplicarla.⁶

2.2 Marco Teórico

2.2.1 Guía de Formalización⁷

La inscripción de una empresa es una herramienta practica de consulta y orientación para todas aquellas personas naturales o jurídicas que desean comercializar lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, que buscan formalizar su negocio.

Toda persona sea natural o jurídica para poder comercializar debe constituirse primero como empresa, siendo ésta una unidad económica constituida de recursos materiales, financieros, humanos, tecnológicos y administrativos.

2.2.1.1 Selección de Nombre

Se caracteriza por verificar o comprobar la disponibilidad del nombre elegido para la empresa que se encuentra en el proceso de legalización, se debe consultar en el Registro de Comercio en la Unidad de Atención al Usuario, para preguntar y esperar la confirmación verbal sobre la disponibilidad del nombre, esto se hace con el objetivo de que el nombre sea diferente al de las demás empresas, si el nombre no está disponible se debe de seleccionar otro y de nuevo verificar su disponibilidad al recibir la confirmación de que el nombre está disponible ya se puede utilizar este para la nueva sociedad.

⁶ Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, p. 2, Hermanos Unidos, 2012.

⁷ Chávez Walter. (2007). *“Pasos para Fundar una Empresa en El Salvador”*. El Salvador. Compañía Editora de Revistas de C.A. S.A. de C.V. Cerca.

Requisitos

- Definir 3 posibles nombres de la empresa.

2.2.1.2 Certificación de Cheque

Se debe recurrir a un banco local a certificar un cheque a nombre de la Sociedad a fundar, como mínimo por el 25% de capital social para una sociedad anónima, el 50% del capital si es una sociedad de responsabilidad limitada; el resto de sociedades no tiene un capital mínimo.

Requisitos

En este paso es necesario ir a bancos autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero para emitir el cheque, de acuerdo con el Art 106 del Código de Comercio. Para esto se debe suministrar la información y documentos siguientes:

- Formulario completo, solicitando la certificación o emisión de un cheque de caja o de gerencia a favor de la sociedad a constituir.
- El cheque a nombre de la sociedad que se constituye puede pagarse en efectivo al banco para la emisión de un cheque de caja o de gerencia o emitirse desde una cuenta bancaria particular para su certificación.
- Pago en efectivo del costo de la certificación o emisión del cheque.

2.2.1.3 Trámites en Alcaldía

Presentarse a la Alcaldía Municipal del domicilio de cada socio a obtener la Solvencia Municipal de cada uno de ellos para constituir la sociedad, en el caso de las personas naturales también es un requisito solicitarla.

Requisitos

- Se debe asegurar haber pagado el impuesto de vialidad y los impuestos municipales correspondientes, sino se lo cobrarán antes de entregarle la calidad de solvente.

2.2.1.4 Escrituración Pública

Presentarse ante un notario, previo acuerdo de honorarios y explicar el giro y tipo de sociedad, para hacer la escritura pública de constitución de sociedad, es necesario entregar al notario la solvencia municipal y el cheque certificado.

Requisitos

Base legal: Artículo. 22; Código de Comercio. La escritura social constitutiva deberá contener:

- Nombre, edad, ocupación, nacionalidad y domicilio de las personas naturales; y nombre, naturaleza, nacionalidad y domicilio de las personas jurídicas, que integran la sociedad.
- Domicilio de la sociedad que se constituye con expresión del municipio y departamento al cual pertenece.
- Naturaleza jurídica.
- Finalidad.
- Razón social o denominación, según el caso.
- Duración o declaración expresa de constituirse por tiempo indeterminado.
- Importe del capital social; cuando el capital sea variable se indicara el mínimo.
- Expresión de lo que cada socio aporte en dinero o en otros bienes, y el valor atribuido a estos.

- Régimen de administración de la sociedad, con expresión de los nombres, facultades y obligaciones de los organismos respectivos.
- Manera de hacer distribución de utilidades y, en su caso, la aplicación de pérdidas, entre los socios.
- Modo de constituir reservas.
- Bases para practicar la liquidación de la sociedad; manera de elegir liquidadores cuando no fueren nombrados en el instrumento y atribuciones y obligaciones de estos.

2.2.1.5 Presentación de Escritura

Presentar el testimonio de la escritura pública al Registro de Comercio pagando los derechos de registro.

2.2.1.6 Obtención del Balance Inicial de la Empresa

El Balance Inicial es elaborado por un contador público, el cual debe ser firmado por el representante legal cuando se trate de una sociedad o por el propietario si se trata de una persona natural y además por el contador. En algunas ocasiones el balance es solicitado como un balance auditado; por lo general, los despachos de auditoría cuentan con los servicios profesionales de elaboración y certificación de documentos contables.

Requisitos

- Detalle del inventario de activo fijo y del dinero en efectivo con que se constituye la empresa.

2.2.1.7 Trámites en el Ministerio de Hacienda para solicitud de NIT y NRC

El Número de Identificación Tributaria es un código privado, secreto e intransferible que solamente debe conocer el contribuyente. Es autorizado por la Dirección General de Ingresos para identificar a los contribuyentes en sus transacciones tributarias que requieran confidencialidad.

En caso de ser persona natural la Administración Tributaria extiende el Número de Identificación Tributaria (NIT) a nombre del propietario de la empresa, más sin embargo, en caso de ser persona jurídica, el Número de Identificación Tributaria (NIT), se extenderá a nombre de la sociedad.

Requisitos para la obtención del NIT

- Salvadoreños: Documento Único de Identidad (DUI), en original y fotocopia simple.
- Extranjeros: Pasaporte/Carnet de Residencia vigente, en original y fotocopia simple.

Para la obtención del Número de Registro Único de Contribuyente (NRC) corresponde a un número de identificación para todas las personas naturales y sociedades que realicen alguna actividad económica en forma permanente u ocasional, o que sean titulares de bienes o derechos por los cuales deban pagar impuestos.

Requisitos para la obtención del NRC

- Llenar formulario único F-210 emitido por la DGII.
- Original (para cotejar) y fotocopia o en su defecto fotocopia de la escritura de constitución de la sociedad debidamente inscrita en el Registro de Comercio.
- Comprobante de pago para la emisión de la tarjeta de NIT, original \$1.40

- Deberá comparecer el titular de la empresa, ya sea como representante legal o apoderado con original de poder (para cotejar), si su nombramiento no consta en el documento constitutivo.
- Fotocopia del DUI o PASAPORTE del representante legal si es extranjero debidamente certificado por notario.
- Fotocopia del NIT del representante legal certificada por un notario. Poder (Especial, General, Judicial o Administrativo), en el que se señale el tramite especifico a efectuar en la DGII, debidamente inscrito en el Registro de Comercio, excepto el poder especial.
- En el caso que no comparezca el titular ya sea, como representante legal o apoderado de la sociedad, el F-210, deberá estar firmado por el titular, y anexarle autorización autenticada por notario, detallando en dicha autorización, número de formulario que firmo el titular, nombre y número de DUI de la persona y el trámite correspondiente que realizara en la DGII.
- Deberá presentar la persona autorizada, originales y fotocopia certificada del DUI o PASAPORTE del representante legal si es extranjero debidamente certificado por un notario y de la persona autorizada.
- Mandamiento de pago de derechos de trámites debidamente cancelado.

Una vez presentado este formulario, la Administración Tributaria le extiende al Contribuyente un Numero de Registro de Contribuyente (NRC), que es una tarjeta que contiene un número que permite al Ministerio de Hacienda, identificar y otorgar la calidad de contribuyente al FISCO dentro de una base de datos, estableciendo un registro y control especial de las obligaciones a que están sujetos todos los pobladores que producen algún ingreso económico en el territorio nacional.

2.2.1.8 Trámites en la Dirección General de Estadísticas y Censos

La organización debe suministrar a la Dirección General de Estadísticas y Censos, los datos correspondientes para el servicio estadístico nacional para la obtención de la solvencia en la Dirección General de Estadística y Censos.

Requisitos

- Presentar formulario de inscripción.
- Solicitud de constancia de registro de información estadística.
- Presentar copia de escritura de constitución.
- Copia de NIT de la empresa.
- Copia de balance general inicial si se hace en el mismo año. Si se escribe en un año diferente presentar Balance general al 31 de diciembre de año terminado.

2.2.1.9 Formalización Contable

Es necesario pactar honorarios con un contador y auditor para que legalice los libros contables, prepare el catálogo de cuentas y su manual de aplicaciones (el cual deberá ser autorizado por la superintendencia de Empresas Mercantiles dependencia del Ministerio de Economía).

Requisitos

- Elaborar solicitud según formato extendido por la firma contable.
- Original y copia de mandamiento de pago por derechos de renovación de matrícula de empresa y establecimiento.
- Presentar escritura de constitución y copia autenticada cuando es primera vez.
- NIT de la empresa.

- NIT y DUI del representante.

2.2.1.10 Legislación Contable

Para legalizar el sistema contable ya sea como persona natural o jurídica, debe presentarse lo siguiente a la Superintendencia de Sociedades y Empresas Mercantiles:

Requisitos

- Presentar solicitud debidamente autenticada al licenciado en Contaduría Pública y Auditoría autorizado por el Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría.
- Copia de la escritura pública de constitución junto con el original, para ser confrontada.
- Descripción del Sistema contable apegado a Normas Internacionales de Contabilidad.
- Original y copia de catálogo de cuentas y manual de aplicación de cuentas.
- Balance inicial, debidamente firmado por el representante legal, contador autorizado y auditor.
- DUI del representante legal.
- Fotocopia del NIT de la sociedad.

2.2.1.11 Apertura de Cuenta en la Alcaldía

Al estar registrada la empresa en la Alcaldía Municipal permite realizar sus transacciones con mayor legalidad frente a terceros, así como cumplir con sus obligaciones tributarias. Se puede registrar como persona natural o persona jurídica.

Requisitos para persona natural

- Presentar fotocopia de DUI y NIT.
- Declaración jurada.
- Balance inicial o inventario.
- Copia de contrato de arrendamiento.

Requisitos para Persona Jurídica

- Presentar declaración jurada.
- Anexar copia de escritura de constitución de la sociedad.
- Balance inicial.
- NIT de la sociedad.
- Tarjeta de IVA.
- DUI del representante legal o administrador único.
- Copia del contrato de arrendamiento.

2.2.1.12 Solicitud de Matrícula de Empresa

El trámite de matrícula personal de comerciante individual solamente está obligado a realizarlo los comerciantes cuyo activo exceda de US \$1,142.86 y la matrícula de comerciante social todos los comerciantes sociales.

Requisitos

- Presentar solicitud dirigida al señor registrador.
- Presentar recibo de cancelación del arancel correspondiente.
- Constancia de solvencia de renta.
- Constancia de vialidad.

- Copia de escritura pública de constitución de la sociedad.

2.2.1.13 Trámite de Matrícula de Empresa y Establecimiento en el Centro Nacional de Registro.

Toda empresa y sus establecimientos deben matricularse en el Centro Nacional de Registro, cada empresa tendrá una sola matrícula, aunque desarrolle distintas actividades comerciales, pero si tiene varios establecimientos deberá obtener una matrícula para cada uno de ellos. La matrícula de la empresa será la única prueba para establecer la propiedad de las empresas mercantiles contra terceros; ninguna empresa podrá funcionar sin estar matriculada. Este trámite lo desarrollaran las empresas cuyo activo sea igual a US \$2,285.71 dólares o más.

Requisitos

- Testimonio de Escritura de Constitución de Sociedad original y copia reducida a un 74% y centrada en papel oficio.
- Solicitud de Matrícula de Empresa y Registro del local, Sucursal o Agencia de Persona Jurídica (original) completada en todas sus partes.
- Balance inicial firmado por el representante legal, el contador y auditor externo.
- Comprobante de pago para la inscripción de la matrícula de la empresa (original) sellado por el banco.
- Comprobante de pago de derechos de registro de local, sucursal o agencia (original) sellado por el banco.
- Comprobante de pago para el depósito del balance inicial sellado por el banco.
- DUI (original) para los salvadoreños; o pasaporte (o carnet de residente) para los extranjeros, del representante legal.
- NIT de persona natural (original) del representante legal.

- Cancelación de pago de derechos de registro de acuerdo al art. 63 de la Ley de Registro de Comercio.

2.2.1.14 Trámite para la Inscripción del Nombre Comercial

Este trámite solo lo realizarán las personas naturales o jurídicas que desean registrar su nombre comercial y se lleva a cabo en el Centro Nacional de Registros (CNR).

Requisitos

- Dos copias de las solicitudes dirigidas al Sr. Registrador del Departamento del Registro de Comercio.
- Presentar recibo por pago de aranceles correspondientes.
- Si el nombre comercial está acompañado de signos que contribuyan a singularizarlo o escrito en un tipo de letra especial. Los modelos mencionados deberán reunir los requisitos siguientes: Deberán ser grabados o impresos en un tamaño que permita apreciar con claridad sus detalles, la oficina de registro no admitirá modelos con relieves, aunque el nombre comercial los tenga, ni de cualquier otra manera pueden dañar el libro en que se deba fijarse, ni hechos a lápiz, ni que no representen con fidelidad y claridad el nombre comercial.

2.2.1.15 Solicitud de Asignación y Autorización de Correlativos para la Emisión de Documentos Legales.

Esta información se debe referir a una imprenta autorizada por el Ministerio de Hacienda y el usuario debe tener la seguridad de contratación de la imprenta en cuestión, ya que una vez emitida la resolución estos datos no se pueden cambiar.

Requisitos

- Nombre comercial de la imprenta.
- Número de registro de imprenta autorizada.
- Fecha de autorización de la imprenta.
- NIT
- NRC
- Requerir formulario de Solicitud de Asignación y Autorización de Correlativo para la emisión de documentos legales, según corresponda: F_940 – Por imprenta. A fin de solicitar asignación y autorización de correlativo.
- Fotocopia de Escritura o Credencial de Representante Legal Vigente. (En caso de ser persona jurídica).
- Fotocopia de DUI y NIT de Representante Legal o Apoderado que ha firmado la
- Nota de autorización.
- Posterior al trámite se espera la resolución a Solicitud de Asignación y Autorización para emisión de documentos legales.
- Recibir los documentos de control tributario por parte de la imprenta.

2.2.1.16 Inscripción en Ministerio de Trabajo

Se deberán hacer los respectivos contratos de trabajo, inscribir la empresa en el Ministerio de Trabajo y enviar la nómina de sus empleados con copia de sus contratos a esta cartelera de Estado.

Requisitos

- Presentar original y copia de solicitud de inscripción.
- Fotocopia de escritura de constitución de la sociedad.
- Fotocopia de DUI del representante legal.

- Fotocopia de credencial del representante legal.
- Fotocopia del balance inicial.
- Fotocopia del NIT de la sociedad.
- Fotocopia del NIT del representante legal.
- Presentar activo fijo de la empresa en detalle.
- Enviar nómina de trabajadores con copia de contratos de trabajo respectivos.
- Copia del poder correspondiente, en el caso de que la solicitud sea elaborada por un apoderado de la sociedad.

Una vez completado la etapa de inscripción de la empresa, la persona natural o jurídica, debe continuar con las posteriores etapas, donde el comercializador debe seguir los trámites correspondientes en el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

2.2.2 Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones

Antes de comenzar hablar de la comercialización de Lotificaciones y Parcelaciones es necesario conocer el ordenamiento y desarrollo territorial que históricamente ha tenido muy poca prioridad dentro de la planificación nacional de nuestro país, generándose una pérdida progresiva de la capacidad de planificación. Esto contribuyó a generar procesos desordenados de expansión urbana formal e informal.

Los desarrollos urbanos se localizaron recientemente en zonas de riesgo. Se expandieron las actividades productivas agrícolas, industriales, en zonas ambientalmente inapropiadas o sensibles, degradando dichas zonas. Se construyeron infraestructuras públicas expuestas a riesgos crecientes; así como asentamientos humanos en condición de riesgo por su ubicación en zonas bajas de cerros y volcanes, en la costa o en la cercanía de ríos y quebradas, que ahora están cada vez más expuesta a deslizamientos e inundaciones.

Como respuesta a este vacío, se ha dado un paso muy importante en la dirección de fortalecer la institucionalidad encargada del ordenamiento territorial, el cual ha sido la aprobación de la Ley Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial por parte de la Asamblea Legislativa. Esta Ley, a partir de su entrada en vigencia el 29 de julio de 2012, crea un nuevo contexto institucional que permitirá desplegar plenamente el mandato de la Ley del Medio Ambiente que exige asegurar la incorporación de la dimensión ambiental en el ordenamiento territorial.

La Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial demanda estrategias y directrices territoriales para la gestión de los recursos hídricos; protección y gestión de los recursos naturales y de la biodiversidad; prevención y mitigación de riesgos naturales.

Todo esto con el objetivo de ofrecer un camino para avanzar en un desarrollo institucional que permita ordenar el uso del territorio dándole un enfoque de gestión de riesgos, para tomar medidas de mitigación oportunas y evitar seguir construyendo condiciones de vulnerabilidad en los nuevos asentamientos humanos.

2.2.2.1 Ordenamiento Territorial

Se encarga de planear los usos adecuados de un determinado espacio, usualmente ciudades, departamentos y municipios. Para ello se realizan estudios sobre los recursos naturales y las actividades económicas de la región en particular y se recomiendan los usos más adecuados para aprovechar el espacio sin deteriorar los recursos naturales, las áreas en las que se puede urbanizar, los desarrollos urbanísticos que se deben realizar, los servicios públicos que se deben mejorar, las áreas que se deben proteger y los recursos que se deben invertir.

La política de Estado que tiene por finalidad orientar el marco de referencia espacial, mediante procesos de planificación y gestión territorial de manera integral y concertada, para la inversión pública y el desarrollo de las distintas actividades humanas en el territorio con énfasis en la conectividad y los servicios a ser brindados a los asentamientos humanos, a las actividades productivas y a la protección de los recursos naturales; con enfoque de cuencas, sistema de ciudades, desarrollo económico y sociocultural, teniendo como centro el desarrollo y bienestar de la persona humana.

2.2.2.2 Desarrollo Territorial

Es el proceso que propicia la armonía entre el bienestar de la población, el uso del territorio, la conservación y protección de los recursos naturales y de la promoción de las actividades productivas, que tiene como objetivo principal el mejoramiento en la calidad de vida de la población, bajo un enfoque de sostenibilidad.

Debido al desordenamiento territorial en que se encuentra El Salvador, el Estado se vio obligado a crear según decreto legislativo número 644 la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial emitida el 11 de Marzo de 2011, con la finalidad de fortalecer la capacidad institucional del Estado para ordenar el uso del territorio y orientar las inversiones públicas y privadas necesarias para alcanzar el desarrollo sostenible; así normar, un espacio intermedio de coordinación entre los niveles de gobierno nacional y local.⁸

Es por ello que una manera de mejorar el ordenamiento y desarrollo territorial es a través de la correcta aplicación de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, en contribución de la Ley de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.

⁸ Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, 2011

2.2.2.3 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.

