

# UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS  
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS

## DISEÑO DE UN SISTEMA LEGAL E INSTITUCIONAL PUBLICO PARA NORMAR Y APROBAR LOS PROYECTOS DE LOTIFICACIONES PARA VIVIENDAS EN LA ZONA OCCIDENTAL DE EL SALVADOR

TRABAJO DE GRADUACION

PRESENTADO POR

**HECTOR MANUEL CALDERON ESTRADA**

**FRANCISCO VIDES**

**JULIAN DE JESUS GUZMAN MARTINEZ**

PARA OPTAR AL GRADO DE:

LICENCIADO EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS

ENERO DE 1989



T  
352.962  
C146d

EJ. 2

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

Licenciado : José Luis Argueta Antillón  
RECTOR

Ingeniero : René Mauricio Mejía Méndez  
SECRETARIO GENERAL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

Licenciada : Hortensia Dueñas de García  
DECANO

Licenciado : Santos Saturnino Serpas  
SECRETARIO

TRIBUNAL EXAMINADOR

Licenciado : Luis Rolando Hurtado  
PRESIDENTE

Licenciado : Felipe Joaquín Vásquez  
PRIMER VOCAL

Licenciado : Mario Valdez G.  
SEGUNDO VOCAL



## D E D I C A T O R I A

- A DIOS TODOPODEROSO : Por darme tanto sin merecerlo
- A MI ESPOSA : Maura Estela Sandoval de Calderón, con mucho amor.
- A MIS PADRES : Juan Soto Estrada y Celia Calderón de Soto, con eterna gratitud y amor.
- A MIS HIJAS : Adela Beatriz y Maura Marisela, mi tesoro, con infinito amor.
- A MIS HERMANOS : Narciso Antonio, Ana Gloria, Jorge Antonio, Estela Asunción, Santos Asunción, Ercida Asunción y Juan Carlos, con mucho cariño.
- A PERSONAS ESPECIALES : Los esposos Rogelio Antonio Bolaños Sandoval y Blanca Julia Bolaños de Bolaños, que sin la ayuda de Dios y de ellos no hubiera alcanzado mi propósito.
- A MIS COMPANEROS : Con sincera amistad.
- A todos mis familiares y amigos que colaboraron en una u otra forma a darme fuerza para que no desmayara en mi anhelo.

HECTOR MANUEL CALDERON ESTRADA

## DEDICATORIA

- A DIOS TODOPODEROSO : Infinitas gracias.
- A MI MADRE : María Elena Vides con todo cariño y amor.
- A MI ESPOSA : Ana Cristina Méndez de Vides, con amor.
- A MIS HIJOS : Francisco Alfredo y Mauricio Ernesto, el mayor tesoro que Dios me dio.
- A MIS HERMANOS : Ernesto, Oscar Alfredo, José Mauricio y Dina Ruth con amor fraternal.
- A MIS COMPANEROS : Con sincera amistad .
- A todos mis amigos que me apoyaron y demás personas que en una u otra forma colaboraron en el desarrollo del presente trabajo.

FRANCISCO VIDES

## DEDICATORIA

- A DIOS TODOPODEROSO : Eterna gratitud
- A MI ESPOSA : María Antonia Sandoval de Guzmán, con amor.
- A MIS PADRES : Francisco de Jesús Guzmán y Margarita Martínez, con eterna gratitud y amor.
- A MIS HIJOS : Demar Francisco, Jerson Vladimir y Jenny Lessette, mi tesoro, con infinito amor.
- A MIS HERMANOS : Petrona, Juan y Antonio con mucho cariño.
- A MIS COMPANEROS : Con sincero afecto.
- A todos mis amigos que me apoyaron y demás personas que en una u otra forma colaboraron en el desarrollo del presente trabajo.

JULIAN DE JESUS GUZMAN MARTINEZ

## INDICE

CONTENIDO	PAGINA
INTRODUCCION	iii
MARCO CONCEPTUAL	1
1. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA HABITACIONAL	
1.1 Generalidades	1
2. ANTECEDENTES DE LAS LOTIFICACIONES PARA VIVIENDAS	5
2.1 Concepto	5
2.2 Surgimiento y desarrollo	6
CAPITULO II	
DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL DE LOS PROYECTOS DE LOTIFICACIONES PARA VIVIENDAS	11
1. SITUACION ACTUAL DE LOS PROYECTOS DE LOTIFICACIONES PARA VIVIENDAS	11
1.1. Normas existentes	12
1.2. Mecanismos de control existentes	13
1.3. Aspectos legales	14
2. INVESTIGACION DE CAMPO	14
2.1 Recopilación de la información	16
2.1.1 En las lotificaciones para viviendas	16
2.1.2 En las empresas comercializadoras de lotificaciones para viviendas	17
2.1.3 En las instituciones gubernamentales	17
3. PRESENTACION Y ANALISIS DE LOS RESULTADOS	18
3.1 Tabulación y análisis de los resultados de la investigación	18

3.2	Análisis de los resultados de la investigación	51
3.2.1	Resultados de la investigación realizada en las empresas comercializadoras de lotificaciones para viviendas.	51
3.2.2	Resultados de la investigación realizada en las oficinas gubernamentales involucradas en el proceso de aprobación de proyectos de lotificaciones para viviendas.	54

### CAPITULO III

	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	61
1.	CONCLUSIONES	61
2.	RECOMENDACIONES	64

### CAPITULO IV

	PROPUESTA DE UN SISTEMA LEGAL E INSTITUCIONAL PUBLICO PARA NORMAR Y APROBAR LOS PROYECTOS DE LOTIFICACIONES PARA VIVIENDAS	66
1.	CONCEPTO DE SISTEMA LEGAL	67
2.	OBJETIVOS DEL SISTEMA	67
	2.1 General	67
	2.2 Específicos	68
3.	PROYECCIONES DEL SISTEMA	68
4.	ORGANIZACION DE LA DIVISION	68
5.	ASPECTOS LEGALES	69
	ANEXOS	100
	BIBLIOGRAFIA	152

## INTRODUCCION

La urgente necesidad de aliviar el déficit habitacional de El Salvador ha hecho que el Gobierno, a través del Instituto de Vivienda Urbana, el Fondo Social para la Vivienda, la Financiera Nacional de la Vivienda, Sistema Bancario y la Empresa Privada, por medio de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo de Vivienda Mínima, haya tratado de darle solución; sin embargo a pesar de todo el esfuerzo realizado, el déficit aumenta cada vez más, pues en los últimos años y a raíz del problema socio-político en que se vive y la tragedia del terremoto del 10 de octubre de 1986, han sido factores que han incidido considerablemente en el problema.

Las lotificaciones para viviendas están contribuyendo en la solución del problema en mención, sin embargo, se están desarrollando en forma desordenada sin un adecuado control.

Después de estudiar detenidamente los documentos relativos a la autorización de los proyectos de lotificaciones para viviendas, con que cuenta el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria y la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura, se creyó imprescindible la necesidad de realizar el estudio que logre correlacionarlas en un solo documento, dado que el objeto sería el mismo y establecerlo en una sola unidad dependiente de un solo organismo central. En virtud de la escasa información bibliográfica existente sobre

lotificaciones y las condiciones de vida de sus pobladores, fue necesario realizar una investigación con las técnicas de la entrevista dirigida, pasada a funcionarios de instituciones de gobierno y empresas privadas y la encuesta a los pobladores de las lotificaciones.

El objeto principal de este trabajo consiste en diseñar un sistema legal e institucional público para normar y aprobar los proyectos de lotificaciones para viviendas, a fin de facilitar a los interesados, en obtener su aprobación, los trámites del proceso, así como asegurar a los habitantes de las mismas la prestación de los servicios básicos necesarios bajo una base legal.

El trabajo en su conjunto está compuesto por cuatro capítulos y sus correspondientes anexos.

El primer capítulo está enfocado al planteamiento de los antecedentes del problema habitacional, como de las lotificaciones con sus características principales, con el objeto de tener un concepto general del problema habitacional.

El capítulo dos trata sobre la situación actual en que se desenvuelven todas aquellas personas naturales y jurídicas involucradas en el desarrollo y funcionamiento de las lotificaciones. En éste se exponen los resultados de la

investigación de la situación actual y de la investigación realizada en los pobladores de las lotificaciones, en las empresas comercializadoras y en las instituciones gubernamentales, que permitieron al grupo efectuar un análisis exhaustivo, dando lugar a las conclusiones presentadas en el capítulo tres y que servirán de base para diseñar el sistema.

En el capítulo tres se exponen las conclusiones y recomendaciones derivadas de la investigación sujeta de estudio y, de ser tomadas en cuenta por las autoridades gubernamentales correspondientes, vendrían a mejorar el funcionamiento de los proyectos de lotificaciones para viviendas y así darles una mejor atención a las personas que demandan los servicios básicos necesarios.

El capítulo cuatro contiene la propuesta del sistema. su contenido es explícito y claro, a fin de facilitar su aplicación.

Es de reconocer y agradecer la colaboración recibida de las personas particulares y funcionarios de las distintas instituciones visitadas, que, con su valiosa información, hicieron posible la realización de todo el trabajo.

Se desea también que el esfuerzo realizado por el grupo de trabajo al diseñar el sistema, sea tomado en cuenta por el

CAPITULO I  
MARCO CONCEPTUAL

1. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA HABITACIONAL

1.1 Generalidades

La República de El Salvador está situada en la América Central y limita al Norte y al Este con la República de Honduras; al Sur con el Océano Pacífico y al Oeste con la República de Guatemala; su superficie es aproximadamente de 21,000 <sup>2</sup> Kms , con una longitud máxima de Oriente a Poniente de 240 Kms y de Norte a Sur de 100 Kms.

Política y administrativamente el país está dividido en 14 Departamentos, con un total de 262 Municipios. La sede de cada gobierno municipal constituye una comunidad urbana. 1\_/

La población estimada para el año de 1988 asciende a 5,031,484 habitantes con una densidad promedio de 240 <sup>2</sup> habitantes por Km . 2\_/

---

FUENTE: 1\_/ Consejo Central de Elecciones de El Salvador.

2\_/ Indicadores Económicos y Sociales. Avance #2. Agosto 1988.

Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social, Dirección General de Coordinación e Información de El Salvador.

La economía de El Salvador descansa en la exportación de sus principales productos provenientes de los sectores tales como: el sector agropecuario, con los productos del café, caña de azúcar, algodón, granos básicos y la explotación de la ganadería, el sector comercio y el sector de la industria manufacturera, siendo éstos los más importantes en la economía del país, pues son los que generan mayores divisas, producción para el consumo y comercio interno, no olvidando los otros ocho sectores restantes que también conforman la economía de El Salvador.

El territorio Nacional está dividido en tres zonas: La Oriental, que cuenta con cuatro Departamentos, la Central con siete y la Occidental con tres.

El presente estudio se refiere al problema habitacional del país, y se realizó en la Zona Occidental, integrada por los Departamentos de Santa Ana, Sonsonate y Ahuachapán, con una extensión territorial de 4,488.54 Kms<sup>2</sup> . 3\_/ y una población total estimada, al 31 de Diciembre del año de 1988, de 1,183,411 habitantes, teniendo una densidad promedio de 264 habitantes por Km<sup>2</sup> . 4\_/

---

FUENTE: 3\_/Diccionario Geográfico de El Salvador, Tomo 1, año 1970, Ministerio de Obras Públicas, Instituto Geográfico Nacional.

4\_/Indicadores Económicos y sociales, Avance #2, Agosto 1988, del Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social, Dirección General de Coordinación e Información de El Salvador.

Las actividades productivas predominantes de la Zona Occidental son en primer plano la caficultura, contando además con dos empresas productoras de cemento, una central hidroeléctrica, una central geotérmica, un puerto marítimo, la única refinería de petróleo con que cuenta el país y una zona rica en minerales como la piedra caliza, mármol, caolín, bentonita, cal dolomítica, ematita y sílice.

A medida que la población del país ha ido aumentando a lo largo de la historia se ha hecho sentir cada vez más un desequilibrio familia-vivienda manifestándose inicialmente como un pequeño déficit habitacional, el cual también fue provocado por la constante corriente migratoria campo-ciudad y el tipo de modelo económico imperante.

El déficit habitacional en el año de 1988 es de 600,000 unidades. 5\_/

El modelo económico tradicional de la nación se caracterizó por que sólo podían aspirar a tener vivienda propia aquellas personas que jugaban un rol de producción dentro del sistema; pero, por otro lado, se ha incrementado el número de personas económicamente activas y el sistema no las ha podido ir absorbiendo en toda su magnitud, incrementándose

continuamente los niveles de desempleo, con la consiguiente imposibilidad de que adquieran su propia vivienda quienes han ingresado a tal categoría. La mayoría de estos últimos han conformado grupos familiares para las llamadas zonas marginales, las que están asentadas en terrenos generalmente públicos, formando un habitat cuya característica principal está constituida por condiciones de vida deplorables. A causa de esto, el nivel cultural de sus habitantes es significativamente bajo, lo que hace de dichas zonas un foco de creación de individuos con alto grado de delincuencia.

La gente desempleada ha venido en aumento y soportando la marginalidad en que la ha colocado el sistema, con una serie de privaciones que van desde lo económico hasta lo cultural, arrastrando consigo a su familia y probablemente a varias generaciones más, dado que sus hijos no reciben una educación que los coloque en mejores perspectivas de desenvolverse en las diferentes áreas económicas y sociales.

Por otra parte, el grado de subdesarrollo del país hace que en sus zonas marginales no haya un medio ambiente adecuado y saludable; por el contrario, en ellas existen grandes basureros, que son focos de creación de moscas y otros insectos propagadores de enfermedades infecto contagiosas, a lo cual debe agregarse que no disponen de servicios sanitarios, por lo que la defecación se efectúa al aire libre, agravando la contaminación y la imagen del lugar.

Las condiciones mencionadas generan en sus habitantes un creciente resentimiento social que se asocia en una u otra forma con la actual guerra fratricida que se sufre en El Salvador, a esto se agrega el conflicto bélico sociopolítico que ha provocado la imposibilidad por parte del Gobierno de generar suficientes fuentes de trabajo para la población económicamente activa que se encuentra desempleada y de impedir la actual espiral inflacionaria.

El problema habitacional, desde esta perspectiva, es un efecto de las relaciones injustas entre los dueños de los medios de producción y los trabajadores, ya sean éstos profesionales u obreros.

El problema citado se le ha tratado de atender. Sin embargo, debido a que tal atención se ha proyectado en forma aislada de los problemas del empleo, la salud, el medio ambiente, lo social, lo cultural, etc., los resultados obtenidos han sido insuficientes por lo que es necesario atacarlo en forma integral, dentro del marco general del desarrollo económico y social.

## 2. ANTECEDENTES DE LAS LOTIFICACIONES PARA VIVIENDAS

### 2.1 Concepto

Lotificaciones para viviendas son las divisiones sistemáticas en que se parte un terreno, sea éste de propiedad

privada o pública, con fines de albergar familias que puedan construir su vivienda en las mismas, y que tengan proyecciones y factibilidad de que a corto plazo contarán con los servicios básicos necesarios que permitan vivir dignamente en ellas.

## 2.2 Surgimiento y desarrollo

Las lotificaciones para viviendas surgieron en el territorio nacional como un proyecto tendiente a solucionar en alguna medida el problema habitacional, y fue el 24 de Octubre de 1932 cuando el entonces Presidente de la República, General Maximiliano Hernández Martínez, fundó la Junta Nacional de Defensa Social, que el 22 de Diciembre de 1943 se transformó en Mejoramiento Social S.A.

El 2 de Mayo de 1945 dicha entidad cambió de estructura orgánica y adoptó la denominación de Mejoramiento Social, por Decreto Legislativo # 70, publicado en el Diario Oficial # 99, Tomo 138 del 10 del mismo mes y año, y que después de varias consideraciones, el 29 de Diciembre de 1950, se dividió en dos instituciones, para atender por un lado el área urbana a través del Instituto de Vivienda Urbana (IVU) y, por otro, lo rural por el Instituto de Colonización Rural (ICR). 6\_/

El Instituto de Colonización Rural contaba con una Sección

---

FUENTE: 5\_/ Historia del Instituto de Vivienda Urbana. Publicación del Instituto de Vivienda Urbana.

de Vivienda, pero sus actividades se orientaban fundamentalmente a fomentar el desarrollo de la pequeña propiedad y facilitar asistencia técnica para el mejor aprovechamiento de la tierra. Los aspectos relativos a la vivienda rural fueron perdiendo importancia dentro de las actividades del Instituto, cuyo patrimonio se traspasó al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria con fecha 20 de Marzo de 1975.

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

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

facilitándole el crédito respectivo. Además concede préstamos para la compra de lotes y para la construcción de viviendas.

La Financiera Nacional para la Vivienda surgió en el año de 1963 por Decreto Legislativo, siendo la Institución que fige el Sistema de Ahorro y Préstamos en materia de políticas financieras para la construcción de viviendas que solucione en alguna medida el problema del déficit habitacional existente en el país.

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

El Instituto de Vivienda Urbana, fue creado para que encuentre adecuadas soluciones al grave problema de la falta de vivienda en el país y se encargue de construir viviendas higiénicas y económicas para familias de escasos y medianos recursos.

La Fundación Salvadoreña de Desarrollo de Vivienda Mínima, surgió como entidad privada sin fines de lucro, la cual, utilizando la técnica de ayuda mutua, involucra a los interesados en las labores de construcción de sus viviendas. Esta tiene la finalidad de construir viviendas a bajo costo y

el mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes que atiende mediante sus programas.

Algunas empresas privadas han realizado muy buenos proyectos de lotificaciones con viviendas ya construidas, y otras financian a los particulares la compra de su vivienda de acuerdo con las empresas constructoras. Sin embargo, estos esfuerzos no han sido suficientes ante la gran demanda existente. Por tal razón el comercio de la tierra en forma de lotificación se ha convertido en un negocio seguro y muy lucrativo, no obstante la proliferación de proyectos en cuestión, y que están regulados en alguna medida por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, si son rurales y por la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura, si son urbanos.

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

Las lotificaciones para viviendas constituyen una alternativa de solución al problema habitacional, especialmente porque en la mayoría de los casos la forma de adquisición de los lotes está al alcance de las familias de bajos ingresos, pero deben sujetarse a disposiciones legales de manera que

quienes residan en las mismas gocen de los servicios de agua potable, energía eléctrica, letrinas, sistemas de desagüe si son rurales o de alcantarillados si son urbanas; además, acceso a los servicios de salud, educación y transporte, por lo que se hará necesaria una amplia coordinación entre las instituciones encargadas de proporcionar dichos servicios, cuyos costos se pueden compartir entre el Estado y los lotificadores, a fin de proporcionar a los pobladores condiciones adecuadas de vida.

## CAPITULO II

DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL DE LOS PROYECTOS DE  
LOTIFICACIONES PARA VIVIENDAS

En este capítulo se presentan todos aquellos aspectos relacionados con la situación actual que rige los proyectos de lotificaciones para viviendas, así como las normas y leyes vigentes con que las instituciones de gobierno funcionan, los mecanismos de control que utilizan y aquellos aspectos legales que determinan la aprobación del proyecto.

Contiene la investigación de campo realizada en las lotificaciones, en las empresas comercializadoras de las mismas y en las instituciones gubernamentales que intervienen en el proceso de aprobación de éstas, así como su correspondiente tabulación y el respectivo análisis para establecer su condición u operación en la actualidad.

1. SITUACION ACTUAL DE LOS PROYECTOS DE LOTIFICACIONES PARA  
VIVIENDAS

Actualmente se están desarrollando proyectos de lotificaciones para viviendas por todos los rumbos del país, administrados unos por los propietarios de los terrenos y otros por empresas que se encargan de comercializarlos incluyendo todo el proceso, desde su inicio hasta la venta de cada uno de

los lotes; estas lotificaciones, en su mayoría carecen de aprobación por las instituciones gubernamentales encargadas, por tal razón no han tenido ningún control en cuanto a que reúnan los requisitos mínimos para el establecimiento y desarrollo de una colonia, la cual cuente con las comodidades al menos mínima de desarrollo.

### 1.1 Normas existentes

Existen en el país dos instituciones gubernamentales encargadas de normar y aprobar los proyectos de lotificaciones para viviendas. Si los correspondientes terrenos se encuentran en el área rural, le corresponde al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria proporcionar a los interesados la información necesaria sobre el trámite de aprobación, de acuerdo con el "Reglamento Especial de Parcelaciones Comerciales" (ver anexo # 4 ) que tiene el Instituto. Si están ubicadas en la zona urbana, compete a la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura dicho trámite, de conformidad con lo establecido en el instrumento denominado "Requisitos Mínimos para Permisos de Urbanización" (Ver anexo # 6 ). La Dirección posee formatos de solicitudes para las diferentes etapas que comprende el proceso de aprobación de los proyectos, las cuales son las siguientes: calificación del lugar, demarcación de línea y nivel de construcción y solvencia para escriturar los inmuebles (ver anexos # 9-13-14) . Además, proporciona información escrita sobre los requisitos que debe satisfacer el

interesado para la aprobación de los proyectos de lotificaciones que se realicen dentro del municipio de San Salvador o en el resto del territorio nacional, y sobre el control que se efectúa sobre los mismos requisitos para la aprobación final de los proyectos.

El Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria no posee formatos para las solicitudes, aunque proporciona una guía técnica normativa para orientar a los interesados (ver anexo # 5 ).

#### 1.2 Mecanismos de control existentes

La Dirección General de Urbanismo y Arquitectura y el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria tienen mecanismos consistentes en la recepción de las solicitudes de revisión para la calificación del proyecto, lo que contiene escritura pública registrada y certificación extractada de la misma, si fuere a través de alguna persona distinta del propietario del terreno tendrá que acompañar autorización hecha por un abogado para poder realizar dicho proyecto. Los mecanismos posteriores serán las aprobaciones que se van realizando según el cumplimiento de los requisitos que para cada uno se exige hasta llegar a la autorización final o aprobación de dicho proyecto. Sin embargo, estas instituciones no disponen de mecanismos para tomar determinaciones en relación con los proyectos que no presentan ninguna

autorización del Estado.

### 1.3 Aspectos legales

Las instituciones encargadas de aprobar los proyectos de lotificaciones para viviendas involucran la participación de las entidades públicas que tienen relación con el control del ambiente y del subsuelo.

El Reglamento Especial de Parcelaciones Comerciales que tiene el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria establece los requisitos que debe llenar el interesado para darle por aceptada la solicitud de aprobación. Entre las disposiciones contenidas en el Reglamento está la intervención de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, la Alcaldía Municipal, el Centro de Recursos Naturales y la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura, instituciones que, al mismo tiempo, tienen sus propias normas para emitir sus dictámenes.

## 2. INVESTIGACION DE CAMPO

La investigación se realizó en la Zona Occidental durante un periodo de sesenta días.

Ante la imposibilidad de conocer el universo por no saber el número de lotes que constituye cada lotificación. Para

establecer la muestra, entre un universo desconocido, se utilizó la fórmula estadística siguiente:

$$n = \frac{Z^2 \hat{p} \hat{q}}{(LE)^2}$$

donde:

n = muestra

z = nivel de confianza = 1.96 = 2

p = probabilidad de éxito = 0.5

q = probabilidad de fracaso = 0.5

LE= límite de error = 0.05

desarrollo de la fórmula

$$n = \frac{(2.00)^2 (0.5) (0.5)}{(0.05)^2}$$

$$n = \frac{1}{0.0025} = 400$$

Por la situación socio-política y de zozobra en que se vive actualmente se tropezó con problemas que, de alguna manera, fueron superados para la obtención de la referida información.

Cabe mencionar que en muchos casos se tuvo que regresar varias veces a las empresas comercializadoras e instituciones gubernamentales, con el fin de investigar datos que no fueron

proporcionados en entrevistas anteriores.

## 2.1 Recopilación de la información

La información se recopiló en aquellos lugares objeto de estudio, tales como, personas que habitan en las lotificaciones, empleados encargados de las empresas comercializadoras de los proyectos de lotificaciones para viviendas y a funcionarios responsables de las oficinas gubernamentales, los que proporcionaron cada uno la información pertinente.

### 2.1.1 En las lotificaciones para viviendas

En las lotificaciones de la Zona Occidental se pasaron cuatrocientas encuestas con el objeto de recabar información que serviría de base para la comprobación de algunas hipótesis planteadas en el trabajo, para ello fue necesario tocar tópicos dentro de las referidas encuestas tales como aspectos generales de condiciones de vida dentro de las lotificaciones, las condiciones de vida dentro de las lotificaciones, las condiciones de pago para la adquisición de los lotes, cultivos agrícolas afectados por estos proyectos, algún daño ecológico provocado y miras de desarrollo dentro de ellas así como del nivel sociocultural de los habitantes.

### 2.1.2 En las empresas comercializadoras de lotificaciones para viviendas.

Se realizó una entrevista dirigida a 4 empleados encargados de las diferentes empresas comercializadoras (ver anexo # 2 pag. 105) de lotes, 3 en Santa Ana y 1 con sede en la Ciudad de Santa Tecla, con el fin de conocer el procedimiento ocupado por ellas para el desarrollo de los distintos proyectos de lotificaciones para viviendas que tienen a su cargo y los compromisos que adquieren con los dueños de los terrenos, con las personas que compran lotes y el proceso a seguir con las instituciones gubernamentales para la aprobación de los proyectos.

### 2.1.3 En las Instituciones Gubernamentales.

Con el objeto de indagar el actual proceso de aprobación de los proyectos de lotificaciones para viviendas, que llevan a cabo las instituciones gubernamentales, se visitaron: el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura y otras, como el Instituto Salvadoreño de Turismo, Catastro Fiscal, el Instituto Geográfico Nacional y algunas alcaldías, efectuando una entrevista dirigida con funcionarios claves involucrados en este proceso, (ver anexo # 3).

### 3. PRESENTACION Y ANALISIS DE LOS RESULTADOS

Esta parte comprende el resultado de la investigación realizada a los pobladores de las lotificaciones, se tabula y detalla en cuadros que reflejan la información porcentual de cada una de las situaciones investigadas, así como el correspondiente análisis de la misma.

Contiene además el análisis de los resultados de las entrevistas dirigidas, tanto a empleados de las empresas comercializadoras de lotes, como a funcionarios de las instituciones gubernamentales.

#### 3.1 Tabulación y análisis de los resultados de la investigación.

Comprende el diseño de los cuadros sobre la tabulación de cada una de las preguntas de la encuesta realizada a los pobladores de las lotificaciones, y su respectivo análisis, en las que se han formado intervalos haciendo uso de la fórmula estadística de Sturges, con el objeto de medir los resultados de la investigación.

A continuación se presenta la tabulación de las respuestas obtenidas en cuadros clasificados por departamentos y por la Zona Occidental.

Tabulación y análisis de los resultados obtenidos.  
Vendedores de los lotes.

CUADRO 1  
ZONA OCCIDENTAL

ALTERNATIVAS	Fr	%
El propietario de la lotificación	336	84.0
Intermediarios	62	15.5
Otros vendedores	2	0.5
TOTALES	400	100.0

CUADRO 2  
DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

DEPARTAMENTO	SANTA ANA		SONSONATE		AHUACHAPAN		TOTA- LES.
	Fr	% POR DEPTO.	Fr	% POR DEPTO.	Fr	% POR DEPTO.	Fr.
El propietario de la lotificación	164	84.6	84	79.2	88	88.0	336
Intermediarios	28	14.4	22	20.8	12	12.0	62
Otros vendedores	2	1.0	0	0.0	0	0.0	2
TOTALES	194	100.0	106	100.0	100	100.0	400

Al investigar en la Zona Occidental a las personas que residen en las lotificaciones se determinó que la mayor parte han adquirido su lote a través del propietario, y que la participación de las empresas comercializadoras es reducida.

## Procedencia de los Pobladores

CUADRO 3

## DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

DEPARTAMENTO	SANTA ANA		SONSONATE		AHUACHAPAN		TOTALES	
	Fr	%	Fr	%	Fr	%	Fr.	%
ALTERNATIVAS								
Del mismo Municipio	112	57.7	58	54.7	43	43.0	213	53.3
De otro Municipio del mismo Depto.	62	32.0	40	37.7	41	41.0	143	35.7
De otro Depto. de la Zona Occidental	17	8.8	6	5.7	15	15.0	38	9.5
De otros lugares del país	3	1.5	2	1.9	1	1.0	6	1.5
De otro País.	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
TOTALES	194	100.0	106	100.0	100	100.0	400	100.0

Los pobladores de las lotificaciones de la Zona Occidental generalmente residían donde está ubicada ésta y que con el objeto de mejorar su condición habitacional han adquirido su lote para vivienda.

Condiciones de tenencia de la vivienda antes de adquirir su lote

CUADRO 4  
ZONA OCCIDENTAL

ALTERNATIVAS	fr	%
Alquilada	317	79.3
Propia	32	8.0
Otros	51	12.7
TOTALES	400	100.0

CUADRO 5  
DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

DEPARTAMENTO	SANTA ANA		SONSONATE		AHUACHAPAN		TOTALES
	Fr	%	Fr	%	Fr	%	Fr.
Alquilada	168	86.6	90	84.9	59	59.0	317
Propia	16	8.2	6	5.7	10	10.0	32
Otros	10	5.2	10	9.4	31	31.0	51
TOTALES	194	100.0	106	100.0	100	100.0	400

De la población encuestada en la Zona Occidental, la mayor parte de personas que residen en las lotificaciones alquilaban viviendas, adquiriendo su lote con objeto de proveerse de ella.

Clase de vivienda en que residían anteriormente.

CUADRO 6

## ZONA OCCIDENTAL

ALTERNATIVAS	fr	%
Mesón	255	63.8
Apartamentos con servicios higiénicos propios	25	6.3
Casa completa	37	9.2
SUB-TOTALES	317	79.3
Casa propia	32	8.0
Otros	51	12.7
TOTALES	400	100.0

CUADRO 7

## DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

DEPARTAMENTO	SANTA ANA		SONSONATE		AHUACHAPAN		TOTALES
	Fr	%	Fr	%	Fr	%	Fr.
Mesón	133	68.6	74	69.8	48	48.0	255
Apartamento con servicios higiénicos propios	15	7.7	6	5.7	4	4.0	25
Casa completa	20	10.3	10	9.4	7	7.0	37
SUB-TOTALES	168	86.6	90	84.9	59	59.0	317
Casa propia	16	8.2	6	5.7	10	10.0	32
Otros	10	5.2	10	9.4	31	31.0	51
TOTALES	194	100.0	106	100.0	100	100.0	400

La mayor parte de personas que han adquirido su lote, anteriormente alquilaban piezas de mesón, teniendo algunas la capacidad de alquilar casas completas o apartamentos con servicios higiénicos propios.

Cabe mencionar que los pobladores que residen en las lotificaciones algunas tenían casa propia y que por razones económicas se vieron obligadas a venderlas, pudiendo así sufragar algunos compromisos económicos con la diferencia de dinero, también existen algunos que vivían en condiciones de colonos o con parientes cercanos, no teniendo gastos por residir en esa vivienda.

Pago de alquiler mensual por vivienda que arrendaban anteriormente.

CUADRO 8  
ZONA OCCIDENTAL

ALQUILER MENSUAL Q	FAMI- LIA	%
De 15.0 a 47.0	130	41.0
De 48.0 a 80.0	93	29.3
De 81.0 a 113.0	24	7.6
De 114.0 a 146.0	3	1.0
De 147.0 a 179.0	21	6.6
De 180.0 a 212.0	28	8.8
De 213.0 a 245.0	4	1.3
De 246.0 a 278.0	5	1.6
De 279.0 a 311.0	9	2.8
TOTALES	317	100.0

Los que arrendaban vivienda pagaban mensualidades relativamente bajas ya que generalmente vivían en mesones

CUADRO 9  
DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

SANTA ANA			SONSONATE			AHUACHAPAN		
ALQUILER MENSUAL Q	FAMI- LIA	%	ALQUILER MENSUAL Q	FAMI- LIA	%	ALQUILER MENSUAL Q	FAMI- LIA	%
De 15.0 a 52.0	99	58.9	De 25.0 a 65.0	25	27.8	De 25.0 a 50.0	40	67.8
De 53.0 a 90.0	49	29.2	De 66.0 a 106.0	16	17.8	De 51.0 a 76.0	10	16.9
De 91.0 a 128.0	8	4.7	De 107.0 a 147.0	3	3.3	De 77.0 a 102.0	0	0.0
De 129.0 a 166.0	4	2.4	De 148.0 a 188.0	14	15.5	De 103.0 a 128.0	0	0.0
De 167.0 a 204.0	0	0.0	De 189.0 a 229.0	22	24.4	De 129.0 a 154.0	3	5.1
De 205.0 a 242.0	4	2.4	De 230.0 a 270.0	5	5.6	De 155.0 a 180.0	3	5.1
De 243.0 a 280.0	0	0.0	De 271.0 a 311.0	5	5.6	De 181.0 a 206.0	3	5.1
De 281.0 a 318.0	4	2.4	-	-	-	-	-	
TOTALES	317	100.0	-	90	100.0	-	59	100.0

NOTA: Los intervalos varían entre zona, y por departamento de acuerdo al número de encuesta que particularmente se pasaron.

Los datos reflejados en el cuadro # 9 muestran que los pagos eran más bajos en el Departamento de Santa Ana para las personas que alquilaban vivienda.

## Extensión de lotes.

CUADRO 10

## ZONA OCCIDENTAL

EXTENSION (V )		2	# DE LOTES	%
De 135	a 213		56	14.0
De 214	a 292		78	19.5
De 293	a 371		179	44.8
De 372	a 450		14	3.5
De 451	a 529		14	3.5
De 530	a 608		38	9.5
De 609	a 687		6	1.5
De 688	a 766		5	1.2
De 767	a 845		0	0.0
De 846	a 924		10	2.5
TOTALES			400	100.0

En la Zona Occidental, las dimensiones de los lotes en la mayor parte de lotificaciones para viviendas, oscilan desde 135

2 hasta 371 2 Vs existiendo lotes de mayores extensiones que fueron adquiridos en épocas en que el problema habitacional era menor y a medida que tal problema se agudiza las extensiones de los lotes han disminuido.

CUADRO 11

## DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

SANTA ANA			SONSONATE			AHUACHAPAN		
EXTENSION (V )	# DE LOTES	%	EXTENSION (V )	# DE LOTES	%	EXTENSION (V )	# DE LOTES	%
De 135 a 222	32	16.5	De 180 a 233	22	20.7	De 200 a 267	16	16.0
De 223 a 310	89	45.9	De 234 a 287	5	4.7	De 268 a 335	14	14.0
De 311 a 398	35	18.0	De 288 a 341	73	68.9	De 336 a 403	27	27.0
De 399 a 486	10	5.2	De 342 a 395	0	0.0	De 404 a 471	8	8.0
De 487 a 574	9	4.6	De 396 a 449	0	0.0	De 472 a 539	4	4.0
De 575 a 662	3	1.5	De 450 a 503	0	0.0	De 540 a 607	26	26.0
De 663 a 750	6	3.1	De 504 a 557	0	0.0	De 608 a 675	3	3.0
De 751 a 838	0	0.0	De 558 a 611	6	5.7	De 676 a 743	2	2.0
De 839 a 926	10	5.2	-	-	-	-	-	
TOTALES	194	100.0	-	106	100.0	-	100	100.0

En el cuadro # 11 se refleja que la mayor demanda de éstos existe en el Departamento de Santa Ana pues se observa que los lotes tienen menor extensión comparados con el resto de los departamentos.

La extensión de cada lote es suficiente para construcción de una casa.

Valor total de los lotes incluyendo intereses.

CUADRO 12

ZONA OCCIDENTAL

VALOR TOTAL ( ¢ )				# DE LOTES	%
De	600.00	a	2,390.00	80	20.0
De	2,391.00	a	4,181.00	86	21.5
De	4,182.00	a	5,972.00	106	26.5
De	5,973.00	a	7,763.00	57	14.3
De	7,764.00	a	9,554.00	44	11.0
De	9,555.00	a	11,345.00	15	3.8
De	11,346.00	a	13,136.00	6	1.5
De	13,137.00	a	14,927.00	0	0.0
De	14,928.00	a	16,718.00	3	0.7
De	16,719.00	a	18,509.00	3	0.7
TOTALES				400	100.0

CUADRO 13

DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

SANTA ANA				SONSONATE				AHUACHAPAN			
VALOR TOTAL ( ¢ )		# DE LOTES	%	VALOR TOTAL ( ¢ )		# DE LOTES	%	VALOR TOTAL ( ¢ )		# DE LOTES	%
De	900 a 2,467	86	44.3	De	3,500 a 5,375	49	46.2	De	600 a 1,600	12	12.0
De	2,468 a 4,035	25	12.9	De	5,376 a 7,251	30	28.3	De	1,601 a 2,601	0	0.0
De	4,036 a 5,603	34	17.5	De	7,252 a 9,127	6	5.7	De	2,602 a 3,602	22	22.0
De	5,604 a 7,171	6	3.1	De	9,128 a 11,003	14	13.2	De	3,603 a 4,603	20	20.0
De	7,172 a 8,739	9	4.6	De	11,004 a 12,879	4	3.8	De	4,604 a 5,604	12	12.0
De	8,740 a 10,307	22	11.3	De	12,880 a 14,755	0	0.0	De	5,605 a 6,605	23	23.0
De	10,308 a 11,875	6	3.1	De	14,756 a 16,631	0	0.0	De	6,606 a 7,606	7	7.0
De	11,876 a 13,443	3	1.6	De	16,632 a 18,507	3	2.8	De	7,607 a 8,607	4	4.0
De	13,444 a 15,011	3	1.6	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES		194	100.0	-		106	100.0	-		100	100.0

Condiciones en que adquirió el lote.

CUADRO 14

ZONA OCCIDENTAL

ALTERNATIVAS	fr	%
Al crédito	342	85.5
Al contado	58	14.5
TOTALES	400	100.0

CUADRO 15

DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

DEPARTAMENTO	SANTA ANA		SONSONATE		AHUACHAPAN		TOTALES
	Fr	%	Fr	%	Fr	%	Fr.
Al crédito	161	83.0	91	85.8	90	90.0	342
Al contado	33	17.0	15	14.2	10	10.0	58
TOTALES	194	100.0	106	100.0	100	100.0	400

La situación económica imperante en el país imposibilita a la población de bajos ingresos, la compra de lotes para vivienda al contado; haciéndolo al crédito por la facilidad que proporcionan los vendedores.

Cuota mensual para amortizar el valor del lote (incluye capital e intereses)

CUADRO 16

## ZONA OCCIDENTAL

CUOTA MENSUAL ( ¢ )			# DE LOTES	%
De 22.00	a	55.00	163	47.7
De 56.00	a	89.00	132	38.6
De 90.00	a	123.00	22	6.4
De 124.00	a	157.00	13	3.8
De 158.00	a	191.00	0	0.0
De 192.00	a	225.00	4	1.2
De 226.00	a	259.00	0	0.0
De 260.00	a	293.00	0	0.0
De 294.00	a	327.00	8	2.3
TOTALES			342	100.0

Dado el interés de propietarios y empresas comercializadoras de lotes, en venderlos presentan cuotas módicas mensuales pues el grueso de la población paga cuotas que oscilan entre ¢ 22 y ¢ 89 tomando en cuenta el poco valor adquisitivo de la moneda esta cuota es relativamente baja.

CUADRO 17

## DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

SANTA ANA			SONSONATE			AHUACHAPAN		
CUOTA ( ¢ )	# DE LOTES	%	CUOTA ( ¢ )	# DE LOTES	%	CUOTA ( ¢ )	# DE LOTES	%
De 22.0 a 57.0	80	49.7	De 35.0 a 79.0	61	67.0	De 25.0 a 39.0	19	21.1
De 58.0 a 93.0	62	38.5	De 76.0 a 116.0	15	16.5	De 40.0 a 54.0	43	47.8
De 94.0 a 129.0	11	6.8	De 117.0 a 157.0	7	7.7	De 55.0 a 69.0	10	11.1
De 130.0 a 165.0	4	2.5	De 158.0 a 198.0	4	4.4	De 70.0 a 84.0	16	17.8
De 166.0 a 201.0	0	0.0	De 199.0 a 239.0	0	0.0	De 85.0 a 99.0	0	0.0
De 202.0 a 237.0	0	0.0	De 240.0 a 280.0	0	0.0	De 100.0 a 114.0	0	0.0
De 238.0 a 273.0	0	0.0	De 281.0 a 321.0	4	4.4	De 115.0 a 129.0	2	2.2
De 274.0 a 309.0	4	2.5	-	-	-	-	-	
TOTALES	161	100.0	-	91	100.0	-	90	100.0

## Tasa de interés anual aplicada al valor del lote

CUADRO 18

## ZONA OCCIDENTAL

TASA ( % )	# DE LOTES	%
5	9	2.6
7	12	3.5
9	59	17.3
10	63	18.4
12	92	26.9
14	24	7.0
15	24	7.0
18	28	8.2
Sin intereses	31	9.1
<b>TOTALES</b>	<b>342</b>	<b>100.0</b>

CUADRO 19

## DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

SANTA ANA			SONSONATE			AHUACHAPAN		
TASA	# DE LOTES	%	TASA	# DE LOTES	%	TASA	# DE LOTES	Fr.
10	31	19.3	5	9	9.9	10	32	35.6
12	43	26.7	7	12	13.2	12	38	42.2
14	20	12.4	9	59	64.8	14	4	4.4
15	16	9.9	12	11	12.1	15	8	8.9
18	20	12.4	-	-	-	18	8	8.9
Sin intereses	31	19.3	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>161</b>	<b>100.0</b>	<b>-</b>	<b>91</b>	<b>100.0</b>	<b>-</b>	<b>90</b>	<b>100.0</b>

NOTA: Se tabuló la información sin establecer intervalos por considerarse más conveniente para el análisis.

