GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MEMORANDO

REF: MV-DT-UTP-707-10/08/2022

PARA: **Licda. Marcela Valle**
Oficial de Información Ministerio de Vivienda

DE: **Arq. Rosa Amalia Peña,**
Jefa de la Unidad de Trámites y Permisos

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS
DT

ASUNTO: **RESPUESTA A SOLICITUD DE INFORMACION No. 025-2022**

FECHA: **10 de agosto de 2022**

En atención a su Memorando Ref. MV/UAIP/054/2022, por medio del cual solicita apoyo de esta unidad para gestionar la respuesta a la solicitud de información número 025-2022, en la cual se solicita: "1- Datos estadísticos de lotificaciones, desarrolladores parcelarios o propietarios inscritos en el Ministerio de Vivienda para iniciar procesos de Regulación años 2021-2022" y "2- Copias simples (versión pública) de las Resoluciones de Regularización y de Procedimientos Sancionatorios en el marco de la Ley Especial Transitoria para la Regulación de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional emitidas en los años 2021-2022", le informo que en el periodo comprendido entre los años 2021 y 2022:

- Se han inscrito un total de cuarenta y seis Desarrolladores Parcelarios.
- Se han Regularizado un total de veinticinco lotificaciones.

Asimismo, se adjunta:

- Lista de los cuarenta y seis Desarrolladores Parcelarios inscritos.
- Lista detallada de Lotificaciones Regularizadas y copia en formato digital de Resoluciones de Regularización de las veinticinco lotificaciones.

Sin más que tratar, me suscribo.
Atentamente,

Unidad de Trámites y Permisos
Ministerio de Vivienda
Teléfonos (503) 2280-9831, 2280-9830

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

DESARROLLADORES PARCELARIOS INSCRITOS PERIODO 2021-2022

No.	Desarrollador Parcelario	Código de Registro	Fecha Emisión
1	MIRNA ELENA ALFARO RODRIGUEZ	WWP0TA0MDD	27/07/2021
2	ADESCO LOTIFICACIÓN LA CURVA	1UJXX83XRW	19/08/2021
3	DARWIN ANTONIO HERNANDEZ ALVAREZ	872MWYFRMV	10/09/2021
4	RODRIGO JOSÉ ORDOÑEZ SANDOVAL	B7Y70A8ZO2	16/09/2021
5	NELSON DAVID RIVAS PALACIOS	JEOPZ04KPZ	24/09/2021
6	HUGO EDGARDO BONILLA BONILLA	8726YMKRM8	28/09/2021
7	MAURICIO MENDEZ ZALDAÑA	XAENRWH70Y	29/09/2021
8	NARCISO FIGUEROA LEMUS	NEL8IYVZUM	29/09/2021
9	MIRIAN RUANO DE FIGUEROA	3FVD3Z5PXI	29/09/2021
10	ULMA SELENI MARTINEZ DE FLORES	BJNN5QSA7Q	14/10/2021
11	HERNAN ISABEL RAMOS VILLACORTA	Q3PWBHATOD	18/10/2021
12	RAFAEL GALDAMEZ PORTILLO	VAW7NVRZ85	08/11/2021
13	ASOCIACION DE DESARROLLO DE DERECHOHABIENTES DE LA LOTIFICACION PRIMAVERITA	QJZY11EFNI	19/11/2021
14	ADESCOL- ROGRE	GOGXIDYNB7	23/11/2021
15	VILMA RUTH SANCHEZ CAMPOS	SPRI0A5RCM	10/12/2021
16	FELIX GONZALEZ HERNANDEZ	J3UXFSWU1A	21/12/2021
17	STEVE ALEXANDER VIELMAN VASQUEZ	JOCPRNV5YA	12/01/2022
18	JOSÉ RAMÓN RAMOS SOSA	GLBZZGCJOF	26/01/2022
19	JUAN ANTONIO BONILLA AYALA	1DOC3H6GBA	26/01/2022
20	LOTIFICADORA EL PORTILLITO S.A. DE C.V.	PFOIFRMUZU	07/02/2022
21	MARINA ESTELLA GARCIA DE FLORES	FUNKCPEQ6O	09/02/2022
22	NUMAN POMPILIO GARCIA ARAUJO	VGJF2HTL04	17/02/2022
23	BRYAN EDENILSON GALDAMEZ FIGUEROA	XP3H16QB07	23/02/2022
24	ANGELICA RAQUEL RUIZ BONILLA	MFE4UU4KMY	15/03/2022
25	JOSÉ OSCAR ORELLANA AMAYA	E8G2ALIT1L	15/03/2022
26	LUIS ALEXANDER AYALA NAVARRETE	QQJDNPJS5R	15/03/2022
27	SISTEMAS INDUSTRIALES DE DESARROLLO, S.A. DE C.V.	PB6WRI6NWU	15/03/2022
28	ZOILA AMAYA DE MORENO	KGJHYTMNNS	01/04/2022
29	FRANCISCO ANTONIO VALDIVIESO GONZALEZ	OKMUHBABON	05/04/2022
30	LUIS ALONSO HERRERA FLORES	K0D7CHK3VK	12/05/2022
31	JOSE MANUEL ENGELHARD VEGA	KF22K83AC6	19/05/2022
32	ESPERANZA CONCEPCION BARRIERE RAMOS	6LUVC0ZKI3	30/05/2022
33	TOMAS RENE SANDOVAL SANDOVAL	6RP77RE2EE	06/06/2022
34	TANIA IRENE ROBLES RIVERA	GWKE5PSUSS	06/06/2022
35	MARIA LUISA MOLINA DE MOLINA	ISNGE4MTAQ	13/06/2022
36	ALFIDIO HERIBERTO DIAZ REYES	3I4242CJ5P	20/06/2022
37	ASOCIACION DE DESARROLLO COMUNAL LOTIFICACION EL ROSARIO CASERIO TILAPIA ARRIBA CANTON EL CERRO ADESCO LOTERTA	A325XS54XB	21/06/2022
38	HENRY IVANOSKI CARPIO SANDOVAL	J1SO5U8C4D	22/06/2022
39	PEDRO CAZUN SILVA	ROCDVTQOBC	22/06/2022
40	BLANCA LETICIA CASTANEDA DE MORAN	C4LAOEN2QS	04/07/2022
41	DAVID EMMANUEL MANCIA FLORES	NYFIDD62UI	05/07/2022
42	ASOCIACION DE DESARROLLO COMUNAL COMUNIDAD ESCALANTE - ADESCOESCA	R05YBEPH0X	07/07/2022
43	REYNALDO HUMBERTO CONTRERAS GONZALEZ	X63BFPGEOH	11/07/2022
44	NOELIA GONZALEZ DE CONTRERAS	OPTF5J6YD7	11/07/2022
45	GLENDA PATRICIA AREVALO ESCALANTE	GQOJ13VEAU	12/07/2022
46	ALFREDO HUMBERTO GUERRA ALVAREZ	T7O0ND0BOG	13/07/2022