2.2.2.4 Lotificación

División simultánea o sucesiva con fines comerciales, de un inmueble cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población. Definir un terreno en lotes o parcelas pequeñas. Se utiliza este término como sinónimo de fraccionamiento.⁹

2.2.2.5 Etapas y Fases del proceso de Formalización de las Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.

Un proyecto de lotificación requiere de la definición de categorías de lotes, usos de suelo además de la definición misma de los lotes en todas sus categorías. Por otra parte, los proyectos de lotificación rústica se pueden realizar a través de dos procesos similares; por su parte está el trámite de la Ventanilla Única en la cual se necesita de una declaratoria de interés social por parte del Instituto Libertad y Progreso (ILP); por medio de este proceso se facilita la realización de todos los trámites que se requieren para la legalización del proyecto de lotificación, pues los trámites son ejecutados por el Vice-Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

⁹ Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, 2012.

Por otra parte, se encuentra el proceso tradicional que se realiza igualmente en el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano en éste de ejecutan tres trámites principales al igual que en el de Ventanilla Única con la diferencia que todos los trámites son ejecutados por el interesado o profesional encargado del proyecto (Ingeniero Civil, Arquitecto, personalmente), no requiere de declaración de interés social del proyecto por lo que es este no interviene el ILP.

La Ventanilla Única, es la instancia responsable de dar respuesta en forma coordinada a todos los permisos que el gobierno exige para la aprobación de proyectos de lotificación y parcelación de interés social.

Los proyectos antes mencionados deberán cumplir con el proceso completo de aprobación de proyectos establecidos para tal efecto en el instructivo de la Ventanilla Única. En éste las solicitudes de permisos necesarios para el desarrollo del proyecto de las distintas instituciones públicas son enviadas por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, quien recibe también las resoluciones y le entrega al interesado quedándose con una copia.

El proceso de recepción, análisis y entrega de resoluciones de proyectos de lotificación y parcelación de interés social, implica una nueva parcelación que se compone de cuatro etapas para la realización del proyecto de lotificación y parcelaciones para uso habitacional:

2.2.2.5.1 Etapa Técnica

Es el primer paso a seguir para el desarrollo de un proyecto, donde se realiza la elaboración de un plano que contenga la lotificación, dividida en lotes, con su respectiva descripción técnica emitida por un profesional autorizado para ello.

Dentro de esta etapa se debe realizar la siguiente fase:

- Factibilidad del Proyecto

Esta fase comprenderá la calificación del lugar, la recomendación para calificar el proyecto de interés social alrededor de las instituciones, la factibilidad de agua lluvias, la revisión vial y zonificación, la factibilidad de agua potable y aguas negras, la valoración cultural y la categorización ambiental.

En caso que se presenta el proyecto y se realiza el estudio para su factibilidad, y este no cuenta con drenaje de aguas lluvias, entonces se hacen las recomendaciones pertinentes, y el interesado debe presentar una propuesta para tal efecto, fundamentado en el estudio hidrológico.

2.2.2.5.2 Etapa Administrativa

En esta se realizan una serie de trámites administrativos en las instituciones públicas relacionadas, esta etapa es necesaria para la aprobación, autorización de inscripción del proyecto de lotificación. Esta etapa se desarrolla por el Profesional (Ingeniero Civil o Arquitecto) que elabora los planos o por el titular del inmueble a lotificar.

Esta fase comprenderá la calificación del lugar, la resolución ambiental, el dictamen final y resolución de la evaluación cultural, la resolución de los sistemas de aguas negras y agua potable, y el permiso de parcelación.

En esta fase en lo concerniente a la resolución ambiental puede suceder que se realice estudio de impacto ambiental cuando la institución encargada así lo requiere, pues no en todos los casos es así.

2.2.2.5.3 Etapa Jurídica

Una vez aprobado y autorizado el proyecto de lotificación se debe presentar el permiso de parcelación en la Unidad de Catastro, Centro Nacional de Registro, donde se realiza la asignación de cada número de matrícula correspondiente a cada lote, con lo que posteriormente se debe contratar los servicios de un notario para que realice la desmembración en cabeza de su dueño, donde se describe el terreno que se está lotificando y se especifica la cantidad de lotes y sus medidas entre otras descripciones del mismo, para ser presentado posteriormente en el registro respectivo.¹⁰

2.2.2.5.4 Etapa de Comercialización

Puede ser realizada por una persona natural, jurídica, o por un comerciante individual, con la diferencia que la primera conlleva un proceso legal de constitución del negocio, más sin embargo el segundo no requiere de la constitución de la empresa como se muestra a continuación:

2.2.2.5.5 Persona natural o jurídica

Para poder comercializar debe constituirse primero como empresa, siendo ésta una unidad económica constituida de recursos materiales, financieros, humanos, tecnológicos y administrativos.

¹⁰ Ley especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, 2012.

2.3 Marco Normativo

2.3.1 Constitución de la República de El Salvador¹¹

Artículo 2. Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos.

Artículo 103. Se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social.

Artículo 119. Se declarara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda.

2.3.2 Ley de Urbanismo y Construcción

Artículo 1.- El Vice-ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, será el encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano; así como de elaborar los Planes Nacionales y Regionales y las disposiciones de carácter general a que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la República.

Cuando los Municipios no cuenten con sus propios planes de desarrollo local y Ordenanzas Municipales respectivas, todo particular, entidad oficial o autónoma, deberá solicitar la aprobación correspondiente al Vice-ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, antes que a cualquier otra oficina.

¹¹ Constitución de la República de El Salvador, Decreto Legislativo N° 38 del 15 de Diciembre de 1983; publicado en el Diario Oficial N° 234, Tomo 281 del 16 de Diciembre de 1983.

Artículo 2.- Para que el Vice-ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, pueda otorgar la aprobación a que alude el artículo anterior es indispensable que los interesados hayan llenado en los requisitos siguientes:

a) Levantamiento topográfico del terreno, con curvas de nivel a un metro de equidistancia como máximo.

b) Clase de Urbanización con indicación del respectivo parcelamiento.

c) Proyecto de calles principales y secundarias.

d) Resolución del problema de vías de comunicación con el resto de la ciudad y alrededores.

e) Destinar para jardines y parques públicos una fracción de terreno equivalente al 10% como mínimo, del área útil del inmueble a urbanizar, cuando se ubique en las ciudades o centros poblados existentes; y 12.5 metros cuadrados, como mínimo, por lote a parcelar, cuando se ubique fuera de los centros poblados existentes.

f) Reservar espacios de terreno suficientes para la instalación de los servicios públicos necesarios, cuya especificación y ubicación quedará a juicio del Vice-ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

g) Resolución de factibilidad emitida por el organismo correspondiente del problema de agua potable, drenaje completo de aguas lluvias y aguas negras, cordones, cunetas y tratamiento de las superficies de las vías de tránsito.

h) Especificar la clase de materiales que se piensan usar para las obras de agua potable, aguas lluvias, aguas negras, cordones, cunetas y tratamiento de las superficies de las vías de tránsito.

i) Los planos topográficos y planimétricos serán presentados a una escala no menor de 1:500 y los planos denominados "Perfiles" serán presentados a escalas no menores de 1:50 en lo vertical y de 1:500 en la horizontal. Además, para grandes conjuntos se deberá presentar un plano adicional a una escala de 1:1000.

Artículo 6.- La autorización para realizar una parcelación y urbanización con base en los respectivos proyectos aprobados, tendrá vigencia por un año, contado a partir del día siguiente de la aprobación correspondiente.

2.3.3 Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional

Artículo 1.- La presente Ley 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, establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

Ámbito de aplicación

Artículo 2.- Se regirán por la presente ley, incluyendo el régimen transitorio establecido en el título segundo, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las siguientes:

- a) Los proyectos clasificados como urbanizaciones completas tipo 1 y 2, de conformidad a lo establecido en el art. 47 del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a parcelaciones y urbanizaciones habitacionales.

- b) Las parcelaciones financiadas, desarrolladas o propiedad del estado, instituciones públicas, gobiernos locales en el marco de sus atribuciones y las que se rijan por las leyes relacionadas con la reforma agraria.

- c) Las ubicadas en reservas forestales y áreas naturales protegidas establecidas mediante decreto por el ministerio de medio ambiente y recursos naturales; y las que se encuentren en área frágil de conformidad a lo establecido en la Ley de Medio Ambiente.

- d) Las ubicadas en zonas arqueológicas o identificadas como patrimonio cultural.

Prohibición

Artículo 4.- Se prohíbe el desarrollo de lotificaciones sin las aprobaciones legales correspondientes.

Los lotes o parcelas derivadas de una lotificación no se podrán comercializar o enajenar bajo ningún título o por cualquier modalidad contractual, que difiera la tradición del derecho de dominio a la realización de una condición futura o pago de precio, sin que tal parcela o lote cuente con su matrícula individual en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros, en adelante CNR, previa verificación de la Oficina de Mantenimiento Catastral correspondiente, bajo la figura de desmembración en cabeza de su dueño, una vez cumplidos los requisitos técnicos y jurídicos determinados en el Reglamento de la presente Ley.

De la Ventanilla Única de Trámites sobre Lotificaciones de Interés Social

Artículo 5.- Créase la Ventanilla Única de Trámites sobre Lotificaciones de Interés Social, en adelante la Ventanilla Única, para la tramitación de los permisos de parcelación que sean competencia del VMVDU de acuerdo con la Ley de Urbanismo y Construcción.

De los Trámites ante el VMVDU

Art. 7.- La Ventanilla Única, estará integrada por el VMVDU, y las demás instituciones, quienes recibirán y darán seguimiento en una sola oficina física o virtual, a los trámites necesarios para la obtención de permisos de lotificación o parcelación y recepción de las obras de su competencia, para lo cual se les faculta a los titulares de las instituciones que integren la Ventanilla Única, para delegar sus funciones o designar delegados institucionales según sea pertinente.

Tramitación de Permisos ante las Oficinas Municipales o Regionales de Ordenamiento Territorial

Artículo 8.- Para la tramitación de permisos de parcelación o lotificación que sean competencia de los municipios de conformidad con la Ley de Urbanismo y Construcción y demás leyes de ordenamiento y desarrollo territorial, se podrán conformar ventanillas únicas de ámbito municipal o regional para los trámites sobre lotificaciones o parcelaciones, tal como se establece en el artículo anterior, por medio de acuerdos interinstitucionales, con la presencia de delegados de las instituciones intervinientes.

De la Publicación de la Base de Lotificaciones Aptas para Comercialización

Artículo 10.- El CNR y el VMVDU, podrán poner a disposición del público y de forma gratuita, la información que tengan a su disposición referente a las lotificaciones aprobadas, inscritas y aptas para la comercialización, según lo establecido en el Artículo 4 de la presente Ley y lo que se establezca en su Reglamento, quedando facultados los titulares del CNR y el VMVDU para determinar los mecanismos y medios de la publicación según los recursos disponibles.

Del Registro de Desarrolladores Parcelarios

Artículo 11.- Créase en el VMVDU, el Registro de Desarrolladores Parcelarios, con carácter público, en cual se inscribirán, las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras que comercialicen proyectos parcelarios o de lotificación en El Salvador.

Contenido y Actualización del Registro de Desarrolladores Parcelarios

Artículo 12.- El Registro contendrá para cada Desarrollador Parcelario, la siguiente información: a) Datos Generales del titular, titulares o de su representante legal, desarrolladores parcelarios, que incluirán como mínimo: nombre, denominación o razón social, naturaleza, domicilio, dirección, órganos de administración, representación legal y certificación de la inscripción del Registro de Comercio, en el caso de las personas jurídicas.

Modalidades Contractuales Empleados para la Comercialización de Lotes

Artículo 14.- Los contratos para la adquisición de lotes a plazo deberán hacerse constar en documento privado debidamente autenticado o en escritura pública, según lo prefiera el lote-habiente, para lo cual éste podrá elegir libremente al notario ante quien se otorgará el documento privado autenticado o el contrato respectivo.

Reporte al Municipio

Artículo 16.- Los documentos privados debidamente autenticados o los contratos para la adquisición de lotes, deberán ser remitidos en copia por los desarrolladores parcelarios, al municipio en que se encuentre ubicada la lotificación, dentro de los 90 días subsiguientes al de su otorgamiento a efecto de crear el registro correspondiente y actualización del Registro de Catastro.

Contrato de Administración de la Lotificación

Art. 19.- El contrato de administración de la lotificación, es el acuerdo de voluntades en el que el propietario del inmueble faculta al lotificador a realizar por cuenta del propietario, la planificación, tramitación de permisos y/o comercialización de parcelas de un proyecto parcelario. El contrato de administración faculta al desarrollador parcelario a realizar los asuntos generales que no necesiten mandato especial.

Los contratos de administración, sus modificaciones y terminación, se otorgarán por escritura pública y deben inscribirse en el Registro a que se refiere el Art. 11 de la presente Ley, así como en el Registro de Comercio y en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del lugar donde se encuentre el inmueble o lotificación.

Aprobación del Proyecto Parcelario

Artículo 22.- Una vez aprobado el proyecto de lotificación por el VMVDU, o las instancias descentralizadas correspondientes, éstos, deberán librar en un mismo acto, la certificación en extracto de dicha aprobación y el permiso correspondiente, que el interesado deberá presentar al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente a la jurisdicción en que está ubicado el inmueble en donde se realizará la lotificación, para que sea anotada preventivamente la inscripción que corresponda al inmueble a lotificar.

Creación y Objeto del Régimen Transitorio

Artículo 40.- Créase un régimen transitorio por un período de seis años a partir de la vigencia de la presente ley, que tiene por objeto 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 a las personas que han adquirido o contratado lotes en esas lotificaciones.

El plazo a que se refiere el inciso anterior, no implica el plazo que tienen los lotificadores para iniciar sus procesos de regularización sino, la obligatoriedad que tiene la autoridad competente, para finiquitar los procesos de regularización ante ella presentados y de los desarrolladores parcelarios y propietarios para cumplir lo requerido por la autoridad competente en las diferentes resoluciones emitida.

Prohibiciones

Artículo 51.- Se establecen las siguientes prohibiciones a los desarrolladores parcelarios:

- a) Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
- b) Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.
- c) Comercializar lotes o parcelas, si una vez realizado el llamamiento al desarrollador parcelario, éste no se sometiere al proceso de regularización o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones.

Del Proceso de Inscripción de las Lotificaciones

Artículo 52.- El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tendrá un plazo de sesenta días contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación o parcelación, para presentar al Centro Nacional de Registros los documentos correspondientes, de conformidad con las disposiciones siguientes:

Los desarrolladores parcelarios de las lotificaciones o parcelaciones cuya autorización haya sido concedida por la autoridad competente y el profesional o técnico responsable del levantamiento topográfico y de la elaboración de los planos aprobados, deberán declarar por medio de escritura pública y bajo solemne juramento, que los planos presentados con dicha escritura corresponden a la cabida y linderos reales del inmueble y que, además, no existen disputas de terceros sobre los linderos de la misma; en caso ya hubiesen efectuado desmembraciones.

También deberán manifestar la extensión superficial y descripción técnica a que se hayan reducido dichos inmuebles, la indicación e identificación de lotes vendidos y números de inscripción registral. La escritura pública, estará sujeta a la verificación catastral y calificación registra correspondiente.

La inscripción en el Registro de la escritura a que se refiere este artículo, será requisito indispensable para efectuar la inscripción de las transferencias posteriores que el propietario realice sobre el inmueble que se está lotificando o parcelando, ya sea por medio de segregaciones simples o por desmembración en cabeza de su dueño de conformidad a lo establecido en la presente Ley.

Facultad de Inspección

Artículo 56.- El VMVDU o la autoridad competente en su caso, tendrán la facultad de inspección, control y sanción que la presente Ley confiere. En todo caso, el VMVDU o la autoridad competente en su caso, multará a los propietarios de los inmuebles generales y desarrolladores parcelarios, en caso no se sometieren al proceso de regularización, conforme lo dispone la presente Ley sin perjuicio de dar aviso a la Fiscalía General de la República cuando corresponda en caso de indicio de posibles ilícitos penales.

2.3.4 Ley del Catastro

Artículo 1.- Procédase a la ejecución del catastro del territorio nacional, con el objeto de obtener la correcta localización de los inmuebles, establecer sus medidas lineales y superficiales, su naturaleza, su valor y productividad, su nomenclatura y demás características, así como para sanear los títulos de dominio o posesión.

Artículo 7.- Para efectos del Catastro, inmueble es la porción del territorio nacional, con propietario o poseedor determinado, amparado o no por título o títulos inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, compuesto de una o más parcelas que forman una unidad.

Artículo 10.- La ficha catastral será elaborada en el centro de cómputo o de procesamiento de datos del Ministerio de Hacienda, para lo cual el Instituto Geográfico Nacional recopilará, suministrará y garantizará los datos e informes necesarios.

Artículo 13.- Para la ubicación o localización de los inmuebles, se tomarán en cuenta los títulos de propiedad o las certificaciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. En los inmuebles no inscritos, se estará al acuerdo unánime del poseedor y de los colindantes.

Artículo 49.- Los propietarios o poseedores de inmuebles tendrán las obligaciones siguientes:

a) Permitir y facilitar el acceso a sus inmuebles, de funcionarios o empleados encargados de las operaciones catastrales, que se identifiquen en su oportunidad con la documentación pertinente.

b) Exhibir a los funcionarios o empleados encargados de los trabajos catastrales los documentos que amparen su propiedad o posesión del inmueble, para que tomen la información necesaria.

2.3.5 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.

Artículo 1.- La presente Ley tiene por objeto regular y uniformar los procedimientos que deberán 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.

Art. 2.- En los registros podrá pedirse la inscripción de instrumentos por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado. Se presume que el notario ante quien ha sido otorgado, tiene poder o encargo para este efecto, quien podrá presentarlo por sí o por persona autorizada.

Art. 4.- Siempre que la presente Ley determine que un acto debe publicarse, el Centro Nacional de Registros, a su costo, lo mandará a publicar por una vez en el Diario Oficial y en dos diarios de circulación nacional, por dos veces alternas en cada uno.

2.3.6 Ley de Medio Ambiente

Artículo 1.- La presente ley tiene por objeto desarrollar las disposiciones de la Constitución de la República, que se refieren a la protección, conservación y recuperación del medio ambiente.

Artículo 19. - Para el inicio y operación, de las actividades, obras o proyectos definidos en esta ley, deberán contar con un permiso ambiental. Corresponderá al Ministerio emitir el permiso ambiental, previa aprobación del estudio de impacto ambiental.

Artículo 20. - El permiso ambiental obligará al titular de la actividad, obra o proyecto, a realizar todas las acciones de prevención, atenuación o compensación, establecidos en el programa de manejo ambiental, como parte del Estudio de Impacto Ambiental, el cual será aprobado como condición para el otorgamiento del permiso ambiental.

La validez del permiso ambiental de ubicación y construcción será por el tiempo que dure la construcción de la obra física; una vez terminada la misma, incluyendo las obras o instalaciones de tratamiento y atenuación de impactos ambientales, se emitirá el permiso ambiental de funcionamiento por el tiempo de su vida útil y etapa de abandono, sujeto al seguimiento y fiscalización del Ministerio.

Artículo 21.- Toda persona natural o jurídica deberá presentar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental para ejecutar las siguientes actividades, obras o proyectos:

l) Proyectos urbanísticos, construcciones, lotificaciones u obras que puedan causar impacto ambiental negativo.

Artículo 22.- El titular de toda actividad, obra o proyecto que requiera de permiso ambiental para su realización o funcionamiento, ampliación, rehabilitación o reconversión deberá presentar al Ministerio el formulario ambiental que esta requiera con la información que se solicite. El Ministerio categorizará la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial.