La tasa de interés anual aplicada a la mayoría de lotificaciones para viviendas oscila entre el 9% y 12 % dada la mayor demanda en el Departamento de Santa Ana muchas lotificaciones para viviendas no les aplican interés.

Plazo otorgado para amortizar el valor de los lotes

CUADRO 20

## ZONA OCCIDENTAL

PLAZO (# DE AÑOS)	# DE LOTES	%
5	135	39.5
6	33	9.6
7	14	4.1
8	62	18.1
10	94	27.5
12	4	1.2
TOTALES	342	100.0

NOTA: Se tabuló la información sin establecer intervalos por considerarse más conveniente para el análisis.

CUADRO 21

## DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

DEPARTAMENTO	SANTA ANA		SONSONATE		AHUACHAPAN	
	# DE LOTES	%	# DE LOTES	%	# DE LOTES	%
5	97	60.3	11	12.1	27	30.0
6	21	13.0	0	0.0	12	13.3
7	14	8.7	0	0.0	0	0.0
8	11	6.8	16	17.6	35	38.9
10	14	8.7	64	70.3	16	17.8
12	4	2.5	0	0.0	0	0.0
TOTALES	161	100.0	91	100.0	90	100.0

NOTA: No se establecieron intervalos para poder realizar un mejor análisis.

Con el objeto de recuperar en el menor tiempo la inversión realizada, los propietarios y empresas comercializadoras de proyectos de lotificaciones para viviendas en su mayoría fijan plazos hasta de 5 años, siendo la demanda menor en los departamentos de Ahuachapán y Sonsonate que proporcionan plazos más largos.

Número de años que les faltan a los poseedores de lotes para cancelarlos totalmente.

CUADRO 22

## ZONA OCCIDENTAL

# DE AÑOS	# DE LOTES	%
0	75	21.9
1	28	8.2
2	26	7.6
3	40	11.7
4	30	8.8
5	28	8.2
6	21	6.1
7	23	6.7
8	42	12.3
9	29	8.5
TOTALES	342	100.0

NOTA: La tabulación se efectuó por cada año por considerarse más útil en esa forma para el análisis.

CUADRO 23

## DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

DEPARTAMENTO	SANTA ANA		SONSONATE		AHUACHAPAN	
	# DE LOTES	%	# DE LOTES	%	# DE LOTES	%
0	52	32.3	0	0.0	23	25.6
1	12	7.5	2	2.2	14	15.5
2	12	7.5	0	0.0	14	15.5
3	25	15.5	0	0.0	15	16.7
4	28	17.4	2	2.2	0	0.0
5	4	2.5	14	15.4	10	11.1
6	4	2.5	9	9.9	8	8.9
7	0	0.0	17	18.7	6	6.7
8	16	9.9	26	28.5	0	0.0
9	8	4.9	21	23.1	0	0.0
TOTALES	161	100.0	91	100.0	90	100.0

NOTA: La tabulación se estableció por cada año por considerarse más útil en esa forma para el análisis.

Los proyectos de lotificaciones para viviendas se han venido incrementando en la última década; como los plazos para cancelarlos están dados entre 5 a 12 años la mayor parte de personas no las ha terminado de pagar, según se refleja en los cuadros anteriores. En el Departamento de Sonsonate se han realizado el mayor número de proyectos a 10 años plazos para pagarlos por tal razón muchos no lo han pagado.

Otorgamiento de escritura pública legalmente registrada.

CUADRO 24

ZONA OCCIDENTAL

ALTERNATIVAS	fr	%
Si	87	21.7
No	313	78.3
TOTALES	400	100.0

CUADRO 25

DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

DEPARTAMENTO	SANTA ANA		SONSONATE		AHUACHAPAN		TOTALES
	Fr	%	Fr	%	Fr	%	Fr.
Si	47	24.2	18	17.0	22	22.0	87
No	147	75.8	88	83.0	78	78.0	313
TOTALES	194	100.0	106	100.0	100	100.0	400

Siendo que el mayor número de personas que han adquirido un lote no lo han terminado de pagar, no han podido tener su escritura pública registrada, sin embargo existen casos de pobladores que ya cancelaron su lote, pero estas lotificaciones presentan problemas de carácter legal, tales como terrenos hipotecados, propietarios que han fallecido sin dejar legalizada la propiedad a sus herederos.



Estos cuadros comprueban la hipótesis "A mayor oferta de lotificaciones para viviendas mayor será la demanda de los servicios básicos de agua, luz, transporte y alcantarillados por parte de los propietarios de los lotes".

Entre las lotificaciones objeto de estudio sólo el 65 % posee energía eléctrica, porcentaje que se considera muy bajo, si se tiene en cuenta que dicho servicio es menos costoso de instalar en comparación con el servicio de agua potable y alcantarillado.

El servicio de agua potable lo poseen el 27 % de las lotificaciones, el resto recurre a excavar para encontrar agua, otras la adquieren comprándola en cisternas de camiones o haciendo uso de vertientes naturales; más agudo es el problema del servicio de alcantarillado sanitarios ya que una mínima parte de la población de las lotificaciones dispone de él, siendo éstos los que están en los alrededores de los principales áreas urbanas de la Zona Occidental.

## Razones por las cuales adquirieron los lotes

CUADRO 28

## ZONA OCCIDENTAL

RAZON	fr	%
Por que no tenían casa propia	319	79.8
Por la comodidad de su pago	114	28.5
Por las vías de acceso	40	10.0
Por estar cerca de la familia	18	4.5
Por el clima	18	4.5
Otros	20	5.0

CUADRO 29

## DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

DEPARTAMENTO	SANTA ANA		SONSONATE		AHUACHAPAN	
	TIENEN: Fr	%	TIENEN: Fr	%	TIENEN: Fr	%
Por que no tenían casa propia	172	88.7	84	79.3	63	63.0
Por la comodidad de su pago	90	46.4	12	11.3	12	12.0
Por las vías de acceso	14	7.2	10	9.4	16	16.0
Por estar cerca de la familia	-	-	10	9.4	8	8.0
Por el clima	6	3.1	8	7.5	4	4.0
Otros	6	3.1	8	7.5	6	6.0

El no tener casa propia es el factor determinante que motivó a la población de escasos recursos económicos a adquirir su lote, existiendo otras razones secundarias tales como el clima, la existencia de vías de acceso, facilidades de pago y otras.

Existencia de zonas verdes destinadas a recreación dentro del área de lotificación.

CUADRO 30  
ZONA OCCIDENTAL

ALTERNATIVAS	fr	%
Si	251	62.8
No	123	30.7
Lo ignora	26	6.5
TOTALES	400	100.0

CUADRO 31  
DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

DEPARTAMENTO	SANTA ANA		SONSONATE		AHUACHAPAN		TOTALES
	Fr	%	Fr	%	Fr	%	Fr.
Si	90	46.4	79	74.5	82	82.0	251
No	78	40.2	27	25.5	18	18.0	123
Lo ignora	26	13.4	0	0.0	0	0.0	26
TOTALES	194	100.0	106	100.0	100	100.0	400

Los cuadros 30 y 31 comprueban la Hipótesis "El actual sistema de organización público para normar y controlar los proyectos de lotificaciones para viviendas es deficiente" si bien es cierto que la mayor parte de lotificaciones han cumplido con el requisito de dejar áreas para zonas verdes si existiera un control eficiente deberían todas haber cumplido con ese requisito.

## Destino de las zonas verdes

CUADRO 32

## DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

DEPARTAMENTO	SANTA ANA		SONSONATE		AHUACHAPAN		TOTALES	
	fr	%	fr	%	fr	%	fr	%
ALTERNATIVAS								
Actividades deportivas	72	39.6	42	41.2	44	50.0	158	42.5
Actividades religiosas	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Actividades educacionales	19	10.4	6	5.9	6	6.8	31	8.3
Actividades eminentemente sociales	91	50.0	54	52.9	38	43.2	183	49.2
Otras actividades	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
TOTALES	182	100.0	102	100.0	88	100.0	372	100.0

Las lotificaciones que han cumplido con el requisito de proporcionar zonas verdes, la mayor parte han sido destinadas para la construcción de locales para actividades propiamente festivos así como canchas deportivas.

Número de personas que habitan la vivienda

CUADRO 33

ZONA OCCIDENTAL

No DE PERSONAS	# DE VIVIENDAS	%
De 1 a 2	17	4.2
De 3 a 4	159	39.8
De 5 a 6	163	40.7
De 7 a 8	50	12.5
De 9 a 10	9	2.3
De 11 a 12	2	0.5
TOTALES	400	100.0

CUADRO 34

DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

DEPARTAMENTO	SANTA ANA		SONSONATE		AHUACHAPAN	
	Fr	%	Fr	%	Fr	%
No DE PERSONAS						
De 1 a 2	10	5.2	1	0.9	6	6.0
De 3 a 4	81	41.8	48	45.3	30	30.0
De 5 a 6	74	38.1	49	46.2	40	40.0
De 7 a 8	26	13.4	8	7.6	16	16.0
De 9 a 10	3	1.5	0	0.0	6	6.0
De 11 a 12	0	0.0	0	0.0	2	2.0
TOTALES	194	100.0	106	100.0	100	100.0

NOTA: La tabulación se efectuó estableciendo intervalos de 2 personas por considerarse que es más útil en esa forma para el análisis.

Los cuadros # 33 y 34 reflejan que la mayoría de familias que poblan las lotificaciones están conformadas de 3 a 6 miembros el resto está poblado de más de 6 miembros, dado que su condición económica es pobre, no tienen la capacidad suficiente para construir casas con más de una habitación, conformando así hacinamiento.

Conocimiento de la clase de cultivo que existía antes la lotificación.

CUADRO 35

## ZONA OCCIDENTAL

ALTERNATIVAS	fr	%
Si	372	93.0
No	28	7.0
TOTALES	400	100.0

CUADRO 36

## DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

DEPARTAMENTO	SANTA ANA		SONSONATE		AHUACHAPAN		TOTALES
	Fr	%	Fr	%	Fr	%	Fr.
ALTERNATIVAS							
Si	182	93.8	102	96.2	88	88.0	372
No	12	6.2	4	3.8	12	12.0	28
TOTALES	194	100.0	106	100.0	100	100.0	400

Si contestó afirmativamente la pregunta No. 18, señale qué cultivos tenían.

CUADRO 37

## ZONA OCCIDENTAL

CULTIVOS	fr	%
Café	212	53.0
Caña de azúcar	34	8.5
Otros cultivos	126	31.5
SUB-TOTALES	372	93.0
No sabe	28	7.0

CUADRO 38

## DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

DEPARTAMENTO	SANTA ANA		SONSONATE		AHUACHAPAN		TOTALES
	Fr	%	Fr	%	Fr	%	Fr.
Café	143	73.7	8	7.5	61	61.0	212
Caña de azúcar	0	0.0	34	32.1	0	0.0	34
Otros cultivos	39	20.1	60	56.6	27	27.0	126
SUB-TOTALES	182	93.8	102	92.2	88	88.0	372
No sabe	12	6.2	4	3.8	12	12.0	28
TOTALES	194	100.0	106	100.0	100	100.0	400

Uno de los rubros más afectados por los proyectos de lotificaciones para viviendas ha sido la caficultura, observándose en ésta un sensible descenso en el número de manzanas cultivadas actualmente en relación con el que se tenía hace diez años, según datos estadísticos de la Asociación Salvadoreña de Beneficiadores del Café, anteriormente se cultivaban 122,115 manzanas en la Zona Occidental y actualmente sólo 50,899, lo que refleja una reducción del 58 % . 7\_ /

El cultivo de la caña de azúcar ha sido afectado por estos proyectos en menor escala.

## Tenencia de algún otro lote y/o vivienda propia

CUADRO 39

## ZONA OCCIDENTAL

ALTERNATIVAS	fr	%
Sí	37	9.2
No	363	90.8
TOTALES	400	100.0

CUADRO 40

## DEPARTAMENTOS DE LA ZONA

DEPARTAMENTO	SANTA ANA		SONSONATE		AHUACHAPAN		TOTALES
	Fr	%	Fr	%	Fr	%	Fr.
Sí	20	10.3	4	3.8	13	13.0	37
No	174	89.7	102	96.2	87	87.0	363
TOTALES	194	100.0	106	100.0	100	100.0	400

Estos cuadros reflejan que la mayor parte de las personas que han adquirido lote, no tienen capacidad para más de uno, algunos han adquirido 2 lotes dentro de la misma lotificación y otros fuera de ella.

### 3.2 Análisis de los resultados de la investigación

A continuación se presentan los análisis de los resultados, de acuerdo a la investigación realizada en las empresas comercializadoras de lotificaciones y las instituciones gubernamentales.

#### 3.2.1 Resultados de la investigación realizada en las empresas comercializadoras de lotificaciones para viviendas

A raíz del agudo problema de la escasez de vivienda en El Salvador, en los últimos años se ha notado el apareamiento de algunas empresas que se lucran de la venta de lotes, en representación de los propietarios de los inmuebles que se van a lotificar.

Los compromisos que dichas empresas adquieren con los propietarios consisten en legalizar el proyecto ante las instituciones gubernamentales correspondientes, dar publicidad, efectuar la comercialización de los lotes y entregar las escrituras públicas de propiedad a quienes lo cancelen, ya sea al contado o al crédito.

Mensualmente liquidan con el propietario los ingresos obtenidos de la lotificación, recibiendo de éste el porcentaje previamente acordado por ambos.

Estas empresas cuentan con oficinas en muchas ciudades del país y su campo de acción es el territorio nacional.

Las empresas en mención se constituyen por lo general como Sociedades Anónimas y se encuentran inscritas en el Registro de Comercio y en la Superintendencia de Sociedades de Empresas Mercantiles. Entre los factores que indujeron a éstas a dedicarse a tal actividad está precisamente la escasez de vivienda en El Salvador y el consiguiente lucro que se deriva de la creciente demanda de los lotes, teniendo en cuenta los costos relativamente mucho mayores que tienen las viviendas que se comercializan ya terminadas.

Al entrevistar a personas que se desenvuelven en el campo de la comercialización de terrenos para lotificaciones, unos como propietarios y otros como administradores se obtuvo información que se detalla:

En este apartado se expone un caso real que muestra la forma en que éstos se lucran y la utilidad que obtienen del proyecto.

El caso expuesto consta de cinco manzanas de extensión con un valor inicial de compra de Q 50,000.00. Todo terreno a lotificar con fines de viviendas tiene que destinar entre un 30 % y 40 % del área para la construcción de las vías de acceso y zonas verdes, el resto del terreno está sujeto a

comercialización. Sin embargo, dentro de los costos de operación se incluye el valor de esta área (Vías de acceso y zonas verdes) con el fin de recuperar su valor en la venta.

La manzana consta de 10,000<sup>2</sup> Vs haciendo un total de 50,000<sup>2</sup> Vs de las que el 30 % representan 15,000<sup>2</sup> Vs por lo que se comercializan 35,000<sup>2</sup> Vs obteniendo 105 lotes vendidos a un valor de ₡ 2,335.00 cada uno, haciendo un total de ₡ 245,175.00 del proyecto, los costos de operación ascienden a ₡ 75,000.00 por lo que el valor total del terreno llega a la suma de ₡ 125,000.00, obteniéndose una utilidad antes de impuesto de ₡ 120,175.00.

Si bien es cierto que existe en este negocio un beneficio lucrativo para los que comercializan, también es cierto que la población de escasos recursos se ve favorecida, así como el déficit habitacional en alguna medida se reduce a través de estos proyectos.

Vale la pena que el Gobierno, mediante las instituciones encargadas de tal problema, den en lo posible facilidades que estimulen a los comercializadores de lotes para que éstos, en primer lugar, legalicen sus proyectos y no evadan impuestos.

Además la incertidumbre que la actual Reforma Agraria generó en los propietarios de grandes extensiones de tierra agrícola les llevó a buscar una urgente manera de rescatarlas,

con una mayor rentabilidad que la de los cultivos que tenían en las mismas.

### 3.2.2 Resultados de la investigación realizada en las oficinas gubernamentales involucradas en el proceso de aprobación de proyectos de lotificaciones para viviendas

El Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria cuenta con una dependencia encargada de darles seguimiento a las solicitudes para la aprobación de proyectos, la que se denomina Oficina de Parcelaciones Comerciales, de la Unidad de Ingeniería, correspondiéndole darles curso hasta la aprobación definitiva de los proyectos, de acuerdo con la Guía Técnica Normativa para la presentación de proyectos de Parcelaciones rurales con fines de vivienda y el Reglamento Especial de Parcelaciones (Ver anexo # 5 y 4 ). Además, le corresponde la supervisión de los proyectos para la calificación del lugar, la revisión preliminar, la aprobación provisional y la aprobación definitiva de los mismos.

Las empresas dedicadas a la comercialización de proyectos de lotificaciones para viviendas, algunas efectúan todos los trámites legales de aprobación de los proyectos, mientras otras sólo cumplen con los primeros trámites del proceso, y los ejecutan sin llegar a obtener la aprobación definitiva, siendo éstas las que generalmente fomentan la proliferación de las

lotificaciones ilegales y el desorden habitacional en el país, ya que asignan dimensiones de lotes a su antojo, haciendo caso omiso de las que se encuentran reguladas oficialmente. Además, participan de la extinción paulatina de algunos cultivos y árboles que se encuentran protegidos por la Ley de Reforestación Nacional, así como también de algunas especies de animales que habitan en las áreas boscosas.

Con respecto a las lotificaciones que no siguen los trámites correspondientes para su autorización, la citada Oficina no posee ningún instrumento legal que autorice sancionar tales proyectos, razón por la cual muchos de éstos no dejan calles para la nomenclatura ni prestan atención a otros aspectos esenciales para la comunidad que se asentará en las áreas que se lotifican. Mediante la dependencia, el Instituto de Transformación Agraria se vincula con las siguientes instituciones: a) Dirección General de Urbanismo y Arquitectura en lo relativo a la calificación del lugar; b) Centro de Recursos Naturales del Ministerio de Agricultura y Ganadería para dictaminar si el inmueble no es zona de protección forestal; c) Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca en relación con la legalidad de la tenencia de la propiedad; d) Dirección General de Caminos en lo que corresponde a la emisión del dictamen sobre si existe derecho de vía y si se trata de un camino vecinal o una carretera nacional; e) Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa, correspondiente a la demarcación del derecho de servidumbre en el caso de que en la propiedad a

lotificar existan líneas públicas de transmisión de energía eléctrica; f) Ferrocarriles Nacionales de El Salvador en la demarcación del derecho de servidumbre cuando en el terreno a lotificar existan vías férreas de servicio público; y g) Alcaldía del Municipio correspondiente en lo relativo a la notificación de donación de zonas verdes para servicio de la comunidad que se asentará en la lotificación.

La Oficina de Parcelaciones Comerciales pretende, con los proyectos que atienden los lineamientos de la Guía Técnica, evitar en lo posible cualquier desorden de los mencionados anteriormente y proporcionar protección al ecosistema. Con el fin de evitar la proliferación de los proyectos de lotificaciones, esta oficina ha establecido una tabla de cobros (ver anexo # 15 )de acuerdo con el número de manzanas a lotificar. No existe ningún formato para las solicitudes de aprobación de los proyectos, haciéndolas el interesado de acuerdo a su criterio y si éste presenta la documentación a su debido tiempo el proceso dura aproximadamente siete meses.

A la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura, a través de su Departamento de Desarrollo Urbano, y dentro del proceso de aprobación de los proyectos de lotificaciones para viviendas, le corresponde dictaminar sobre la determinación de líneas y niveles de construcción, el uso del suelo, los sistemas de drenaje y los planos en general. Dicho proceso incluye la calificación del lugar, la revisión y aprobación

preliminares y aprobación definitiva; posteriormente el Departamento extiende al interesado la solvencia para que pueda escriturar a favor de los compradores de los lotes. Es del caso señalar que, para la aprobación definitiva, es necesario que las lotificaciones tengan zonas verdes, derecho de vía y calificación del suelo. En igual forma que el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura no dispone de ninguna ley o reglamento que la autorice a sancionar a los propietarios de proyectos que operan sin efectuar ningún trámite de aprobación.

La Dirección General de Urbanismo y Arquitectura, por medio del citado Departamento, se relaciona con las mismas instituciones que el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria y en las mismas diligencias ya señaladas, con la excepción de que las relaciones entre estas dos entidades se da sólo en una vía, pero no de la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria; es decir, que es esta última la que acude a la primera para oír el dictamen sobre la calificación del lugar.

El Departamento de Desarrollo Urbano trata de evitar cualquier desorden en el desarrollo de los proyectos y el proceso de aprobación definitiva por parte del mismo, dura aproximadamente un mes. Por dichos servicios no percibe ningún ingreso, aunque solicita a los interesados que colaboren con la papelería.