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

REGULARIZACIONES APROBADAS ENTRE EL AÑO 2021 Y 2022

	INFORMACION DE LOTIFICACION					NUMERO DE LOTES REGULARIZADOS
	NOMBRE DE LOTIFICACION	NUMERO DE EXPEDIENTE	UBICACIÓN	DESARROLLADOR PARCELARIO	FECHA DE REGULARIZACION	
1	EL TRANSITO	TR-0111-2015-OC	TURIN, AHUACHAPAN	ARMANDO VEGA	16/8/2021	53
2	SANTA EMILIA I	TR-0019-2019-OC	COATEPEQUE, SANTA ANA	MARIO SION QUINTANILLA	16/8/2021	29
3	SANTA EMILIA II	TR-0047-2019-OC	COATEPEQUE, SANTA ANA	MARIO SION QUINTANILLA	16/8/2021	44
4	SANTA TERESA	TR-0054-2019-OC	AHUACHAPAN, AHUACHAPAN	BATRES FARMS S.A DE C.V	8/11/2021	73
5	LOS TABLONES	TR-0058-2019-OC	ATACO, AHUACHAPAN	FELIPE VIANA	6/9/2021	50
6	LA BENDICIÓN	TR-0008-2019-OC	TURIN, AHUACHAPAN	MIGUEL CALDERÓN	20/12/2021	207
7	LOS LIRIOS III	TR-0004-2019-CE	AGUILARES, SAN SALVADOR	VICTOR MANUEL ROMERO	27/10/2021	192
8	EL SITIO I Y II	TR-0071-2015-CE	ILOBASCO, CABAÑAS	VICTOR MANUEL ROMERO	13/12/2021	415
9	EL BONETE II	TR-0012-2016-CE	LA REINA, CHALATENANGO	VICTOR MANUEL ROMERO	6/10/2021	190
10	LA ESPERANZA	TR-0019-2015-CE	COJUTEPEQUE, CUSCATLAN	VICTOR MANUEL ROMERO	13/12/2021	76
11	VILLA ROSA II	TR-0022-2019-OR	EL DIVISADERO, MORAZAN	OSCAR ARNOLDO ESCOBAR ROSA	3/1/2022	195
12	EL COCAL II	TR-0004-2017-OR	CHINAMECA, SAN MIGUEL	CORPORACÓN ARGOZ S.A DE C.V	3/1/2022	76
13	BOSQUES DEL COPINOL	TR-0002-2021-CE	ILOBASCO, CABAÑAS	ALBA ESCOBAR	6/12/2021	98
14	TEXILUY	TR-0009-2018-OC	SAN PEDRO PUXTLA, AHUACHAPAN	CORPORACÓN ARGOZ S.A DE C.V	14/2/2022	234
15	BRISAS DEL ROSAL	TR-0027-2019-CE	SENSUNTEPEQUE CABAÑAS	VICTOR MANUEL ROMERO	7/3/2022	189
16	LA CURVA	TR-0003-2021-OC	CHALCHUAPA, SANTA ANA	ADESCO LOT. LA CURVA	14/3/2022	162
17	VILLA EL PARAISO	TR-0010-2021-CE	SAN SEBASTIAN, SAN VICENTE	MIRNA ELENA ALFARO RODRIGUEZ	21/3/2022	21
18	CASA BLANCA	TR-0016-2021-OC	AHUACHAPÁN, AHUACHAPÁN	JOSE DIGNO FLORES	19/4/2022	90
19	FILADELFIA	TR-0005-2021-OC	TURÍN, AHUACHAPÁN	JESSYCA MAGAÑA	19/4/2022	29
20	LADERAS DE CALUCO II	TR-0009-2021-OC	CALUCO, SONSONATE	NORA ECHEVERRIA	25/4/2022	169
21	RAMOS	TR-0014-2021-OR	SESORI, SAN MIGUEL	HERNAN ISABEL RAMOS	2/5/2022	37
22	LA PAZ NORTE 2° ETAPA	TR-0006-2022-OR	SAN CARLOS, MORAZÁN	LOTIFICADORA EL PORTILLITO S.A DE C.V	6/6/2022	74
23	LA MASCOTA	TR-0008-2021-CE	SAN VICENTE, SAN VICENTE	HUGO BONILLA BONILLA	6/6/2022	61
24	LA GAVINA	TR-0011-2022-OC	AHUACHAPÁN, AHUACHAPÁN	MARIO SION QUINTANILLA	13/6/2022	15
25	ALTOS DE SAN MARTÍN	TR-0071-2019-OR	SANTIAGO DE MARÍA, USULUTÁN	MARTÍN FRANCISCO URQUILLA	11/7/2022	47

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MV-GL- /23-08 -2022

Para: ***Licda. Marcela Valle***
Oficial de Información.

De: ***Licda. Virginia Raquel Navarrete Argueta***
Gerente Legal Ad Honorem.

Fecha: *23 de agosto de 2022*

Asunto: *Remitiendo información en formato digital.*

MINISTERIO DE VIVIENDA GERENCIA LEGAL GOBIERNO DE EL SALVADOR

Mediante el presente tengo el agrado de saludarle y aprovecho la oportunidad para referirme a memorándum referencia MV/UAIP/256/2022, mediante el cual se remite subsanación hecha por el ciudadano que solicita documentos en relación a procesos sancionatorios específicamente resoluciones en las cuales se impongan sanciones a la Ley Especial Transitoria para la Regularizacion de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, según los artículos 41, 42 y 43 de la citada ley.

Al respecto, en referencia a la información solicitada por el ciudadano bajo la referencia 025-2022, tengo a bien informar que en relación al proceso sancionatorio las resoluciones en las cuales se impusieron sanciones de conformidad a la Ley Especial Transitoria para la Regularizacion de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, según los artículos 41, 42 y 43 se llevaron a cabo 13 procesos, en los que se impusieron sanciones y se encuentran finalizados.

En razón de lo anterior, se remite en versión Pública y en formato digital las copias de las resoluciones de los 13 procesos en referencia, para el uso correspondiente.

Atentamente.

Unidad de Acceso a la Información Pública
RECIBIDO UAIP
Fecha: 23-08-2022
Hora: 11:57 am
Por: M. Valle

Gerencia Legal

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

EXPEDIENTE N° TR-0019-2015-CE
HOJA Nº 1 / 3

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

N° DE PLANOS: 4 planos por juego

San Salvador, 13 de diciembre de 2021, vista la solicitud presentada por la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro N° A-2050, actuando como profesional Responsable, el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial N° YSLQRJTOC0 y la Sra. Refugio Elisa Manzano de Rosa, propietaria de **la lotificación denominada "La Esperanza"**, desarrollada en un terreno con área de 22,265.49 Mts² que ha quedado reducido a 22,018.78 Mts² , ubicada en suburbios del barrio Santa Lucía, Municipio de Cojutepeque, Departamento de Cuscatlán, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**. **El Ministerio de Vivienda**, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:**

DENSIDAD: D – 3	**GRADO DE URBANIZACIÓN:** **U** - 4	**USO DEL SUELO:** HABITACIONAL

Área mínima de lote: **127.99 Mts²**	**Número de lotes habitacionales con factibilidad:** 76 U
	Número de lotes regularizados: 76 U

2. **ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:**

ÁREAS	MTS²	%
Área útil (lotes)	13,312.83	59.80
Área de lotes inscritos	246.71	1.10
Áreas Verde N° 1	764.24	3.43
Área Verde N° 2)	616.76	2.77
Área de protección	1,686.61	7.58
Área de pozo	116.38	0.52
Área de circulación	5,521.96	24.80
Total	**22,265.49**	**100.00**

3. **LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:**

POLIGONO N°	LOTES Nos	N° DE LOTES POR POLIGONO
1	Del 1 al 4	4
2	Del 1 al 6	6
3	Del 1 al 5 y del 7 al 11	10
4	Del 1 al 4 y 6	5
5	Del 1 al 5	5
6	Del 1 al 7	7
7	Del 1 al 11	11
8	Del 1 al 8	8
9	Del 1 al 5	5

POLIGONO N°	LOTES Nos	N° DE LOTES POR POLIGONO
10	Del 1 al 7	7
11	Del 1 al 8	8
Número total de lotes habitacionales: **76 U**		Número de lotes fuera de aprobación: **0**

4. **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:**
De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

NOMBRE DE LAS VÍAS: Calles: El Cedro, El Roble, El Conacaste y El Amate y Avenidas: El Sauce, La Ceiba y El Pino. (SECCIÓN A-A).

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	8.00 Mts.
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	4.00 Mts.
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	4.00 Mts.
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	2.50 Mts.
Ancho de arriate	0.50 Mts.
Ancho de Acera	1.00 Mts.

5. **Según Cronograma de Actividades, especificaciones técnicas y presupuestos** presentados por la Arq. Silvia Ondina Centeno de Mejía, Registró N° A-2050, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:
   - **A.** Obras de Terracería.
     - Corte y conformación de calle (con maquinaria)
     - Conformación de aceras con suelo cemente 1:20
   - **B.** Obras de Drenaje Menor.
     - Construcción de canaleta de concreto TIPO 1
     - Construcción de canaleta de concreto TIPO 2
     - Construcción de canaleta de concreto TIPO 3
     - Construcción de canaleta de concreto TIPO 4
     - Tapaderas de concreto sobre canaletas.
   - **C.** Obra de Paso:
     - Mampostería de piedra
     - Suelo cemento 20:1
     - Tubería de concreto 48"
     - Losa de concreto armando e= 20 CMS.
     - Obra de paso a construir.
   - **D.** Instalación de Agua Potable.
     - Excavación para tubería de agua potable.
     - Instalación de tubería PVC 2".
     - Colocación de acometidas domiciliares.
     - Perforación de pozo y equipo de bombeo.

6. **Presenta Acta Notarial de Declaración Jurada de la Veracidad del Listado de lote-habientes,** de fecha de fecha 6 de octubre de 2021, en la que el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador de la lotificación "**La Esperanza**", ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez, bajo juramento declara que el listado de lote-habiente presentado es veras por haberse realizado un estudio minucioso junto con el equipo técnico y administrativo de la lotificación La Esperanza, además de haberse verificado con muchos de los propietarios directamente, que residen en la lotificación.

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

7. **Presenta Acta Notarial de Declaración Jurada de la Recolección de Desechos Sólidos,** de fecha 6 de octubre de 2021, en la que el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador de la lotificación "**La Esperanza**", ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez, bajo juramento declara que se compromete a realizar la RECOLECCIÓN DE DESECHOS SOLIDOS en la lotificación La Esperanza, contratando un camión que este acreditado par dicho trabajo, los días martes y sábado, mientras la Alcaldía Municipal de Cojutepeque pueda prestar el servicio. Y que el plazo para proporcionar dicho servicio será inmediatamente después de Regularizada la Lotificación.

8. **Presenta Acta Notarial de Declaración Jurada de Donación de Zona Verde,** de fecha 6 de octubre de 2021, en la que el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador de la lotificación "**La Esperanza**", ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez, bajo juramento declara que se compromete a donar el ÁREA VERDE UNO, con una superficie de SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS y el ÁREA VERDE DOS, con una superficie de SEISCIENTOS DIECISEIS PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, que hace un total de áreas verdes de MIL TRECIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS; las cuales se ubican dentro de la lotificación La Esperanza, donación que hará a la ALCALDIA DE COJUTEPEQUE. Que dicha donación, la efectuará inmediatamente después de la Regularización de la Lotificación y su legalización al estar inscrita de la Escritura de Desmembración en Cabeza de su Dueño.