Artículo 27.- Para asegurar el cumplimiento de las condiciones, fijadas en el permiso ambiental, por el titular de obras o proyectos, el Ministerio, realizará auditorías de evaluación ambiental de acuerdo a los siguientes requisitos:

a) Las auditorías se realizarán periódicamente o aleatoria, en la forma que establezca el reglamento de la presente Ley.

b) El Ministerio, se basará en dichas auditorías para establecer las obligaciones que deberá cumplir el titular o propietario de la obra o proyecto en relación al permiso ambiental.

Artículo 86. - Constituyen infracciones a la presente ley, y su reglamento, las acciones u omisiones cometidas por personas naturales o jurídicas, inclusive el Estado y los Municipios las siguientes:

a) Iniciar actividades, obras o proyectos sin haber obtenido el permiso ambiental correspondiente;

e) Autorizar actividades, obras, proyectos o concesiones, que por Ley requieran permiso ambiental, sin haber sido éste otorgado por el Ministerio.

2.3.7 Ley de Registro y Control Especial de Contribuyentes al Fisco (LRCECF)

Artículo 1. Establece que deben inscribirse todas las personas, naturales o jurídicas, los fideicomisos y las sucesiones que están obligadas al pago de los impuestos.

Artículo 4. A las personas inscritas se les asignará un Número de Identificación Tributaria (NIT), y que se les proporcionará una tarjeta que contendrá los datos necesarios para su identificación. Por lo tanto uno de los trámites iniciales básicos e indispensables, será solicitar el número de inscripción de contribuyente de la sociedad, en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) Ministerio de Hacienda; ya que para efectuar la mayoría de trámites de inscripción o registros iniciales ante las demás instituciones, será necesaria la presentación de la tarjeta que contenga los datos necesarios y el Número de Identificación Tributaria (NIT).

2.3.8 Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales

Artículo 1: El presente reglamento tiene por objeto desarrollar todas las disposiciones necesarias para la tramitación de permisos de parcelación y normas de notificación, equipamiento comunal y público, sistema vial e infraestructura de los servicios públicos que deberán cumplir los propietarios y urbanizaciones de parcelación habitacionales.

Artículo 4: Esta parte del Reglamento tiene por objeto regular los procedimientos a seguir, para la tramitación de todo permiso de parcelación para fines de vivienda en suelos urbanos, urbanizables y rurales con el propósito de ordenar los desarrollos urbanos y los nuevos centros poblados.

Artículo 6: Todo proyecto de parcelación habitacional deberá cumplir con todos los requisitos que señala el presente reglamento, los cuales se han clasificado de la siguiente manera:

- a) Requisitos previos a la presentación de una solicitud de permiso a parcelación.
- b) Requisito para la obtención de un permiso de parcelación o sub-parcelación.
- c) Requisito para la ejecución de obras.
- d) Requisitos para la escrituración y conexión de los servicios.

e) Requisitos para la recepción de las obras de parcelación.

Artículo 7: El notario responsable deberá verificar que la parcelación ha sido aprobada y recibida total o parcialmente por el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano o el municipio en su caso, a través de los números y fechas y resoluciones de aprobación y recepción con el certificado de responsabilidad profesional.

Artículo 9: Para toda presentación de proyectos la VMVDU los planos deberán sujetarse a las siguientes disposiciones siguientes:

Las dimensiones deberán ser en base a un módulo de cincuenta y cinco centímetros (0.55) en ambas direcciones o múltiplos de medios módulos sin exceder de un metro diez centímetros (1.10 MS) en el ancho y un metro sesenta y cinco centímetros (1.65 MS) en el largo.

Artículo 10: Todo propietario de terreno urbanizable o rural que desee parcelar su propiedad con fines de vivienda deberá solicitar previo a solicitud de permiso de parcelación o sub-parcelación:

- a) Calificación de lugar.
- b) Líneas de construcción.
- c) Factibilidad de servicios públicos.

Artículo 14: Para todo proyecto de parcelación se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Revisión Vial y Zonificación.
- b) Permiso de parcelación.

Artículo 15: Para obtener la revisión vial y zonificación de todo proyecto de parcelación o urbanización del interesado deberá presentar los documentos siguientes:

- a) Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en el papel timbrado correspondiente debidamente sellado y firmado por el profesional arquitecto o ingeniero civil responsable del proyecto.
- b) Copia de la resolución de la calificación del lugar y línea de construcción.
- c) Tres copias del plano de la planta de distribución general

El VMVDU deberá enviar al municipio correspondiente un juego completo de la documentación anterior y el Consejo Municipal tendrá un plazo de diez días hábiles para hacer llegar las observaciones que crea pertinentes.

Permiso de Parcelación

Artículo 17: Toda persona natural o jurídica que desee iniciar una obra de Parcelación deberá presentar al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en el papel timbrado correspondiente debidamente firmada y sellada por el Presidente Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del Proyecto.
- b) Copia del plano y resolución de la revisión vial y zonificación de las factibilidades de servicios correspondientes así también la clasificación de lugar y de la línea de construcción.

- c) Tres juegos de copias heliográficas o similares y un juego de copias de transparencia (hijuelos) firmados y sellados por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño e identificadas por el número de su credencial correspondientes.

2.3.9 Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional

Integración de la ventanilla única

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

Fase de evaluación preliminar

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

Documentación para solicitar la evaluación preliminar.

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

- a) Formulario de solicitud de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias y revisión vial y zonificación, según los requerimientos del VMVDU.
- b) Documentos que acrediten la personería del solicitante y la facultad de pedir la aprobación de permisos de parcelación respecto del inmueble, en su caso.
- c) Copia certificada notarialmente del testimonio de la escritura matriz debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, en la que conste la descripción técnica del inmueble o inmuebles, de los que se solicita la autorización de la parcelación.
- d) Certificación extractada de la inscripción del inmueble o inmuebles emitida por el Centro Nacional de Registros, en adelante CNR, con no más de 30 días a la presentación de la solicitud.
- e) Certificación de ficha catastral y ubicación emitida por el CNR u otro documento que certifique la información catastral que sea necesaria para dejar constancia de la o las parcelas en las que recae el terreno.
- f) Acuerdo del Concejo Municipal que contenga declaratoria provisional de interés social, en la cual se reconozca su competencia en cuanto al proyecto.

- g) Formulario Ambiental y requisitos establecidos en la Ley del Medio Ambiente y su Reglamento.
- h) Formularios de solicitud para evaluación del proyecto respecto al contenido cultural, histórico, arqueológico y paleontológico.
- i) Formularios de solicitud de factibilidad para ANDA y Ministerio de Salud;
- j) Factibilidad de recolección y disposición de desechos sólidos o propuesta técnica de solución en su caso.
- k) Recibos de pago por trámites, según los precios y aranceles que sean establecidos legalmente para cada una de las instituciones que participan del proceso de aprobación de permisos.
- l) Tres copias físicas de planos, según los requisitos establecidos legalmente, más una copia en digital, según los requerimientos y especificaciones emitidos por el VMVDU.

Todos los documentos presentados deberán respaldarse de una copia digital presentada por el interesado, según los requerimientos y especificaciones emitidos por la Ventanilla Única. Las áreas de los planos que se presenten, según los requerimientos del literal l) del presente artículo, deberán concordar con el área establecida en las certificaciones registrales y catastrales presentadas, caso contrario será devuelto con observaciones.

Resoluciones de la fase de evaluación preliminar

Artículo 9.- La resolución que emita el VMVDU en la Fase de Evaluación Preliminar relacionada a la calificación del lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias y revisión vial y zonificación, deberá ser notificada a las demás instituciones que conforman la Ventanilla Única, a más tardar 20 días hábiles, contados a partir de la presentación de la documentación.

Fase de verificación de obras y medidas y recepción de proyectos.

Artículo 12.- Esta fase corresponde a la recepción por parte de las autoridades competentes de la totalidad de las obras o medidas realizadas por los titulares de proyectos conforme lo establecido en las autorizaciones o permisos emitidos, de acuerdo a los plazos y normativa correspondiente. Durante esta fase, el MARN verificará mediante auditoría de evaluación ambiental el cumplimiento de las medidas ambientales establecidas en el permiso ambiental, las cuales constituirán la base para emitir o denegar el permiso ambiental de funcionamiento correspondiente.

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

Requisitos de la certificación de aprobación para su anotación preventiva

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

- a) Denominación de la autoridad que los expide.

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

Requisitos para incluir a los desarrolladores parcelarios en el registro

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

2.3.10 Código de Comercio

Artículo 2. Son comerciantes:

- a. Las personas naturales titulares de una empresa mercantil, que se llaman comerciantes individuales.
- b. Las sociedades, que se llaman comerciantes sociales.

Artículo 3. Son actos de comercio:

- a. Los que tengan por objeto la organización, transformación o disolución de empresas comerciales o industriales y los actos realizados en masa por estas mismas empresas.
- b. Los actos que recaigan sobre cosas mercantiles.

Artículo 18. Las sociedades se dividen en sociedades de personas y sociedades de capitales; ambas clases pueden ser de capital variable.

Artículo 21. Las sociedades se constituyen, modifican, transforman, fusionan y liquidan por escritura pública.

Art. 411. Son obligaciones del comerciante individual y social:

- a. Matricular su empresa mercantil y registrar sus respectivos locales, agencias o sucursales.
- b. Llevar la contabilidad y la correspondencia en la forma prescrita por este código.
- c. Depositar anualmente en el registro de comercio el balance general de su empresa, los estados de resultados y de cambio en el patrimonio correspondiente al mismo ejercicio del balance general.

Artículo 412. La matrícula de comercio de empresa que regula el presente código será de carácter permanente, estará a cargo del registro de comercio y se llevará en registros especiales en cualquier forma que la técnica indique. La matrícula de empresa mercantil constituirá el registro único de empresa.

Artículo 553. Se denominara a una empresa mercantil la que está constituida por un conjunto coordinado de trabajo, de elementos materiales y de valores incorpóreos, con el objeto de ofrecer al público de manera sistemática bienes o servicios, con finalidad de lucro.

2.3.11 Código Civil

Artículo 686.- En el Registro de la Propiedad se inscribirán:

1º Los títulos o instrumentos en que se reconozca, transfiera, modifique o cancele el dominio o posesión sobre inmuebles.

Artículo 688.- Toda inscripción que se haga en el Registro, expresará las circunstancias siguientes:

1º La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse, y su medida superficial.

2º La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscribe.

3º El nombre, apellido, profesión y domicilio del que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse y las mismas designaciones de la persona a cuyo favor se haga la inscripción. Si no fueren personas naturales, se hará constar el nombre oficial de la corporación o el colectivo de los interesados.

4° La fecha de la presentación del título al Registro, con expresión de la hora. La naturaleza de los inmuebles se determinará expresando si son rústicos o urbanos y la de los derechos, con el nombre que se les dé en el título.

Artículo 1597.- La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio.

2.3.12 Código Penal

Artículo 216.- El delito de estafa será sancionado con prisión de cinco a ocho años, en el caso siguiente:

- 1) Si recayere sobre artículos de primera necesidad, viviendas o lotes (terrenos) destinados a la construcción de viviendas.

2.4 Marco Conceptual

Área de Equipamiento Comunal: Área de terreno destinada al esparcimiento, recreación y actividades de tipo social.

Calificación de Lugar: Instrumento mediante el cual se define el uso de suelo de acuerdo con el cual se define el uso del suelo de acuerdo con el plan general de zonificación y demás leyes de la materia.

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.¹²

Compensación Ambiental: Conjunto de mecanismos que el Estado y la población puede adoptar conforme a la ley para reponer o compensar los impactos inevitables que cause su presencia en el medio ambiente. Las compensaciones pueden ser efectuadas en forma directa o a través de agentes especializados, en el sitio del impacto, en zonas aledañas o en zonas más propicias para su reposición o recuperación.¹³

Conservación: Conjunto de actividades humanas para garantizar el uso sostenible del ambiente, incluyendo las medidas para la protección, el mantenimiento, la rehabilitación, la restauración, el manejo y el mejoramiento de los recursos naturales y ecosistema.¹⁴

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.

Déficit Habitacional: Es el conjunto de las necesidades insatisfechas de la población en materia habitacional, existentes en un momento y un territorio determinados. .¹⁵

¹² Ley especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.

¹³ Ley de Medio Ambiente, art. 5, 1998, p. 4.

¹⁴ Ídem.

¹⁵ Dirección General de Equipamiento Urbano y Vivienda, *Elemento para una política nacional de vivienda*, México, SAHOP, 1977.

Desarrollador Parcelario: Indistintamente, son todas aquellas personas incluidas en las definiciones establecidas en lotificador o propietario de la parcelación o lotificación.

Desarrollo Urbano: Acción y efecto de parcelar el suelo urbano, urbanizable o rural con el fin de habitarlo adecuadamente a las necesidades de la población.

Evaluación Ambiental: El proceso o conjunto de procedimientos, que permite al Estado, en base a un estudio de impacto ambiental, estimar los efectos y consecuencias que la ejecución de una determinada obra, actividad o proyecto puedan causar sobre el ambiente, asegurar la ejecución y seguimiento de las medidas que puedan prevenir, eliminar, corregir, atender, compensar o potenciar, según sea el caso, dichos impactos.¹⁶

Factibilidad de Servicios Públicos: Instrumento por medio del cual se señala la posibilidad de dotación de un servicio público, el sitio y forma de conexión a las redes existentes.

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.¹⁷

Impacto Ambiental: Cualquier alteración significativa, positiva o negativa, de uno o más de los componentes del ambiente, provocadas por acción humana o fenómenos naturales en un área de influencia definida.¹⁸

¹⁶ Ley de Medio Ambiente, art. 5, 1998, p. 6.

¹⁷ Ídem.

¹⁸ Ley de Medio Ambiente, art. 5, 1998, p. 6.

Línea de Construcción: Documento mediante el cual se señalan los derechos de vía del sistema vial.

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.

Lotificación: División simultánea o sucesiva con fines comerciales, de un inmueble cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

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.

Parcela o lote: Porción en la que se divide uno o varios inmuebles, jurídicamente o de hecho.

Parcelación Habitacional: División simultánea o sucesivas de dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Permiso Ambiental: Acto administrativo por medio del cual el Ministerio de acuerdo a esta ley y su reglamento, a solicitud del titular de una actividad, obra o proyecto, autoriza a que estas se realicen, sujetas al cumplimiento de las condiciones que este acto establezca.¹⁹

Permiso de Parcelación: Instrumento por medio de cual se garantiza el cumplimiento de las normas de parcelación y/o urbanización.

¹⁹ Ley de Medio Ambiente, art. 5, 1998, p. 7.

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.

Revisión Vial y de Zonificación: Instrumento por medio del cual se garantiza la compatibilidad de los usos de suelo y la integración adecuada a la red vial de acceso con las vías de circulación mayor y en general con las vías existentes.

Seguridad Jurídica: Es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad que opera a partir de su inscripción o anotación registral, por lo tanto, el registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos de excepción que señala el Código y esta Ley.²⁰

Suelo Rural: Terreno de vocación agrícola ganadería, forestal, turística o de reserva ecológica para el servicio de la población.

Suelo Urbanizable: Terreno que aledaño o no al suelo, reúne las mejores condiciones para el desarrollo de un nuevo núcleo de población.

Suelo Urbano: Porción de territorio sobre el cual se constituye en centro poblado que goza, o puede gozar de todos los servicios públicos.²¹

²⁰ <https://www.diccionariojuridico.mx/index.php?pag=vertermino&id=464>

²¹ Cristiani Burkard, Alfredo Feliz, 1991 Reglamento de la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a las parcelaciones y urbanizaciones habitacionales.

CAPÍTULO III

Marco Metodológico

Capítulo III: Marco Metodológico

3.1 Tipo de Investigación

- **Investigación Analítica**

Es aquella que trata de entender las situaciones en términos de las relaciones de sus componentes. Intenta descubrir los elementos que componen cada totalidad y las interconexiones que da cuenta de su integración. Este tipo de investigación permite que haya una relación entre las variables en estudio; Guía de Formalización y Empresas Comercializadoras de Lotificaciones, para estudiar sus elementos en forma exhaustiva y poderlo comprender con mayor profundidad.²²

- **Investigación Cualitativa.**

Este tipo de investigación se orienta a aprender de experiencias y puntos de vista de los individuos, valorar procesos y generar teorías fundamentadas en las perspectivas de los participantes en todas sus dimensiones internas y externas, pasadas y presentes.

La investigación en estudio sobre la formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, se realizará mediante la entrevista donde se reúnen datos por medio de la guía de entrevista, instrumento normalmente asociadas con el investigación cualitativa, donde el investigador hace su propia descripción y valoración de los datos.²³

²² Hernández Sampieri, Roberto. (2014). *“Metodología de la Investigación”*. México D.F.: Mc Graw Hill/ Interamericana Editores, S.A. de C.V.

²³ Hernández Sampieri, Roberto. (2014). *“Metodología de la Investigación”*. México D.F.: Mc Graw Hill/ Interamericana Editores, S.A. de C.V.

3.2 Población

Es la suma de todos los elementos que comparten algún conjunto común de características y que constituyen la población para los propósitos del problema de la investigación. En nuestra investigación la población objeto de estudio será el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y las 20 Alcaldías Municipales del Departamento de San Miguel.²⁴

3.3 Muestra

Es un subgrupo de elementos de la población seleccionado para participar en el estudio.

En esta investigación se realizará una entrevista dirigida al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano en el área de Ingeniería y Arquitectura, quien se encuentra a cargo el Ingeniero Edgardo López; mientras que en las 20 Alcaldías Municipales del Departamento de San Miguel se realizaran al Área de Ordenanzas Municipales específicamente al encargado del área.

²⁴ No se tomó las empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones como unidades de análisis por que no fue posible su localización tras la información proporcionada por el VMVDU. Debido a que principio se pudo obtener información de amplio conocimiento sobre la temática en estudio, a través de la fuente principal de la institución pública del VMVDU, por medio del especialista del tema en estudio, acerca de las etapas y los respectivos procedimientos que realizan los lotificadores para poder iniciar con el proceso de aprobación del proyecto. Esto basado según el soporte teórico que presenta nuestra investigación en el momento del pre-estudio de la investigación, en el que se establece las leyes que amparan los requisitos que deben de cumplir las empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional. Además la investigación en estudio se basa en la investigación cualitativa. Primero, porque los datos, provienen de fuentes diferentes, tales como entrevistas, documentos, y registros amparados en leyes especiales sobre del problema. Segundo, los procedimientos, investigados se pueden usar para interpretar y organizar la información, por lo que no requiere una cuantificación de hallazgos. Becker, (1970) y Charmaz, (1983).

3.4 Fuentes de Información

Las fuentes de información se obtendrán de fuentes primarias que será la información directa acerca de la investigación y de fuentes secundarias fundamentadas de diferentes leyes, bibliografías, libros, publicaciones, etc.

- **Fuentes Primarias:** Será el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y las Alcaldías Municipales del Departamento de San Miguel que se obtendrá a través de la guía de entrevista.
- **Fuentes Secundarias:** Leyes, libros, tesis, publicaciones e internet.

3.5 Métodos, Técnicas e Instrumentos de Investigación

3.5.1 Métodos de Investigación

- **Método Inductivo Hipotético**

Generalmente se asocia con la investigación cualitativa es decir, que es aquel método científico que alcanza conclusiones generales partiendo de hipótesis o antecedentes en particular. En el método inductivo se exponen leyes generales acerca del comportamiento del problema en estudio.