El Centro de Recursos Naturales del Ministerio de Agricultura y Ganadería, a solicitud de los interesados, quienes deben presentar en él fotocopias de los planos y de la escritura pública de propiedad, extiende dictamen de la calificación forestal y de la topografía del terreno a lotificar 8\_/ . Los requisitos que exige el Centro de Recursos Naturales para extender la constancia del dictamen son los siguientes: reservar 50 mts. de ribera a cada lado de los ríos si los hubiera y otros 50 mts. alrededor de los vertientes que existieran dentro de las lotificaciones, vías de acceso y que no exista vegetación a punto de extinguirse. Esta Oficina no tiene relación con ninguna institución que participe en la aprobación de estos proyectos, excepto la que se da en una sola vía del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria hacia ella en lo relativo a que dictamine si el terreno ha lotificar no es zona de protección forestal.

El Trámite en el Centro de Recursos Naturales dura aproximadamente 15 días y no cobra por sus servicios.

En las Alcaldías Municipales de las principales ciudades de la Zona Occidental se cuenta con un Departamento de Ingeniería que se encarga de extender permisos de construcción

---

FUENTE: 7\_/ Ley Forestal. Capítulo III de la Conservación y aprovechamiento de los Recursos Forestales. Sección 1a. Artículo 14.

y tala de árboles, así como también de aprobar los planos y especificar las tasas de los derechos de construcción y el resto de Alcaldías, el Alcalde y el Secretario Municipal desempeñan dichas funciones, todo lo cual se encuentra regulado por la Ley de Urbanismo y Construcción y la Tarifa de Arbitrios Municipales correspondientes. Dicho Departamento exige a los interesados la presentación del proyecto aprobado por la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura, la oferta de donación de zonas verdes y la solvencia del pago de los impuestos municipales.

Las Alcaldías no cuentan con ley alguna que les permita controlar los proyectos de lotificaciones que no han sido autorizados. Su relación con dichos proyectos, fundamentalmente para la aplicación de los impuestos municipales, es a través de la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura y el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, en lo que se refiere a la aprobación de estas instituciones si el proyecto es urbano o rural respectivamente. el tiempo que tardan los trámites en las mencionadas Alcaldías es aproximadamente 2 meses y no cobran por dichos servicios.

#### COMENTARIO

Las únicas instituciones que actualmente están autorizadas para aprobar los proyectos de lotificaciones para viviendas son el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria y la

Dirección General de Urbanismo y Arquitectura. A la primera le corresponden las rurales y a la segunda las urbanas.

Existe falta de coordinación entre ambas instituciones para la aplicación de sus funciones específicas, dándose casos de proyectos urbanos que han sido autorizados por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria y rurales por la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura.

Están exentos de cumplir con los requisitos establecidos por las dos Instituciones mencionadas, los proyectos de lotificaciones para viviendas que ejecuta el Estado.

## CAPITULO III

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Las conclusiones y recomendaciones contenidas en este Capítulo son el resultado de la investigación realizada en los diferentes sectores involucrados en el problema habitacional del país, tales como los pobladores de las lotificaciones, instituciones de gobierno y empresas comercializadoras de los proyectos de lotificaciones.

## 1. CONCLUSIONES

Después de realizado el trabajo de investigación y, hecho su respectivo análisis, se plantean las conclusiones siguientes:

- a) Los habitantes de las lotificaciones son personas de escasos recursos económicos.
- b) Los propietarios de los proyectos de lotificaciones para viviendas con el objeto de recuperar su inversión, proporcionan a los interesados facilidades suficientes para su adquisición o compra.
- c) Existe falta de coordinación entre el Instituto

Salvadoreño de Transformación Agraria y la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura, pues cada una tiene criterios diferentes para delimitar lo que es rural y urbano.

- d) El crecimiento acelerado de la población aumenta la demanda de vivienda en el país, incrementándose la necesidad de los servicios básicos tales como: agua, energía eléctrica y servicios higiénicos.
- e) Los proyectos de lotificaciones para viviendas se desarrollan generalmente en lugares periféricos de las principales ciudades de El Salvador, formando colonias suburbanas, muchas de ellas marginales, lo que se constató a través de la observación personal por parte del grupo de trabajo.
- f) El actual problema sociopolítico del país ha hecho que muchos de los habitantes de las zonas rurales se desplacen a las ciudades, incrementándose el déficit habitacional por la escasez de vivienda.
- g) Que muchos de los pobladores de las lotificaciones para viviendas han comprado su lote para construir su propia casa.
- h) Que el cultivo más afectado con el apareamiento de las

lotificaciones es el café.

- i) Que la economía del país ha sido afectada en parte por la destrucción de cafetales.
- j) Las lotificaciones para vivienda son una alternativa de solución al problema habitacional, ya que, a través de las mismas, la población de escasos recursos económicos logra construir su vivienda de acuerdo a sus posibilidades.
- k) El actual sistema que norma y controla los proyectos de lotificaciones en el país es deficiente, se comprobó la existencia de muchas lotificaciones ilegales, debido a la falta de control y a la ausencia de sanciones aplicables a los propietarios de dichos proyectos.
- l) En las lotificaciones que funcionan ilegalmente sus pobladores viven en condiciones inadecuadas, por carecer de los servicios básicos necesarios, debido a la falta de una Ley que autorice a las instituciones gubernamentales involucradas en el otorgamiento de permisos de proyectos de lotificaciones a sancionar a los propietarios de dichos proyectos por el incumplimiento de normas en ese sentido.
- m) El actual proceso de autorización de los proyectos de lotificaciones para viviendas tiene demasiada burocracia, porque el interesado se ve obligado a solicitar en muchas oficinas gubernamentales constancias que se adjuntan como

requisito para la aprobación respectiva.

- n) La rentabilidad de las lotificaciones y el interés de deshacerse de propiedades para evitar que sean absorbidas por alguna de las etapas de la Reforma Agraria, son los principales factores que motivan a los propietarios a realizar estos proyectos, incidiendo en la proliferación de los mismos.

## 2. RECOMENDACIONES

En base a las conclusiones expuestas, y con el fin de que se logre una mayor efectividad del sistema propuesto, se recomienda:

- a) Es urgente la creación de una institución encargada de controlar y regular los proyectos de lotificaciones para viviendas, con el objeto de centralizar las actividades requeridas para su aprobación definitiva. Dicha institución deberá pertenecer al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y tener su sede en la ciudad de San Salvador, pudiendo existir oficinas en Santa Ana y San Miguel.
- b) Fomentar entre los habitantes de las lotificaciones el desarrollo ecológico y la reforestación de las zonas verdes, a través del Centro de Recursos Naturales del

Ministerio de Agricultura y Ganadería.

- c) Que en los proyectos de lotificaciones para viviendas que se desarrollen en la periferia de las ciudades, se respeten las proyecciones urbanísticas.
- d) Que el Gobierno propicie facilidades de crédito para que los habitantes de las lotificaciones construyan su casa.
- e) Que, a través del Gobierno, se proteja la cañicultura y se fomente su cultivo.
- f) Que las lotificaciones que se autoricen en lo futuro posean factibilidad de los servicios mínimos de agua y luz eléctrica.
- g) Que se les dé cumplimiento a las reservas de áreas alrededor de mantos acuíferos y riberas de ríos con el objeto de proteger el ecosistema.

## CAPITULO IV

PROPUESTA DE UN SISTEMA LEGAL E INSTITUCIONAL PUBLICO  
PARA NORMAR Y APROBAR LOS PROYECTOS DE LOTIFICACIONES  
PARA VIVIENDAS

En el presente capitulo se propone un diseño de normas y procedimientos encaminados a regular la aprobación oficial de todo proyecto de lotificación con fines de vivienda. Contiene la conformación de una División investida de las funciones y atribuciones necesarias que garanticen el cumplimiento, por parte de los vendedores de lotes, de los requisitos legales correspondientes sobre los terrenos a lotificar.

La Ley propuesta no contraviene el Art. 22 de la Constitución Política de la República de El Salvador año 1983 que textualmente dice: "Toda persona tiene derecho a disponer libremente de sus bienes conforme a la ley. La propiedad es transmisible en la forma en que determinen las leyes. Habrá libre testamentificación", en el sentido de aquellas parcelaciones que se desarrollan sin fines de vivienda (donaciones y herencias).

El costo de funcionamiento de la División, si bien es cierto que significará algunas erogaciones por parte del Estado, no será tan significativo en relación con los beneficios sociales y económicos que acarreará su

funcionamiento.

Los reglamentos que contienen las instituciones que actualmente aprueban las lotificaciones para viviendas no contienen ninguna clase de sanciones para los propietarios de los proyectos de lotificaciones que no se presentan a solicitar la correspondiente aprobación, es decir aquellas que funcionan ilegalmente.

La División propondrá al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano las sanciones pertinentes para cada caso, a fin de que sea el Ministro de Obras Públicas quien las imponga, de conformidad al proceso legal correspondiente.

## 1. CONCEPTO DE SISTEMA LEGAL

Se entenderá por sistema legal el planteamiento de normas a seguir en la aprobación de proyectos de lotificaciones para viviendas aplicadas por la División mediante la Ley y requisitos establecidos en la propuesta.

## 2. OBJETIVOS DEL SISTEMA

### 2.1 General

Crear el marco legal e institucional que contribuya a solucionar el problema existente actualmente en el país por la

falta de un adecuado ordenamiento legal de la ejecución de proyectos de lotificaciones para viviendas.

## 2.2 Específicos

- a) Diseñar la estructura organizativa, con sus funciones y atribuciones, de la División de Regulación y Control de las Lotificaciones para Viviendas que se encargue de analizar y aprobar dichas lotificaciones.
- b) Propiciar que se cumplan y hagan cumplir las disposiciones legales sobre el ordenamiento de lotificaciones para viviendas en el país.

## 3. PROYECCIONES DEL SISTEMA

La propuesta del sistema está orientada a llenar los vacíos existentes en la actualidad en relación con las mencionadas lotificaciones, tanto, urbanas como rurales.

## 4. ORGANIZACION DE LA DIVISION

La estructura organizativa de la División propuesta tiene por objeto sistematizar las acciones de las distintas instituciones gubernamentales que participan en el proceso de aprobación de los proyectos de lotificaciones para viviendas.

## 5. ASPECTOS LEGALES

De acuerdo a la información obtenida sobre las leyes y normas que aplican el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria y la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura en la aprobación de los proyectos de lotificaciones para viviendas, se elabora la siguiente ley:

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR

CONSIDERANDO:

- I. Que el problema habitacional del país se ha agudizado durante la última década.
- II. Que las lotificaciones para viviendas se han proliferado recientemente en forma desordenada y sin el debido control por parte del Estado.
- III. Que actualmente no existen sanciones de tipo legal que pongan paro al funcionamiento de lotificaciones ilegales.
- IV. Que es urgente que el Estado tome las medidas necesarias para garantizar a los compradores de lotes para vivienda las condiciones de tipo legal que deban ser satisfechas por las personas o empresas de quienes los hayan adquirido, en virtud de un contrato comercial de compra-venta.

- V. Que es función del Estado procurar que el mayor número de familias lleguen a ser propietarias de su vivienda.
- VI. Que se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social.

POR TANTO:

En uso de sus facultades legales, por medio del Ministerio de Obras Públicas,

DECRETA la siguiente:

LEY DE CREACION DE LA DIVISION DE REGULACION Y CONTROL  
DE LAS LOTIFICACIONES PARA VIVIENDAS

Art. 1. Créase la División de Regulación y Control de las Lotificaciones para Viviendas, como entidad pública que centralizará el funcionamiento administrativo de la aprobación y control de las lotificaciones comerciales con fines de vivienda, dependerá del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y tendrá como sede la ciudad Capital. En lo sucesivo, la División de Regulación y Control de las Lotificaciones para Viviendas se denominará la División.

Art. 2. La División tendrá como objeto la regulación, aprobación y control de todos los proyectos comerciales de lotificaciones para viviendas que se lleven a cabo en el país.

Art. 3. Serán sujetos de aplicación de la presente Ley los propietarios de los proyectos de lotificaciones para viviendas, que con fines comerciales realicen en terrenos de su propiedad y los intermediarios que lleven a cabo operaciones de la misma índole en terrenos de terceras personas.

Art. 4. La División será la encargada de velar por el cumplimiento de la presente Ley y propondrá las sanciones que deberán ser aplicadas a los infractores, según lo determinen los reglamentos respectivos.

Art. 5. Se entenderá por lotificación comercial para vivienda las divisiones geométricas en que se parte un terreno de propiedad privada con fines de albergar familias que tienen interés de construir su vivienda en dichas divisiones y que tengan proyecciones a corto plazo de gozar con los servicios básicos necesarios que les permita vivir dignamente en el lugar de la lotificación.

Art. 6. La División será la única institución encargada de aprobar los proyectos de lotificaciones para viviendas a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Art. 7. La División tendrá un jefe nombrado por el Ministerio de Obras Públicas a propuesta del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. El Jefe de la sección nombrará a los miembros del personal técnico y administrativo de la misma.

Dentro de dicho personal estará un asesor jurídico y varios técnicos encargados de calificar suelo, analizar planos y supervisar los proyectos de lotificaciones para viviendas; además contará con una secretaria y un encargado de entrada y salida de correspondencia.

Art. 8. Como unidad de apoyo a la División se nombrará un Comité Consultivo, integrado por funcionarios delegados de las siguientes instituciones: Administración de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), Dirección General de Urbanismo y Arquitectura (DUA), Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA), Centro de Recursos Naturales (CENREN), y otras que a juicio de la División sea del caso incorporar para la emisión de los dictámenes de aprobación, regulación y control de los proyectos de lotificaciones para viviendas.

Art.9. El proceso de aprobación de los proyectos de lotificaciones para viviendas estará sujeto a los siguientes trámites: presentar solicitud de aprobación en papel sellado de ₡ 0.40, acompañando planos, escritura de propiedad libre de gravamen, costos financieros, valor de la propiedad, detalle de la infraestructura con que contará el proyecto y las condiciones de compra-venta de los lotes.

Art. 10. La División, dentro de los quince días hábiles después de haber recibido y revisado la documentación de la solicitud, dará inicio a:

- a) La calificación del lugar, con la finalidad de determinar si el terreno es apto para el desarrollo del proyecto.
- b) La revisión y análisis de toda la documentación presentada por el interesado y exigida por la División.
- c) Si el lugar del proyecto es apto para su desarrollo y la documentación está en forma, notificará al interesado de que queda facultado para iniciar el proyecto.
- d) Emitir la resolución definitiva de aprobación del proyecto y notificársela al interesado.
- e) Si el lugar no califica para el proyecto o la documentación no está en forma, prevendrá al solicitante para que satisfaga las observaciones efectuadas por la División, dentro de los treinta días siguientes al de la respectiva notificación.

Art. 11. Si en la resolución definitiva fuera denegada la aprobación, el solicitante podrá interponer recursos de reconsideración ante el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, agregando a la correspondiente solicitud todas las pruebas que considere pertinentes para que se le apruebe el proyecto. Si aún fuere denegada, podrá apelar ante las autoridades superiores competentes en su orden hasta la Fiscalía General de la República.

Art. 12. Dentro de los sesenta días siguientes al de la publicación de la presente Ley en el Diario Oficial, el Ministerio de Obras Públicas emitirá los reglamentos que regule su aplicación.

Art. 13. Los reglamentos de esta Ley establecerá los detalles sobre la información completa y necesaria que deberá contener la solicitud y los documentos que deberán agregarse a la misma.

Art. 14. Se conocerá como empresa lotificadora intermediaria de lotes para vivienda aquella que, con autorización legal del propietario del terreno, protocolizada ante un Notario de la República, se dedique a parcelar y comercializar lotes.

Art. 15. La infraestructura de los proyectos de lotificaciones para viviendas del área urbana estará sujeta a todas las normas establecidas en los reglamentos que para tal efecto tiene la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura y para los que se encuentran en el área rural por los del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.

Se entiende por infraestructura los delineamientos de calles y avenidas, abastecidas de los servicios de cunetas para aguas lluvias y, si fuera urbano, de acueductos y alcantarillados.

Art. 16. El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Obras Públicas, aplicará las sanciones respectivas, de acuerdo a la gravedad de la infracción, a todo proyecto de lotificación con fines de vivienda que no se lleve a cabo en forma legal.

Art. 17. Las sanciones a que se refiere el Artículo 16, consistirán en multas y suspensión temporal del proyecto.

Las multas no podrán ser menores del 10 % ni mayores del 30 % del valor total de venta del proyecto.

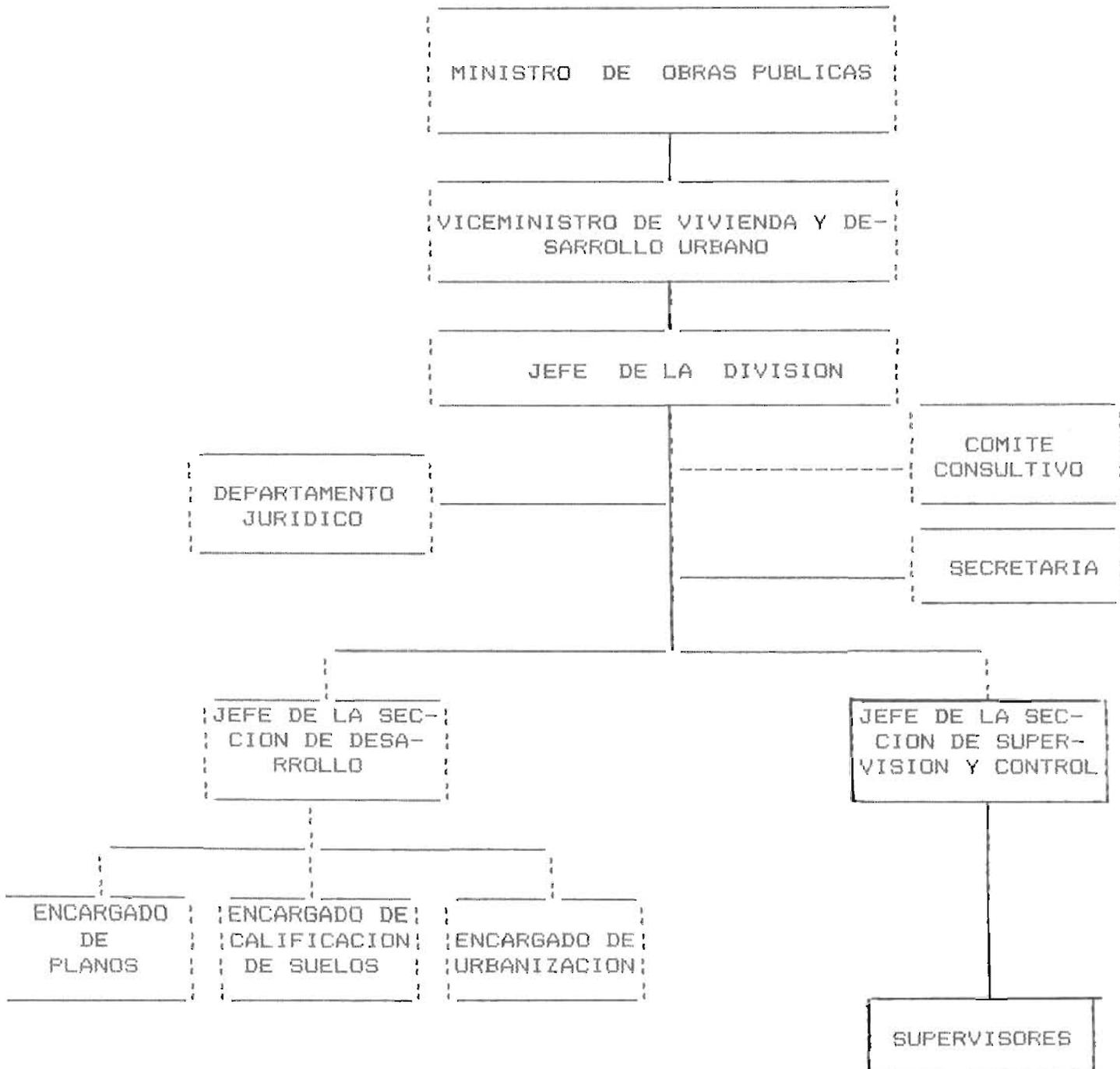
El asesor jurídico de la División propondrá a través del jefe de la División al Ministro de Obras Públicas las sanciones que habrán de aplicarse a los infractores.

Art. 18. Todos los proyectos que se encontrasen en proceso de aprobación en las oficinas del Instituto de Transformación Agraria y en la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura a la fecha de entrar en vigencia la presente Ley, tendrá un período de noventa días para tramitar su aprobación definitiva en dichas instituciones.

Vencido dicho período sin haber efectuado el trámite en cuestión, deberán iniciarlo en la División como si se tratase de un proyecto nuevo.

Art. 19. La presente Ley entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA PROPUESTA PARA LA DIVISION DE  
 REGULACION Y CONTROL DE LOS PROYECTOS DE LOTIFICACIONES  
 PARA VIVIENDAS



La organización presentada es fundamentalmente de tipo técnico asesor pero de carácter resolutivo, y su nivel de jerarquía comenzará con el Ministro de Obras Públicas, quien sancionará toda propuesta que reciba del Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano. Este último será el encargado de validar toda tramitación que se efectúe a través de la División. El jefe de la División contará con la colaboración de un Comité Consultivo y de un Departamento Jurídico, dos jefes de sección y unidades de secretaría, planos, calificación de suelos, urbanismo, recepción de correspondencia y supervisión.