9. **Presenta Acta Notarial de Declaración Jurada de Construcción de Pozo y Distribución de Agua Potable tipo Domiciliar,** de fecha 7 de diciembre de 2021, en la que el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador de la lotificación "**La Esperanza**", ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez, bajo juramento declara que se compromete a realizar la construcción de un pozo dentro de la lotificación La Esperanza para el abastecimiento del agua potable de dicha lotificación. Así como también a darle el debido mantenimiento y dotarlo de equipó y herramientas necesarias para el buen funcionamiento del mismo, para abastecer a todos los lote-habientes de la lotificación y que será su responsabilidad la de distribuir el agua a todos los lote-habientes, como mínimo cuatro días por semana. Y el plazo para el abastecimiento de dicho servicio será no mayor a seis meses, a partir de la regularización de la lotificación.

10. **Presenta Acta Notarial de Declaración Jurada de Construcción de las Obras de Urbanización,** de fecha 6 de octubre de 2021, el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador de la lotificación "**La Esperanza**", ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez, bajo juramento declara que se compromete a construir las Obras de Urbanización requeridas para el buen funcionamiento de la lotificación La Esperanza. Que las obras a realizar y el monto por la ejecución de dichas obras, son las detalladas en el presupuesto al documento presentado para Regularización y que el plazo para la realización de dichas obras será de un año, a partir de que este Regularizada la Lotificación.

11. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la lotificación "La Esperanza", los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones correspondientes.

12. **ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:**

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXPEDIENTE N°	FECHA
Factibilidad de Regularización para la lotificación Los Esperanza. (MV)	TR-0019-2015-CE	30 de agosto de 2021

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

13. FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción de Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación para la lotificación "La Esperanza". Matrícula: 50079392-00000.	Lic. Baltasar Humberto Díaz Cruz Registrador Auxiliar Sexta Sección del Centro Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas Centro Nacional de Registros	01/12/2021
Acta Notarial de Declaración Jurada de la Veracidad del Listado de lote-habientes.	Sr. Víctor Manuel Romero Flores actuando como administrador y desarrollador parcelación de la lotificación La Esperanza Ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez	06/10/2021
Acta Notarial de Declaración Jurada de la Recolección de Desechos Solidos	Sr. Víctor Manuel Romero Flores actuando como administrador y desarrollador parcelario de la lotificación La Esperanza Ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez	06/10/2021
Acta Notarial de Declaración Jurada de Donación de Zona Verde.	Sr. Víctor Manuel Romero Flores actuando como administrador y desarrollador parcelario de la lotificación La Esperanza Ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez	06/10/2021
Acta Notarial de Declaración Jurada de Construcción de Pozo y Distribución de Agua Potable Domiciliar y el plazo para el abastecimiento de dicho servicio será no mayor a seis meses.	Sr. Víctor Manuel Romero Flores actuando como administrador y desarrollador parcelario de la lotificación La Esperanza Ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez	07/12/2021
Acta Notarial de Declaración Jurada de Construcción de las Obras de Urbanización.	Sr. Víctor Manuel Romero Flores actuando como administrador y desarrollador parcelario de la lotificación La Esperanza Ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez	06/10/2021
Análisis, Memoria de Cálculo Hidrológico y Diseños de Obras Hidráulicas.	Ing. Rafael Alberto Alonso Hernández Registro N° IC-4842	Septiembre/ 2021
Especificaciones Técnicas	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Registro N° A-2050	Octubre/ 2021

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	FECHA
Presupuesto de Obras	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Registro N° A-2050	Octubre /2021
Memoria de Cálculo de Volúmenes de Obra.	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Registro N° A-2050	Octubre /2021
Programación de Construcción de Obras	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Registro N° A-2050	Octubre /2021
Memoria de Cálculo de Obra de Paso	Ing. Rafael Alberto Alonso Hernández Registro N° IC-4842	Octubre /2021
Plano: Distribución de lotes, cuadro de áreas y cuadro de rumbos y distancias. (Hoja 1/4)	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Registro N° A-2050	25/10/2021
Plano: Distribución de red de agua potable y destalles. (Hoja 2/4)	Ing. Rafael Alberto Alonso Hernández Registro N° IC-4842	25/10/2021
Plano: Detalles (Hoja 3/4)	Ing. Rafael Alberto Alonso Hernández Registro N° IC-4842	25/10/2021
Plano: Aguas lluvias y detalles hidráulicos. (Hoja 4/4)	Ing. Rafael Alberto Alonso Hernández Registro N° IC-4842	25/10/2021

14. Es responsabilidad del profesional Ing. Rafael Alberto Alonso Hernández, Registro N° IC-4842, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación La Esperanza.

15. El Sistema de Drenaje de Aguas Lluvias se hará de forma superficial, mediante canaletas con descarga hacia la quebrada de invierno que se ubica de norte a sur dentro de la lotificación.

16. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

17. Esta resolución de regularización **CONSTITUYE AUTORIZACIÓN** al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

18. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de Cojutepeque se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

19. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a ésta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

20. Atender todas las observaciones señaladas con **COLOR ROJO** en los planos.

21. **Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, El Ministerio de Vivienda, tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.**

22. Con base a lo establecido en el Art. 18 de Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

    - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.

    - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

23. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.

24. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

25. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

26. Se hace entrega de un juego de planos de cuatro hojas.

27. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

28. **Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10 inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.**

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

N° DE PLANOS: 4 planos por juego

San Salvador, 24 de febrero de 2022, vista la solicitud presentada por la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro N° A-2050, de fecha 13 de enero de 2022, con relación a la Resolución de Regulación de Lotificación de la lotificación "La Esperanza", emitida el 13 de diciembre de 2021 y otorgada a la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro N° A-2050, actuando como profesional responsable, el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial N° YSLQRJTOC0 y la Sra. Refugio Elisa Manzano de Rosa, propietaria de **la lotificación denominada "La Esperanza"**, desarrollada en un terreno con área de 22,265.49 Mts² que ha quedado reducido a 22,018.78 Mts², ubicada en suburbios del barrio Santa Lucía, Municipio de Cojutepeque, Departamento de Cuscatlán, en lo relativo a obtener **RECTIFICACIÓN** a la **Regularización de Lotificación**, en base al escrito presentado por la profesional responsable de este trámite, de fecha 13 de enero de 2022, donde expone que el Centro Nacional de Registro (CNR), le observo que el área del terreno y el área declarada que se presenta en el membrete de los planos difieren a las áreas del cuadro resumen de áreas del plano aprobado, por lo que solicita que se sellen los planos que anexa que contiene el membrete con las áreas correctas. **El Ministerio de Vivienda resuelve RECTIFICAR, con base a lo establecido en el artículo 122 de la Ley de Procedimientos Administrativos, sellando los planos que anexa, que contienen membrete con las áreas correctas y emitiendo la resolución en los mismos términos que fue otorgada, de conformidad con lo siguiente:**

1. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:**

DENSIDAD:	**GRADO DE URBANIZACIÓN:**	**USO DEL SUELO:** HABITACIONAL
D – 3	U - 4	

Área mínima de lote: **127.99 Mts²**	**Número de lotes habitacionales con factibilidad:** 76 U
	Número de lotes regularizados: 76 U

2. **ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:**

ÁREAS	MTS²	%
Área útil (lotes)	13,312.83	59.80
Área de lotes inscritos	246.71	1.10
Áreas Verde N° 1	764.24	3.43
Área Verde N° 2)	616.76	2.77
Área de protección	1,686.61	7.58
Área de pozo	116.38	0.52
Área de circulación	5,521.96	24.80
Total	**22,265.49**	**100.00**

3. **LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:**

POLIGONO N°	LOTES Nos	N° DE LOTES POR POLIGONO
1	Del 1 al 4	4
2	Del 1 al 6	6
3	Del 1 al 5 y del 7 al 11	10
4	Del 1 al 4 y 6	5
5	Del 1 al 5	5
6	Del 1 al 7	7
7	Del 1 al 11	11
8	Del 1 al 8	8
9	Del 1 al 5	5
10	Del 1 al 7	7
11	Del 1 al 8	8
Número total de lotes habitacionales: **76 U**		Número de lotes fuera de aprobación: **0**

4. **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:**
De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

NOMBRE DE LAS VÍAS: Calles: El Cedro, El Roble, El Conacaste y El Amate y Avenidas: El Sauce, La Ceiba y El Pino. (SECCIÓN A-A).

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	8.00 Mts.
Del eje actual a la línea de construcción	4.00 Mts.
Del mismo eje al límite de derecho de vía	4.00 Mts.
Del mismo eje al cordón proyectado	2.50 Mts.
Ancho de arriate	0.50 Mts.
Ancho de acera	1.00 Mts.