Este método se basa en la recolección de datos no estandarizados ni completamente determinados define los datos cualitativos como descripciones detalladas de situaciones, eventos y personas.²⁵

²⁵ Rojas Soriano, Raúl. (2013). *“Guía para Realizar Investigaciones”*. México D.F.: Plaza y Valdez Editores.

- **Método Analítico**

La utilización de este método consistirá en distinguir los elementos de la formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones y uso habitacional y se procederá a revisar con el objeto de estudiarlo por separado, para ver las relaciones entre los mismos.

3.5.2 Técnicas de Investigación

- **Técnicas de Campo**

Esta técnica permitirá el contacto directo con el objeto de estudio, y el acopio de testimonios que permitirán confrontar la teoría con la práctica en la búsqueda de la verdad objetiva de la investigación enfatizada en la guía de formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.

- **Entrevista**

Esta técnica implicará en que la persona entrevistadora manifestará a los entrevistados una guía de entrevista, en el cual se hará la pregunta a cada entrevistado y se anotará la respuesta, siendo este un papel muy crucial, en la cual se deberá evitar el sesgo o influir en las respuestas, con el fin de lograr exitosa la entrevista.

- **Técnicas Documentales**

Esta técnica permitirá la recopilación de información para enunciar las teorías que sustentan el estudio de la investigación, entre las cuales se mencionan:

- **Leyes**

Se emplearán con el propósito de establecer la formalización de empresas comercializadora de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional. Entre estas estará la información del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Alcaldías Municipales, Centro Nacional de Registro.

- **Bibliografía**

Consistirán en obtener información de la formalización de empresas comercializadora de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional y de publicaciones de especialistas en la materia.

3.5.3 Instrumentos de Investigación

El instrumento implicará la generación de todos los ítems o reactivos que se empleará en la investigación, el instrumento que se utilizará se presenta a continuación:

- **Guía de Entrevista**

Se realizará una entrevista semiestructurada con la que se pretenderá recopilar información mediante una conversación profesional, con el objetivo que se desea alcanzar, el cual permitirá profundizar en el tema e introducir con libertad preguntas adicionales para precisar conceptos u obtener mayor información sobre la investigación y abordar mayor conocimiento.

3.6 Procedimiento para la Investigación

- **Investigación de Campo**

Al concluir con la investigación de campo el procedimiento para presentar los resultados de los ítems de la guía de entrevista hacia las Alcaldías Municipales del Departamento de San Miguel, se hará basado en Rojas Soriano (2002) el cual consistirá en: Observar la frecuencia con que aparece cada respuesta a determinada pregunta, elegir las respuestas que se presentan con mayor frecuencia, darle un nombre a cada patrón general de respuestas similar o común y asignarle un código a cada patrón general de respuesta.

La información que se obtendrá a través de la guía de entrevista que se aplicará al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano será presentada en forma descriptiva, la cual permitirá la valoración de incidencia de los elementos en investigación.²⁶

- **Investigación Documental**

Para la obtención de la información por la vía documental, se recurrirá a la Constitución de la República de El Salvador y las diferentes leyes y reglamentos del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y de otras instituciones relacionadas a la investigación en estudio. Además, se procederá a recopilar literatura relacionada al tema en estudio: libros, publicaciones, tesis y documentales.

²⁶ Rojas Soriano, Raúl. (2013). *“Guía para Realizar Investigaciones”*. México D.F.: Plaza y Valdez Editores.

CAPÍTULO IV

Resultados de la Investigación de Campo

Capítulo IV: Resultados de la Investigación de Campo

4.1 Resultados de la entrevista dirigida a las Alcaldías Municipales.²⁷

El departamento de San Miguel cuenta con veinte alcaldías municipales, a las cuales se les realizó la respectiva entrevista, donde se determinó que solo once de las veinte alcaldías objeto de estudio, cuentan con sus propios planes de desarrollo local y ordenanzas municipales, por otra parte el resto de municipios que no cuentan con sus propios planes de desarrollo local y ordenanzas municipales respectivas, deberán solicitar la aprobación correspondiente al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, según lo que establece el artículo 1 de la Ley de Urbanismo y Construcción.

Los resultados obtenidos de las preguntas abiertas, que obtuvimos de la entrevista realizada a las once Alcaldías Municipales, que cuentan con sus propios planes de desarrollo local y ordenanzas municipales, fueron cerrados y codificados por medio del procedimiento basado en Rojas Soriano (2002).

Donde se analiza la frecuencia con que aparece cada respuesta a determinada pregunta, se eligen las respuestas que se presentan con mayor frecuencia, se le asigna un nombre a cada patrón general de respuestas similar o común y se le asigna un código a cada patrón general de respuesta, como se muestra a continuación:²⁸

²⁷ Entrevista realizada a los encargados de cada área, de las once alcaldías municipales que cuentan con sus propios planes de desarrollo local y ordenanzas municipales.

²⁸ Rojas Soriano, Raúl. (2013). *“Guía para Realizar Investigaciones”*. México D.F.: Plaza y Valdez Editores.

1. ¿Qué requisitos debe de cumplir una persona natural para inscribir su empresa en la Alcaldía Municipal?

Tabla N° 1

Código	Categoría (patrones o respuestas con mayor frecuencia de mención)	Frecuencia de mención
1	Fotocopia de DUI.	11
2	Fotocopia de NIT.	11
3	Declaración Jurada.	11
4	Balance Inicial Original.	11
5	Copia de Contrato de Arrendamiento.	11

2. ¿Qué requisitos debe de cumplir una persona jurídica para inscribir una empresa en la Alcaldía Municipal?

Tabla N° 2

Código	Categoría (patrones o respuestas con mayor frecuencia de mención)	Frecuencia de Mención
1	Declaración Jurada.	11
2	Fotocopia de Escritura de Constitución de la Sociedad.	11
3	Balance Inicial Auditado.	11
4	Fotocopia de NIT, y NRC de la Sociedad.	11
5	Fotocopia de DUI y NIT del Representante Legal.	11
6	Copia de Contrato de Arrendamiento.	11

3. Mencione que obstáculos han tenido que enfrentar los comercializadores de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, al momento de realizar los trámites de inscripción en la respectiva municipalidad.

Tabla N° 3

Código	Categoría (patrones o respuestas con mayor frecuencia de mención)	Frecuencia de Mención
1	Insolvencia Municipal.	11
2	Falta de asesoría legal.	7
3	Resolución tardía de trámites.	3

4. ¿Qué le sugiere a los comercializadores de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional?

Tabla N° 4

Código	Categoría (patrones o respuestas con mayor frecuencia de mención)	Frecuencia de Mención
1	Inscribir su proyecto de parcelación en el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.	11
2	Estar inscritos bajo todos los términos legales.	11
3	Solicitar Solvencia Tributaria.	8
4	Solicitar Solvencia Municipal.	11
5	Solicitar Asesoría Legal.	7

5. ¿Mencione el nombre de lotificaciones que tiene registrada en su base de datos?

Tabla N° 5

N°	Alcaldías Municipales	Lotificaciones Registradas
1	Chapeltique	El Jobal, Las Américas II, Panamá, Sol Naciente del Golfo I, Sol Naciente del Golfo II, Pavana,
2	Chinameca	El Papalón, La Fortuna, San Cristóbal.
3	Chirilagua	Gracias a Dios, Villa Hermosa II.
4	Ciudad Barrios	Dos Estrellas
5	El Tránsito	Gozen, Mazala, Nueva Esperanza, Sorto
6	Lolotique	La Estación
7	Moncagua	Canaan, Costa Brava, El Rosario, EL Tránsito, Hidropónica Lourdes, La Campiña, Los Almendros I y II, Milkbar, San Cayetano, San Francisco, Santa Isabel, Santa Rita y Las Flores.
8	Nueva Guadalupe	La Campiña I, La Campiña II, Las Palmeras y Santa Elena I.
9	Quelepa	Los Naranjos, Murillo, San Ambrosio, San Rafael III, Valle Marquezado, Americana, Brisas de Ozatlán, Dolores Medina, El Cajete y Gualache.
10	Sesori	Sandoval
11	Uluazapa	Brisas de Jiquilisco, El Cajete, El Milagro, Gualache y La Concordia.

4.2 Resultados de la entrevista dirigida al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano²⁹.

1. Explique las etapas del proceso de formalización que debe realizar una empresa comercializadora de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.

- **Etapas Técnicas**

Consiste en la elaboración de un plano que contenga los requisitos establecidos en la ley de Urbanismo y Construcción, donde la etapa puede ser ejecutada por un especializado en el área, sea un ingeniero civil o arquitecto, donde el profesional autorizado debe complementar el Formulario A, correspondiente a la Factibilidad del Proyecto de Urbanización y Construcción, y Formulario A-1 correspondiente a los requisitos generales que debe presentar el profesional autorizado al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. (Ver Anexo N° 2 y N° 3).

- **Etapas Administrativas**

Es realizada por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en contribución del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), Ministerio de Salud, Ministerio de Trabajo, Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANANDA), Secretaría de Cultura e instituciones que prestan servicios de energía eléctrica.

²⁹ Entrevista se le realizó al Ingeniero Edgardo López encargado del área de ingeniería y arquitectura del VMVDU.

La persona natural o jurídica que inscribe un proyecto de lotificación deberá solicitar un estudio factibilidad a las instituciones antes mencionadas, las cuales emitirán una resolución una vez realizado los estudios pertinentes, cuyas resoluciones deben presentarse al viceministerio antes mencionado, para que este extienda el permiso de parcelación.

- **Etapas Jurídicas**

Una vez obtenida el permiso de parcelación otorgado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, se presenta a la Dirección del Instituto Geográfico y de Catastro Nacional para la respectiva revisión e inscripción del plano.

Presentada la solicitud y cumplidos los requisitos se proceden a inscribir el plano en el registro, terminado este trámite en oficinas de Catastro este emite al titular o profesional encargado la notificación de revisión.

Inscrito el plano en catastro y notificada su resolución favorable el titular profesional encargado del proyecto, se presenta ante un notario con el título de propiedad del inmueble para que se elabore el documento notarial que en este caso se le llama desmembramiento en cabeza de su dueño, en ella se describe el terreno a lotificar, su ubicación, colindantes y linderos, capacidad superficial se relaciona el antecedente en este caso también se hace referencia que se desarrolle la lotificación en el inmueble con el nombre y descripción de la misma.

2. ¿Qué requisitos debe de cumplir cada etapa?

Etapa Técnica

Inscripción del proyecto de lotificación o parcelación en el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Requisitos para persona natural o jurídica:

- Escritura de propiedad.
- Copia de DUI y NIT del propietario y responsable del proyecto certificado por el notario.
- Ubicación Catastral.
- Certificación extractada.
- Si lo presenta una tercera persona anexar copia de DUI, NIT y carta de autorización autenticada.
- Cuando es representante legal anexar DUI, NIT credencial que le acredita como Representante Legal Certificada.
- Si el propietario no firma, lo puede hacer otra persona y anexar DUI y NIT Certificado.

Factibilidad del Proyecto de Parcelación

Requisitos para persona natural o jurídica:

- Solicitar Formulario A, correspondiente a la Factibilidad de Proyecto de Urbanización y Construcción al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. **(Ver Anexo N° 2).**

- Solicitar Formulario A-1 correspondiente a los requisitos generales que debe presentar el profesional autorizado al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. **(Ver Anexo N° 3).**

Etapa Administrativa

Permiso de Proyecto de Parcelación

Requisitos para persona natural o jurídica:

- Solicitar dictamen o Resolución Ambiental al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- Obtención de Constancia de Factibilidad de Servicios de Aguas Negras, para la Construcción de Fosas Sépticas y Pozos de Absorción al Ministerio de Salud.
- Dictamen Técnico de Comercio Ministerio de Trabajo.
- Constancia de Factibilidad de Servicios de Agua Potable, y de no Afectación de los Mantos Acuíferos, a la institución autónoma de Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA).
- Dictamen o Resolución de Valorización Cultural si el inmueble se encuentra ubicado en el casco histórico o área de amortiguación, otorgado por la Secretaría de la Cultura.
- Constancia de Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica.

Etapa Jurídica

Inscripción de plano en la Unidad de Catastro

Requisitos para persona natural o jurídica:

- Resolución del permiso de parcelación del proyecto de lotificación o parcelación.
- Inscripción del plano a la Unidad de Catastro Nacional:

- a) Documento Único de Identificación (DUI).
- b) Comprobante de pago cancelado según el precio correspondiente a la solicitud.
- c) Cuadro de área por polígonos y lotes.
- d) Cuadro resumen de áreas (lotes, zonas verdes, zonas de protección, área de circulación, área útil).
- e) Rumbos y distancias de polígonos y calles para digitalización de lotes cuando no se adjunte el archivo digital.
- f) Copia de plano y resolución autorizada por la institución competente (Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano), junto con el plano original solo para confrontar.

Desmembración en Cabeza de su Dueño

Requisitos para persona natural o jurídica:

- Contratar los servicios de un abogado y notario.
- Describir el terreno a lotificar, su ubicación, colindantes y linderos.
- Elaborar la escritura de desmembración en cabeza de su dueño.
- Presentar la desmembración en cabeza de su dueño al Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

3. Mencione que obstáculos han tenido que enfrentar los comercializadores de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.

- Desconocimiento de los procedimientos que se llevan a cabo para emprender un proyecto de parcelación o lotificación.
- Desaprobación de proyectos que no cumplen con los requisitos que establece el marco legal bajo el cual operan las empresas comercializadoras de parcelaciones y lotificaciones para uso habitacional.

- Desconocimiento de leyes que regulan y que aprueban los proyectos de parcelación y lotificación.
- Terrenos ubicados en áreas protegidas.

4. ¿Qué le sugiere a los comercializadores de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional?

- Concientizarse de los procesos necesarios a seguir para proceder a la correcta legalización de las parcelas o lotificaciones.
- Operar bajo el marco legal que rige a las empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
- Informarse en las instituciones encargadas de llevar a cabo los procesos de legalización para que actúen de buena fe al momento de comercializar los lotes o parcelas.

5. ¿Mencione el nombre y el número de lotificaciones que tiene registrada en su base de datos?

- Ver anexo # 1

4.3 Conclusiones y Recomendaciones

4.3.1 Conclusiones

Debido a que existe una alta tasa de crecimiento demográfico, el ser humano se ve obligado a buscar nuevos espacios donde poder construir una vivienda, esto aunado a la pequeña extensión territorial con que cuenta el país. Permite que las lotificaciones como las parcelaciones para uso habitacional siendo figuras jurídicas, que el Estado utiliza indirectamente con el fin de procurar que todas las familias cuenten su propio lote para habitar, por lo que se determinan las siguientes conclusiones:

- A pesar de que existen lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, existen en ellas irregularidades, al no estar debidamente legalizadas o autorizadas, a causa de que no han seguido el debido proceso para la legalización y actualización de las mismas, lo que impide que las familias o adquirentes de los inmuebles, obtengan con prontitud y certeza los títulos de propiedad correspondiente.
- También son destacables los problemas o dificultades que han tenido que enfrentar los propietarios-lotificadores al momento de comercializar sus parcelas, por no asesorarse y conocer la información en cuanto a los mecanismos de las diferentes instituciones encargadas entre ellas el Vice-Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registro, Alcaldías Municipales y el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, siendo éstas parte de la educación previa e inmediata para realizar la correcta legalización de las lotificaciones.
- Al no informarse de la manera correcta sobre los procedimientos respectivos, los lotificadores se enfrentan con diversas dificultades al no contar con la debida información al momento de comercializar un lote puede resultar un mal negocio si no se tiene el debido conocimiento de la ley, también los lotificadores parcelan el terreno, realizan los procedimientos técnicos, cuando ya han vendido y luego solicitan la autorización, lo cual es una forma incorrecta para poder comercializar un lote como dicta la ley.

- Debido a la comercialización ilegal de lotificaciones y parcelaciones que han perdurado desde hace muchas décadas atrás, el estado se vio en la obligación en crear una serie de leyes, que regulen la comercialización de lotificaciones de manera legal, entre ellas se encuentra la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, con el objetivo de legalizar todas aquellas lotificaciones y parcelaciones que en el pasado han sido comercializadas de manera ilegal.
- La mayoría de empresas que se dedican a la comercialización de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, no siguen el debido ordenamiento jurídico, conformado por las Leyes, Reglamentos y Códigos que amparan la Formalización de Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.
- De la entrevista realizada a las veinte alcaldías municipales, se determinó que once de las veinte cuentan con sus propios planes de desarrollo local y ordenanzas municipales, donde las onces coincidieron en sus respuestas con respecto a los requisitos establecidos para poder inscribir una empresa ya sea esta natural o jurídica.
- Los comercializadores de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, han tenido que enfrentar muchos obstáculos al momento de realizar los trámites de inscripción en su respectiva municipalidad, encontrándose estos con insolvencia municipal, falta de asesoría legal, resolución tardía de trámites.

- El proceso de formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional fue obtenido de la entrevista realizada al encargado del área de Ingeniería y Arquitectura, Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, con el Ing. Edgardo López, todo esto amparado de la base legal.
- Entre los obstáculos que han tenido que enfrentar los comercializadores de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, se encuentra desconocimiento de los procedimientos que se llevan a cabo para emprender un proyecto de parcelación o lotificación, desaprobación de proyectos que no cumplen con los requisitos que establece el marco legal bajo el cual operan éstas.

4.3.2 Recomendaciones

- A pesar que existen lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, existen en ellas irregularidades, al no estar debidamente legalizadas o autorizadas, para ello se recomienda elaborar una guía que permita la consecución y formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, con el fin de regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier título, de las parcelas o lotes derivados de las lotificaciones, como se muestra a continuación.
- Se recomienda a los lotificadores asesorarse y conocer la información en cuanto a los procedimientos de las diferentes instituciones encargadas entre ellas el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registro, Alcaldías Municipales, y Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para evitar problemas al momento de inscribir un proyecto de parcelación para uso habitacional.

- Es inevitable que estas cumplan con el ordenamiento de las leyes respectivas, entre ellas la Ley de Urbanismo y Construcción, Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional, así como los requisitos establecidos de las Municipalidades a través de la Ley de Catastro.
- Los encargados de las ordenanzas municipales sugieren que los comercializadores de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, estén inscritos bajo todos los términos legales, estar solventes tributaria y municipalmente, y que estos soliciten la debida asesoría legal.
- Se sugiere a los lotificadores ejecutar las etapas y pasos que serán establecidas en la guía de formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
- Ante los obstáculos que han presentado los comercializadores de lotificaciones y parcelaciones, de acuerdo a las experiencias de los proyectos aprobados por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, éste sugiere que los comercializadores se concienticen de los procesos necesarios a seguir para proceder a la correcta legalización de las parcelas o lotificaciones, operar bajo el marco legal que rija las empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
- Evaluación, inspección, control y sanción de aplicación de la guía de Formalización de Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional

CAPÍTULO V

**“Guía para la Formalización de
Empresas Comercializadoras de
Lotificaciones y Parcelaciones para
uso Habitacional, en el
Departamento de San Miguel,
2017”.**

Capítulo V: Guía para la Formalización de Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.