En el desarrollo de sus actividades cada miembro del personal de la División tendrá un jefe inmediato, a quien le deberá presentar los trabajos realizados y solicitar los lineamientos correspondientes. Así, el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano lo hará directamente con el Ministro de Obras Públicas, el Jefe de la División con el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano. El Comité Consultivo tendrá las funciones de revisar y dar el visto bueno a las solicitudes que se presenten a la División de aquellos casos especiales que no puedan ser resueltos por el Jefe de la División. El jefe de la Sección de Desarrollo se encargará, a través de sus colaboradores, de realizar todas las actividades relativas a planos, suelos y clasificación del lugar, en cuanto a lo urbano y rural, necesarios para la aprobación de un proyecto; el jefe de la Sección de la Supervisión y Control será el responsable

de que los encargados de los proyectos de lotificaciones cumplan con las especificaciones dictadas por la Ley de Creación de la División de Regulación y Control de los Proyectos de Lotificaciones Comerciales para Viviendas.

La Sección de Secretaría contará con dos secretarias con funciones, una de secretaria del jefe de la División con quien se encargará en todo lo relativo a su trabajo y otra encargada de la recepción y despacho de la correspondencia, su inmediato superior será el Jefe de la División.

Para la determinación de la forma como cada dependencia de la División desarrolle sus funciones se presenta el manual de funciones y la guía respectiva.

DIVISION DE REGULACION Y CONTROL  
DE LAS LOTIFICACIONES COMERCIALES PARA VIVIENDAS.

MANUAL DE FUNCIONES

**INTRODUCCION:**

Con el objeto de dejar definido las obligaciones de cada uno de los cargos que conforman la organización, se presenta el Manual de Funciones de la División de Regulación y Control de los Proyectos Comerciales de Lotificaciones para Viviendas, así como su ubicación dentro de la escala jerárquica de la organización de la División y su delimitación de la autoridad correspondiente. Lo que servirá para dividir y agrupar las actividades en puestos convirtiéndose en obligaciones, responsabilidades y autoridad para cada uno.

**OBJETIVO GENERAL:**

Conocer las distintas atribuciones en el trabajo para el desenvolvimiento de las funciones.

**OBJETIVOS ESPECIFICOS:**

- a) Determinar las funciones de trabajo a cada empleado.
- b) Conocer la línea de mando en el desarrollo de cada una de las funciones

POLITICAS:

- Que los servicios prestados, a los solicitantes, y a las dependencias de la División, respondan a la satisfacción de sus necesidades.

- Hacer uso necesario de los recursos de acuerdo a la política de la División.

- Crear un ambiente propicio para que los subordinados contribuyan con todo su potencial al desempeño del trabajado de la División.

## MANUAL DE FUNCIONES

DIVISION : Regulación y Control de las Lotificaciones Comerciales para Viviendas.

CARGO : Jefe

REQUISITO : Arquitecto

- 1 Será el encargado de aprobar los proyectos de lotificaciones con fines de viviendas.
- 2 Planificar, organizar, dirigir y controlar todas las actividades de la División.
- 3 Encargado de contratar y despedir al personal.
- 4 Elaborar el presupuesto de la División.
- 5 Informar a los jefes de Sección sobre las resoluciones tomadas por la División.

## MANUAL DE FUNCIONES

DEPARTAMENTO : Jurídico

CARGO : Jefe

REQUISITO : Abogado y Notario de la República..

- 1 Colaborar con el jefe de la División en todo lo relacionado con su cargo.
- 2 Verificar la legalidad de las escrituras de los inmuebles a lotificar y si están libres de gravámenes.
- 3 Elaborar informes de los estudios realizados y enviarlos al jefe de la División.
- 4 Realizar todas aquellas actividades que, dentro del área de su responsabilidad, le sean asignadas por su jefe inmediato.
- 5 Proponer a través del jefe de la División al Ministro de Obras Públicas, las sanciones que habrán que aplicarse a los infractores.

## MANUAL DE FUNCIONES

CARGO : Recepción y Despacho de Correspondencia

REQUISITO : Bachiller en Comercio y Administración

- 1 Registrar entrada y salida de toda clase de correspondencia.
- 2 Proporcionar información a los interesados sobre los trámites a seguir y documentos a presentar para la aprobación de los proyectos.
- 3 Dar entrada a las solicitudes de proyectos y cerciorarse de que esté correcta y completa
- 4 Remitir la documentación clasificada al jefe de la División.
- 5 Realizar todas aquellas actividades que, dentro del área de su responsabilidad, le sean asignadas por su jefe inmediato.

## MANUAL DE FUNCIONES

CARGO : Secretaria.

REQUISITO : Bachiller en Comercio y Administración

- 1 : Elaborar el trabajo secretarial del jefe de la División.
- 2 : Asistir y levantar acta de la reunión del Comité Consultivo y enviar copia a cada uno de sus integrantes.
- 3 : Llevar en forma ordenada el archivo de la División.
- 4 : Envío y recepción de correspondencia del jefe de la División.
- 5 : Realizar todas aquellas actividades que, dentro del área de su responsabilidad, le sean asignadas por su jefe inmediato.

## MANUAL DE FUNCIONES

SECCION : Sección de Desarrollo

CARGO : Jefe

REQUISITO : Lic. en Administración de Empresas.

- 1 Encargado de planificar, organizar, dirigir y controlar todas las actividades de la Sección.
- 2 Elaborar el informe de la aprobación provisional en base al estudio realizado de los proyectos.
- 3 Llevar un registro de todas las lotificaciones del país.
- 4 Realizar todas aquellas actividades que, dentro del área de su responsabilidad, le sean asignadas por su jefe inmediato.

Ver Formulario 1

## MANUAL DE FUNCIONES

SECCION : Supervisión y Control

CARGO : Jefe

REQUISITO : Lic. en Administración de Empresas.

- 1 Vigilar que las lotificaciones en el país tengan carácter legal.
- 2 Planificar, organizar, dirigir y controlar las actividades de los supervisores.
- 3 Informar al jefe de la División sobre los proyectos de lotificaciones que funcionan ilegalmente.
- 4 Realizar todas aquellas actividades que, dentro del área de su responsabilidad, le sean asignadas por su jefe inmediato.

Ver Formulario 3

## MANUAL DE FUNCIONES

CARGO : Encargado de Planos

REQUISITO : Arquitecto.

- 1 Revisar y aprobar los planos topográficos de los distintos proyectos de lotificaciones para viviendas.
- 2 Remitir los planos, con las observaciones técnicas necesarias, al jefe de la Sección.
- 3 Realizar todas aquellas actividades que, dentro del área de su responsabilidad, le sean asignadas por su jefe inmediato.

## MANUAL DE FUNCIONES

CARGO : Encargado de Calificación de Suelos.

REQUISITO : Ing. Civil ó Ing. Agrónomo.

- 1 Determinar que el inmueble posea vías de acceso público.
- 2 Determinar que el inmueble no tenga vocación forestal.
- 3 Determinar que el inmueble no cause daños a los mantos acuíferos.
- 4 Emitir la Resolución de la Calificación de Suelos al jefe inmediato.
- 5 Realizar todas aquellas actividades que, dentro del área de su responsabilidad, le sean asignadas por su jefe inmediato.

Ver Formulario 4

## MANUAL DE FUNCIONES

CARGO : Encargado de Urbanización

REQUISITO : Arquitecto.

- 1 Calificar el inmueble en zona rural o urbana.
- 2 Determinar el área mínima de los lotes.
- 3 Determinar si en la lotificación existe factibilidad de los servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillados.
- 4 Elaborar informes con las observaciones técnicas respectivas.
- 5 Realizar todas aquellas actividades que, dentro del área de su responsabilidad, le sean asignadas por su jefe inmediato.

Ver Formulario 5

## MANUAL DE FUNCIONES

CARGO : Supervisores

REQUISITO : Bachiller

1 : Visitar las lotificaciones del pais y conocer su situación legal.

2 : Orientar a los propietarios de los proyectos de lotificaciones que se desarrollan ilegalmente para que se ajusten al cumplimiento de los requisitos minimos exigidos por la División.

3 : Informar al jefe inmediato de todas sus actividades y situación legal de las lotificaciones visitadas.

4 : Realizar todas aquellas actividades que, dentro del área de su responsabilidad, le sean asignadas por su jefe inmediato.

Ver Formulario 6

## Formulario 1

División de Regulación y Control de los Proyectos de  
Lotificaciones Comerciales para Viviendas.

Expediente # \_\_\_\_\_

Sr. Jefe de la División.

Especificación del lugar sobre calificación de suelo \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Determinación de línea y nivel de construcción \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Clasificación del lugar \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Dictamen \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Jefe de la Sección de  
Desarrollo.

cc..  
Original y Copia al Jefe.

## Formulario 2

División de Regulación y Control de los Proyectos de  
Lotificaciones Comerciales para Viviendas.

Expediente # \_\_\_\_\_

Sr. Jefe de la División,

Especificaciones de la situación legal del desarrollo del  
proyecto \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Jefe de la Sección de Su-  
pervisión y Control.

cc..

Original y Copia al Jefe.

Formulario 3

División de Regulación y Control de los Proyectos de Lotificaciones Comerciales para Viviendas.

Expediente # \_\_\_\_\_

Sr. Jefe de la Sección de Desarrollo.

Especificaciones generales de los planos \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

Fecha \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Encargado de Planos

cc..  
Original y Copia al Jefe.

Formulario 4

División de Regulación y Control de los Proyectos de Lotificaciones Comerciales para Viviendas.

Expediente # \_\_\_\_\_

Sr. Jefe de la Sección de Desarrollo.

Especificaciones generales de las vías de acceso del inmueble, vocación forestal y los mantos acuíferos \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Dicamen de la calificación de suelos \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Encargado de Calificación de Suelos

CC..

Original y Copia al Jefe.

## Formulario 5

División de Regulación y Control de los Proyectos de  
Lotificaciones Comerciales para Viviendas.

Expediente # \_\_\_\_\_

Sr. Jefe de la Sección de Desarrollo.

Determinación de la zona \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Area mínima de los lotes \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Factibilidad de Servicios \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Encargado de Urbanización

CC..  
Original y Copia al Jefe

## Formulario 6

División de Regulación y control de los Proyectos de  
Lotificaciones Comerciales para Viviendas.

Expediente # \_\_\_\_\_

Sr. Jefe de la Supervisión y Control.

Nombre de la Lotificación visitada \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Ubicación \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Propietario \_\_\_\_\_

Observaciones \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Supervisor

CC.,  
Original y Copia al Jefe.

Con el objeto de establecer el recorrido de las diferentes actividades que realizan los empleados de la División de Regulación y Control de los Proyectos de Lotificaciones Comerciales para Viviendas, se presenta la siguiente guía:

Cuando el interesado presenta la solicitud para la aprobación del proyecto de lotificación para vivienda, lo hará en Secretaría con la encargada de recepción y despacho de correspondencia.

La encargada de recepción y despacho de correspondencia, la recibirá, registrará, revisará y la hará llegar al jefe de la División .

El jefe a través de su secretaria hará llegar la correspondencia a los jefes según convenga, éstos a través de notas enviarán a los encargados de revisión de los proyectos de acuerdo a sus funciones.

El encargado de planos realizará las funciones de acuerdo a su cargo, emitirá su dictamen y lo hará llegar a su jefe inmediato. De la misma forma operará la actividad de los encargados de Clasificación de Suelos y de Urbanización.

Los supervisores serán seis, dos por cada zona y se harán rotar según lo crea conveniente el jefe; éstos enviarán sus dictámenes por escrito, de acuerdo a sus funciones, al jefe

inmediato.

Los jefes de las secciones, al tener en su poder los dictámenes de sus colaboradores inmediatos, elaborarán el informe por escrito y lo enviarán al jefe de la División, éste lo revisará y si su ubicación estuviera en una zona de protección, lo enviará al comité consultivo para que emita su dictamen.

Toda solicitud de aprobación de proyectos de lotificaciones para viviendas, se enviará al Departamento Jurídico para constatar la legalidad del terreno.

El Departamento Jurídico propondrá las sanciones al jefe de la División, de aquellos proyectos de lotificaciones para viviendas que no hayan cumplido con los requisitos establecidos por la ley.

## ANEXO 1

Estimado(a) Señor(a)

El presente estudio tiene el propósito de elaborar un DISEÑO DE UN SISTEMA LEGAL E INSTITUCIONAL PUBLICO PARA NORMAR Y APROBAR LOS PROYECTOS DE LOTIFICACIONES PARA VIVIENDA EN LA ZONA OCCIDENTAL DE EL SALVADOR.

Los datos que nos proporcione serán de carácter confidencial y podrán ser útiles para superar diferentes problemas que estén enfrentando las personas que han adquirido o tienen el propósito de adquirir un lote para vivienda, así como cualquiera otra situación que esté afectando la economía y el habitat en general del país como consecuencia de los referidos proyectos.

Se agradece anticipadamente su valiosa colaboración en el sentido de responder con veracidad al cuestionario.

1- ¿A quién le compró su lote?

Al propietario de la lotificación

A intermediarios

A otro vendedor. Especifique \_\_\_\_\_

---

2- ¿Dónde vivía anteriormente?

---

3. Antes de trasladarse a este lugar ¿En qué condiciones tenía su vivienda?

Alquilada

Propia

Otros. Especifique: \_\_\_\_\_

4. Si vivía en casa alquilada ¿De qué clase era?

Mesón

Apartamento con servicios higiénicos propios

Casa completa

Otros. Especifique: \_\_\_\_\_

5. ¿Cuánto pagaba mensualmente de alquiler? ₡ \_\_\_\_\_

6. ¿Cuántas varas cuadradas mide su lote?

\_\_\_\_\_

7. ¿Cuál es el precio total? ₡ \_\_\_\_\_

8. ¿En qué condiciones lo adquirió?

Al crédito

Al contado

Si su respuesta es al crédito continúe con la siguiente pregunta. De lo contrario pase directamente a la No. 13.

9. ¿Cuánto paga mensualmente? ₡ \_\_\_\_\_
10. ¿Qué tasa de interés le aplican? \_\_\_\_\_
11. ¿Qué plazo le otorgaron? \_\_\_\_\_
12. ¿Cuántos meses le faltan para terminar de pagar el lote completamente? \_\_\_\_\_
13. ¿Le han otorgado escritura pública legalmente registrada?

\_\_\_\_\_  
 Si

\_\_\_\_\_  
 No

Si respondió que no en la pregunta no.13, indique porqué

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

14. Indique con una X en el cuadro correspondiente al tipo de servicio que existe en la lotificación.

\_\_\_\_\_  
 Agua Potable

\_\_\_\_\_  
 Energía eléctrica

\_\_\_\_\_  
 Alcantarillados

\_\_\_\_\_  
 buses de Servicio Público

\_\_\_\_\_  
 Escuela primaria

Otros. Especifique: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

15. ¿Por qué decidió comprar este lote?

Porque no tenía casa propia

Por la comodidad de su pago

Por el clima

Por las vías de acceso

Por estar cerca de la familia

Otros. Especifique \_\_\_\_\_

16. ¿Dentro del área de esta lotificación, ¿Sabe Ud. si existe una zona destinada para recreación?

Sí

No

Si respondió afirmativamente indique para qué clase de recreación \_\_\_\_\_

17. ¿Cuántas personas residen en esta vivienda? \_\_\_\_\_

18. ¿Sabe Ud. de qué estaban cultivados o qué utilización tenían anteriormente estos terrenos?

Sí

No

Si contestó afirmativamente señale qué utilización o cultivos tenían? \_\_\_\_\_

19. ¿Tiene Ud. algún otro lote y/o vivienda propia?

Sí

No

Si respondió que sí indique dónde:

---

20. ¿Qué otro comentario considera útil hacer?

---

---

---

## ANEXO 2

ENTREVISTA DIRIGIDA A EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS COMERCIALIZADORAS  
DE LOTIFICACIONES PARA VIVIENDAS.

1. A qué Institución gubernamental se ha dirigido para establecerse como empresa ?
2. Qué requisitos exigen a los interesados en lotificar sus propiedades a través de esta empresa ?
3. Establecen contratos con los propietarios de los terrenos que los quieren lotificar, o Uds. compran los terrenos y luego los comercializan ?
4. En caso de que Uds. sólo comercialicen una propiedad ajena. Qué compromisos adquieren con el propietario ?
5. En qué partes del país tienen oficinas en funcionamiento ?
6. Todas las lotificaciones para viviendas que comercializan, Están legalizadas ?
7. Con qué instituciones gubernamentales intervienen en el proceso de obtener legalidad de las lotificaciones para viviendas ? Por favor indique brevemente el proceso burocrático hasta lograr la completa legalización y señale si le parece demasiado y lo que Ud. sugiere al respecto.

## ANEXO 3

ENTREVISTA DIRIGIDA A FUNCIONARIOS DE INSTITUCIONES  
GUBERNAMENTALES

1. Qué nombre recibe la unidad administrativa o persona encargada de atender a los interesados en proyectos de lotificaciones ?
2. Qué funciones específicas le corresponden a esa unidad o persona ?
3. Existe en la institución manual o reglamento interno que norme el cumplimiento de dichas funciones ?
4. Cuáles son los trámites a seguir por los interesados en los proyectos de lotificaciones para viviendas en esta institución ?
5. Qué elementos y criterios se toman en cuenta para la aprobación de los proyectos de lotificaciones para viviendas ?
6. Existe algún control de parte de esta institución para evitar el desarrollo de los proyectos de lotificaciones para viviendas no autorizados ?

Si respondió afirmativamente indique en que consiste.

7. Se aplican algunas medidas a las lotificaciones para viviendas no autorizadas ?

Si existen dichas medidas indique cuáles son.

Si no existen, explique por qué.

8. Existen otras instituciones que se relacionan con ésta en el trámite de autorización de lotificaciones para viviendas ?

En caso afirmativo señale cuáles son y qué tipo de relación existe.

9. Qué tipo de documentación deben presentar los interesados para obtener la autorización de los proyectos de lotificaciones para viviendas ?
10. Cuando la documentación exigida se presenta completa, cuánto dura el proceso de autorización ?
11. Qué tipo de formatos se emplean en el trámite de autorización ?
12. Considera Ud. que existe actualmente desorden en la ejecución de los proyectos de lotificaciones para

GERENCIA DE ADQUISICION Y ASIGNACION DE TIERRAS  
UNIDAD DE INGENIERIA  
OFICINA DE PARCELACIONES COMERCIALES

INSTITUTO  
SALVADOREÑO DE



TRANSFORMACION  
AGRARIA



SAN SALVADOR, AGOSTO DE 1986

ARTICULOS DE LA LEY DE CREACION DEL ISTA  
EN QUE SE BASA EL REGLAMENTO DE PARCELACIONES COMERCIALES.

1

Art. 37 A partir de la vigencia de la presente Ley en las tierras que aún no hayan sido afectadas con proyectos de transformación agraria, la parcelación comercial de tierras de vocación agrícola, ganadera o forestal que seafectuen por personas naturales o jurídicas, deberán ajustarse a los criterios y procedimientos siguientes:

- 1o. El interesado cometerá a la aprobación del ISTA el proyecto de parcelación, incluyendo costos de habilitación o infraestructura necesaria en que habrá de incurrir, así como el precio de adquisición del inmueble, copia autorizada o fotocopia de la escritura pública respectiva, planos, costos financieros, precio de las parcelas según el costo, extensión y calidades de las tierras;
- 2o. Las parcelas no podrán tener una extensión inferior a la requerida para satisfacer las necesidades básicas del grupo familiar, de acuerdo a los criterios técnicos que el ISTA determine, pudiendo incluirse parcelas de menor tamaño, cuando el propósito sea el establecimiento de vivienda rural.
- 3o. El parcelador queda obligado a enviar al ISTA una copia autorizada o fotocopia de los contratos que celebre con los interesados con la adquisición de parcelas.

Art. 38 Todo contrato por el cual se transfiere, prometa, en venta, arrendo o grave, al todo o parte de inmuebles comprendidos dentro de una parcelación no autorizada por el ISTA, de conformidad a lo establecido por la Ley, será nulo, y no se inscribirá en el

Registro de la Propiedad Ral y Hipotecas en su caso. Igual efecto producirá el no cumplimiento de las condiciones bajo las cuales se autorizó la parcelación a que se refiere el artículo anterior.

2

Art. 41 Los proyectos a que se refiere este Capítulo no afectarán los inmuebles que siendo propiedad del Estado, o de Instituciones Oficiales Autónomas, Sesi Autónomas o de particulares, que se destinan a fines docentes, turísticos o de recreación, a centros de experimentación agrícola y aquellos que aún cuando aptos para parques nacionales, conservación de la vida silvestre y para protección de cuencas hidrográficas, incluyendo cuencas costeras agrícolas por razones de protección de los bosques salinos; y, en general aquellas zonas que necesitan protegerse para mantener el equilibrio ecológico, a fin de conservar los recursos naturales renovables.