5. **Según Cronograma de Actividades, especificaciones técnicas y presupuestos** presentados por la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registró N° A-2050, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:
   - **A.** Obras de Terracería.
     - Corte y conformación de calle (con maquinaria)
     - Conformación de aceras con suelo cemente 1:20
   - **B.** Obras de Drenaje Menor.
     - Construcción de canaleta de concreto TIPO 1
     - Construcción de canaleta de concreto TIPO 2
     - Construcción de canaleta de concreto TIPO 3
     - Construcción de canaleta de concreto TIPO 4
     - Tapaderas de concreto sobre canaletas.
   - **C.** Obra de Paso:
     - Mampostería de piedra
     - Suelo cemento 20:1
     - Tubería de concreto 48"
     - Losa de concreto armando e= 20 CMS.
     - Obra de paso a construir.

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

D. Instalación de Agua Potable.
- Excavación para tubería de agua potable.
- Instalación de tubería PVC 2".
- Colocación de acometidas domiciliares.
- Perforación de pozo y equipo de bombeo.

6. **Presenta Acta Notarial de Declaración Jurada de la Veracidad del Listado de lote-habientes,** de fecha 6 de octubre de 2021, en la que el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador de la lotificación "**La Esperanza**", ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez, bajo juramento declara que el listado de lote-habiente presentado es veras por haberse realizado un estudio minucioso junto con el equipo técnico y administrativo de la lotificación La Esperanza, además de haberse verificado con muchos de los propietarios directamente, que residen en la lotificación.

7. **Presenta Acta Notarial de Declaración Jurada de la Recolección de Desechos Sólidos,** de fecha 6 de octubre de 2021, en la que el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador de la lotificación "**La Esperanza**", ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez, bajo juramento declara que se compromete a realizar la RECOLECCIÓN DE DESECHOS SOLIDOS en la lotificación La Esperanza, contratando un camión que este acreditado para dicho trabajo, los días martes y sábado, mientras la Alcaldía Municipal de Cojutepeque pueda prestar el servicio. Y que el plazo para proporcionar dicho servicio será inmediatamente después de Regularizada la Lotificación.

8. **Presenta Acta Notarial de Declaración Jurada de Donación de Zona Verde,** de fecha 6 de octubre de 2021, en la que el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador de la lotificación "**La Esperanza**", ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez, bajo juramento declara que se compromete a donar el ÁREA VERDE UNO, con una superficie de SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS y el ÁREA VERDE DOS, con una superficie de SEISCIENTOS DIECISEIS PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, que hace un total de áreas verdes de MIL TRECIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS; las cuales se ubican dentro de la lotificación La Esperanza, donación que hará a la ALCALDIA DE COJUTEPEQUE. Que dicha donación, la efectuará inmediatamente después de la Regularización de la Lotificación y su legalización al estar inscrita de la Escritura de Desmembración en Cabeza de su Dueño.

9. **Presenta Acta Notarial de Declaración Jurada de Construcción de Pozo y Distribución de Agua Potable tipo Domiciliar,** de fecha 7 de diciembre de 2021, en la que el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador de la lotificación "**La Esperanza**", ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez, bajo juramento declara que se compromete a realizar la construcción de un pozo dentro de la lotificación La Esperanza para el abastecimiento del agua potable de dicha lotificación. Así como también a darle el debido mantenimiento y dotarlo de equipó y herramientas necesarias para el buen funcionamiento del mismo, para abastecer a todos los lote-habientes de la lotificación y que será su responsabilidad la de distribuir el agua a todos los lote-habientes, como mínimo cuatro días por semana. Y el plazo para el abastecimiento de dicho servicio será no mayor a seis meses, a partir de la regularización de la lotificación.

10. **Presenta Acta Notarial de Declaración Jurada de Construcción de las Obras de Urbanización,** de fecha 6 de octubre de 2021, el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador de la lotificación "**La Esperanza**", ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez, bajo juramento declara que se compromete a construir las Obras de Urbanización requeridas para el buen funcionamiento de la lotificación La Esperanza. Que las obras a realizar y el monto por la ejecución de dichas obras, son las detalladas en el presupuesto al documento

presentado para Regularización y que el plazo para la realización de dichas obras será de un año, a partir de que este Regularizada la Lotificación.

11. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la lotificación "La Esperanza", los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones correspondientes.

12. ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXPEDIENTE N°	FECHA
Factibilidad de Regularización para la lotificación Los Esperanza. (MV)	TR-0019-2015-CE	30 de agosto de 2021

13. FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción de Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación para la lotificación "La Esperanza". Matrícula: 50079392-00000.	Lic. Baltasar Humberto Díaz Cruz Registrador Auxiliar Sexta Sección del Centro Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas Centro Nacional de Registros	01/12/2021
Acta Notarial de Declaración Jurada de la Veracidad del Listado de lote-habientes.	Sr. Víctor Manuel Romero Flores actuando como administrador y desarrollador parcelación de la lotificación La Esperanza Ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez	06/10/2021
Acta Notarial de Declaración Jurada de la Recolección de Desechos Solidos	Sr. Víctor Manuel Romero Flores actuando como administrador y desarrollador parcelario de la lotificación La Esperanza Ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez	06/10/2021
Acta Notarial de Declaración Jurada de Donación de Zona Verde.	Sr. Víctor Manuel Romero Flores actuando como administrador y desarrollador parcelario de la lotificación La Esperanza Ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez	06/10/2021
Acta Notarial de Declaración Jurada de Construcción de Pozo y Distribución de Agua Potable Domiciliar y el plazo para el abastecimiento de dicho servicio será no mayor a seis meses.	Sr. Víctor Manuel Romero Flores actuando como administrador y desarrollador parcelario de la lotificación La Esperanza Ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez	07/12/2021

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	FECHA
Acta Notarial de Declaración Jurada de Construcción de las Obras de Urbanización.	Sr. Víctor Manuel Romero Flores actuando como administrador y desarrollador parcelario de la lotificación La Esperanza Ante los oficios notariales del Lic. Walter Gilmar García Martínez	06/10/2021
Análisis, Memoria de Cálculo Hidrológico y Diseños de Obras Hidráulicas.	Ing. Rafael Alberto Alonso Hernández Registro N° IC-4842	Septiembre/ 2021
Especificaciones Técnicas	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Registro N° A-2050	Octubre/ 2021
Presupuesto de Obras	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Registro N° A-2050	Octubre /2021
Memoria de Cálculo de Volúmenes de Obra.	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Registro N° A-2050	Octubre /2021
Programación de Construcción de Obras	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Registro N° A-2050	Octubre /2021
Memoria de Cálculo de Obra de Paso	Ing. Rafael Alberto Alonso Hernández Registro N° IC-4842	Octubre /2021
Plano: Distribución de lotes, cuadro de áreas y cuadro de rumbos y distancias. (Hoja 1/4)	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Registro N° A-2050	08/02/2022
Plano: Distribución de red de agua potable y destalles. (Hoja 2/4)	Ing. Rafael Alberto Alonso Hernández Registro N° IC-4842	08/02/2022
Plano: Detalles (Hoja 3/4)	Ing. Rafael Alberto Alonso Hernández Registro N° IC-4842	08/02/2022
Plano: Aguas lluvias y detalles hidráulicos. (Hoja 4/4)	Ing. Rafael Alberto Alonso Hernández Registro N° IC-4842	08/02/2022

14. Es responsabilidad del profesional Ing. Rafael Alberto Alonso Hernández, Registro N° IC-4842, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación La Esperanza.

15. El Sistema de Drenaje de Aguas Lluvias se hará de forma superficial, mediante canaletas con descarga hacia la quebrada de invierno que se ubica de norte a sur dentro de la lotificación.

16. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los

terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

17. Esta resolución de regularización **CONSTITUYE AUTORIZACIÓN** al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

18. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de Cojutepeque se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

19. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a esta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.

20. Atender todas las observaciones señaladas con **COLOR ROJO** en los planos.

21. Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, El Ministerio de Vivienda, tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.

22. Con base a lo establecido en el Art. 18 de Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

- Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.

- Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

23. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.

24. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso de que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

25. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

26. Se hace entrega de un juego de planos de cuatro hojas.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

27. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

28. **Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10 inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.**

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0019-2019- OC
HOJA N° 1 / 3

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS
REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

No. DE PLANOS: **3** POR JUEGO

Santa Ana, 16 de agosto de 2021, vista la solicitud presentada por el Ing. Juan Carlos Onofre Calderón Registro N° IC-4068, actuando como profesional responsable, el Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla, con registro de desarrollador parcelario N° WFA8XCLPZM, actuando como Apoderado Especial Administrativo de la Sra. Emilia Ramos de Linares, propietaria de la lotificación denominada **"Santa Emilia I",** desarrollada en un terreno de área 10,193.97 mts^2, ubicado en Carretera Panamericana CA01W Santa Ana-San Salvador, caserío Cerritos del cantón El Bigote, municipio de Coatepeque, departamento de Santa Ana, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**; el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: **D-3** GRADO DE URBANIZACIÓN: **U- 4**
USO DEL SUELO: **HABITACIONAL**

Área de lote tipo: **250.00 mts^2**	Número de lotes habitacionales con factibilidad: **29 U**
	Número de lotes habitacionales Regularizados: **29 U**

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

ÁREAS	m^2	%
Área útil (lotes)	7,605.06	74.60
Área Verde Recreativa	779.00	7.64
Área de Circulación	1,809.91	17.76
Área Total del Terreno	**10,193.97**	100.00

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLIGONO	LOTES Nos.	Número de lotes por polígono
1	del 6 al 12	7
2	del 1 al 21	21
3	1	1
Número total de lotes habitacionales: **29 U**		Número de lotes fuera de aprobación: 0

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0019-2019- OC

4. **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:**
   De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vía:

5. NOMBRE DE LA VIA: **Carretera Panamericana CA01W Santa Ana-San Salvador (Sección A-A)**

Fuente: UPV

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	50.00 Mts
ZONA DE RETIRO (CALLE PRIMAVERA)	10.00 Mts
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	35.00 Mts
DEL MISMO EJE AL LIMITE DE DERECHO DE VIA	25.00 Mts

NOMBRE DE LA VÍA: **Pasajes: Santa Emilia y Los Laureles** (Sección B-B)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía	9.00 Mts
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	4.50 Mts
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.00 Mts
Anchura de Arriate	0.50 Mts
Anchura de Acera	1.00 Mts

6. Según cronograma de obras, especificaciones técnicas de obras y presupuesto presentado por el Ing. Juan Carlos Onofre Calderón, Registro N° IC-4068, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:

   a) Obras para el abastecimiento de agua potable (instalación de tubería y acometidas domiciliares)
   b) Obras para el manejo de aguas lluvias (cordón cuneta, canaletas longitudinales, canaletas transversales con parrilla y cabezal de descarga).
   c) Tratamiento de calles con balasto compactado;
   d) acera suelo-cemento.

7. De conformidad al Acta Notarial de fecha 25 de agosto de 2020, suscrita ante el notario Lic. José Miguel Chacón Contreras, el Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla en su calidad de Apoderado Especial Administrativo de la Sra. Emilia Ramos de Linares, propietaria de la lotificación, se compromete en un plazo de UN AÑO contado a partir de la fecha del otorgamiento del permiso de regularización por parte del Ministerio de Vivienda, a la instalación del agua potable para la lotificación **Santa Emilia I**, ya que existe factibilidad del servicio, otorgada por la Asociación de Desarrollo Comunal Santa Emilia (ADESCOSEM).

8. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación **Santa Emilia I**, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0019-2019- OC
HOJA N° 2 / 3

9. ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No.	FECHA
Factibilidad de Regularización MV	TR-0019-2019-OC	6/7/2020
Resolución del Ministerio de Cultura	Resolución 040-2020 Expediente VA-119-2019 A 107.1 Ref. 124-2020	26/2/2020

10. FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación	Licda. Sandra Patricia Romero España de Leiva Registradora Auxiliar	Matrícula: 20180328-00000	23/07/2020
Factibilidad agua potable, Asociación de Desarrollo Comunal Santa Emilia (ADESCOSEM)	Reina Esther Ramírez de Zacapa Presidenta de la Asociación	---	6/05/2016
Acta Notarial de compromiso de ejecución de las obras de urbanización, ante los oficios notariales del Lic. Jose Miguel Chacón Contreras	Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla Apoderado Especial Administrativo de la Sra. Emilia Ramos de Linares propietaria	---	25/08/2020
Acta Notarial de compromiso de ejecución de las obras necesarias para el sistema de distribución de agua potable a la lotificación, ante los oficios notariales del Lic. Jose Miguel Chacón Contreras	Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla Apoderado Especial Administrativo de la Sra. Emilia Ramos de Linares propietaria	---	25/08/2020
Acta Notarial de compromiso de donación de zona verde recreativa, ante los oficios notariales del Lic. Jose Miguel Chacón Contreras	Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla Apoderado Especial Administrativo de la Sra. Emilia Ramos de Linares propietaria	---	25/08/2020

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0019-2019- OC

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Declaración Jurada de autorización de constitución de servidumbre para drenaje de aguas lluvias por el rumbo oriente de los lotes 7 y 8 del polígono D y lote 4 del polígono E de la lotificación Santa Emilia II, ante los oficios notariales del Lic. José Miguel Chacón Contreras	Marta Julia Gómez de Moya, Francisco Campos Cárcamo y Héctor Antolín González Clemente, Lote habientes	---	25/08/2020
Declaración Jurada de autorización de constitución de servidumbre para drenaje de aguas lluvias por el rumbo sur del inmueble colindante al norte hasta descargarse en la quebrada de invierno, localizada dentro del mismo inmueble colindante, ante los oficios notariales del Lic. José Miguel Chacón Contreras	Sra. Eva Luz Moreno Alemán Propietaria del inmueble colindante a la lotificación Santa Emilia I y II por el rumbo norte	---	25/08/2020
Factibilidad de recolección de desechos sólidos, Alcaldía Municipal de Coatepeque	Ing. Jose Mauricio Ramírez Toledo Jefe Unidad Ambiental Municipal	---	15/06/2009
Especificaciones Técnicas	Ing. Juan Carlos Onofre Calderón Registro N° IC-4068	---	Agosto/2020
Presupuesto	Ing. Juan Carlos Onofre Calderón Registro N° IC-4068	---	Sin Fecha
Cronograma	Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla Desarrollador Parcelario	---	Sin Fecha
Estudio Hidrológico y Análisis Hidráulico	Ing. Juan Carlos Onofre Calderón Registro N° IC-4068	---	Agosto/2020
Plano de distribución de lotes, cuadro de rumbos y distancias de terreno y esquema de ubicación Hoja N° 1/3	Ing. Juan Carlos Onofre Calderón Registro N° IC-4068	---	Agosto/2020
Plano de drenaje aguas lluvias Hoja N° 2/3	Ing. Juan Carlos Onofre Calderón Registro N° IC-4068	---	Agosto/2020
Plano de distribución agua potable Hoja N° 3/3	Ing. Juan Carlos Onofre Calderón Registro N° IC-4068	---	Agosto/2020

GOBIERNO DE
EL SALVADOR

MINISTERIO
DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0019-2019- OC
HOJA N° 3 / 3

11. Es responsabilidad del profesional Ing. Juan Carlos Onofre Calderón, Registro N° IC-4068, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación **Santa Emilia I.**
12. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.
13. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.
14. Las pendientes de las vías en la lotificación, deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.
15. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.
16. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de **Coatepeque** se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.
17. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a ésta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
18. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.
19. **Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.**
20. Con base a lo establecido en el Art. 18 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

- Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
- Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

21. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.
22. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0019-2019- OC

23. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional
24. Se hace entrega de un juego de planos.
25. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.
26. **Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.**

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

c.c. Archivo.
SdeM/jcm.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA OFICINA DE REGULARIZACIÓN DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0022-2019-OR
HOJA Nº 1 / 4

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACION DE LOTIFICACIÓN

Nº DE PLANOS: 6 POR JUEGO

San Miguel, 03 de enero de 2022, vista la solicitud presentada por el Arq. Franklin Edgardo Pineda Andrade, Registro N° A - 0664, actuando como profesional responsable y el señor Oscar Arnoldo Escobar Rosa, actuando como propietario y desarrollador parcelario con registro N° 4KF00NCO8D, para del proyecto de parcelación denominado **"Lotificación Villa Rosa II"**, a regularizarse en un terreno con un área total de 75,929.91 Mts^2, actualmente reducido a 74,088.37 Mts^2, ubicado en Carretera Ruta Militar (RN18E), Barrio Santa Lucia, Municipio de El Divisadero, Departamento de Morazán, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación,** el Ministerio de Vivienda resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: D – 3	**GRADO DE URBANIZACIÓN:** U - 4	**USO DEL SUELO:** HABITACIONAL

Área mínima lote: **173.44 Mts^2**	Número de Lotes habitacionales con Factibilidad: **195**
	Número de Lotes habitacionales Regularizados: **195**

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

ÁREAS	m^2	%
Área Útil de Lotes Inscritos (1)	**1,841.54**	
Área Útil de Lotes habitacionales sin inscribir (194 unidades)	42,315.22	57.11
Zona Verde	5,966.44	8.05
Área de Quebrada Los Perros	1,582.90	2.14
Área Quebrada El Cementerio	1,990.79	2.69
Área de Equipamiento Social	1,612.54	2.18
Área de Protección de quebradas	3,227.42	4.36
Área de servidumbre de aguas lluvias	144.44	0.13
Área de Circulación	17,248.62	23.36
Total área a Regularizar	**74,088.37**	**100.00**

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLIGONO	LOTES Nos.	Número de lotes por polígono
1	Del Nº 1 al Nº 14	14
2	Del Nº 1 al Nº 11	11
3	Del Nº 1 al Nº 16	16
4	1 y 2	2
5	Del Nº 1 al Nº 12	12
6	Del Nº 1 al Nº 16	16
7	Del Nº 1 al Nº 15	15
8	Del Nº 1 al Nº 14	14
9	Del Nº 1 al Nº 16	16
10	Del Nº 1 al Nº 16	16
11	Del Nº 1 al Nº 16	16
12	Del Nº 1 al Nº 17	17
13	Del Nº 1 al Nº 9	9
14	Del Nº 1 al Nº 8	8
15	Del Nº 1 al Nº 7	7
16	Del Nº 1 al Nº 6	6
Número total de lotes habitacionales: **195 UNIDADES**		Número de lotes fuera de aprobación: **0**

4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, para los siguientes accesos se deberá respetar los siguientes derechos de vía:

NOMBRE DE LA VÍA: Carretera Ruta Militar (RN18E), (SECCION C-C)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	30.00 Mts.
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	25.00 Mts.
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	15.00 Mts.
Ancho de Zona de Retiro	10.00 Mts.