5.1 Introducción

Entre las áreas prioritarias de la Política Nacional de Vivienda se encuentra el acceso a la vivienda, y uno de sus desafíos es la Regulación o Legalización de las parcelas habitacionales. Se estima que alrededor de un 60% de las familias de bajos ingresos, no tienen regularizada o legalizada su parcela; lo cual les impide utilizarlas (las parcelas) como garantía para financiamientos hipotecarios o poder optar a programas destinados a construcción o mejoramiento de viviendas.

Este problema ha tendido a agravarse en los últimos años con la proliferación de lotificaciones irregulares y la incapacidad de la mayoría de las familias de bajos ingresos o de familias cuyos ingresos provienen del sector informal; a acceder a terrenos o viviendas del mercado formal.

Por lo tanto, se elaborará una Guía de Formalización con el objetivo de encontrar una solución a esta problemática; se han diseñado los procedimientos, que buscan la Regularización, Legalización y Comercialización de todos los proyectos que hasta este momento se encuentren al margen de la Ley.

La presente Guía de Formalización tiene como objetivo regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier título, de las parcelas o lotes derivados de las lotificaciones, así mismo, establecer un régimen transitorio para la regularización, legalización y autorización de las lotificaciones, constituidas y comercializadas, evitando así, el delito de estafa agravada que sufren muchos lotehábientes, por la comercialización ilegal de lotes.

Así mismo evitar los problemas o dificultades que han tenido los propietarios-lotificadores en ejecutar la comercialización de sus parcelas, por no asesorarse y conocer la información en cuanto a los mecanismos de las diferentes instituciones encargadas entre las cuales cabe mencionar el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Alcaldías Municipales y el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, siendo éstas parte de la educación previa e inmediata para realizar la correcta legalización de las lotificaciones.

De tal forma la Guía de Formalización servirá como base para toda persona natural o jurídica, que desee dedicarse a la comercialización de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, con el fin de identificar los diferentes trámites que deben de realizar de acuerdo con su constitucionalidad, considerando las leyes establecidas que regulan su funcionamiento.

Para que toda persona natural o jurídica, pueda desarrollar la comercialización de lotificaciones y parcelaciones debe de constituirse como empresa por lo cual debe de cumplir con una serie de pasos, mencionados en el marco teórico.³⁰

La Guía estará conformada por cuatro etapas con sus respectivos procedimientos, donde toda persona natural o jurídica que desee realizar la comercialización de lotificaciones podrá identificar cuáles son los requisitos que cumplir, como se muestran a continuación: técnica, administrativa, jurídica y de comercialización.

³⁰ Pasos para la inscripción de una empresa, marco teórico, ver pág. 24- 40.

5.2 Objetivos

- Elaborar la guía de formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, para todas aquellas personas naturales o jurídicas que deseen comercializar lotes.
- Describir las etapas, los pasos y requisitos que deben cumplir los interesados para formalizar una empresa comercializadora de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
- Enumerar los formularios respectivos, para cada etapa del proceso de formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
- Elaborar un brochure donde se describe la guía de formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, de forma resumida, sencilla y precisa, para que el público que desee dedicarse a la comercialización de lotes pueda informarse.
- Elaborar un flujograma que esquematice el proceso que se debe seguir al momento de que una persona natural o jurídica desee dedicarse a la comercialización de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.

5.3 Justificación

Esta propuesta está encaminada a la elaboración de un Guía para la Formalización de Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional ya que no existe en la actualidad una guía que sirva de orientación a las personas naturales o jurídicas que deseen dedicarse a la comercialización de lotes; en ella se describen las etapas con sus respectivos procedimientos para la formalización de empresas.

Se enfoca principalmente en las etapas y los procedimientos a seguir para todas aquellas personas naturales o jurídicas que deseen comercializar lotes o parcelas. Ello ayudará a que los lotificadores, parcelarios y propietarios de lotes y parcelas actúen de buena fe para con los lote-habientes y conforme a la ley.

La Guía de Formalización es completamente viable, debido a que es un proceso que se debe seguir para la formalización, regularización y comercialización de todos los proyectos de lotificaciones y parcelaciones; de lo contrario las personas naturales o jurídicas no podrán llevar a cabo los proyectos.

También esto contribuirá al ordenamiento y desarrollo territorial, debido a que garantizará el goce de propiedad y posesión de buena fe de los lote-habientes, así mismo servirá como modelo para las Alcaldías Municipales debido a que algunas de estas no cuentan con sus propios planes de desarrollo local y Ordenanzas Municipales con ello podrán conformar ventanillas únicas de ámbito municipal o regional, donde comercializadores de lotificaciones puedan realizar los respectivos trámites.

El uso de esta guía será exclusivamente para toda persona natural o jurídica que desee dedicarse a la comercialización de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, para que le sirva de orientación en la regulación, formalización y comercialización de empresas lotificadoras.

5.4 Uso de Aplicación de la Guía.

- Esta guía será aplicada para toda persona sea natural o jurídica que desee dedicarse a la comercialización de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
- La entidad responsable de la entrega y disposición de la guía de formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, será el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en el área de Ventanilla Única.

5.5 Misión y Visión de la Guía.

5.5.1 Misión

La presente guía de formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional servirá de orientación para toda persona natural o jurídica que desee dedicarse a la comercialización de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.

5.5.2 Visión

Orientar a todas las empresas comercializadoras de lotificaciones mediante la difusión de la guía de formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, y Alcaldías Municipales del departamento de San Miguel.

5.6 Etapas y Pasos de la Guía para la Formalización de Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.

5.6.1 Etapa Técnica

Primera etapa que debe realizar toda persona sea natural o jurídica que desee dedicarse a la comercialización de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, donde lo primero que debe realizar el lotificador o arquitecto autorizado, es la inscripción del proyecto de lotificación en el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en la Ventanilla Única, donde se realizan los tramites de los permisos de parcelación.

Como segundo paso el ingeniero o arquitecto autorizado debe realizar la Factibilidad del Proyecto de Parcelación, que comprenderá la calificación del lugar, la recomendación para calificar el proyecto de interés social alrededor de las instituciones, la factibilidad de agua lluvias, la revisión vial y zonificación, la factibilidad de agua potable y aguas negras, la valoración cultural y la categorización ambiental.

En caso de que se presenta el proyecto y se realiza el estudio para su factibilidad, y este no cuente con drenaje de aguas lluvias, entonces se hacen las recomendaciones pertinentes, y el interesado debe presentar una propuesta para tal efecto, fundamentado en el estudio hidrológico.

A continuación, se presentan los pasos y requisitos que el lotificador debe cumplir en la etapa técnica:

5.6.1.1 Paso N° 1 Inscripción del proyecto de lotificación o parcelación en el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Previo a la inscripción del proyecto de parcelación la persona natural o jurídica que desea dedicarse a la comercialización de lotificaciones debe registrarse como desarrollador parcelario en el Vice ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, cuyo registro constituye un mecanismo de información y transparencia sobre los desarrolladores parcelarios inscritos en el registro. **(Art.11 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional).**

Requisitos para persona natural o jurídica:

- Escritura de propiedad.
- Copia de DUI y NIT del propietario y responsable del proyecto certificado por el notario.
- Ubicación catastral.
- Certificación extractada.
- Si lo presenta una tercera persona anexar copia de DUI, NIT y carta de autorización autenticada.
- Cuando es representante legal anexar DUI, NIT credencial que le acredita como Representante Legal Certificada.
- Si el propietario no firma lo puede hacer otra persona y anexar DUI y NIT Certificado.

5.6.1.2 Paso N° 2 Factibilidad del Proyecto de Parcelación

Requisitos para persona natural o jurídica:

- (Formulario A) de solicitud de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias y revisión vial y zonificación, según los requerimientos del VMVDU. **(Ver Anexo N° 2).**
- 6. Documentos que acrediten la personería del solicitante y la facultad de pedir la aprobación de permisos de parcelación respecto del inmueble, en su caso.
- 7. (Formulario A-1) de solicitud de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias y revisión vial y zonificación, según los requerimientos del VMVDU. **(Ver Anexo N° 3)**
- 8. Documentos que acrediten la personería del solicitante y la facultad de pedir la aprobación de permisos de parcelación respecto del inmueble, en su caso.
- 9. Copia certificada notarialmente del testimonio de la escritura matriz debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, en la que conste la descripción técnica del inmueble o inmuebles, de los que se solicita la autorización de la parcelación.
- 10. Certificación extractada de la inscripción del inmueble o inmuebles emitida por el Centro Nacional de Registros, en adelante CNR, con no más de 30 días a la presentación de la solicitud.

11. Certificación de ficha catastral y ubicación emitida por el CNR u otro documento que certifique la información catastral que sea necesaria para dejar constancia de la o las parcelas en las que recae el terreno.
12. Acuerdo del Concejo Municipal que contenga declaratoria provisional de interés social, en la cual se reconozca su competencia en cuanto al proyecto.
13. Formularios de solicitud para evaluación del proyecto respecto al contenido cultural, histórico, arqueológico y paleontológico.
14. Factibilidad de recolección y disposición de desechos sólidos o propuesta técnica de solución en su caso.
15. Recibos de pago por trámites, según los precios y aranceles que sean establecidos legalmente para cada una de las instituciones que participan del proceso de aprobación de permisos.
16. Tres copias físicas de planos, según los requisitos establecidos legalmente, más una copia en digital, según los requerimientos y especificaciones emitidos por el VMVDU.

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

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

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

Los representantes de la Ventanilla Única o el VMVDU, en su caso, podrán denegar la solicitud, cuando ésta no cuente con la información completa y precisa o los documentos no sean presentados según lo establecido en la Ley, el presente Reglamento y demás normativa aplicable, indicando al usuario los requisitos que deberá completar o precisar para posteriores presentaciones. **(Art.7 del Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional).**

5.6.2 Etapa Administrativa

En esta segunda etapa se realizan una serie de trámites administrativos en las instituciones públicas relacionadas, donde es necesario la aprobación, autorización de inscripción del proyecto de lotificación. Esta etapa se desarrolla por el Profesional (Ingeniero Civil o Arquitecto) que elabora los planos o por el titular del inmueble a lotificar.

Esta fase comprenderá la resolución ambiental, el dictamen final y resolución de la evaluación cultural, la resolución de los sistemas de aguas negras y agua potable, y el permiso de parcelación.

En esta fase en lo concerniente a la resolución ambiental puede suceder que se realice estudio de impacto ambiental cuando la institución encargada así lo requiere, pues no en todos los casos es así.

A continuación, se presentan los requisitos que debe cumplir toda persona natural o jurídica que desee iniciar una obra de parcelación, para obtener el permiso de parcelación:

5.6.2.1 Paso N° 1 Permiso de Proyecto de Parcelación

- Solicitud dirigida al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en el papel timbrado correspondiente debidamente firmada y sellada por el Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del Proyecto.
- Copia del plano y resolución de la revisión vial y zonificación de las factibilidades de servicios correspondientes así también la clasificación de lugar y de la línea de construcción.
- Tres juegos de copias heliográficas y un juego de copias de transparencia firmados y sellados por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño e identificadas por el número de su credencial correspondiente. **(Art.17 del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales).**

- Dictamen o Resolución Ambiental al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales. **(Art.21 de la Ley de Medio Ambiente) (Ver Anexo N° 4).**
- Obtención de Constancia de Factibilidad de Servicios de Aguas Negras, para la Construcción de Fosas Sépticas y Pozos de Absorción al Ministerio de Salud. **(Ver Anexo N° 4).**
- Dictamen Técnico de Comercio Ministerio de Trabajo. **(Ver Anexo N° 4).**
- Constancia de Factibilidad de Servicios de Agua Potable, y de no Afectación de los Mantos Acuíferos, a la institución autónoma de Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA). **(Ver Anexo N° 4).**
- Dictamen de Valorización Cultural si el inmueble se encuentra ubicado en el casco histórico, otorgado por la Secretaría de la Cultura. **(Ver Anexo N° 4).**
- Constancia de Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica. **(Ver Anexo N° 4).**

5.6.3 Etapa Jurídica

Una vez aprobado y autorizado el proyecto de lotificación se debe presentar el permiso de parcelación en la Unidad de Catastro, Centro Nacional de Registro, donde se realiza la asignación de cada número de matrícula correspondiente a cada lote, con lo que posteriormente se debe contratar los servicios de un notario para que realice la desmembración en cabeza de su dueño, donde se describe el terreno que se está lotificando y se especifica la cantidad de lotes y sus medidas entre otras descripciones del mismo, para ser presentado posteriormente en el registro respectivo.

A continuación, se presentan los pasos con sus respectivos requisitos que se deben realizar en esta etapa:

5.6.3.1 Paso N° 1 Inscripción de plano en la Unidad de Catastro

Requisitos para persona natural o jurídica:

- Resolución del permiso de parcelación del proyecto de lotificación o parcelación.
- Inscripción del plano a la Unidad de Catastro Nacional (**Art.686 Código Civil**):
 - a) Documento Único de Identificación (DUI).
 - b) Comprobante de pago cancelado según el precio correspondiente a la solicitud.
 - c) Cuadro de área por polígonos y lotes.
 - d) Cuadro resumen de áreas (lotes, zonas verdes, zonas de protección, área de circulación, área útil).
 - e) Rumbos y distancias de polígonos y calles para digitalización de lotes cuando no se adjunte el archivo digital.
 - f) Copia de plano y resolución autorizada por la institución competente (Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano), junto con el plano original solo para confrontar.

5.6.3.2 Paso N° 2 Desmembración en Cabeza de su Dueño

Requisitos para persona natural o jurídica:

- Contratar los servicios de un abogado y notario
- Describir el terreno a lotificar, su ubicación, colindantes y linderos.
- Elaborar la escritura de desmembración en cabeza de su dueño.
- Presentar la desmembración en cabeza de su dueño al Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

5.6.4 Etapa de Comercialización

Puede ser realizada por una persona natural, jurídica, o por un comerciante individual, con la diferencia que la primera conlleva un proceso legal de constitución del negocio, más sin embargo el segundo no requiere de la constitución de la empresa como se muestra a continuación:

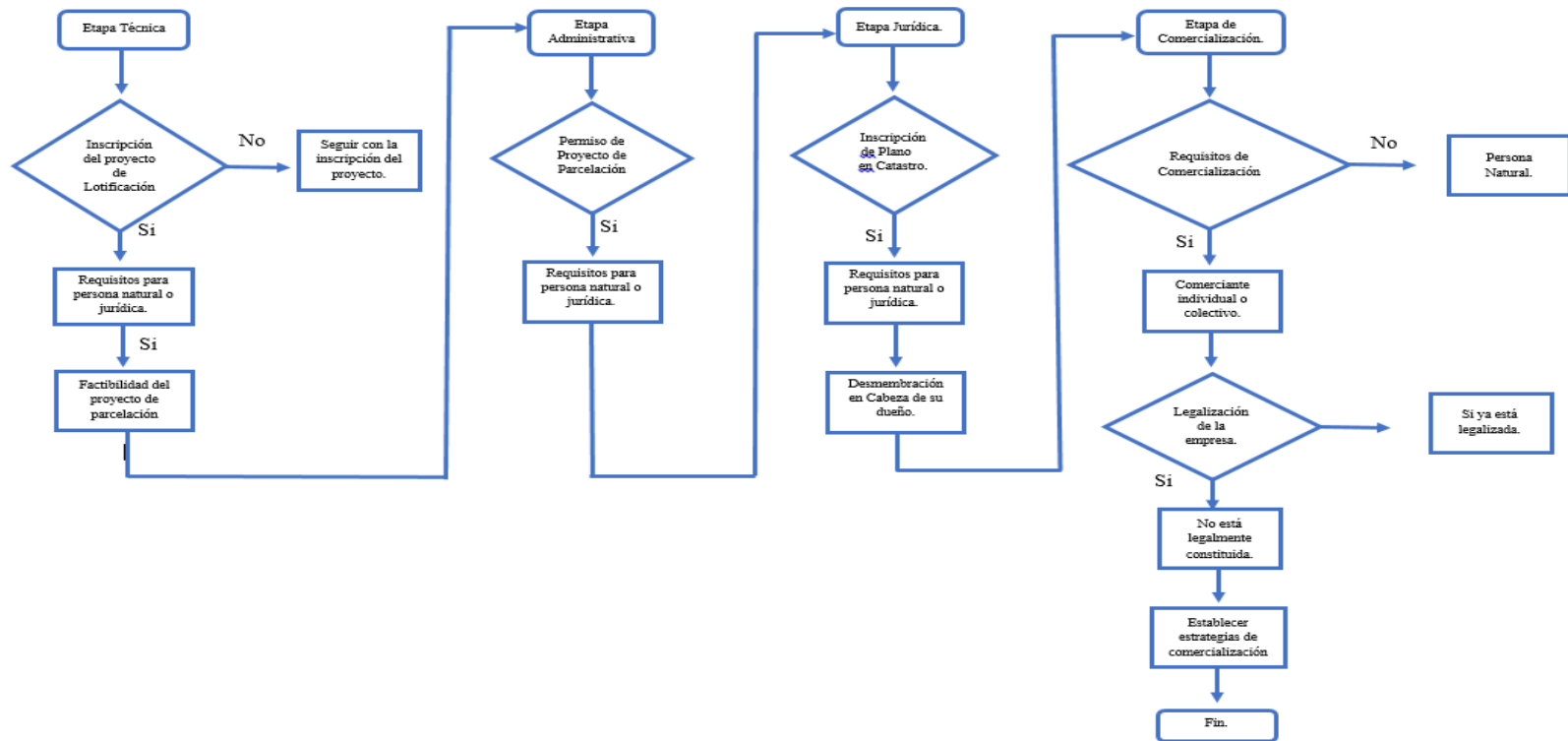
5.6.4.1 Persona Natural o Jurídica

Para poder comercializar debe constituirse primero como empresa, siendo ésta una unidad económica constituida de recursos materiales, financieros, humanos, tecnológicos y administrativos, es por ello por lo que se presentan los siguientes pasos que se deben de seguir para la formalización de una empresa en nuestro país:

- Selección de Nombre
- Certificación de Cheque
- Trámites en Alcaldía
- Escrituración Pública
- Presentación de Escritura
- Obtención del Balance Inicial de la Empresa
- Trámites en el Ministerio de Hacienda para solicitud de NIT y NRC
- Trámites en la Dirección General de Estadísticas y Censos
- Formalización Contable
- Legislación Contable
- Apertura de Cuenta en la Alcaldía
- Solicitud de Matrícula de Empresa
- Trámite de Matrícula de Empresa y Establecimiento en el Centro Nacional de Registro.
- Trámite para la Inscripción del Nombre Comercial
- Solicitud de Asignación y Autorización de correlativos para la emisión de documentos legales.
- Inscripción en Ministerio de Trabajo
- Comerciante Individual

5.7 Flujo del Proceso de Comercialización de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.

El presente diagrama de flujo representa gráficamente, el proceso que debe seguir toda persona natural o jurídica, al momento de decidir formalizar su empresa comercializadora de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.



5.7.1 Base legal del proceso de comercialización de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, reflejado en el flujograma, según Ley de Impuesto sobre la Renta.

Etapas de Comercialización

Ganancia de Capital

Art. 14.- La ganancia obtenida por una persona natural o jurídica que no se dedique habitualmente a la compraventa, permuta u otra forma de negociaciones sobre bienes muebles o inmuebles, constituye ganancia de capital y se gravará de acuerdo con las siguientes reglas:

1) En cada transacción la ganancia o pérdida de capital se determinará deduciendo del valor de la transacción, el costo básico del bien, el importe de las mejoras efectuadas para conservar su valor y el de los gastos necesarios para efectuar la transacción.