Cuando se trate de inmuebles de propiedad particular, el destino a que se refiere el artículo anterior, debe ser calificado por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria ( ISTA ) y por el Instituto Salvadoreño de Turismo ( ISTU ) para que aquellos no sean afectados.

DECRETO Nº 4

EL PODER EJECUTIVO DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,  
CONSIDERANDO:

- I- Que el Art. 37 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria estableció los criterios generales para regular las parcelaciones comerciales de tierras con vocación agrícola, ganadera o forestal que efectúan personas naturales o Jurídicas, como una de las políticas coadyuvantes en el Proceso de Transformación Agraria.
- II- Que como consecuencia de lo anterior es preciso someter dichas parcelaciones a una reglamentación específica de carácter técnico que evite el fraccionamiento desordenado y antieconómico de la tierra estableciendo trámites breves y los requisitos indispensables para llevar un registro de tales parcelaciones por parte del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria ( ISTA ); siendo además, necesario el señalamiento de normas encaminadas a coordinar la acción del ISTA con Los Registros de La Propiedad Raíz e Hipotecas, para un efectivo control de este tipo de parcelaciones.
- III- Que el Reglamento vigente no ha respondido a los objetivos especificados en el Considerando II del mismo, por lo que es necesario sustituirlo.

POR TANTO:

En uso de sus facultades legales,

DECRETA; el siguiente:

REGLAMENTO ESPECIAL DE PARCELACIONES COMERCIALES

Art. 1 El presente Reglamento, tiene por objeto regular los criterios técnicos a que deben someterse las parcelaciones comerciales de tierras con vocación agrícola ganadera y forestal, de conformidad al Artículo 37 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.

CONCEPTOS

Art. 2 Se entenderá por parcelación comercial de tierras, la división en lotes de inmuebles rústicos, sean éstos de vocación agrícola, ganadera o forestal, realizada por personas naturales o Jurídicas, con ánimo de lucro y con el fin de ofrecerlos en venta a quienes se dedican a actividades agropecuarias o forestales.

Se entenderán por tierra de vocación agrícola o ganadera, la de aquellos inmuebles rústicos que se destinan o pueden destinarse a cualquier tipo de explotación agropecuaria. Se entenderá por tierra de vocación forestal, aque las que, según el Art. 3 Inc. 2o. de Ley Forestal, por sus condiciones naturales, ubicación, constitución, clima, topografía, calidad o conveniencia económica, son aptas para la reforestación o reforestación e inadecuadas para la agricultura y la ganadería.

EXCLUSIONES

Art. 3 De acuerdo al concepto contenido en el Artículo anterior no constituyen parcelaciones comerciales:  
a) La división en lotes de uno o varios inmuebles realizada en virtud de particiones;

- b) La división en lotes de uno o varios inmuebles efectuados a título de donación;
- c) Las parcelaciones que se desarrollen en zonas urbanas o potenciales urbanas, de conformidad a la Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento;
- d) La división en lotes de uno o varios inmuebles realizada por entidades de utilidad pública o interés general que tengan como objetivo la construcción de viviendas u otros de beneficio social o de similar importancia;
- e) La división en lotes de uno o varios inmuebles pertenecientes a una sociedad, cuando dichos lotes se adjudiquen a los socios como consecuencia a la liquidación de aquélla
- f) En general aquellas divisiones en lotes de uno o varios inmuebles, que por estar cubiertos de lava, bancos arenosos estériles, o por otras causas similares no tengan vocación agrícola, ganadera o forestal.  
En este caso los interesados en la división de dichos inmuebles deberán solicitar la calificación respectiva a la Dirección General de Recursos Naturales Renovables, quien entregará al interesado constancia de la resolución que al efecto se haya pronunciado y remitirá informe al I.S. para su conocimiento;
- g) Desmembraciones por causas de transferencia, que son el resultado del libre juego de la oferta y la demanda de tierra, que se verifican por una sola vez, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 17 de este Reglamento.

REQUISITO DE LA SOLICITUD DE PARCELACIONES

Art. 4 Toda persona natural o Jurídica interesada en efectuar la parcelación comercial de inmuebles para fines agropecuarios - deberá solicitarlo por escrito al Presidente del ISTA, habiendo adjuntarse un proyecto de Parcelación que deberá contener:

- a) Nombre y apellido del o de los propietarios;
- b) Indicar si actúa por sí o en representación del interesado;
- c) Documentos comprobatorios del dominio y opción formal de venta del inmueble a parcelar, el cual deberá encontrarse libre de todo gravamen, traspaso o litigio, y para comprobarlo deberá acompañarse la certificación del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; en caso de encontrarse gravado, deberá acompañarse, además la autorización del acreedor respectivo;
- d) Información de los costos financieros del Proyecto incluyendo además el precio de adquisición y valor actual del inmueble;
- e) Presupuesto de Ejecución del Proyecto;
- f) Programación que comprende el desarrollo del Proyecto;
- g) Precio a que se pretenda vender las parcelas así como plazo máximo para su pago, tipo de interés y demás condiciones del contrato y facilidades que se otorgarán a los adquirentes de las mismas;

h) Destino de la parcelación características externas del terreno, su uso actual, plan de factibilidad de la producción, según la clase de suelos, disponibilidad para su explotación y posibilidades de riego si las hubiera indicando el curso o fuentes de agua;

i) Tres copias de los planos topográficos, a escala adecuada, según el tamaño de la propiedad, conteniendo:

i-1 Arca y linderos del terreno, indicando rumbos distancias y su ubicación;

i-2 Localización y dimensiones de calles, edificaciones, servidumbres y cualquier otra característica importante que exista en el terreno;

i-3 Caminos, carreteras, puentes, vías férreas y otras obras de infraestructura que se consideren importantes, ya sea existentes en la región o que se proyecten construir, según especificaciones técnicas que se indican en la letra a) del Art. 6 de este Reglamento;

i-4 Diseño, distribución y dimensión de cada parcela.

j) Ríos, quebradas, lagos, lagunas, cerros, volcanes u otros puntos de referencia que se consideren útiles para la localización del inmueble.

#### PROCEDIMIENTO

Art. 5 Presentando el Proyecto con toda la documentación pertinente, el Presidente dentro de tercer día lo remitirá a la Gerencia del ISTA, a fin de que recabe las opiniones técnicas que fueren necesarias, dentro del plazo de veinte días, contando a partir de su recibo.

Art. 6 Recibida la información técnica correspondiente, la Gerencia, la hará del conocimiento del interesado dentro de tercer día, a fin de que si se hiciera observaciones, proceda a subsanarlas.

Quando el interesado no estuviere de acuerdo con las observaciones a que se refiere el inciso anterior podrá solicitar dentro de los ocho días siguientes a la notificación, expresando los motivos en que se funda, que el proyecto sea sometido a la Junta Directiva para que ésta decida en definitiva y si la resolución fuere favorable al peticionario, la Junta se pronunciará, además, sobre la autorización de la parcelación.

Si transcurridos sesenta días después de presentada la solicitud de parcelación, no se hubiere pronunciado el parcelador resolución al respecto el proyecto de parcelación quedará por ese hecho aprobado en forma provisional: con los mismos efectos que produciría la resolución respectiva a que se refiere el Art. 8 de este Reglamento.

#### CALIFICACION DEL PROYECTO

Art. 7 Para la aprobación de los Proyectos de parcelación el ISTA tomará en cuenta los siguientes elementos:

- a) Que el inmueble sea susceptible de dividirse en parcelas cuya extensión mínima se determine, tomando en cuenta su productividad;
- b) Que el Proyecto contenga la infraestructura que de conformidad a la parcelación misma y a las condiciones físicas del lugar, sea necesaria para el acceso a las parcelas y la comercialización de sus productos según se indica en este Reglamento.

- c) Que tratándose de unidades, altamente productivas, las parcelas no sean reducidas a minifundios antieconómicos.

#### RESOLUCION PROVISIONAL

Art. 8 La resolución favorable que pronuncie el ISTA será en forma provisional, condicionada a que el interesado realice las obras de infraestructura necesarias de acuerdo al programa de trabajo aprobado, debiendo dar cumplimiento a los términos de la aprobación; y, en especial a las siguientes obras:

- a) Infraestructura de acceso a las parcelas, con las carreteras públicas que lleven a los centros de mercado las que tendrán como mínimo, las especificaciones técnicas de plataforma y rodaje que se exigen para las carreteras rurales según la Ley de Carreteras y Caminos Vecinales;
- b) Obras de conservación de suelos, indispensables, tales como corrección de cárcavas, torrentes y demás obras que eviten perjuicios a los adquirentes de parcelas así como a los colindantes y la comunidad rural en general.
- c) Obras de aprovechamiento común de los recursos hídricos existentes en los inmuebles a parcelar

#### PARA CONTRATAR

Art. 9 La resolución definitiva de la Junta Directiva del ISTA aprobando el proyecto de parcelación, deberá contener la comprobación de la infraestructura básica y demás obras a que se refiere el artículo anterior y la autorización al parcelador para que pueda vender las parcelas.

#### RESOLUCION DEFINITIVA CON GARANTIA

Art. 10 La Junta Directiva del ISTA podrá resolver definitivamente aprobado la parcela sólo antes de realizar las obras de infraestructura básica, si el parcelador brinda fianza suficiente a favor del ISTA garantizando dichas obras, la cual estará vigente hasta que el ISTA las reciba.

#### REGISTRO DE PARCELACIONES

Art. 11 Para efectos administrativos del ISTA, llevará un registro de las parcelaciones autorizadas en el cual se tomará razón del número de inscripción y tomo del Registro de la Propiedad Rural e Hipotecas correspondientes a los inmuebles parcelados, su situación, nombre, tamaño de las parcelas y cualquier otro dato que ayude a su identificación.

#### REMISION DE CONTRATOS

Art. 12 El parcelador deberá remitir al ISTA copia autorizada o fotocopia de los contratos que celebre con los interesados en la adquisición de las parcelas, a más tardar dentro de los treinta días de otorgados, y si de ellos apareciera que no se ha cumplido con alguna de las condiciones establecidas en la autorización, el ISTA

lo informará a la Oficina de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, para los efectos del Art. 38 de la Ley del ISTA.

Los Notarios deberán relacionar en el instrumento respectivo la Resolución de Aprobación definitiva.

#### TAMAÑO DE LAS PARCELAS

Art. 13 En la determinación del tamaño mínimo de las parcelas con destino agrícola o ganadera, se deberán tomar en cuenta los siguientes criterios técnicos:

- a) El uso actual de la tierra y la programación de los cultivos, con lo cual se pretenda maximizar el posible uso que se debe dar a las tierras, a fin de obtener una mayor productividad de las mismas;
- b) Los beneficios netos a obtener en la explotación a realizar en dichas parcelas, una vez deducidos la comercialización de los cultivos y los costos de explotación necesarios que le permitan obtener un margen de utilidad razonable;
- c) El posible nivel tecnológico que se pueda aplicar en el manejo adecuado de las parcelas.

11

#### REVOCACION

Art. 14 Cuando en la celebración de un Contrato de compraventa de parcela, fuere comprobado por el ISTA la contravención a los términos en que fue emitida la resolución de aprobación definitiva de un proyecto de Parcelación, lo notificará al interesado, a quien será dentro de treinta días; para que, si tuviere justificaciones lo haga dentro de los ocho días siguientes.

Caso contrario deberá subsanarlas en el plazo de 30 días posteriores, so pena de revocar dicha resolución sin perjuicio de la responsabilidad legal a que hubiere lugar.

La resolución por la cual se revoca una resolución, deberá hacerse de conocimiento al público mediante aviso que publicará el ISTA en uno de los periódicos de mayor circulación en la República y será aviso al Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas; para que no se inscriban los contratos que se otorguen con posterioridad a la revocación.

#### PARCELACION PARA VIVIENDA RURAL EN FORMAS NUEVAS COMUNIDADES.

Art. 15 Cuando la parcelación estuviere destinada exclusivamente a vivienda rural que forme nuevas comunidades, no estará la parcela sujeta a ningún tamaño mínimo, pero sí deberá cumplir con los requisitos siguientes:

- a) Planos topográficos del inmueble a parcelar a escala 1: 2000 y diseño de la parcelación;
- b) Diseño de drenaje de aguas lluvias;

12

117

- c) Información detallada que indique las condiciones sanitarias que contendrán las parcelas del proyecto;
- d) Ubicación y área destinada a servicios comunes si la magnitud del proyecto lo exigiere;
- e) Y en general, todos aquellos elementos que el parcelador juzgue necesarios para el mejor desarrollo de la parcelación.

El ISTA en coordinación con el Ministerio de Obras Públicas y el de Salud Pública y Asistencia Social, controlarán las obras de infraestructura física y de servicios para garantizar a los adquirentes de tales parcelas las condiciones mínimas de higiene, seguridad y acceso a sus viviendas.

#### DISPOSICIONES REGISTRALES

Art. 16 Para los efectos del Art. 38 de la Ley del ISTA remitirá a los correspondientes Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas la información pertinente de negocios o cuya autorización haya sido revocada. Dicha información contendrá:

- a) Los números y libros de Inscripción del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondientes;
- b) Copia de los planos en base a los cuales se otorgó la aprobación del Proyecto y certificación de aprobación del mismo, en su caso;
- c) Cualquier otro dato que se considere necesario.

Art. 17 Cuando se trate de casos aislados de transferencias de porciones que se desmembran de inmuebles por causas de oferta y la demanda natural de tierras, se

14

lo estarán sujetos a calificación por el ISTA si se comprueba que tales transferencias son desmembraciones que se verifican sobre un mismo inmueble general, con una frecuencia de por lo menos tres veces en un año contado a partir de la fecha de la primera desmembración.

Para calificar esta situación quedan obligados los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas de informar al ISTA sobre tal circunstancia; el ISTA proveerá al parcelador, para que presente el proyecto respectivo con toda la documentación que se exige en este Reglamento para los casos normales de solicitud y deberá hacer la obra de infraestructura indispensable en la forma y tiempo que el ISTA le indique, so pena de que en las siguientes transferencias incurriera la sanción del Art. 38 de la Ley del ISTA.

#### PARCELACIONES PARA URBANISMO Y RECREACION

Art. 18 En el caso de las parcelas con fines de turismo y de recreo, en el Proyecto de parcelación se deberá proceder conforme al Art. 41 de la Ley del ISTA y además se someterá al conocimiento de la Oficina Conjunta de la Zona Protectora del suelo respectivo para que ésta indique si no se pone en peligro de contaminación, degradación o extinción de los recursos naturales, renovables, especialmente en aquellas zonas protectoras del suelo y de cuencas hidrográficas de vital conservación para el suministro de agua potable a las poblaciones. Caso contrario, la solicitud será denegada.

Si el ISTA tuviere proyectado la adquisición de tierras para el desarrollo de algún proyecto de Transformación Agraria o de Operaciones Regionales, resolverá sin lugar tales solicitudes, sin más trámite, si considera que tal parcelación obstruye el desarrollo de dicho proyecto.

#### PARCELACION DE TIERRAS CON VOCACION FORESTAL

Art. 19 Cuando la solicitud sea para parcelar tierras de estricta vocación forestal el ISTA las autorizará en forma definitiva con la presentación de un Plan de forestación o reforestación aprobado por la Dirección General de Recursos Naturales Renovables del Ministerio de Agricultura y Ganadería. El adquirente de la parcela en el desarrollo del plan se someterá a lo que establece la Ley Forestal.  
Las parcelas para fines forestales no estarán sujetas a ningún tamaño mínimo.

#### DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 20 En toda solicitud que se presente con base en este Reglamento, deberá usarse papel sellado de \$ 0.43.
- Art. 21 El ISTA, a solicitud del interesado, podrá extender las constancias de todas sus providencias en relación al cumplimiento de este Reglamento.
- Art. 22 Toda resolución que el ISTA provea con base en la Ley y este Reglamento deberá expresar el fundamento de las mismas y serán notificadas a los interesados.

Art. 23 Si la solicitud es para tierras que están en regímenes con potencial de riego, en las zonas en que la Dirección General de Riego y Drenaje del Ministerio de Agricultura y Ganadería tiene estudios técnicos de factibilidad, para la creación de futuros Distritos de Riego y Drenaje, el ISTA deberá oír previamente a la referida Dirección para que ésta indique si la parcelación no afecta el desarrollo de algún futuro Distrito de Riego y Avanzamiento. En el caso de autorizarse, las parcelas no podrán ser menores del mínimo ni mayores del máximo de hectáreas según el Distrito de que se trate; y si es en zonas potenciales de riego, según el tamaño que indique la referida Dirección General de Riego y Drenaje. Para los efectos anteriores del Ministerio de Agricultura y Ganadería remitirá al ISTA, información paraceñizada de las regiones del país con potencial de riego y con factibilidad para la creación de nuevos Distritos de Riego.

- Art. 24 Los parceladores de tierras con vocación agrícola o ganadera, deberán promocionar su actividad al público con criterio desarrollista y conservacionista de los Recursos Naturales Renovables.
- Art. 25 Toda empresa parceladora después de transferida la parcela en venta al contado o en venta a plazos, colaborará con el ISTA y demás entidades del Sector Público Agropecuario, para prestar a los adquirentes de parcelas los siguientes servicios gratuitos o remunerados, según el caso;
- Capacitación en técnicas sobre conservación de suelos y demás recursos naturales renovables;

- b) Capacitación en sistemas de cultivos más rentables;
- c) Capacitación en administración de su actividad agraria;
- d) Servicios sobre control de plagas;
- e) Servicio de maquinaria agrícola y equipo;
- f) Suministro de insumos y equipos;
- g) Servicio de almacenamiento y comercialización;
- h) Servicio de créditos a la producción.

Art. 25 Las parcelaciones de tierras de la naturaleza que se refiere al Art. 37 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, que se hubieren iniciado anteriormente a la fecha de vigencia de la referida Ley y que aún no hayan solicitado su inscripción en el ISTA, deberán ser resueltas por la Junta Directiva de dicha Institución previa inspección del lugar y presentación de los planos correspondientes, la nomina de las personas a quienes se pretenda transferir las parcelas o a quienes ya hubieren transferido, para ordenar las obras de infraestructura indispensables que resulten necesarias construir según las necesidades de los actuales poseedores o adquirentes de dichas parcelas.

El ISPA pondrá en conocimiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas competentes la información necesaria para los efectos legales pertinentes.

## TRANSITORIO

Art. 27 Todas las solicitudes de parcelación comercial de tierras que se encuentren en trámite al entrar en vigencia este Decreto en lo referente a calificación del lugar, deberá la Gerencia del ISTA, tramitarlas como se indica en los artículos 5 y 6 de este Reglamento.

Art. 28 Derógase el Decreto Nº 2 emitido por el Poder Ejecutivo en los Paños de Agricultura y Ganadería y de Justicia, de fecha 5 de enero de 1976, publicado en el Diario Oficial Nº 1, Tomo 250 de la misma.

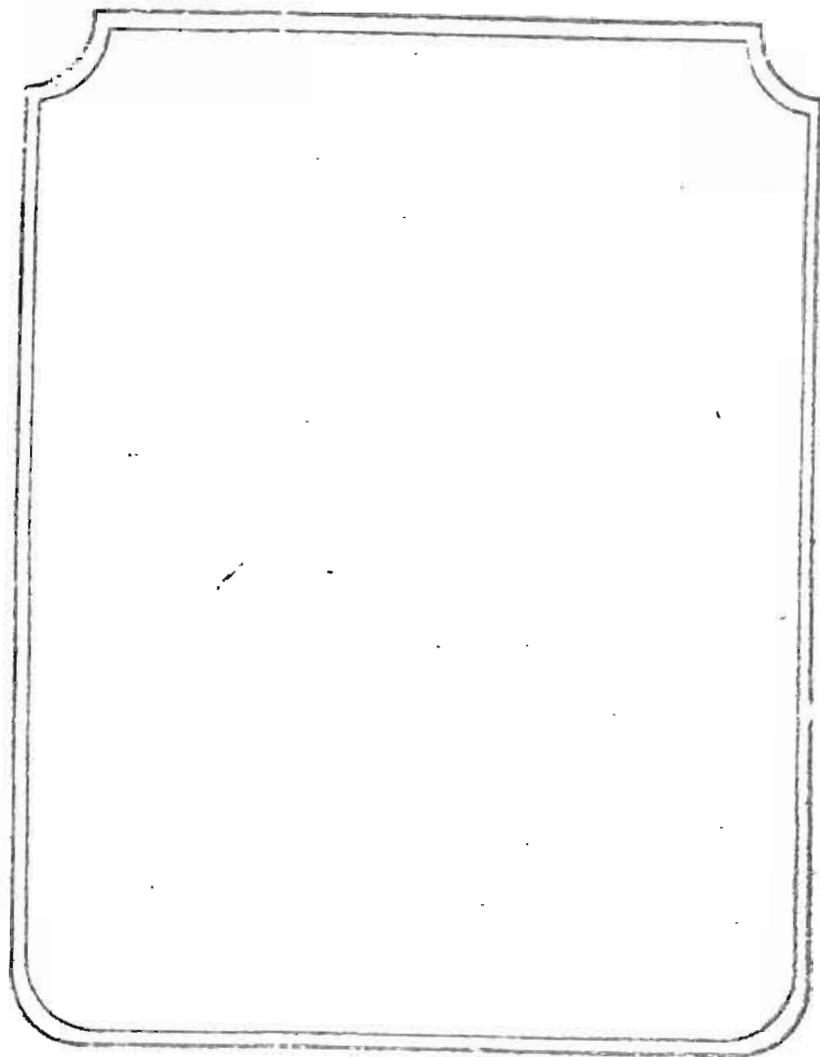
Art. 29 El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN CASA PRESIDENCIAL, San Salvador, a los diecisiete días del mes de enero de mil novecientos setenta y ocho.