NOMBRE DE LA VÍA: Calle Principal Las Rosas, (SECCION A-A)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	12.00 Mts.
Del Eje Proyectado a la Línea de Construcción	6.00 Mts.
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	6.00 Mts.
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.50 Mts.
Anchura de Arriate	1.00 Mts.
Anchura de Acera	1.50 Mts.

NOMBRE DE LA VÍA: Calles: Los Lirios, Las Azucenas, y Las Orquídeas; Avenidas: Los Claveles, Los Laureles, Los Almendros, Los Carretos, Las Flores y El Zángano (SECCIÓN B-B)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	9.00 Mts.
Del Eje Proyectado a la Línea de Construcción	4.50 Mts.

Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	4.50 Mts.
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.00 Mts.
Anchura de Arriate	0.50 Mts.
Anchura de Acera	1.00 Mts.

5. COMPENSACIONES REQUERIDAS:

5.1 Se presenta escrito en la que se notifica al lote habiente señora Damaris Abigail Martínez Flores, sobre la afectación del Lote Nº 14 del Polígono 1, por la Zona de Retiro de la Carretera Ruta Militar.

5.2 Presenta declaraciones juradas por parte del propietario del proyecto de común acuerdo con los habientes señores: Tránsito Arnulfo Hernández, Rosa Delia Gutiérrez de Ortiz, Reina Ercilia Gutiérrez de Hernández y Asunción Salmerón Domínguez, cuyos lotes están cancelados y quienes manifiestan estar de acuerdo con la nueva reasignación de la ubicación de sus lotes y cambio de área.

6. OBRAS MINIMAS REQUERIDAS PARA EL DESARROLLO DE LA PARCLACIÓN.

6.1 Según cronograma de obras y presupuesto presentado por la Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Registro Nº IC – 4888, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:

a) Accesos: Tratamiento con Balasto.
b) Cordones y Cunetas: Doble cuneta de piedra ligada con mortero
c) Aceras: Estabilizadas con suelo – cemento.
d) Aguas Lluvias: Canaletas de piedra fraguada con mortero.
e) Agua Potable: Domiciliar.
f) Disposición de excretas: Fosa Séptica y Pozo de Absorción
g) Aguas Grises: Trampa de Grasa y Pozo de Absorción.

6.2 Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

7. ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No.	FECHA
Factibilidad de Regularización para proyecto Lotificación Villa Rosa II, Ministerio de Vivienda.	TR-0022-2019-OR	02 de diciembre de 2019

8. FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. De Registro	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción de Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación para la Lotificación Villa Rosa II.	Licda. Rosa Norma Rodríguez Henríquez Registradora Jefa, CNR, Cuarta Sección de Oriente.	Matrícula 90018087-00000	13/12/2019

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0022-2019-OR

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. De Registro	FECHA
Nota en la que hace saber la señora Damaris Abigail Martínez Flores, propietaria del lote Nº 14 del Polígono 1, sobre la afectación del Lote por la Zona de Retiro de la Carretera Ruta Militar.	Sr. Oscar Arnoldo Escobar Rosa, propietario del Proyecto, señora Damaris Abigail Martínez Flores, lote habiente y Lic. Juan Carlos Gutiérrez Martínez, como notario	-	07-12-2021
Declaración Jurada por parte del propietario del proyecto y el señor Tránsito Arnulfo Hernández, en la que acuerdan la nueva asignación del lote Nº 1 del Polígono 1 al Lote Nº 2 del Polígono 1, por modificación de nomenclatura, dimensiones, área y ubicación.	Sr. Oscar Arnoldo Escobar Rosa, propietario del Proyecto, señor Tránsito Arnulfo Hernández, lote habiente y Lic. Mercedes Napoleón Escobar Berrios, como notario	-	10/03/2020
Declaración Jurada por parte del propietario del proyecto y la señora Rosa Delia Gutiérrez Ortíz, en la que acuerdan la nueva asignación de los lotes Nº 3 y 4 del Polígono B a los Lotes Nº 14 y 15 del Polígono 3, por modificación de nomenclatura, dimensiones, área y ubicación.	Sr. Oscar Arnoldo Escobar Rosa, propietario del Proyecto, señora Rosa Delia Gutiérrez Ortíz, lote habiente y Lic. Mercedes Napoleón Escobar Berrios, como notario	-	10/03/2020
Declaración Jurada por parte del propietario del proyecto y la señora Reina Ercilia Gutiérrez de Hernández, en la que acuerdan la nueva asignación de los lotes Nº 2 y 3 del Polígono "B" a los Lotes Nº 1 y 2 del Polígono 4, por modificación de nomenclatura, dimensiones, área y ubicación.	Sr. Oscar Arnoldo Escobar Rosa, propietario del Proyecto, señora Reina Ercilia Gutiérrez de Hernández, lote habiente y Lic. Mercedes Napoleón Escobar Berrios, como notario	-	10/03/2020
Declaración Jurada por parte del propietario del proyecto y la señora Asunción Salmerón Domínguez, en la que acuerdan la asignación de los lotes 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 13 del Polígono 7, ya que en el contrato no se asignó la ubicación exacta de los lotes.	Sr. Oscar Arnoldo Escobar Rosa, propietario del Proyecto, señora Asunción Salmerón Domínguez, lote habiente y Lic. Melvin Godofredo Flores Argueta, como notario	-	10/03/2020
Factibilidad de Abastecimiento de Agua Potable por parte de la Alcaldía Municipal de El Divisadero.	Señor Ángel Rubén Benítez Andrade, Alcalde Municipal de El Divisadero	-	26/06/2019
Factibilidad de Recolección de Desechos Sólidos, por parte de la Alcaldía Municipal de El Divisadero	Señor Ángel Rubén Benítez Andrade, Alcalde Municipal de El Divisadero.	-	26/06/2021

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. De Registro	FECHA
Declaración Jurada en la que el propietario del proyecto se compromete a construir el Sistema de abastecimiento de agua potable en el término de un año.	Sr. Oscar Arnoldo Escobar Rosa, propietario del Proyecto, y Lic. Juan Carlos Gutiérrez Martínez, como notario.	-	22/07/2021
Declaración jurada de donación de zona verde a la Alcaldía Municipal de El Divisadero.	Sr. Oscar Arnoldo Escobar Rosa, propietario del Proyecto, y Lic. Mercedes Napoleón Escobar Berrios, como notario.	--	07/12/2021
Declaración jurada de donación de área de Equipamiento Social a la Alcaldía Municipal de El Divisadero.	Sr. Oscar Arnoldo Escobar Rosa, propietario del Proyecto, y Lic. Mercedes Napoleón Escobar Berrios, como notario.		07/12/2021
Declaración Jurada en la que el propietario del proyecto se compromete a notificar a los 195 lote habientes sobre el diseño y especificaciones para la construcción de excretas y aguas grises.	Sr. Oscar Arnoldo Escobar Rosa, propietario del Proyecto, y Lic. Juan Carlos Gutiérrez Martínez, como notario.	--	22/07/2021
Declaración Jurada de construcción de obras de urbanización de la Lotificación Villa Rosa II.	Sr. Oscar Arnoldo Escobar Rosa, propietario del Proyecto, y Lic. Juan Carlos Gutiérrez Martínez, como notario.	-	22/07/2021
Memoria Descriptiva del Proyecto Lotificación Villa Rosa II	Arq. Franklin Edgardo Pineda Andrade, Profesional responsable	A - 0664	S/F
Especificaciones Técnicas de las obras para el proyecto Lotificación Villa Rosa II.	Arq. Franklin Edgardo Pineda Andrade, Profesional Responsable	A - 0664	S/F
Presupuesto y Cronograma de las obras de urbanización de Lotificación Villa Rosa II.	Arq. Franklin Edgardo Pineda Andrade, Profesional Responsable	A - 0664	S/F
Estudio Hidrológico e Hidráulico de Lotificación Villa Rosa II.	Ing. Edmundo Adán Villacorta Contreras y Arq. Franklin Edgardo Pineda Andrade, Profesionales Responsables	IC - 0196 A - 0664	2020
Plano de Distribución de Lotes, Lotificación Villa Rosa II, Hoja Nº 1/6.	Arq. Franklin Edgardo Pineda Andrade, Profesional Responsable	A - 0664	Dic/2021

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0022-2019-OR

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. De Registro	FECHA
Plano de Distribución Hidráulica de Agua Lluvias, Lotificación Villa Rosa II, Hoja Nº 2/6.	Ing. Edmundo Adán Villacorta Contreras y Arq. Franklin Edgardo Pineda Andrade, Profesionales Responsables	IC - 0196 A - 0664	Oct/2021
Plano de Perfiles 1, Lotificación Villa Rosa II, Hoja Nº 3/6.	Arq. Franklin Edgardo Pineda Andrade, Profesional Responsable	A - 0664	Oct/2021
Plano de Perfiles 1, Lotificación Villa Rosa II, Hoja Nº 4/6.	Arq. Franklin Edgardo Pineda Andrade, Profesional Responsable	A - 0664	Oct/2021
Detalle de Fosa Séptica, Lotificación Villa Rosa, Hoja Nº 5/6.	Arq. Franklin Edgardo Pineda Andrade, Profesional Responsable	A - 0664	Oct/2021
Plano de Agua Potable, Lotificación villa Rosa II, Hoja Nº 6/6.	Ing. Edmundo Adán Villacorta Contreras y Arq. Franklin Edgardo Pineda Andrade, Profesionales Responsables	IC - 0196 A - 0664	Ene/2020

9. Es responsabilidad del profesional Ing. Edmundo Adán Villacorta Contreras, Registro Nº IC – 0196 y del Arq. Franklin Edgardo Pineda Andrade, Reg. Nº 0664, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación Villa Rosa II.

10. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

11. Las pendientes de las vías en la lotificación deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

12. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

13. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

14. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de El Divisadero, se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

anterioridad a esta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.

16. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.

17. Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.

18. Es una infracción administrativa a la Ley Especial de Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, en su Art. 31, literal b) No cumplir voluntariamente con la obligación de compensar de conformidad con lo resuelto por la autoridad competente.

19. Con base a lo establecido en el Art. 18 de Ley Especial Transitoria de Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, se prohíbe:
    - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
    - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

20. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.

21. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso de que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

22. Se hace entrega de un juego de planos.

23. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

24. Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA MINISTRA GOBIERNO DE EL SALVADOR

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0027-2019-CE
HOJA N° 1 / 5

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS
REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

N° DE PLANOS: 2 PLANOS POR JUEGO

San Salvador, 07 de marzo de 2022, vista la solicitud presentada por el Arq. Francisco Vladimir Romero De León, Registro. N° A-2451, actuando como profesional responsable y el señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 y la señora Gladis Dolores Padilla de Saravia, propietaria de la Lotificación denominada "Brisas Del Rosal", desarrollada en un terreno con área de 70,003.97 m², ubicado en calle a Dolores, al oriente de los suburbios del barrio Los Remedios, cantón Cerro Grande, Municipio de Sensuntepeque, Departamento de Cabañas, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**, el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: D – 3	**GRADO DE URBANIZACIÓN:** U - 4	**USO DEL SUELO:** HABITACIONAL
Área mínima de lote: 191.65 m²		
Número de lotes con factibilidad	189	
Lotes habitacionales regularizados	189	

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

ÁREAS	m²	%
Área útil 189 lotes	44,575.44	63.68
Área verde 1	3831.41	5.47
Área verde 2	627.40	0.90
Área de equipamiento social	1544.03	2.21
Área protección arqueológica	979.63	1.40
Lote para pozo agua potable	55.64	0.08
Resto 1	847.22	1.21
Resto 2	241.08	0.34
Canaleta 1	86.80	0.12
Canaleta 2	138.06	0.20
Área de circulación	17077.26	24.39
Área Total del Terreno	70,003.97	**100.00**

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0027-2019-CE

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLIGONO	LOTES Nos.	N° de lotes por polígono
1	Del 1 al 3	3
2	1, 2, 3-4, 5-6, 7-8 y 9-10	6
3	Del 1 al 14	14
4	Del 1 al 16	16
5	Del 1 al 16	16
6	Del 1 al 16	16
7	Del 1 al 19	19
8	Del 1 al 6	6
9	Del 1 al 24	24
10	Del 1 al 20	20
11	Del 1 al 17	17
12	Del 1 al 12	12
13	Del 1 al 11	11
14	Del 1 al 9	9
Número total de lotes habitacionales: 189 **U**		Número de lotes fuera de aprobación: **0**

4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

NOMBRE DE LA VÍA: Calle Principal (SECCIÓN A-A)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	15.00 m
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	7.50 m
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	7.50 m
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	5.50 m
Anchura de Acera	1.00 m
Anchura de arriate	0.50 m
Anchura de arriate central	1.00 m

NOMBRE DE LA VÍA: Tercera avenida, cuarta avenida, quinta avenida, séptima avenida, novena avenida, calle uno y calle dos (SECCIÓN B-B)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	10.00 m
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	5.00 m
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	5.00 m
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.50 m
Anchura de Acera	1.00 m
Anchura de arriate	0.50 m

NOMBRE DE LA VÍA: Primera avenida, sexta avenida, octava avenida, decima avenida, decima primera avenida y decima segunda avenida **(SECCIÓN C-C)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	9.00 m
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	4.50 m
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	4.50 m
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.00 m
Anchura de Acera	1.00 m
Anchura de arriate	0.50 m

4.1 El acceso al inmueble es a través de la calle existente que llega al inmueble por el lindero suroriente.

5. Presenta Declaración jurada donde el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No.YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "Brisas Del Rosal", Ante los oficios notariales del Licdo. Julio Antonio Martínez, declara bajo juramento que se compromete a realizar la introducción del agua potable domiciliar por medio de la perforación de un pozo de agua ubicado frente a la calle Principal y el área de protección Arqueológica colindando al oriente con el lote uno del polígono dos con un área de cincuenta y cinco punto sesenta y cuatro metros cuadrados. En un plazo no mayor de seis meses, después de la aprobación de la regularización de la Lotificación Brisas Del Rosal,

Según cronograma de obras y presupuesto presentado por el Arq. Francisco Vladimir Romero De León, Registro. N° A-2451, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación: Introducción de tubería de agua potable; Construcción de pozo agua potable; Tanque de ferrocemento de 25000 gln.; bomba 2H.P.C/ACCESORS.P/POZO A CISTER.3.50M.ALT.; Trazo y nivelación para instalación de tubería de PVC diámetro de 3"; excavación para instalación de tubería de PVC diámetro de 3"; Instalación de Tubería de PVC diámetro de 3"; relleno y compactación con material existente; base de suelo cemento con material selecto e=20 cm mezcla al 3% del volumen aceras; cordón cuneta de mampostería de concreto; canaleta trapezoidal mampostería de piedra según detalle en estudio hidráulico CT20; canaleta trapezoidal mampostería de piedra según detalle en estudio hidráulico CT25; canaleta trapezoidal mampostería de piedra según detalle en estudio hidráulico CT35; acceso de calles con balasto; loseta de concreto reforzado en acceso de cada calle a la lotificación de 0.64, 0.74, 0.79x1.00 mts, instalado, canaleta rectangular mampostería. Según detalle en Estudio Hidráulico CR100*35, canaleta rectangular mampostería. Según detalle en Estudio Hidráulico. En calle vecinal rumbo sur, caja colectora de aguas lluvias según detalle en Estudio Hidráulico y gradas disipadoras.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0027-2019-CE

6. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación "Brisas Del Rosal", los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

7. **ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:**

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No.	FECHA
Factibilidad de Regularización para proyecto Lotificación Brisas Del Rosal (MV)	TR-0027-2019-CE	13 de diciembre 2021

8. **FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:**

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción de anotación preventiva de existencia de parcelación.	Licdo. Rodolfo Antonio Flores López, Registrador jefe	45009900-00000	03/01/2022
Declaración Jurada de compromiso de Donación de Áreas Verdes y área de equipamiento social a la Municipalidad de Sensuntepeque.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No.YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "Brisas Del Rosal, Ante los oficios notariales del Licdo. Julio Antonio Martínez	--	14/01/2022

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0027-2019-CE
HOJA Nº 3 / 5

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	Nº DE REGISTRO	FECHA
Declaración jurada donde el administrador y desarrollador parcelario de la Lotificación, bajo juramento se compromete a realizar la introducción de agua potable domiciliar a la lotificación Brisas Del Rosal, por medio de la perforación de un pozo de agua potable en un área ubicada frente a la calle Principal y el área de Protección Arqueológica, colindando al oriente con el lote 1 del polígono 2, en un plazo no mayor de seis meses, después de la resolución de aprobación de la regularización de Brisas Del Rosal y compromiso a construir las obras mínimas requeridas para el desarrollo de la lotificación.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No.YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "Brisas Del Rosal", Ante los oficios notariales del Licdo. Julio Antonio Martínez	----	14/01/2022
Declaración jurada de la propietaria del terreno en la que expresa estar de acuerdo que el drenaje de las aguas lluvias de la lotificación Brisas Del Rosal del sector sur puedan circular, pasar o transitar en el otro terreno de su propiedad localizado al oriente por medio de una canaleta trapezoidal para aguas lluvias en todo el rumbo norte del otro terreno de su propiedad, así como está de acuerdo que las aguas lluvias de la referida lotificación puedan descargar en el terreno de su propiedad ubicado al sur de la lotificación, por medio de tres canaletas con sus servidumbres de paso cada una de un ancho constante de dos metros.	Gladis Dolores Padilla de Saravia, propietaria de la lotificación Brisas Del Rosal y del terreno ubicado al rumbo sur de la referida lotificación, ante los oficios notariales del Licdo. Julio Antonio Martínez		14/01/2022