Cuando el valor de la transacción sea mayor que las deducciones, habrá ganancia de capital. Si las deducciones son mayores que el valor de la transacción habrá pérdida de capital.

Se considerarán mejoras todas aquellas refacciones, ampliaciones y otras inversiones que prolonguen apreciablemente la vida del bien, impliquen una ampliación de la constitución primitiva del mismo o eleven su valor, siempre que dichas inversiones no hayan sido admitidas como gastos de producción de su renta o de conservación de su fuente.

2) La pérdida de capital proveniente de las transacciones a que se refiere el inciso primero de este artículo será deducible de la ganancia de capital. Si la ganancia excede a la pérdida, el excedente, o sea la ganancia neta de capital, se gravará con el impuesto de acuerdo con el artículo 42 de esta ley.

En caso de que la pérdida exceda a la ganancia, el saldo podrá ser usado dentro de los cinco años siguientes contra futuras ganancias de capital, siempre que se declare en el formulario que para tal efecto proporcione la administración tributaria. En ningún caso será deducible de la ganancia de capital, las pérdidas de capital provenientes de operaciones distintas a las reguladas en este artículo.

3) El costo básico de los bienes muebles e inmuebles se determinará en el caso de que sea adquirido a título oneroso deduciendo del costo de adquisición las depreciaciones que se hayan realizado y admitido de acuerdo con la ley. El costo básico de los bienes adquiridos por donación o herencia será el costo básico del donante o causante.

Art. 42.- El Impuesto sobre la Renta a pagar por la ganancia neta de capital de una o varias transacciones determinada conforme el artículo 14 de esta ley, será el equivalente al diez por ciento (10%) de dichas ganancias, salvo cuando el bien se realice dentro de los doce meses siguientes a la fecha de su adquisición, en cuyo caso la ganancia neta de capital deberá sumarse a la renta neta imponible ordinaria y calcularse el impuesto como renta ordinaria, adjuntándose a la declaración de impuesto sobre la renta del ejercicio de imposición respectivo, el formulario de cálculo de la ganancia de capital.

En caso de que exista saldo de pérdida de capital de ejercicios o períodos de imposición anteriores, que no se hubiere aplicado a ganancias de capital, podrá restarse a la ganancia neta de capital calculada en el ejercicio o período de imposición actual, el resultado positivo será sujeto al impuesto referido en el inciso anterior.

El impuesto a pagar por la ganancia de capital cuando la transferencia se realice transcurridos los doce meses siguientes a la adquisición del bien se sumará al impuesto calculado sobre la renta imponible ordinaria y se pagará en el mismo plazo en que el contribuyente deba presentar la declaración jurada del impuesto sobre la renta del correspondiente ejercicio anual o período de imposición, adjuntándose a dicha declaración el formulario de cálculo de ganancia de capital o de la pérdida en su caso, que deberá llenarse con los requisitos que disponga la dirección general.

Cálculo del impuesto de personas naturales, sucesiones y fideicomisos.

Art. 37.- El Impuesto sobre la Renta para las personas naturales, sucesiones y fideicomisos domiciliados, se calculará de conformidad a la tabla que a continuación se detalla, para los casos especialmente previstos en esta ley, así:

	RENTA NETA O IMPONIBLE		% A	SOBRE EL	MAS CUOTA
	DESDE	HASTA	APLICAR	EXCESO DE:	FIDA DE:
I TRAMO	\$ 0.01	\$ 4,064.00		EXENTO	
II TRAMO	\$ 4,064.01	\$ 9,142.86	10%	\$ 4,064.00	\$ 212.12
III TRAMO	\$ 9,142.87	\$ 22,857.14	20%	\$ 9,142.86	\$ 720.00
IV TRAMO	\$ 22,857.15	EN ADELANTE	30%	\$ 22,857.14	\$ 3,462.86

Las personas naturales, sucesiones o fideicomisos no domiciliados, calcularán su impuesto aplicando el treinta por ciento (30%) sobre su renta neta o imponible. Se excluyen del cálculo del impuesto, aquellas rentas que hubieren sido objeto de retención definitiva de Impuesto sobre la Renta en los porcentajes legales establecidos.

5.8 Brochure sobre “Guía de Formalización de Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional”.

La presente guía tiene como finalidad, servir de orientación a toda persona natural o jurídica que desee formalizar una empresa comercializadora de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, cumpliendo de igual manera la normativa legal que rige su funcionamiento.

Nuestra guía de formalización de empresas comercializadoras de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, la reflejamos por medio de un brochure, anexo a ello el diagrama de flujo que explica, el proceso que debe seguir toda persona natural o jurídica que desee dedicarse a la comercialización de lotificación y parcelaciones para uso habitacional de manera legal, como se explica a continuación:

Etapa Técnica: Una vez que toda persona natural o jurídica ha decidido dedicarse a la comercialización de lotificaciones, lo primero que debe hacer es visitar el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano donde le darán la asesoría respectiva para el proceso de inscripción del proyecto de lotificación o parcelación, donde debe de cumplir una serie de requisitos para poder pasar al segundo paso, que es la factibilidad del proyecto de parcelación, donde hay otra serie de requisitos que cumplir para poder pasar a la siguiente etapa.

Etapa Administrativa: Una vez completado la etapa anterior se pasa a una segunda etapa donde se solicita el Permiso de Parcelación, que es otorgado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, cumpliendo los requisitos de este paso se puede pasar a la Siguiete etapa.

Etapa Jurídica: Una vez cumplido las dos etapas anteriores se debe dar cumplimiento a dos pasos que conforman esta etapa, el primer paso es la Inscripción del plano en catastro y el segundo es la desmembración en cabeza de su dueño, donde la persona natural o jurídica debe contratar los servicios de un notario para que se lo realice, y para culminar el proceso de lotificación y parcelación se da seguimiento a la siguiente etapa.

Etapa de Comercialización: Última etapa donde el comercializador inicia sus operaciones de ventas de lotes o parcelas sea éste comerciante individual, persona natural o jurídica.

<p>HORARIOS DE ATENCIÓN</p> <p>DE LUNES A VIERNES DE 8:30 A.M. A 4:30 P.M.</p> <p>SIN CERRAR AL MEDIODÍA</p> <p>PARA MAYOR INFORMACIÓN PUEDES INGRESAR A NUESTRO SITIO WEB:</p> <p><u>info@mop.gob.sv</u></p>	 <p>“EL BUEN VIVIR COMIENZA EN CASA Y EN LA COMUNIDAD”</p>  <p>República de El Salvador en la América Central. Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano</p>	 <p>“GUÍA PARA LA FORMALIZACIÓN DE EMPRESAS COMERCIALIZADORAS DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL”</p> 
--	--	---

<p>ETAPA TÉCNICA</p> <p>Paso N° 1 Inscripción del proyecto de lotificación o parcelación en el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.</p> <p>Requisitos para persona natural y jurídica:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Escritura de propiedad. ◆ Copia de DUI y NIT del propietario y responsable del proyecto certificado por el notario. ◆ Ubicación Catastral. ◆ Certificación extractada. ◆ Si lo presenta una tercera persona anexar copia de DUI, NIT y carta de autorización autenticada. ◆ Cuando es representante legal anexar DUI, NIT credencial que le acredita como Representante Legal Certificada. ◆ Si el propietario no firma lo puede hacer otra persona y anexar DUI y NIT Certificado. <p>Paso N° 2 Factibilidad del Proyecto de Parcelación.</p> <p>Requisitos para persona natural y jurídica:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Solicitar Formulario A, correspondiente a la factibilidad de proyecto de Urbanización y Construcción al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. ◆ Solicitar Formulario A-1 correspondiente a los requisitos generales que debe presentar el profesional autorizado al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. 	<p>ETAPA ADMINISTRATIVA</p> <p>Paso N° 1 Permiso de Proyecto de Parcelación</p> <p>Requisitos para persona natural y jurídica:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Solicitar dictamen o Resolución Ambiental al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales. ◆ Obtención de Constancia de Factibilidad de Servicios de Aguas Negras, para la Construcción de Fosas Sépticas y Pozos de Absorción al Ministerio de Salud. ◆ Dictamen Técnico de Comercio Ministerio de Trabajo. ◆ Constancia de Factibilidad de Servicios de Agua Potable, y de no Afectación de los Mantos Acuíferos, a la institución autónoma de Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA). ◆ Dictamen o Resolución de Valorización Cultural si el inmueble se encuentra ubicado en el casco histórico o área de amortiguación, otorgado por la Secretaría de la Cultura. ◆ Constancia de Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica. <p>ETAPA JURÍDICA</p> <p>Paso N° 1 Inscripción de Plano en la Unidad de Catastro.</p> <p>Requisitos para persona natural y jurídica:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Resolución del permiso de parcelación del proyecto de lotificación o parcelación. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Inscripción del plano a la Unidad de Catastro Nacional: <ul style="list-style-type: none"> - Documento Único de Identificación (DUI). - Comprobante de pago cancelado según el precio correspondiente a la solicitud. - Cuadro de área por polígonos y lotes. - Cuadro resumen de áreas (lotes, zonas verdes, zonas de protección, área de circulación, área útil). - Rumbos y distancias de polígonos y calles para digitalización de lotes cuando no se adjunte el archivo digital. - Copia de plano y resolución autorizada por la institución competente (Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano), junto con el plano original solo para confrontar. <p>Paso N° 2 Desmembración en Cabeza de su Dueño</p> <p>Requisitos para persona natural y jurídica:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Contratar los servicios de un abogado y notario. ◆ Describir el terreno a lotificar, su ubicación, colindantes y linderos. ◆ Elaborar la escritura de desmembración en cabeza de su dueño. ◆ Presentar la desmembración en cabeza de su dueño al Registro de Propiedad Raíz e Hipoteca. <p>ETAPA DE COMERCIALIZACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Comerciante Individual: <p>No requiere legalización de la empresa.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Persona Natural o Jurídica: <p>Requiere legalización de empres</p>
---	--	---

5.9 Evaluación, inspección, control y sanción de aplicación de la guía de Formalización de Empresas Comercializadoras de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional. (Art. 56 de la Ley Especial de Lotificación y Parcelación para uso Habitacional)

El siguiente cronograma refleja las acciones que debe realizar toda persona natural o jurídica que desee dedicarse a la comercialización de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, donde cada acción tiene una autoridad responsable que se encarga de hacer las respectivas verificaciones al finalizar cada acción del proyecto.

Tabla N° 7

Acciones	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Autoridades Responsables.
Inscripción del proyecto de parcelación.	X												Vice ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.
Factibilidad del proyecto de parcelación.	X	X	X	X	X	X							Vice ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.
Permiso del proyecto de parcelación.							X	X					Vice ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.
Presentar el permiso en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.									X				Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
Inscripción del Plano en la Unidad de Catastro.										X			Unidad de Catastro
Desmembración en Cabeza de su dueño.											X	X	Abogado y Notario

Fuente: Elaboración Propia.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Libros

American Psychological Association (2002). *“Manual de Publicaciones de la American Psychological Association (5 ed.)”*. México, D.F.: Editorial El Manual Moderno.

Dirección General de Equipamiento Urbano y Vivienda. (1977) *“Elemento para una política nacional de vivienda”*. México D.F.: SAHOP.

Fischer Laura, Espejo Jorge. (2011), *“Mercadotecnia”*. México D.F.: Mc Graw Hill/ Interamericana Editores, S.A. de C.V.

Hernández Sampieri, Roberto. (2014). *“Metodología de la Investigación”*. México D.F.: Mc Graw Hill/ Interamericana Editores, S.A. de C.V.

Kotler, P. (1972). *Dirección de mercadotecnia*. 2da edición. Editorial Diana. México.

Kotler, P. (1992). *Dirección de mercadotecnia: análisis, planeación, implementación y control*. Editorial Mc-Graw-Hill. Madrid.

Rojas Soriano, Raúl. (2013). *“Guía para Realizar Investigaciones”*. México D.F.: Plaza y Valdez Editores.

Stanton, W. y Frutrell, Ch. (1987). *Fundamentals of marketing*. 8va edition. Editorial Mc Graw-Hill Inc. New York.

Tesis

Penut M.J.A, Ramos M.Y.D, Reyes H.F.L; (2014). *“Eficacia del marco regulatorio jurídico del derecho de los consumidores, aplicable a los contratos de compraventa de lotes o parcelas en el área metropolitana de San Salvador (Tesis de Pregrado)”*. Universidad de El Salvador, San Salvador, El Salvador.

R. de la C, Melissa & I.V.B, Miriam (2006), *“Análisis de la inversión en el sector de la vivienda popular en El Salvador, período 1995-2005 (Tesis de Pregrado)”*. Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, San Salvador, El Salvador.

Leyes y Reglamentos

Código Civil, Decreto Legislativo N° 7 del 11 de febrero de 1858, publicado en el Diario Oficial N° 85, Tomo 8, del 25 de marzo de 1860.

Código de Comercio, Decreto Legislativo N° 671 del 14 de julio de 1970, publicado en el Diario Oficial N° 140, Tomo N° 228, del 31 de julio de 1970.

Código Penal, Decreto Legislativo N° 270 del 13 de Febrero de 1973; publicado en el Diario Oficial N° 63, Tomo 238, del 30 de Marzo de 1973.

Constitución de la República de El Salvador, Decreto Legislativo N° 38 del 15 de Diciembre de 1983; publicado en el Diario Oficial N° 234, Tomo 281 del 16 de Diciembre de 1983.

Ley del Catastro, Decreto Legislativo N° 638, del 12 de Marzo de 1970; publicado en el Diario Oficial N° 54, Tomo 226 del 19 de Marzo de 1970.

Ley de Medio Ambiente, Decreto Legislativo N° 233, del 2 de Marzo de 1998; publicado en el Diario Oficial N° 79, Tomo N° 339 del 4 de Mayo de 1998.

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, Decreto Legislativo N° 257, del 17 de Junio de 2004; publicado en el Diario Oficial N° 126, Tomo N° 364 del 7 de Julio de 2004.

Ley de Urbanismo y Construcción, Decreto Legislativo N° 708, del 13 de Febrero de 1991; publicado en el Diario Oficial N° 36, Tomo N° 310 del 21 de Febrero de 1991.

Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, Decreto Legislativo N° 993, del 15 de Febrero del 2012; publicado en el Diario Oficial N° 46, Tomo N° 394 del 7 de Marzo de 2012.

Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, Decreto Legislativo N° 21, del 5 de Marzo de 1991; publicado en el Diario Oficial N° 47, Tomo 310, del 8 de Marzo de 1991.

Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, Decreto Legislativo N° 993, del 25 de Enero de 2012; publicado en el Diario Oficial N° 46, Tomo N° 394, del 7 de marzo de 2012.

Sitios Web

Libros Digitales

Álvarez, Sandra. (2007). *Mercado de lotificaciones y legalización de Tierras*. Recuperado de http://www.evivienda.gob.sv/Lotificaciones/instructivo_sil.pdf.

Publicaciones

Izquierdo Asencio, Rafael; (1999) *Protección Registral de los Derechos Reales y Tutela Judicial Efectiva*. Recuperado de <http://www.vertice@elsalvador.com>.

Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; (2014-2016). *Documentos a presentar a las instituciones para el otorgamiento de permisos*. Recuperado de <http://www.vivienda.gob.sv/>.

ANEXOS

Anexo N° 1
Lotificaciones legales registradas en el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo
Urbano, departamento de San Miguel.

Tabla N° 5

N°	Nombre Lotificación	Departamento	Municipio
1	EL JOBAL	SAN MIGUEL	CHAPELTIQUE
2	LAS AMERICAS II	SAN MIGUEL	CHAPELTIQUE
3	PANAMA	SAN MIGUEL	CHAPELTIQUE
4	PAVANA	SAN MIGUEL	CHAPELTIQUE
5	SOL NACIENTE DEL GOLFO I	SAN MIGUEL	CHAPELTIQUE
6	SOL NACIENTE DEL GOLFO II	SAN MIGUEL	CHAPELTIQUE
7	EL PAPALON	SAN MIGUEL	CHINAMECA
8	LA FORTUNA	SAN MIGUEL	CHINAMECA
9	SAN CRISTOBAL	SAN MIGUEL	CHINAMECA
10	GRACIAS A DIOS	SAN MIGUEL	CHIRILAGUA
11	VILLA HERMOSA II	SAN MIGUEL	CHIRILAGUA
12	DOS ESTRELLAS	SAN MIGUEL	CIUDAD BARRIOS
13	GOZEN	SAN MIGUEL	EL TRANSITO
14	MAZALA	SAN MIGUEL	EL TRANSITO
15	NUEVA ESPERANZA	SAN MIGUEL	EL TRANSITO
16	SORTO	SAN MIGUEL	EL TRANSITO
17	LA ESTACIÓN	SAN MIGUEL	LOLOTIQUE
18	CANAAN	SAN MIGUEL	MONCAGUA
19	COSTA BRAVA	SAN MIGUEL	MONCAGUA
20	EL ROSARIO	SAN MIGUEL	MONCAGUA
21	EL TRANSITO	SAN MIGUEL	MONCAGUA
22	HIDROPÓNICA LOURDES	SAN MIGUEL	MONCAGUA
23	LA CAMPIÑA	SAN MIGUEL	MONCAGUA
24	LOS ALMENDROS I Y II	SAN MIGUEL	MONCAGUA

25	MILKBAR	SAN MIGUEL	MONCAGUA
26	S/NOMBRE	SAN MIGUEL	MONCAGUA
27	S/NOMBRE	SAN MIGUEL	MONCAGUA
28	SAN CAYETANO	SAN MIGUEL	MONCAGUA
29	SAN FRANCISCO	SAN MIGUEL	MONCAGUA
30	SANTA ISABEL	SAN MIGUEL	MONCAGUA
31	SIN NOMBRE	SAN MIGUEL	MONCAGUA
32	SIN NOMBRE	SAN MIGUEL	MONCAGUA
33	STA. RITA Y LAS FLORES	SAN MIGUEL	MONCAGUA
34	LA CAMPIÑA I	SAN MIGUEL	NUEVA GUADALUPE
35	LA CAMPIÑA II	SAN MIGUEL	NUEVA GUADALUPE
36	LAS PALMERAS	SAN MIGUEL	NUEVA GUADALUPE
37	SANTA ELENA I	SAN MIGUEL	NUEVA GUADALUPE
38	LOS NARANJOS	SAN MIGUEL	QUELEPA
39	MURILLO	SAN MIGUEL	QUELEPA
40	SAN AMBROSIO	SAN MIGUEL	QUELEPA
41	SAN RAFAEL III	SAN MIGUEL	QUELEPA
42	VALLE MARQUEZADO	SAN MIGUEL	QUELEPA
43	AMERICANA	SAN MIGUEL	QUELEPA
44	BRISAS DE OZATLAN	SAN MIGUEL	QUELEPA
45	DOLORES MEDINA	SAN MIGUEL	QUELEPA
46	EL CAJETE.	SAN MIGUEL	QUELEPA
47	GUALACHE	SAN MIGUEL	QUELEPA
48	SANDOVAL	SAN MIGUEL	SESORI
49	BRISAS DE JIQUILISCO	SAN MIGUEL	ULUAZAPA
50	EL CAJETE	SAN MIGUEL	ULUAZAPA
51	EL MILAGRO	SAN MIGUEL	ULUAZAPA
52	GUALACHE	SAN MIGUEL	ULUAZAPA
53	LA CONCORDIA	SAN MIGUEL	ULUAZAPA

Anexo N° 2 Formulario A



Solicitud de
FACTIBILIDAD DE PROYECTO

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

FORMULARIO A **HOJA 1 / 3**

EXP. No. _____ FECHA INGRESO: ____/____/20__

FACTIBILIDAD DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

I. TIPO DE SOLICITUD

- CALIFICACIÓN DE LUGAR LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN
- FACTIBILIDAD DE SERVICIOS REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN

II. DEL CONCEPTO DE TRÁMITE

- NUEVA SOLICITUD REFORMA

III. DEL TITULAR

1. NOMBRE DEL TITULAR O PROPIETARIO: _____
2. REPRESENTANTE LEGAL: _____
3. DOMICILIO PRINCIPAL Calle / Avenida: _____
Número: _____ Colonia: _____
Otros: _____ Municipio: _____
Departamento: _____ Tel. oficina: _____ Tel. residencia: _____
Fax: _____ Correo Electrónico: _____
4. NOMBRE DE LA SOCIEDAD QUE DESARROLLA: _____
5. PROFESIONAL ING. CIVIL, ARQ. Ó TÉCNICO RESPONSABLE: _____
Reg. N° _____
6. DIRECCIÓN Y TELÉFONO DEL PROFESIONAL RESPONSABLE: _____

IV. DE LA ACTIVIDAD, OBRA O PROYECTO

1. ÁMBITO DE ACCIÓN: Urbano consolidado Urbano no consolidado
 Rural aledaño a zonas urbanizadas no consolidadas Rural Costero
2. TIPO DE PROYECTO:
a) URBANIZACIÓN b) CONSTRUCCIÓN

GRADO DE URBANIZACIÓN	DENSIDAD (EN ÁREA DE LOTES)
U1 (Urbanización Completa Tipo 1) <input type="checkbox"/>	D1 (Lotes de más de 60 M2 a 100 M2) <input type="checkbox"/>
U2 (Urbanización Completa Tipo 2) <input type="checkbox"/>	D2 (Lotes de más de 100 M2 a 200 M2) <input type="checkbox"/>
U3 (Urbanización Progresiva grado 1) <input type="checkbox"/>	D3 (Lotes de más de 200 M2 a 500 M2) <input type="checkbox"/>
	D4 (Lotes de más de 500 M2 a 1000 M2) <input type="checkbox"/>
	D5 (Lotes de más de 1000 M2) <input type="checkbox"/>

Nota: Las densidades D1 y D2 se permitirán únicamente para urbanizaciones U1 y U2 si existe Factibilidad de Servicios Públicos.