CARLOS HUMBERTO ROMERO      RAFAEL FLORES Y FLORES  
Presidente de la República      Ministro de Justicia.

JOSE RUMELIO AGUILEIRA CARRERAS,  
Ministro de Agricultura y Ganadería

PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DEL 6 DE FEBRERO 1978.



INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA  
GERENCIA DE ADQUISICION Y ASIGNACION DE TIERRAS

GUIA TECNICA NORMATIVA PARA LA PRE-  
SENTACION DE PROYECTOS DE PARCELACIONES  
RURALES CON FINES DE VIVIENDA, EN EL  
INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION  
AGRARIA.

José Adolfo García Bonilla  
INGENIERO CIVIL



UNIDAD DE INGENIERIA  
OFICINA DE PARCELACIONES COMERCIALES

El Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria

Considerando:

Fue en base al Art. 37 de su Ley de Creación, Decreto 202 del 26 de junio de 1975, publicado en el Diario Oficial Nº 120, Tomo 247 del 30 de junio de 1975 y en el Decreto Nº 4 del 16 de enero de 1978, publicado en el Diario Oficial del 6 de febrero de 1978, está facultado para reglamentar técnicamente y legalmente las parcelaciones comerciales rurales de tierras con vocación agrícola, ganadera y forestal, así como con fines de vivienda rural, turísticas o recreativas, razón por la cual emite la presente Guía Técnica Normativa, con el objetivo fundamental de orientar al interesado en el procedimiento a seguir y normas de diseño a cumplir para la presentación de proyectos de parcelaciones rurales con fines de vivienda que no excedan las 30 parcelas.

AL SEÑOR INTERESADO EN LA PRESENTACIÓN DE UN PROYECTO DE PARCELACION RURAL



II- REQUISITOS

Resolución de Calificación de Lugar

De la determinación si el lugar es apto para desarrollar el proyecto, de acuerdo a los dictámenes técnicos pertinentes y se dará previo a la presentación del mismo. La vigencia será de 6 meses revalificables; no constituye infraestructura para realizar obra alguna.

El interesado podrá solicitar reconsideración dentro de los cinco días siguientes de recibir la notificación.

Resolución de Revisión Preliminar

Previo a la resolución provisional se revisarán y analizarán todos los requisitos técnicos de formulación y diseño del proyecto en lo que a distribución general de la parcelación se refiere. La resolución se notificará al interesado y tendrá vigencia de seis meses revalificables; podrá solicitarse reconsideración parcial o total.

Resolución Provisional

Aprobado provisionalmente el proyecto se notificará la resolución provisional al interesado, ya que habrá cumplido todos los requisitos técnicos y legales exigidos en el proyecto de parcelación.

Esta resolución define la factibilidad para realizar las obras de infraestructura de acceso a las parcelas, obras de conservación de suelos indispensables y las obras de aprovechamiento de recursos hídricos. El interesado podrá celebrar contratos de arrendamiento o con proceso de venta. La resolución provisional tendrá vigencia de un año, cumplido dicho plazo solicitará.



Plano de C. C. C. dirigida al Señor Presidente del I.S.T.A. firmada por el propietario o su apoderado debidamente autorizado, que incluya: nombre, dirección y teléfono para notificaciones. Adjunto la documentación pertinente y las justificaciones correspondientes, y:

- 2- con cada solicitud se presenta, para las diligencias prácticas de comprobación, deberá adjuntar 25 copias de - parte, con base 80, tamaño octavo y 3 folders de guardado.

Revisión Preliminar

Sección de Revisión Preliminar en papel sellado de C. C. C. al Sr. Presidente del I.C.P. por el propietario o su apoderado debidamente autorizado y el profesional responsable, Arquitecto Civil o Arquitecto que incluya: nombre, dirección y teléfono para notificaciones. En el primer folio de la memoria persona física con la cual se han verificado la existencia de las inscripciones correspondientes en los libros públicos relacionados con el proyecto. Acompañará la documentación siguiente:

- 1- Plano y resolución de alineamiento proporcionalizados por la Dirección General de Caminos (pueden ser fotocopias), la cual podrá solicitarse previo al desarrollo del proyecto.

- 2- resolución de Calificación de Lotes (puede ser fotocopia).

- 3- Dos copias del plano, de dimensiones 0.55xl. 10m. o múltiplos, de distribución general de la parcelación a escala 1:1000 como máximo bruto.

- a) Distribución de lotes
- b) Ubicación y dimensiones de áreas verdes y corrales.
- c) Orientación del Norte
- d) Firma y sello del profesional responsable, Ingeniero Civil o Arquitecto.

- 4) Memoria del Plano
- 5) Estado de calles y veredas
- 6) Copias de planos
- 7) Copias de planos
- 8) Plan de alineamiento
- 9) Memoria del Plano
- 10) Memoria del Plano

Las copias de plano se suministran al propietario, por medio de una persona física debidamente autorizada para recibir a cada parte, en tantos ejemplares como se indique en el plano, que deberá ser de tamaño octavo y a escala de 80.

Nota

El caso que el terreno sobre el cual se solicita la licencia de construcción se encuentre en proceso de expropiación por parte del Estado, el propietario deberá presentar la licencia de construcción en el momento de la expropiación, para que sea otorgada por el Estado. En caso de que el terreno sobre el cual se solicita la licencia de construcción se encuentre en proceso de expropiación por parte del Estado, el propietario deberá presentar la licencia de construcción en el momento de la expropiación, para que sea otorgada por el Estado.

Documentación

Completar la documentación del plano, en papel sellado de C. C. C. al Señor Presidente del I.C.P. por el propietario o su apoderado y el profesional responsable, Ingeniero Civil o Arquitecto que incluya: nombre, dirección, teléfono para notificaciones. Acompañará la documentación siguiente:

- 1- Plano y resolución de Revisión Preliminar (pueden ser fotocopias).
- 2- Dos juegos de copias de los planos de distribución 0.55 x 1.10 m. o múltiplos y un juego de dibujos del









Comissão de Inspecção  
de Trabalho e Segurança  
do Trabalho

Relatório de Inspeção  
de Trabalho e Segurança  
do Trabalho

1000 unidades = 80-200  
2000 unidades = 100-200  
3000 unidades = 100-200  
4000 unidades = 100-200

Inspeção de Trabalho e Segurança  
do Trabalho

REQUISITOS GENERALES PARA APROBACION DE PARCELACIONES  
TURISTICAS O RECREATIVAS POR EL INSTITUTO SALVADOREÑO  
DE TRANSFORMACION AERARIA:

- 1- La calle principal en las parcelaciones con fines turísticos o recreativos tendrá un derecho de vía de 10.00m. contemplando 8.00m. de rodaje, dentro del cual se incluirán las cunetas, y un metro de arriate a cada lado. Las calles secundarias tendrán 7.00m. de derecho de vía, 5.00m. de rodaje y 1.00m. de arriate a cada lado.
- 2- Las vías que sirven de acceso a la playa tendrán 3.00m. de ancho como máximo, con un poste de concreto reforzado de 0.20x0.20x1.00m. ubicado al centro de cada entrada, como obstáculos. Estas vías estarán expa- radas 100.00m. como máximo.
- 3- El área verde será el 10% del área total del terreno a parcelar, se ubicará convenientemente. El parcelador tendrá la obligación de donar al ISU, la zona verde estipulada en la parcelación, cuando exceda de 10 manzanas, cuando sea menor que esta área quedará a criterio del ISU e ISUP al destinarse al área de zona verde. En la zona verde de las parcelaciones turísticas o recreativas el ISU, dará los lineamientos para su diseño y conservación.
- 4- En la zona del malecón, se dejará una franja de 15.00m. como mínimo de ancho entre los lotes y la playa seca o sea la marea más alta.
- 5- A efecto de proteger los recursos naturales de la zona, se atenderá a lo dispuesto en la Ley Forestal, y demás decretos.
- 6- Para tratamiento de aguas negras, se tomarán en cuenta las disposiciones del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social; y en ningún caso se permitirán las descargas de aguas negras a cuerpos de agua sin que haya tenido previo tratamiento.

- 7- Las parcelaciones turísticas o recreativas, tendrán los servicios básicos de agua potable y aguas negras debidamente autorizado por ANDA, a excepción de las parcelaciones ubicadas en la zona costera en las cuales quedará a criterio del ISU e ISU la solución; en otras zonas donde no exista agua potable quedará a criterio del ISU la aprobación de la parcelación. Esta clase de parcelaciones contará con servicios sanitarios, estratégicamente ubicados dentro de la zona verde o donde se estime conveniente, a criterio del ISU.
- 8- El frente mínimo de cada lote será de 25.00m., con un área mínima de 200 m<sup>2</sup>, y un área mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.
- 9- El parcelador deberá recomendar a los adquirentes de los lotes no establecer dentro de los mismos, cualquier tipo de crianza de animales, de los que les puedan hacer dañar o molestiar a sus vecinos.
- 10- Las parcelaciones turísticas y recreativas deberán tener energía eléctrica o la factibilidad técnica de TEL.

NOTA:

Lo no prescrito en esta Guía será resuelto por la Institución a través de la Oficina de Parcelaciones Comerciales perteneciente al Departamento de Ingeniería adscrito a la Gerencia de Adquisición y Asignación de Tierras.

REQUISITOS MÍNIMOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS  
PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA SU APROBA-  
CIÓN POR LA OFICINA CONJUNTA DE PERMISOS  
DE CONSTRUCCIÓN

TRAMITACION

SOLICITUD DE CALIFICACION DE LUGAR Y  
ALICENSO 1970

Siempre que una persona natural o jurídica, entidad oficial, semi-oficial, edilicia o autónoma desea llevar a cabo algún proyecto de urbanización, deberá solicitar a DUA calificación de lugar y alicenso, en solitudes aparte, pudiendo éstas hacerse al mismo tiempo.

El interesado presentará con cada solicitud el número de copias que determine la DUA - un plano topográfico que deberá contener - las siguientes datos:

- 1 - Nombre del propietario.
- 2 - Área y linderos del terreno, indicando sus puntos y dimensiones referidos a coordenadas geodésicas.
- 3 - Localización y dimensiones de cañales, edificaciones, servidumbres, cercados, acequias, vías férreas y cualquiera otra característica importante que exista en el terreno.
- 4 - Curvas de nivel con intervalos no mayores de un metro (1.00) referidas a elevaciones geodésicas.
- 5 - Colectoras de aguas negras y alcantarillas, pozos, pozos de visita.

cañerías de agua potable, líneas de energía eléctrica y ductos telefónicos existentes dentro del terreno y en las inmediaciones.

- 6 - Orientación, escala y fecha.
- 7 - Esquema de la zona, indicando la ubicación del terreno a urbanizar.
- 8 - Nombres de colindantes, colonias y urbanizaciones adyacentes.
- 9 - Firma y sello del profesional responsable del proyecto.

La DUA EMITIRÁ RESOLUCIÓN ACEPTANDO o rechazando el uso propuesto y demarcará los alineamientos solicitados. Además fijará en la misma resolución los requisitos que deberá llenar el proyecto conforme haya sido calificado.

Se podrá aceptar solamente planimetría, en caso de que el solicitante desee obtener una precalificación de lugar a efectos de que se le indique la posibilidad de desarrollo en base únicamente a datos del suelo. Si dicha precalificación fuera favorable y el interesado quisiera seguir desarrollando el proyecto de urbanización, deberá solicitar la respectiva calificación de lugar, presentando las copias del plano topográfico con la información requerida en los antecedentes numerados.

ELABORACIÓN DE PROYECTOS DE UR. URBANIZACIONES.

Simultáneamente con la solicitud de aprobación a CDM se presentarán solicitudes al Alcalde Municipal de la localidad y al Director de CDM, acordados de las especificaciones técnicas en cada caso, ad-

más de dos (2) juegos de copias heliográficas, la Memoria Descriptiva y las Especificaciones Técnicas en triplicado.

Si los planos de corroboración presentados cumplan todas las exigencias establecidas en el presente Reglamento, DUA solicitará tres (3) juegos adicionales de copias heliográficas y un (1) juego de hijualas. Al completarse la documentación correspondiente DUA emitirá resolución de aprobación dentro del menor plazo posible, el cual dependerá de los recursos con que se cuente (personal, equipo, etc.).

REPROBACIÓN DE PROYECTOS.

Los proyectos de urbanización serán reprobados por las causas siguientes:

- a) Cuando el proyecto no se ajuste a las normas establecidas en este Reglamento.
- b) Cuando el uso propuesto para los terrenos a colonizar no se ajuste a los proyectos de calificación del tipo regulador, en su defecto a los usos del terreno determinados por el Plan Municipal de Zonas Urbanas.
- c) Si el proyecto de urbanización no conviniere de acuerdo con el subterráneo o con los proyectos oficiales aprobados, o no resultare la solución según de la urbanización con el resto de la ciudad y sus alrededores.
- d) Cuando el terreno donde se proyecta construir la urbanización esté situado en una zona declarada por la Dirección General de Salud, como zona insalubre, por contaminación o peligrosa.

a). Cuando el proyecto dificulta la provisión de los servicios necesarios de las zonas adyacentes o impida la expansión y desarrollo adecuado de las áreas urbanas.

TIEMPO DE VALIDEZ.

El derecho de solicitar una urbanización con base a los deslindes aprobados, caducará en el plazo estipulado en el Art. 69 de la Ley de Urbanismo y Construcción si no se prosigiere a la iniciación de las obras. Después de haber vencido tal licencia será inaplicable para solicitar la Dirección General de Urbanismo y Construcción, revalidación de la pretensión de las planas respectivas. En el caso de suscripción de una obra, una vez que se haya suscrita la obra si la obra se continúa o se suspenda el plazo de la licencia.

REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS.

Antes de solicitar la licencia, el urbanizador deberá haber obtenido el consentimiento de la Administración Municipal de Acueducto y Alcantarillado, y la Administración Municipal de Aseo y Limpieza. La licencia será otorgada por el Alcalde Municipal o su representante legal.

REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE PLANOS.

Los planos de urbanización que se solicitan se elaborarán en base al código de urbanismo (10) CENTIMETROS de ancho por 15 CENTIMETROS de largo.

CONTENIDO DE LOS PLANOS PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN.

- 1 - Nombre propuesto para la urbanización.
- 2 - Escala, orientación y referencia a sistema de coordenadas geodésicas, fecha de elaboración.
- 3 - Nombre y dirección del urbanizador.
- 4 - Firma, sello y número de registro de los directores responsables de obra que intervengan en el proyecto, ejecución y supervisión.
- 5 - Un plano o esquema de la zona de la ciudad o municipio que muestre la ubicación de la urbanización para que pueda apreciarse la relación entre ésta y los desarrollos existentes, indicando en dicho esquema los lotes geodésicos básicos.
- 6 - La denominación de los linderos del terreno que se urbaniza, de uno de los lotes proyectados y de todas las áreas de uso público áreas verdes, lotes para escuela, o de cualquier otro uso proyectado.
- 7 - Los nombres de los colindantes, colonias y urbanizaciones adyacentes.
- 8 - Curvas de nivel, con intervalos no mayores de UN (1) METRO, referenciadas a niveles geodésicos.
- 9 - Ubicación y dimensiones de las calles existentes y proyectadas, indicando sus distancias, nombres, ángulos, intersecciones, datos de curvas, cordones, banquetas, aceras, líneas de verja y construcción.
- 10 - Niveles finales entre los lotes, incluyendo el de Zona Verde y el de Escuela y entre éstos y los terrenos colindantes, mediante secciones representati-

vas que indiquen las obras de protección que las diferencias de nivel hagan necesarias.

- 11 - Ubicación existente y proyectada de los drenajes de aguas lluvias, aguas negras, ductos telefónicos, energía eléctrica y sistemas de abastecimiento de agua potable, sabiendo indicarse las distancias entre pozos de visita, diámetro de tuberías, etc.
- 12 - Secciones transversales de las calles existentes y proyectadas mostrando los anchos de aceras, aceras, arriates, jardines exteriores y líneas de cunetas, cunetas, verja y línea de construcción.
- 13 - Dibujos de detalle, en escala no menor de 1:20 de los pozos de visita, trapezoides, cunetas, cunetas, cajas de registro, estructuras de pavimento o tratamiento superficial que se dará a las vías.
- 14 - Planos y detalles de las obras de arte que contenga el proyecto.
- 15 - Perfiles de las calles mostrando la superficie natural del terreno, las cunetas, pozos, etc. Los drenajes existentes y proyectados dentro de la urbanización, sabiendo indicarse la distancia entre los pozos de visita, cunetas de fondo, alcantarillas y salidas, diámetros, pendientes y velocidades de los tubos.
- 16 - Cuando se proyecten vialidades existentes o que se proyecten pronto en el futuro, el perfil deberá extenderse en su caso, hasta una distancia que permitirá definir adecuadamente el proyecto de resante en su futura prolongación.

En los pasajes para vehículos se permitirá reducir el jardín exterior a 2.50 metros de fondo pero será obligatorio en este caso dejar una acchera de 2.50 metros de ancho por 5.00 metros de fondo.

Todos los pasajes peatonales tendrán jardín exterior obligatorio de 3.00 metros de ancho como mínimo, excepto en los casos siguientes:

- 1 - Se eximirá del Jardín Exterior obligatorio cuando se trate de:
  - a) Pasajes peatonales que no se utilicen como acceso a vivienda con un máximo de longitud igual a dos fondos de lotes;
  - b) Pasajes peatonales para utilizarlos como acceso a vivienda, siempre que pertenezcan a urbanizaciones tipo R<sub>1</sub> y que tengan un terreno mínimo de 5.00 metros de ancho como mínimo.
- 2 - Se eximirá el Jardín Exterior obligatorio de 2.50 a 2.00 metros de ancho como mínimo cuando se trate de acceso a urbanizaciones tipo R<sub>1</sub> y que tengan un terreno mínimo de 5.00 metros como mínimo, para lotes de 2.00 metros.
- 3 - Cuando se trate de un pasaje que se proyecte en un proyecto de reurbanización ubicada en una de las zonas de reserva, donde que debe regirse por las normas de las zonas de reserva. Los jardines exteriores en las vías, colectores zonal, calles vecinales y calles secundarias que atraviesan zonas de reserva, podrán usarse para fines comerciales siempre que se proteja el derecho de paso y se conserven sus líneas existentes. Se podrá además eliminar el jardín exterior cuando se presenten proyectos de conjunto con desarrollo comercial siempre que se trate con todos los requisitos exigidos por esta Dirección General.

Los jardines exteriores podrán ser modificados o anulados en aquellos casos en que la vía esté afectada por una concentración comercial de bienes y aprobada - por DUA.

SEPARACION ENTRE CURVAS HORIZONTALES.

Las curvas horizontales en las calles de urbanización deberán hacerse por medio de rectas cuyas longitudes variarán en la forma siguiente:

- 1 - Colectoras Locales ..... 30.00 mts.
- 2 - Calles Secundarias ..... 15.00 mts.
- 3 - Calles de acceso local ..... 10.00 mts.

RADIOS MINIMOS DE CURVAS PARA EJES DE CALLES.

Las curvas horizontales en las vías públicas de las urbanizaciones deberán proyectarse de acuerdo a los radios mínimos siguientes:

- Calles Locales ..... r = 80.00 mts.
- Calles Secundarias ..... r = 30.00 mts.
- Calles Locales ..... r = 15.00 mts.

SECCION TRANSVERSAL DE LOS ARDAMIENTOS.

La sección transversal en los ardamientos tendrá forma parabólica - su ordenada negativa máxima se determinará multiplicando el semi-ancho por 0.03.

La cuneta estará formada por un ancho mínimo de 0.20 m. adyacente al cordón respectivo, con un pendiente del 15%.

La unión del paramento del cordón y la cuneta se suavizará por medio de una superficie curva.

PENDIENTE LONGITUDINAL EN LOS ARDAMIENTOS.

La pendiente longitudinal mínima permisible en las vías públicas de las urbanizaciones será -

de 1.0%. Excepcionalmente se aceptarán pendientes hasta de 0.5% cuando se trate de vías pavimentadas.

Las pendientes máximas, atendiendo a su longitud, serán las siguientes:

- Hasta 100.00 m. de longitud ..... 16.0%
- " 100.00 m. de longitud ..... 12.0%
- " 500.00 m. de longitud ..... 8.0%

PENDIENTES MÁXIMAS ESPECIALES.