3. NATURALEZA DEL PROYECTO: Nuevo Ampliación Rehabilitación
 Funcionamiento Demolición Remodelación Restauración
 Otros _____
4. UBICACIÓN FÍSICA: Calle/Avenida: _____
Cantón: _____
Otros: _____
Municipio: _____ Departamento: _____
5. NOMBRE DEL PROYECTO: _____
6. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: _____

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN
Km. 5 ½ Alameda Manuel Enrique Araya, Plantel MOP La Lechuza, Módulo A.

Solicitud de
FACTIBILIDAD DE PROYECTO

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

FORMULARIO A

HOJA 2 /3

EXP. No. _____ FECHA INGRESO: ____ / ____ /20__

7. USO DEL SUELO Anterior: _____ Actual: _____
Proyectado: Habitacional Comercial Institucional
 Industrial Recreacional Otros _____
8. COLINDANTES DEL PREDIO Y ACTIVIDADES QUE DESARROLLAN:
Al Norte: _____ Actividad: _____
Al Sur: _____ Actividad: _____
Al Este: _____ Actividad: _____
Al Oeste: _____ Actividad: _____
9. NÚMERO DE ETAPAS DEL PROYECTO Y TIEMPO ESTIMADO DE EJECUCION EN MESES:
I Etapa _____, II Etapa _____, III Etapa _____, IV Etapa _____, V Etapa _____.
10. ÁREA DEL TERRENO:
Total _____ M2 A desarrollar _____ M2; A impermeabilizar _____ m2 _____ %
11. ÁREAS Y PORCENTAJES ESTIMADOS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:
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 del lote Tipo: _____ M2.
12. ÁREAS Y PORCENTAJES ESTIMADOS DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN:
Área de Construcción: _____ M2. _____ % Del Área Total del Terreno
Área a Techar: _____ M2. _____ % Del Área Total del Terreno
Área a Demoler: _____ M2. _____ % Del Área Total del Terreno
Área a Ampliar: _____ M2. _____ % Del Área Total del Terreno
Área a Remodelar: _____ M2. _____ % Del Área Total del Terreno
Área de patios y jardines: _____ M2. _____ % Del Área Total del Terreno
13. NÚMERO DE UNIDADES: _____ Lotes _____
14. NÚMERO DE NIVELES: 1 nivel 2 niveles 3 niveles otros _____
15. RÉGIMEN DEL PROYECTO: Individual En condominio
16. TENENCIA DEL INMUEBLE: Propiedad Con opción de compra
 Arrendamiento
17. DESCRIPCIÓN DEL RELIEVE Y PENDIENTES DEL TERRENO:
 Ligeramente inclinado (0-2%) Ondulado suave (3-4%) Ondulado (5 - 12%)
 Alomado (13-25%) Quebrado (26-35%) Accidentado (36-70%)
 Muy accidentado (>70%)
18. COBERTURA VEGETAL
Cobertura menor: Pasto Matorral Arbusto Cultivo: _____
Cobertura mayor (densidad): Bosque muy ralo (<30%) Bosque ralo (30-50%)
 Bosque semidenso (50-70%) Bosque denso (>70%) Bosque Hidroalófito
Especies predominantes: _____
19. ELEMENTOS NATURALES, CULTURALES Y TURÍSTICOS:
 Ríos Lagos Mar Estero Manantiales
 Quebradas Manglares Lugares Turístico Zonas de Recreo
 Sitios Valor Cultural

Solicitud de
FACTIBILIDAD DE PROYECTO

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

FORMULARIO A

HOJA 3/ 3

EXP. No. _____ FECHA INGRESO: ____/____/20__

V. DECLARACIÓN JURADA

El suscrito _____ en calidad de titular, propietario o representante legal de la sociedad dueña 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, que tiene calidad de declaración jurada.

Lugar y fecha: _____, ____ del mes de _____ de _____

Nombre del titular, propietario o representante Legal

Firma del titular, propietario o representante Legal

Nombre del profesional Ing. Civil, Arq. ó Técnico responsable

Sello y firma del profesional Ing. Civil, Arq. ó Técnico responsable

Tel.: _____

Nota: Si se requiere mayor espacio en alguno de los puntos, anexar hoja de acuerdo a formato. La presente declaración para ser válida deberá contener nombres, firmas y/o huellas del titular, propietario o representante legal y firma y sello original del profesional responsable, autenticadas por notario.

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina.

Observaciones:

NOMBRE Y FIRMA DEL RECEPTOR

Anexo N° 3 Formulario A-1

FORMULARIO DE REQUISITOS PREVIOS A-1
FACTIBILIDAD DE PROYECTO

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

FORMULARIO A-1 HOJA 1 / 2
EXP. No. _____ FECHA INGRESO: ____ / ____ / 20__

FACTIBILIDAD DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN REQUISITOS GENERALES – HOJA DE CONTROL

1. PARA NUEVAS SOLICITUDES

A. FORMULARIO

- () Solicitud de Factibilidad de Proyecto de Urbanización y Construcción, firmada por el titular, propietario o representante legal y firmada y sellada por el profesional Arquitecto*, Ingeniero Civil* ó Técnico responsable del proyecto según Formulario A. ()

B. DOCUMENTOS

- () Una (1) copia de la ubicación catastral del inmueble emitida por el Centro Nacional de Registros (CNR). ()
() Una (1) copia del Testimonio de Escritura Matriz de compra-venta inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR) certificada por notario. ()
() Una (1) copia del contrato de arrendamiento o comodato del inmueble, certificado por notario. ()
() Una (1) copia del Documento Único de Identidad (DUI), del titular, propietario ó representante legal y del profesional ó técnico responsable del trámite, certificados por notario. ()
() Una (1) copia de la Tarjeta de Identificación Tributaria (NIT), del titular, propietario ó representante legal, de la sociedad, institución ó alcaldía y del profesional ó técnico responsable del trámite, certificados por notario. ()
() Una (1) copia del Testimonio de Escritura Matriz de Constitución de Sociedad, certificada por notario. ()
() Una (1) copia de la credencial del Representante Legal inscrita en el Registro de Comercio, o en su caso una (1) copia del poder administrativo certificados por notario. ()
() Una (1) copia del plano y de la Resolución de la Calificación de Lugar, Línea de Construcción y Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias.* ()
() Una (1) copia del carnet que acredita la inscripción en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores emitida por el VMVDU, del profesional Arquitecto, Ingeniero Civil ó Técnico responsable del proyecto. ()

C. PLANOS

I. Generalidades

- () Una (1) copia de la documentación y planos del proyecto en formato digital almacenados en un disco compacto o similar (este puede ser presentado en plataforma DXF, DWG, DWF versión 2000, JPG ó similar). ()
() Orientación, escala** y Fecha de 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. ()
() Membrete contendrá la siguiente información: Nombre del proyecto y del propietario; Uso del suelo prioritario; Dirección de la obra, Municipio y fecha; Área del terreno, área útil, área verde, equipamiento y Porcentaje de áreas; Nombre, firma, sello y número de credencial del Profesional o Técnico responsable del proyecto y numeración de hojas. ()
() Reservar un espacio de veinticinco centímetros (25 cm) de ancho por quince centímetros de alto (15 cm) en el extremo inferior derecho de cada hoja para la colocación de los sellos de recepción y/o aprobación del plano. ()
() Las dimensiones de los planos deberán ser en base a un módulo de cincuenta y cinco centímetros (55cm) en ambas direcciones o múltiplos de medios módulos sin exceder de un metro diez centímetros (1.10 cm) en el ancho y un metro sesenta y cinco centímetros (1.65 cm) en el largo. (Presentar planos doblados con cuadro para sellos visibles en la parte superior del doblez). ()

*Para solicitar Revisión Vial y Zonificación.
**Escala será el criterio del proyectista, debiendo en todo caso permitir lectura de la información contenida en los planos.

FORMULARIO DE REQUISITOS PREVIOS A-1
FACTIBILIDAD DE PROYECTO

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

FORMULARIO A 1 HOJA 2 / 2
EXP. No. _____ FECHA INGRESO: ____ / ____ /20__

CALIFICACIÓN DE LUGAR, LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN Y FACTIBILIDAD DE AGUAS LLUVIAS:

II. Dos (2) copias del plano del levantamiento topográfico de la extensión superficial del inmueble según escritura, firmados y sellados en original por el profesional ó técnico responsable del proyecto, conteniendo la siguiente información:

- () Nombre del propietario y colindantes. ()
- () Área y linderos del terreno, indicando sus rumbos, distancias y referencias a coordenadas geodésicas o a puntos fijos del territorio a su vez referenciados a coordenadas geodésicas. ()
- () Localización y dimensiones de vías, edificaciones vecinas y cuerpos de agua. ()
- () Curvas de nivel a intervalos no mayores de un metro referidas a niveles geodésicos, cuando el terreno se ubique en zonas de desarrollo restringido o de reserva ecológica. ()
- () Curvas de nivel con intervalos de uno a cinco metros dependiendo del área y pendiente natural de terreno. Cuando el terreno presente terrazas definidas solamente deberá indicarse el nivel de las mismas y niveles de colindancia. ()

REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN:

III. Tres (3) copias del plano anterior, firmados y sellados en original por el profesional responsable del proyecto, complementado con la siguiente información:

- () Sistema vial indicando clasificación y jerarquización de todas las vías. ()
- () Distribución de lotes debidamente identificados y acotados. ()
- () Indicar el uso prioritario su equipamiento y los usos complementarios. ()
- () Cuadro de áreas parciales y totales de todo lo expresado en los usos de suelo. ()
- () Localización y dimensionamiento de servidumbre y zona de protección. ()
- () Localización de áreas verde y de equipamiento social si las hubiere. ()
- () Nomenclatura propuesta. ()
- () Referencias al plan vial de circulación mayor y/o vías existentes, escala 1:2000 ó 1:2500. ()
- () Referencias al plano general de zonificación (si existiese). ()

2. PARA REFORMA

- () Un (1) juego de solicitud de Reforma según el Formulario A, ()
- () Un (1) escrito con la justificación técnica o legal del aspecto a Reformar, ()
- () Una (1) copia de plano y de resolución emitida a Reformar, ()
- () Tres (3) copias de planos de acuerdo a los requisitos del literal C. ()

NOTAS

1. **Esta oficina se reserva el derecho de otorgar los siguientes resultados:**
 - 1.1. **Aprobar** una solicitud, por presentar la documentación con información completa técnica y leg
 - 1.2. **Devolver** una solicitud, por presentar la información incompleta técnica y legal
 - 1.3. **Denegar** una solicitud, por no ser factible, técnica y/o jurídicamente la realización del proyecto
2. **Todo documento que se detalla en requisitos, deben ser copias certificadas por notario.**

Anexo N° 4 Formulario B

GOBIERNO DE
EL SALVADOR
UNÁMONOS PARA CRECER

Solicitud de
PERMISO DE PROYECTO

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

FORMULARIO B HOJA 1 / 4
EXP. No. _____ FECHA INGRESO: ____ / ____ / 20__

PERMISO DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

- I. DEL CONCEPTO DEL TRÁMITE**
 NUEVA SOLICITUD REFORMA
- II. DEL TITULAR**
1. NOMBRE DEL TITULAR O PROPIETARIO: _____
 2. REPRESENTANTE LEGAL: _____
 3. DOMICILIO PRINCIPAL Calle / Avenida: _____ Número: _____
 Colonia: _____
 Otros: _____
 Municipio: _____ Departamento: _____
 Tel. oficina: _____ Tel. residencia: _____ Fax: _____
 Correo Electrónico: _____
 4. NOMBRE DE LA SOCIEDAD QUE DESARROLLA: _____
 5. PROFESIONAL ING. CIVIL ó ARQ. RESPONSABLE: _____
 Reg. N° _____
 6. DIRECCIÓN Y TELÉFONO DEL PROFESIONAL RESPONSABLE: _____
- III. DE LA ACTIVIDAD, OBRA O PROYECTO**
1. AMBITO DE ACCIÓN: Urbano Rural Costero - Marino
 2. TIPO DE PROYECTO: Urbanización Parcelación Complejo Urbano
 Construcción
 3. NATURALEZA DEL PROYECTO: Nuevo Ampliación Rehabilitación
 Funcionamiento Demolición Remodelación
 Restauración Otros _____
 4. UBICACIÓN FÍSICA DEL TERRENO:
 Calle/Avenida: _____ Colonia/Cantón: _____
 Otros: _____
 Municipio: _____ Departamento: _____
 5. NOMBRE DEL PROYECTO: _____
 6. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: _____

 7. LOCALIZACIÓN: L1 L2 L3 L4
 8. DENSIDAD: D1 D2 D3 D4
 9. GRADO DE URBANIZACIÓN: U1 U2 U3
 10. USO DEL SUELO PROYECTADO: Habitacional Comercial Institucional
 Industrial Recreacional Otros _____

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

GERENCIA DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN
 Km. 5 ½ Alameda Manuel Enrique Araujo, Plantel MCP La Lechuzca, Módulo A.
 TELÉFONOS: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

Solicitud de
PERMISO DE PROYECTO

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

FORMULARIO B

HOJA 2 / 4

EXP. No. _____ FECHA INGRESO: ____/____/20____

11. **ÁREA DEL TERRENO:**
Total _____ M2 a desarrollar _____ M2
A impermeabilizar _____ M2. ____%.
12. **ÁREAS Y PORCENTAJES ESTIMADOS DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN:**
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 del lote Tipo: _____ M2.
13. **ÁREAS Y PORCENTAJES ESTIMADOS DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN:**
Área de Construcción: _____ M2. _____ % Del Área Total del Terreno
Área a Techar: _____ M2. _____ % Del Área Total del Terreno
Área a Demoler: _____ M2. _____ % Del Área Total del Terreno
Área a Ampliar: _____ M2. _____ % Del Área Total del Terreno
Área a Remodelar: _____ M2. _____ % Del Área Total del Terreno
Área de patios y jardines: _____ M2. _____ % Del Área Total del Terreno
14. **NÚMERO DE UNIDADES:**
Lotes _____ Locales _____ Apartamentos _____
15. **NÚMERO DE NIVELES** [] 1 nivel [] 2 niveles [] 3 niveles [] otros _____
16. **RÉGIMEN DEL PROYECTO:** [] Individual [] En condominio
17. **TRÁMITE PREVIO:** [] Factibilidad de Proyecto; exp. no. _____ fecha _____
[] Otros exp. no. _____ fecha _____
exp. no. _____ fecha _____

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

GERENCIA DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN
Km. 5 ½ Alameda Manuel Enrique Araujo, Plantel MOP La Lechuza, Módulo A,
TELÉFONOS: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

Solicitud de
PERMISO DE PROYECTO

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

FORMULARIO B **HOJA 3 / 4**
 EXP. No. _____ FECHA INGRESO: ____ / ____ / 20____

IV. DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO:

Responsabilidad	Nombre del Profesional	Registro No.	Firma y Sello
Diseño Arquitectónico			
Diseño Urbano			
Diseño Hidráulico			
Diseño Estructural			
Diseño Eléctrico			
Director de la Obra			
Constructor			

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

GERENCIA DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN
 Km. 5 ½ Alameda Manuel Enrique Araya, Plantel MOP La Lechuzza, Módulo A.
 TELÉFONOS: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

Solicitud de
PERMISO DE PROYECTO

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

FORMULARIO B

HOJA 4 / 4

EXP. No. _____ FECHA INGRESO: ____ / ____ / 20____

V. DECLARACIÓN JURADA

El suscrito _____ en calidad de titular, propietario o representante legal de la sociedad dueña 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, que tiene calidad de declaración jurada.

Lugar y fecha: _____ del mes de _____ de _____

Nombre del titular, propietario o representante Legal

Firma del titular, propietario o representante Legal

Nombre del profesional Ing. Civil, Arq. responsable

Sello y firma del profesional Ing. Civil, Arq. Responsable

Tel.: _____

Nota: Si se requiere mayor espacio en alguno de los puntos, anexar hoja de acuerdo a formato. La presente declaración para ser válida deberá contener nombres, firmas y/o huellas del titular, propietario o representante legal y firma y sello original del profesional responsable, autenticadas por notario.

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina.

Observaciones:

NOMBRE Y FIRMA DEL RECEPTOR

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

GERENCIA DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Km. 5 1/2 Alameda Manuel Enrique Araya, Pte. MCP La Lechuzca, Módulo A.

TELÉFONOS: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

Anexo N° 5 Formulario B-1



FORMULARIO DE REQUISITOS PREVIOS B-1
PERMISO DE PROYECTO

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

FORMULARIO B-1 **HOJA 1 / 3**
 EXP. No. _____ FECHA INGRESO: ____ / ____ / 20____

PERMISO DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN REQUISITOS GENERALES – HOJA DE CONTROL

1. PARA NUEVAS SOLICITUDES A. FORMULARIO

Solicitud de Permiso de Proyecto de Urbanización y Construcción, firmada por el titular, propietario o representante legal y firmada y sellada por el profesional Arquitecto ó Ingeniero Civil responsable del proyecto según Formulario B. ()

B. DOCUMENTOS

- () Una (1) copia de la ubicación catastral del inmueble emitida por el Centro Nacional de Registros (CNR). ()
- () Una (1) copia del Testimonio de Escritura Matriz de compra-venta inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR) certificada por notario. ()
- () Una (1) copia del contrato de arrendamiento o comodato del inmueble, certificado por notario. ()
- () Una (1) copia del Documento Único de Identidad (DUI), del titular, propietario ó representante legal y del profesional ó técnico responsable del trámite, certificados por notario. ()
- () Una (1) copia de la Tarjeta de Identificación Tributaria (NIT), del titular, propietario ó representante legal, de la sociedad, institución ó alcaldía y del profesional ó técnico responsable del trámite, certificados por notario. ()
- () Una (1) copia del Testimonio de Escritura Matriz de Constitución de Sociedad, certificada por notario. ()
- () Una (1) copia de la credencial del Representante Legal inscrita en el Registro de Comercio, o en su caso una (1) copia del poder administrativo certificados por notario. ()
- () Una (1) copia del carnet que acredita la inscripción en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Projectistas y Constructores emitida por el VMVDU, del profesional Arquitecto ó Ingeniero Civil responsable del proyecto. ()
- () Una (1) copia del Plano y Resolución de la Revisión Vial y Zonificación y de las Factibilidades de Servicios correspondientes así también de la Calificación de Lugar, Línea de Construcción y Reformas realizadas.* ()
- () Una (1) copia del Plano y Resolución del Permiso de Parcelación (si se requiere para solicitud de Permiso de Construcción)* ()
- () Una (1) copia de acta notarial certificada por notario de compromiso de ofrecimiento de Zona Verde y Equipamiento Social a favor de la Municipalidad. ()
- () Reglamento de Constitución de Administración de Régimen de Condominio cuando el proyecto se oriente dentro de este. ()
- () Constancia de Factibilidad de Servicios de Aguas Negras, ó Constancia del Ministerio de Salud para la construcción de Fosa Séptica y Pozo de Absorción. ()
- () Constancia de Factibilidad de Servicios de Agua Potable, ó Constancia de no afectación de los mantos acuíferos extendida por ANDA, cuando se trate de Parcelaciones y/o Urbanizaciones y no exista Factibilidad de dicha institución. ()
- () Constancia de Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica. ()
- () Dictamen técnico ó resolución otorgado por el Ministerio de Trabajo y Previsión Social cuando de trate Comercio ó Industria. ()
- () Dictamen ó Resolución Ambiental otorgado por el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales (Si la categorización ambiental lo requiere). ()
- () Dictamen ó Resolución de Valorización Cultural otorgado por la Secretaria de Cultura (Si el inmueble se encuentra ubicado en el casco histórico ó área de amortiguación). ()
- () Una bitácora firmada y sellada por el Director y Constructor de la obra que será devuelta debidamente sellada en la cual deberá registrarse los comentarios y observaciones del proyecto. ()

* Aplica para reforma no mayor a dos años de aprobado el proyecto.

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

GERENCIA DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN
 Km. 5 ½ Alameda Manuel Enrique Araya, Plantel MOP La Lechuzza, Módulo A.
 TELÉFONOS: Comutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

FORMULARIO DE REQUISITOS PREVIOS B-1
PERMISO DE PROYECTO

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

FORMULARIO B-1

HOJA 2 / 3

EXP. No. _____ FECHA INGRESO: ____/____/20____

C. PLANOS

I. Generalidades

- Una (1) copia de la documentación y planos del proyecto en formato digital almacenados en un disco compacto o similar (este puede ser presentado en plataforma DXF, DWG, DWF versión 2000, JPG ó similar). ()
- Orientación, escala** y fecha de levantamiento. ()
- Esquema general de ubicación con relación al sistema vial existente a escala 1:5000 y referenciado mediante distancias ó puntos conocidos de la Ciudad o Municipio. ()
- Membrete contendrá la siguiente información: Nombre del proyecto y del propietario; Uso del suelo prioritario; Dirección de la obra, Municipio y fecha; Área del terreno, área útil, área verde, equipamiento y, Porcentaje de áreas; Nombre, firma, sello y número de credencial del Profesional responsable del proyecto y numeración de hojas. ()
- Reservar un espacio de veinticinco centímetros (25 cm) de ancho por quince centímetros de alto (15 cm) en el extremo inferior derecho de cada hoja para la colocación de los sellos de recepción y/o aprobación del plano. ()
- Las dimensiones de los planos deberán ser en base a un módulo de cincuenta y cinco centímetros (55cm) en ambas direcciones o múltiplos de medios módulos sin exceder de un metro diez centímetros (1.10 cm) en el ancho y un metro sesenta y cinco centímetros (1.65 cm) en el largo. (Presentar planos doblados con cuadro para sellos visibles en la parte superior del doblez). ()

PERMISO DE PARCELACIÓN

II. Dos (2) juegos de Planos topográficos y obras exteriores de urbanización diseñada o existente, firmados y sellados en original por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño del proyecto, conteniendo la siguiente información:

- Planta de distribución general de lotes, zonas verdes, calles, estacionamientos, etc. ()
- Planta de distribución general con el diseño de la señalización y nomenclatura vial. ()
- Planta de distribución general con curvas de nivel indicando niveles de terrazas referenciales a niveles geodésicos y obras de protección a construir como: muros, taludes, etc. ()
- Planta general de líneas primarias de distribución eléctrica cuando el proyecto lo requiera. ()
- Planta general del sistema de abastecimiento de Agua Potable, ()
- Planta general de sistemas de drenaje de Aguas Negras. ()
- Planta general de sistemas de drenaje de Aguas Lluvias. ()
- Secciones transversales y detalles constructivos necesarios. ()
- Perfiles de todas las calles, indicando rasantes de pavimento y ubicación de los sistemas de aguas lluvias y negras, indicar niveles de terraza en caso de ser necesario. ()
- Detalles especiales propuestos a escala no menor de 1:20 de muros, cabezales de descarga, pozo de visita, tragantes, cordones, cunetas, caja de registro y pavimentación ó tratamiento que se dará a las vías. ()
- Escala a usarse en los perfiles serán: Horizontal 1:5000 y Vertical 1:50 ó 1:100 en casos especiales. ()
- Área del terreno, área útil, área verde y equipamiento. ()

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

III. Dos (2) Juegos de Planos Constructivos firmados y sellados en original por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño del proyecto, conteniendo la siguiente información:

- Plano topográfico (árboles, servidumbres, nombres de calles, infraestructura que afecte el terreno como postes y tendido, pozos, tragantes, medidores de agua, acera, arriate, hidrantes, nacimientos de agua y demás elementos naturales.). ()
- Planos arquitectónicos, Planta Arquitectónica, Detalles arquitectónicos y constructivos. ()
- Planta de Acabados (cuadro de acabados de pisos, cielo, puertas, ventanas, etc.) ()
- Secciones (longitudinales y transversales) y Elevaciones (principal, posterior). ()
- Planta de Techos referenciada al conjunto y Plantas y detalles estructurales de cubiertas ()
- Planos estructurales, Planta y detalles de Cimentación ()
- Plantas y detalles de entrepisos, vigas, losas y columnas ()
- Obras complementarias (obras de protección, circulaciones verticales, Secciones estructurales en ejes y paredes principales, Juntas de dilatación y detalles). ()

**Escala será el criterio del proyectista, debiendo en todo caso permitir lectura de la información contenida en los planos.

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

GERENCIA DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN
- Km. 5 ½ Alameda Manuel Enrique Araujo, Plantel MCP La Lechuzca, Módulo A.
TELÉFONOS: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

FORMULARIO DE REQUISITOS PREVIOS B-1
PERMISO DE PROYECTO

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

FORMULARIO B-1

HOJA 3 / 3

EXP. No. _____ FECHA INGRESO: ____ / ____ / 20__

- () Plano de Instalaciones Eléctricas, Planta de distribución de tomas corrientes, de alumbrado, de circuitos de fuerza, tableros y subtableros, de sistema de teléfono, sonido y seguridad, etc. ()
- () Cuadros de carga, de identificación de luminarias, detalles constructivos y simbología de pozos postes, luminarias, etc. ()
- () Plano de Instalaciones Hidráulicas (A.P. A.N. A.L.L.), Ubicación de pozos, cajas, acometidas, válvulas, artefactos sanitarios, canaletas, bajadas, subidas, fosa y/o tanques sépticos, campos de riego. Detalles constructivos y simbología. ()
- () Niveles de tapaderas y fondos de pozos y cajas, diámetro y tipos de tuberías, Dirección de flujo y magnitud de pendientes, distancias entre cajas y/o pozos. ()

D. ESTUDIOS

- () Memoria descriptiva del proyecto y descripción de las especificaciones técnicas para ejecución de las obras y procesos productivos cuando se trate de establecimientos industriales y otros que por su naturaleza lo requieran. ()
- () Estudio Hidrológico del área de afluencia del proyecto (exceptuando las viviendas individuales y las edificaciones dentro del área urbana). ()
- () Memoria de cálculo hidráulico (A.L.L., A.P. y A.N.) para las urbanizaciones y edificaciones de tres ó más plantas, centros comerciales, complejos industriales y las edificaciones de una ó dos plantas donde existan concentraciones frecuentes de público y si el abastecimiento se realiza por medio de pozo profundo, manantial o río, se deberá anexar el Estudio Hidrogeológico del terreno. ()
- () Memoria de Cálculos estructurales de muros con alturas iguales ó mayores de 2.00 mts. Cuando soporten cargas y obras necesarias al proyecto, y su correspondiente estudio de mecánica de suelos. ()
- () Memoria de cálculo estructural, cuando existan vigas de concreto con claros mayores de 5.00 mts., cuando existan edificaciones de una ó dos plantas donde existan concentraciones frecuentes de público. ()
- () Memoria de cálculo estructural, cuando se trate de edificaciones de 2 plantas con techo de losa la 2ª planta, cuando existan salientes ó voladizos mayores ó iguales a 1.25 mts., cuando existan estructuras metálicas con claros mayores de 6.00 mts., ()
- () Estudios de Suelos, cuando se trate de Urbanizaciones ó de edificaciones de dos ó más plantas, centros comerciales, complejos industriales y edificaciones de una ó más plantas donde existan concentraciones frecuentes de público. ()

2. PARA REFORMA

-) Un (1) juego de solicitud de Reforma según el Formulario B, ()
-) Un (1) escrito con la justificación técnica o legal del aspecto a Reformar, ()
-) Una (1) copia de plano y de resolución emitida a Reformar, ()
-) Memoria de cálculo, y planos con los diseños respectivos cuando las Reformas afecten la ubicación y trazo de calles, sistemas hidráulicos ó componentes estructurales. ()
-) Dos (2) copias de planos de acuerdo a los requisitos del literal C. ()

NOTAS:

1. Esta oficina se reserva el derecho de otorgar los siguientes resultados:

- 1.1 **Aprobar** una solicitud, por presentar la documentación con información completa técnica y legal.
- 1.2 **Devolver** una solicitud, por presentar la información incompleta técnica y legal.
- 1.3 **Denegar** una solicitud, por no ser factible, técnica y/o jurídicamente la realización del proyecto.

2. Todos los documentos que se detallan en requisitos deben ser copias certificadas por Notario.

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

GERENCIA DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN
- Km. 5 ½ Alameda Manuel Enrique Araujo, Plantel MCP La Lachuza, Módulo A.
TELÉFONOS: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

Anexo N° 6

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS
SECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

“Guía de Entrevista para la Alcaldías Municipales”

Objetivo: Obtener información relacionada de empresas de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, que sea de utilidad para realizar el trabajo de investigación.

1. Explique las etapas del proceso de formalización que debe realizar una empresa comercializadora de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional
2. ¿Qué requisitos debe de cumplir cada etapa?
3. Mencione que obstáculos han tenido que enfrentar antes los comercializadores de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional
4. ¿Qué le sugiere a los comercializadores de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional?
5. ¿Mencione el nombre de lotificaciones que tiene registrada en su base de datos?

Anexo N° 7

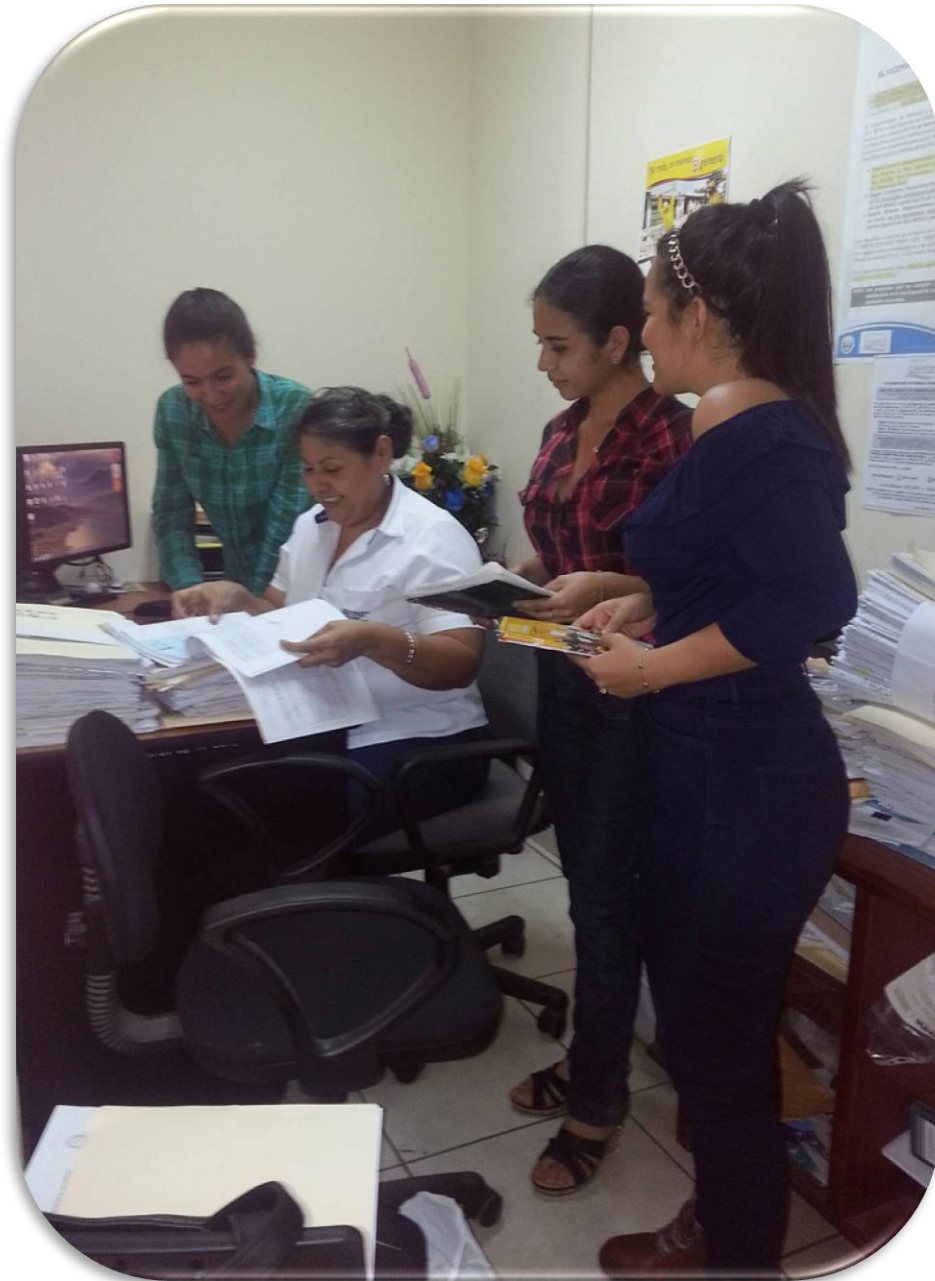
**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS
SECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

“Guía de Entrevista para el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano”

Objetivo: Obtener información relacionada con empresas de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, que sea de utilidad para realizar el trabajo de investigación.

1. Explique las etapas del proceso de formalización que debe realizar una empresa comercializadora de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional
2. ¿Qué requisitos debe de cumplir cada etapa?
3. Mencione que obstáculos han tenido que enfrentar antes los comercializadores de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional
4. ¿Qué le sugiere a los comercializadores de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional?
5. ¿Mencione el nombre y el número de lotificaciones que tiene registrada en su base de datos?

Anexo N° 8
Fotografías en el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO



Anexo N° 9
Presupuesto Financiero

TABLA N° 6

CANTIDAD	DETALLES	COSTOS	TOTALES
	<u>Recursos Materiales</u>		
1000	Impresiones.	\$150.00	
1200	Fotocopias (presentación de trabajo, entrevistas e informe final).	\$ 120.00	
3	Resmas papel bond t/c.	\$ 15.00	
3	Anillado.	\$ 20.00	
1	USB Modelo: Kingston de 8 GB.	\$ 12.00	
1	Empastado	\$ 30.00	
	SUB TOTAL		\$347.00
	<u>Transporte</u>		
20	Viajes a Alcaldías Municipales del departamento de San Miguel.	\$ 180.00	
4	Viajes a San Miguel al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.	\$ 20.00	
	SUB TOTAL		\$200.00
	<u>Alimentación</u>		
60	Almuerzos Viajes a Alcaldías Municipales del departamento de San Miguel para entrevistas.	\$ 180.00	
12	Almuerzos Viajes a San Miguel al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.	\$48.00	
	SUB TOTAL		\$228.00

	<u>Recursos Humanos</u>		
1	Asesor de Metodología	\$ 650.00	
	Asesor de Contenido	\$650.00	
	Coordinador de Proceso Grado	<u>\$750.00</u>	
	SUB TOTAL		\$2,050.00
	<u>Recursos Institucionales</u>		
	Biblioteca Estudiantil (UES)	\$0.00	
	Biblioteca Virtual (UES)	\$0.00	
	Sala de estudios (UES)	\$0.00	
	Sala de computo (UES)	<u>\$0.00</u>	
	SUB TOTAL		\$0.00
	<u>Otros</u>		
	Imprevistos	<u>\$ 250.00</u>	
	SUB TOTAL		\$250.00
	TOTAL GENERAL		\$3,075.00

Anexo N° 10 Cronograma de Actividades de la Tesis

TABLA N° 7

ACTIVIDADES	ENERO				FEBRERO				MARZO				ABRIL				MAYO				JUNIO				JULIO				AGOSTO				SEP.				OCTUBRE			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1-Coordinación del Proceso de Graduación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2- Elección del Tema de Investigación			X	X																																				
3-Aprobación del Tema y Nombramiento del Docente Asesor			X	X	X	X																																		
4-Delimitación de Tema de Investigación							X																																	
5-Planteamiento del Problema.								X	X																															
6- Objetivos										X																														
7- Alcances de la Investigación											X	X																												
8-Marco Teórico														X	X	X	X																							
9- Sistema de Hipótesis																		X																						
10-Propuesta Capitular																			X																					