En las urbanizaciones R<sub>7</sub> y R<sub>8</sub>, podrán permitirse pendientes hasta de 1.2 veces los valores indicados en el párrafo anterior en caso de excepciones que de la topografía del terreno - lo justifique.

ELIMINACION DE PASADIZOS.

Quando se intersectan dos vías, deberá constructarse sin modificación la rasante de la vía de mayor importancia.

La rasante de la vía de menor importancia se intersectará en un punto con una pendiente máxima del 3% y longitud de curva vertical de 10.00 m. como mínimo.

CURVAS VERTICALES.

La longitud mínima de curvas verticales se determinará por la distancia de visibilidad de por donde se vea y sus velocidades serán las siguientes:

- 1 - PARA COLECTORAS LOCALES:

Diferencia algebraica de pendientes	Longitud de curva
4%	20.00 m.
5%	35.00 m.
6%	55.00 m.
10%	75.00 m.
12%	90.00 m.

2 - PARA CALLES SECUNDARIAS:

Diferencia algebraica de pendientes	Longitud de curva
5%	10.00 m.
6%	20.00 m.
8%	30.00 m.
10%	35.00 m.
15%	45.00 m.

3 - PARA CALLES DE ACCESO LOCAL:

Diferencia algebraica de pendientes	Longitud de curva
5%	10.00 m.
6%	10.00 m.
8%	10.00 m.
10%	15.00 m.
15%	20.00 m.

ORGANIZACIONES DE CALLES Y ORGANIZACIONES:

Para las organizaciones de calles deberá haber un ángulo de giro de 90° - para facilitar el tránsito. El ángulo mínimo de giro de los caminos será de 60°, - salvo en el caso de caminos que podrán ser en otros ángulos de giro hasta de 10°.

REGLAS PARA LA ORGANIZACION DE CALLES Y LAS ORGANIZACIONES:

La intersección de las calles en las cruces - de vías se hará en forma de curvas cuyas radios mínimos serán los siguientes:

TIPOS DE VIA RADIO MINIMO

1 - Colectoras Locales	15.00 m.
2 - Calles Secundarias	10.00 m.
3 - Calles de Acceso Local y Pasajes	7.00 m.

MANZANAS, LOTES Y LINDAS, AREAS DE USOS PUBLICOS, NIVELACION DE LOTES.

MANZANAS:

Para facilitar la interconexión del tránsito de peatones y vehículos en el área urbana, - se agruparán los lotes para viviendas en manzanas o bloques.

DEBENTOS DE LAS MANZANAS:

Las dimensiones de las manzanas se fijarán de acuerdo a los criterios siguientes:

El ancho de las manzanas variará conforme a los fondos mínimos establecidos para los lotes.

Cuando la longitud de las manzanas exceda de 150.00 metros, deberá provverse un pasaje de peatones intermedios cuya sección transversal será de acuerdo a lo establecido en este Reglamento.

LOTES PARA RESIDENCIALES:

El área mínima de los lotes variará de acuerdo a las categorías o tipos de organizaciones establecidas en el presente Reglamento.

Las líneas de construcción de lotes serán 0.50 m. cada una por 0.50 m. de acuerdo a las secciones transversales de calles establecidas en este Reglamento y aprobadas en el Plano de Urbanización respectiva.

NIVELACION DE LOTES:

La nivelación de los lotes deberá efectuarse en la forma siguiente:

Para lotes menores de QUINIENTOS METROS CUADRADOS, se construirán terrazas con diferencia de nivel máxima entre lote y lote de DOS METROS CINCUENTA CENTÍMETROS (2.50 m.) y la diferencia máxima entre lote y cordón será de DOS METROS CINCUENTA CENTÍMETROS (2.50 m.).

La nivelación de los lotes se le actuará con pendiente hacia los cordones para que el agua lluvia escorra hacia la calle.

En el caso que el nivel resultante de los lotes sea inferior al nivel de las cordones, deberá proveerse de los medios necesarios para el drenaje de aguas lluvias y aguas negras de acuerdo a las circunstancias especiales de cada caso.

#### PROTECCIÓN DE LOTES.

El urbanizador está obligado a proteger los lotes en las colindancias a distinto nivel por medio de muros o en su defecto con taludes de una inclinación máxima de 1.5 horizontal más 1 vertical, convenientemente engramados y protegidos contra la erosión, proveyéndose además de los medios necesarios para evitar que el drenaje de las aguas lluvias se haga sobre los terrenos colindantes. En igual obligación está todo aquel que afecte cortes o taludes en su propiedad. Si el interesado ofrece con estudios de suelos adecuados la estabilidad de otra alternativa ésta podrá ser aceptada.

#### AREA VERDE Y LOTE PARA ESCUELA.

El área verde y lote para escuela estará integradas en un solo predio ubicado convenientemente; debiendo cumplir su área con las disposiciones legales en el punto 10% del área total a orientarse para el área verde y 10.00 metros cuadrados por cada estudiante proyectado para lote de escuela.

o o o o o

REQUISITOS DEL SUELO  
REQUISITOS PARA LOS PLANES DE SERVICIOS

a) REQUISITOS PARA LOS PLANES DE SERVICIOS:

- 1 - Solicitud al Sr. Director General de D.O.A. en su formulario correspondiente, adjuntando los planos respectivos.
- 2 - Los planos deben presentarse en 110 y 140 cms. de longitud de la hoja.
- 3 - Dos copias de planos a que se refieren:
  - El plano de distribución de lotes.
  - El plano de sitios con distribución de lotes y curvas de nivel, incluyendo lotes y propiedades, nombres de calles, calles y avenidas.
  - Plano general de urbanización.
  - Diagrama existente en el terreno y lindas de terrenos.
- Dimensiones cuadradas.
- Dimensiones del lote tipo.
- Indicaciones de zonas verdes.
- Indicaciones de zonas verdes.
- Margen de 25 x 10 cent.
- Muestrita del plano.
- Firma y sello del profesional responsable.
- Tarjetas orientadas al viento.
- Datos que consten: áreas de las parcelas y totales de lotes, - recirculaciones, áreas verdes etc.
- 4 - Dos juegos de planos de la planta de distribución de la vivienda con dos secciones transversales etc., indicando material de construcción en paradas mediantes líneas 1/4".
- 5 - 25 hojas de papel bond tamaño oficial, hoja 2.

b) REQUISITOS PARA LOS PLANES DE SERVICIOS PARA SERVICIOS:

- 1 - Solicitud al Sr. Director General de D.O.A. en su formulario correspondiente, adjuntando los planos respectivos.
- 2 - Presentar ejecución para 1/4" lotes, para urbanizaciones agrorurales.
- 3 - Dos copias de planos de ubicación, cuando el lote o vivienda solicitada no correspondiere a una urbanización o parcela de sitio fuera de las zonas urbanas, indicando sitios y naturaciones en el plano.
  - Si el lote o vivienda correspondiere a una urbanización o parcela, no presentar planos de ubicación.
- 4 - Veinticinco (25) hojas de papel bond tamaño oficial hoja 2.

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y TITULACIÓN DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE PROPIEDADES	<b>SOLICITUD PARA:</b> - REGISTRO DE PLANOS DE URBANIZACIONES - SOLVENCIA PARA ESCRITURAS	<b>TÉRMINOS</b> 5,30
---	---	-------------------------

SEÑOR  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

001

Atentamente, \_\_\_\_\_

A) Inscripción y Liberación del proyecto de (urbanización) \_\_\_\_\_

B) Solvencia para escrituras

1) Un inmueble \_\_\_\_\_

2) Una urbanización \_\_\_\_\_

Proyecto de \_\_\_\_\_

Urbanización \_\_\_\_\_

Adjunto se presenta la documentación necesaria según los requisitos

indicados en el presente formulario \_\_\_\_\_

San Salvador, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Firma del Solicitante

- Si solicita inscripción y Liberación de un plan de urbanización llene los espacios siguientes:  
 El proyecto de Urbanización se denomina \_\_\_\_\_  
 Fecha de resolución o calificación de Jurar \_\_\_\_\_  
 N° \_\_\_\_\_
- Fecha de resolución de firma y nivel de construcción \_\_\_\_\_  
 N° \_\_\_\_\_
- Si solicita solvencia para escrituras llene los espacios siguientes:  
 Urbanización o Colonia \_\_\_\_\_ Inscripción No. \_\_\_\_\_  
 Ciudad \_\_\_\_\_ Inscripción No. \_\_\_\_\_  
 N° y Fecha de Resolución de Aprobación (Si marca No) \_\_\_\_\_  
 N° y Fecha de Recibo de Total o parcial (Si marca No) \_\_\_\_\_

RESERVACIONES: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

EXPEDIENTE Nº \_\_\_\_\_

Señor Director General de  
Urbanismo y Arquitectura,  
Presente.

Yo, \_\_\_\_\_

Solicito a usted se me conceda calificación de lugar para \_\_\_\_\_

En un inmueble propiedad de \_\_\_\_\_

Situado en \_\_\_\_\_

Adjunto a la presente, dos copias del plano de ubicación respec-  
tivo.

CARACTERÍSTICAS GENERALES:

Area del terreno: \_\_\_\_\_

Area de la construcción: \_\_\_\_\_

Número de plantas: \_\_\_\_\_

Descripción de la actividad a desarrollar: \_\_\_\_\_

Para notificaciones, señalo la siguiente dirección: \_\_\_\_\_

teléfono \_\_\_\_\_

Lugar y Fecha: \_\_\_\_\_

F. \_\_\_\_\_

REQUISITOS PARA LA APROBACION DE SUBPARCELACION (ES)MUNICIPIO DE SAN GALVAHOR

- Solicitud al Señor Director de D.F.A., en hoja de papel - sellada de ₡ 0.30.00, con dirección y teléfono, para notificación.
- Solicitud al Señor Alcalde Municipal, en hoja de papel sellada de ₡ 0.15.00, con dirección y teléfono para notificaciones.
- Hoja de papel sellado de ₡ 0.40.00 en blanco (sin uso).
- ₡ 1.20 de timbres fiscales : dos de ₡0.50, dos de ₡ 0.10.00
- Solvencia Municipal del inmueble (para planos).
- Factibilidad de ANDA.
- Resolución de línea y nivel con su respectivo plano y resolución de calificación de lugar o Revisión Preliminar, si la hubiere.
- Cuatro (4) juegos de planos de la Subparcelación y un juego de dibujos firmados y sellados por un profesional responsable.
- Veinte (20) hojas de papel bond, tamaño carta base 20.

mlr.-

REQUISITOS NECESARIOS PARA ALICACION DE SUBPARCELACION (ES)PARA EL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

- Cofretería al Poder Director de D.H.A., en hoja de papel sellado de \$0.30., con dirección y teléfono para notificaciónes.
- Solveneta Municipal del inmueble.
- Factibilidad de ANDA.
- Resolución de Línea y nivel con su respectivo plano y Resolución de calificación de lugar o revisión preliminar si la hubiere.
- Tres (3) juegos de planos de la subparcelación y un juego de hi-juelos firmados y sellados por un profesional responsable.
- Veinte (20) hojas de papel bond tamaño carta, base 20.

APROBACION FINAL DE URBANIZACION

CONTROL DE REQUISITOS:

- 3 (Tres solicitudes Dirección General de Urbanismo y Arquitectura, Alcalde Municipal y Director General de Salud, que contenga dirección y teléfono para notificaciones.
- 3 (Tres copias de memoria descriptiva y especificaciones técnicas.
- Solvencias Municipales (Para planos).
- $\$1.20$  en timbres fiscales: dos de  $\$0.50$  y dos de  $\$0.10$
- Solvencia de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados.
- Revisión preliminar de urbanización.
- 3 (tres juegos de copias heliográficas y uno de hijuelos que contengan:
  - Planta general de distribución de lotes.
  - Planta con curvas de nivel y terrazas proyectadas.
  - Planta general de sistemas de aguas lluvias, aguas negras y agua potable.
  - Perfiles de los sistemas de aguas lluvias y aguas negras.
  - Perfil de todas las calles, indicando rasantes de pavimento.
  - Secciones transversales.
- Nombre del propietario
- Orientación del Norte
- Coordenadas geodésicas
- Firma y sello del responsable
- Dimensiones de lotes
- Marco de 25 x 15 cms.
- Nombres de calles y Avenidas
- Equipamiento de zonas verdes

OBSERVACIONES \_\_\_\_\_

EXPEDIENTE No. \_\_\_\_\_

FECHA \_\_\_\_\_

(f) \_\_\_\_\_  
R E C E P T O R

ACCIDENTE No. \_\_\_\_\_

por Director General de  
Tránsito y Arquitectura,  
de Salvador.

Yo, \_\_\_\_\_  
solicito a usted, se me demarque línea y nivel de construcción  
para \_\_\_\_\_

en un predio propiedad de \_\_\_\_\_  
situado \_\_\_\_\_

Junto a la presente las tres copias del plano de ubicación -  
correspondiente, firmados por \_\_\_\_\_

Señalo para notificaciones la dirección: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

LUGAR Y FECHA: \_\_\_\_\_

( ) \_\_\_\_\_

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS  
Dirección General de Urbanismo y Arquitectura  
San Salvador, El Salvador, C.A.

673  
Lima

Señor Director General de  
Urbanismo y Arquitectura,  
Presente.

Yo, \_\_\_\_\_, autorizo a usted se me extienda constancia de solvencia para el al ( o los) inmueble (s) propiedad de \_\_\_\_\_

situado en \_\_\_\_\_ Block \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, de la urbanización o Colonia \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_  
Departamento de \_\_\_\_\_

Señale para notificaciones la dirección siguiente: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_

Adjuntar un esquema de localización del inmueble.  
Sólo para urbanizaciones: número y fecha de resolución de aprobación \_\_\_\_\_

Número y fecha de recepción parcial o total \_\_\_\_\_

Lugar y fecha \_\_\_\_\_

Firma.

## COSTOS DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS A LOS PARCELADORES PRIVADOS

## PARCELACIONES CON FINES DE VIVIENDA

Area a Parcelar:	Por Manzana:
Hasta 5 Mz.	₡ 200.00
Más de 5 Mz. a 10 Mz.	₡ 300.00
Más de 10 Mz. a 20 Mz.	₡ 350.00
Más de 20 Mz. a 30 Mz.	₡ 400.00

## PARCELACIONES CON FINES AGRICOLAS:

Area a Parcelar:	Por Manzana:
Hasta 50 Mz.	₡ 30.00
Más de 50 Mz. a 100 Mz.	₡ 35.00
Más de 100 Mz. a 200 Mz.	₡ 40.00
Más de 200 Mz. a 300 Mz.	₡ 45.00
Más de 300 Mz.	₡ 50.00

## ANEXO 16

NOMINA DE LOTIFICACIONES, EN LAS CUALES SE ENCUESTO CINCO POBLADORES POR CADA UNA, DE LA ZONA OCCIDENTAL.

## SANTA ANA

- |                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| 1. La Florida             | 23. Minerva           |
| 2. La Fortuna             | 24. El Molino         |
| 3. Esmeralda              | 25. María Auxiliadora |
| 4. San Pedro los Apoyos   | 26. Las Canoas        |
| 5. Las Mercedes           | 27. La Quinta         |
| 6. Los Planes del Paraíso | 28. Cujucuyo          |
| 7. Aldea de la Cruz       | 29. San Luis          |
| 8. La Reina               | 30. Paula Isabel      |
| 9. Colonia San José       | 31. Vista al Lago     |
| 10. Los Apoyos            | 32. Altamira          |
| 11. San Nicolás           | 33. San Antonio       |
| 12. Santa Inés # 2        | 34. El Jordán         |
| 13. El Coco               | 35. Gratuita          |
| 14. Las Ninfas            | 36. San Ramón         |
| 15. Primavera             | 37. Brisas del Sur    |
| 16. Quesera y el Pital    | 38. El Trébol         |
| 17. Veracruz              | 39. Santa Lucía       |
| 18. El Progreso           |                       |
| 19. San Antonio Abad      |                       |
| 20. Colonia Villa         |                       |
| 21. Santa Rosa            |                       |
| 22. De Carlos             |                       |

## SONSONATE

1. La Ceiba
2. Santa Martita
3. San Carlos
4. Hacienda Costa Brava
5. Mari-mina
6. Piedras Negras
7. Buena Vista
8. Palmital
9. La Joya
10. Ana Estela
11. Las Mercedes
12. Buenos Aires
13. Kilo 5
14. Santa Lucia
15. La Santísima Trinidad
16. San Mauricio
17. Santa Eduvigues
18. Campana
19. La Colina
20. Palo Alto
21. la Azacualpa

## AHUACHAPAN

1. San Venancio
2. María Auxiliadora
3. San Adrián
4. Los Ausoles
5. Venecia
6. El Carmen
7. Nejapa
8. Santa Clara
9. Aries
10. Las Marias
11. El Peñón
12. Palo Pique
13. San Pedro
14. Lorena
15. San Pedro
16. El Milagro
17. Brisas de la Laguna
18. Los Tres Reyes Magos
19. Altamira
20. Santa Catalina Laboure

## BIBLIOGRAFIA

- ASAMBLEA LEGISLATIVA DE EL SALVADOR. Anuario de las labores desarrolladas por la Asamblea Legislativa de El Salvador 1/5/85 - 30/4/86.
- ASAMBLEA CONSTITUYENTE DE EL SALVADOR. Constitución Política de El Salvador 1983.
- BAENA PAZ, GUILLERMINA. Instrumentos de Investigación. Editores Mexicanos Unidos, S.A. 9a. Edición, Octubre 1982.
- BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR. Recopilación de Leyes de El Salvador, Boletín #18. Ley de Creación del Instituto de Vivienda Urbana.
- BANCO CENTRAL DE RESERVA DE EL SALVADOR. Revista, Octubre - Noviembre - Diciembre 1977.
- BOLAÑOS, JAVIER. Políticas de Desarrollo Urbano. s. n. l.

- BRAND, SALVADOR O. Diccionario de las Ciencias Económicas y Administrativas. 1a. edición. Enero 1978.
- CASTRO, A. Y LESSA C. Introducción a la Economía. Editores, S.A. México 17a. edición.
- HENDERSON J.M. QUANDT, R.E. Teoría Microeconómica. Ediciones Ariel. Barcelona. 1a. edición 1962.
- IGLESIAS, EDGARDO OSWALDO. La Tierra y el Desarrollo Urbano: Sistema Ocupacional. 1er. Congreso Nacional de Planificación, documento #1, Agosto 1982.
- INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA. Diagnóstico de la Situación Habitacional de la República de El Salvador, 1970.
- INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA. Publicación, Boletines Informativos.
- INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA. Pronóstico de la Situación Habitacional de la República de El Salvador, en el período 1971 - 1980.

- INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA. Proyecto de Formulación de la Política Habitacional de la República de El Salvador.
- INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA. Proyecto Habitacional de San Bartolo. San Salvador.
- JIMENEZ CASTRO, WILBURG. Introducción al Estudio de la Teoría Administrativa.
- KOONTZ, HAROLD Y O'DONNELL. Curso de Administración Moderna. 5a. edición.
- LA PRENSA GRAFICA. EL SALVADOR. Editorial 25 de junio de 1983.
- LAZZARO, VICTOR. Sistemas y Procedimientos, 2a. edición, editorial Diana, 9a. Impresión. Enero 1982.
- MINISTERIO DE AGRICULTURA. Ley Forestal.
- MINISTERIO DE HACIENDA. Ley del Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos.

- MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS  
INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL  
Diccionario Geográfico de El Salvador, Tomo I - II - III, año 1970.
- MINISTERIO DE PLANIFICACION Y  
COORDINACION DEL DESARROLLO  
ECONOMICO Y SOCIAL. DIREC-  
CION GENERAL DE COORDINACION  
E INFORMACION DE EL SALVADOR.  
Indicadores Económicos y Sociales.  
Avance # 2, agosto 1988.
- MURILLO SALINAS, JOSE MANUEL.  
Sistema Urbano Nacional. Una Pro-  
puesta de Organización Espacial.  
Ier. Congreso Nacional de Planifica-  
ción, Documento # 2, Agosto 1982.
- ORGANO EJECUTIVO JUNTA DE  
GOBIERNO.  
Ley del Acceso al Bienestar Comuni-  
tario. s.n.t.
- ORTIZ BARRERA, OSCAR ARMANDO.  
La Tierra y el Desarrollo Urbano.  
Enfoque Sociológico. Ier Congreso  
Nacional de Planificación, Documen-  
to # 3, Agosto 1982.
- ROJAS SORIANO, RAUL.  
Guía para realizar Investigaciones  
Sociales. Universidad Nacional Au-  
tónoma de México, 7a. edición 1982.

- SAMUELSON, PAUL A.      Curso de Economía Moderna. Editorial Aguilar. Adaptada a la 9a. Edición Norteamericana por Luis García Sampedro. 1976.
- TORO DE, MICHAEL Y GIBBERT.      Diccionario Pequeño Larousse.