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0027-2019-CE

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Declaración jurada donde el administrador y desarrollador parcelario de la lotificación manifiesta que se compromete a realizar la recolección de desechos sólidos en la lotificación Brisas Del Rosal ya que está autorizado en la Asociación de Municipalidades del Norte (AMUSNOR) para que pueda depositar los desechos sólidos en el relleno sanitario de AMUSNOR	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No.YSLQRJTOC0 y de la Lotificación denominada "Brisas Del Rosal", Ante los oficios notariales del Licdo. Julio Antonio Martínez	-----	14/01/2022
Factibilidad de disposición final, por parte de la Asociación de Municipalidades de Servicios Norte (AMUSNOR)	Lic. Irvin Josué Deras Rodríguez Gerente de AMUSNOR	--	04/12/2019
Presupuesto de Introducción de Agua Potable, Presupuesto de obras de Infraestructura, Cronograma de Actividades de la lotificación Brisas Del Rosal	Arq. Francisco Vladimir Romero De León	Registro. N° A-2451.	Sin fecha
Especificaciones Técnicas de la lotificación Brisas Del Rosal	Arq. Francisco Vladimir Romero De León	Registro. N° A-2451.	2022
Se anexa detalle de ubicación de letrina abonera, trampa de grasa y poso de absorción, Anexo 1	Arq. Francisco Vladimir Romero De León	Registro. N° A-2451.	Enero 2022
Se anexa detalle de trampa de grasa y pozo de absorción, Anexo 2	Arq. Francisco Vladimir Romero De León	Registro. N° A-2451.	Enero 2022
Se anexa detalle de letrina abonera, planta estructural, Anexo 3	Arq. Francisco Vladimir Romero De León	Registro. N° A-2451.	Enero 2022
Detalle de letrina abonera, sección A-A y Sección B-B. Anexo 4	Arq. Francisco Vladimir Romero De León	Registro. N° A-2451.	Enero 2022

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONZABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Isométrico Letrina Abonera, seca Familiar, Anexo 5	Arq. Francisco Vladimir Romero De León	Registro. N° A-2451.	Enero 2022
Estudio Hidrológico, Hidráulico, para el Proyecto "Lotificación Brisas Del Rosal"	Ing. Oscar Mauricio Rodríguez Álvarez	Registro. N° IC-2618,	Septiembre 2021
Plano de distribución de lotes de la lotificación "Brisas Del Rosal" (Hoja 1/2)	Arq. Francisco Vladimir Romero De León	Registro. N° A-2451	Enero/2022
Plano drenaje superficial (Hoja 2/2)	Ing. Oscar Mauricio Rodríguez Álvarez Arq. Francisco Vladimir Romero De León	Registro N° IC-2618 Registro. N° A-2451	Enero/2022

9. Es responsabilidad del profesional Responsable Ing. Oscar Mauricio Rodríguez Álvarez, Registro. N° IC-2618, del diseño y el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación Brisas Del Rosal

10. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

11. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

12. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

13. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de Sensuntepeque reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0027-2019-CE

14. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a esta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.

15. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.

16. **Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El Ministerio de Vivienda, tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.**

17. Con base a lo establecido en el Art. 18 de la **Ley Especial Transitoria para la regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional,** se prohíbe:
    - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
    - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

18. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.

19. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso de que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

20. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

21. Se hace entrega de un juego de planos de dos hojas.

22. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0027-2019-CE
HOJA N° 5 / 5

23. Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de esta, y dentro del período establecido en el Art. 10 inciso segundo de la Ley.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0047-2019- OC
HOJA N° 1 / 3

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS
REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

No. DE PLANOS: **3** POR JUEGO

Santa Ana, 16 de agosto de 2021, vista la solicitud presentada por el Ing. Juan Carlos Onofre Calderón Registro N° IC-4068, actuando como profesional responsable, el Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla, con registro de desarrollador parcelario N° WFA8XCLPZM, como Apoderado Especial Administrativo de la señora Mariana de Jesús Alfaro de Menéndez, propietaria de la lotificación denominada **"Santa Emilia II"**, desarrollada en dos terrenos de área total 15,054.26 mts^2, porción A: 5,713.30 mts^2 y porción B: 9,340.96 mts^2, ubicados en la carretera Panamericana Santa Ana-San Salvador, caserío Cerritos del cantón El Bigote, municipio de Coatepeque, departamento de Santa Ana, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**; el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: **D-3** GRADO DE URBANIZACIÓN: **U- 4**
USO DEL SUELO: **HABITACIONAL**

Área de lote tipo: **250.00 mts^2**	Número de lotes habitacionales con factibilidad: **44 U**
	Número de lotes habitacionales Regularizados: **44 U**

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

ÁREAS	m^2	%
Área útil (lotes)	11,825.70	78.55
Área Verde Recreativa	1,206.24	8.01
Área de Circulación	2,022.32	13.44
Área Total del Terreno	**15,054.26**	100.00

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLIGONO	LOTES Nos.	Número de lotes por polígono
A	del 1 al 16 y del 19 al 21	19
B	del 6 al 12	7
C	del 1 al 5	5
D	del 1 al 8	8
E	del 1 al 4	4
F	1	1
Número total de lotes habitacionales: **44 U**		Número de lotes fuera de aprobación: 0

4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vía:

NOMBRE DE LA VIA: Carretera Panamericana CA01W Santa Ana-San Salvador (Sección C-C)
Fuente: UPV

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	50.00 Mts
ZONA DE RETIRO (CALLE MARGINAL Y CALLE PRIMAVERA)	10.00 Mts
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	35.00 Mts
DEL MISMO EJE AL LIMITE DE DERECHO DE VIA	25.00 Mts

NOMBRE DE LA VÍA: Calle al Lago de Coatepeque (Sección B-B)

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	12.00 Mts
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	6.00 Mts
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	3.50 Mts
ANCHURA DE ARRIATE	1.00 Mts
ANCHURA DE ACERA	1.50 Mts

NOMBRE DE LA VÍA: Avenida Principal, Calle Principal de lotificación Las Abejitas; Sendas: Santa Emilia y Los Laureles (Sección A-A)

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA (D.V.)	9.00 Mts
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	4.50 Mts
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	3.00 Mts
ANCHURA DE ARRIATE	0.50 Mts
ANCHURA DE ACERA	1.00 Mts

5. Según cronograma de obras, especificaciones técnicas de obras y presupuesto presentado por el Ing. Juan Carlos Onofre Calderón, Registro N° IC-4068, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:

a) Obras para el abastecimiento de agua potable (instalación de tubería y acometidas domiciliares)
b) Obras para el manejo de aguas lluvias (cordón cuneta, canaletas longitudinales, canaletas transversales con parrilla y cabezal de descarga).
c) Tratamiento de calles con balasto compactado;
d) acera suelo-cemento.

6. De conformidad al Acta Notarial de fecha 25 de agosto de 2020, suscrita ante el notario Lic. José Miguel Chacón Contreras, el Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla en su calidad de Apoderado Especial Administrativo de la Sra. Mariana de Jesús Alfaro de Menéndez, propietaria de la lotificación, se compromete en un plazo de UN AÑO contado a partir de la fecha del otorgamiento del permiso de regularización por parte del Ministerio de Vivienda, a la instalación del agua potable para la lotificación Santa Emilia II, ya que existe factibilidad del servicio, otorgada por la Asociación de Desarrollo Comunal Santa Emilia (ADESCOSEM).

7. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación **Santa Emilia II**, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

8. **ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:**

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No.	FECHA
Factibilidad de Regularización MV	TR-0047-2019-OC	6/7/2020
Resolución del Ministerio de Cultura	Resolución 062-2020 Expediente VA-204-2019 A 107.1 Ref. 150-2020	28/2/2020

9. **FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:**

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancias de Inscripción Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación	Licda. Lizett Cambara de Bolaños Registradora Auxiliar	Matrícula: 20249591-00000	23/07/2020
	Licda. Sandra Patricia Romero España de Leiva Registradora Auxiliar	Matrícula: 20247478-00000	23/07/2020
Factibilidad agua potable, Asociación de Desarrollo Comunal Santa Emilia (ADESCOSEM)	Reina Esther Ramírez de Zacapa Presidenta de la Asociación	---	6/05/2016
Acta Notarial de compromiso de ejecución de las obras de urbanización, ante los oficios notariales del Lic. Jose Miguel Chacón Contreras	Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla Apoderado Especial Administrativo de la Sra. Mariana de Jesús Alfaro de Menéndez propietaria	---	25/8/2020
Acta Notarial de compromiso de ejecución de las obras necesarias para el sistema de distribución de agua potable a la lotificación, ante los oficios notariales del Lic. Jose Miguel Chacón Contreras	Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla, Apoderado Especial Administrativo de la Sra. Mariana de Jesús Alfaro de Menéndez, propietaria	---	25/8/2020

GOBIERNO DE
EL SALVADOR

MINISTERIO
DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0047-2019- OC

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Acta Notarial de Declaración jurada de compromiso de donación de zona verde recreativa, ante los oficios notariales del Lic. Jose Miguel Chacón Contreras	Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla Apoderado Especial Administrativo de la Sra. Mariana de Jesús Alfaro de Menéndez propietaria	---	25/8/2020
Declaración Jurada de autorización de constitución de servidumbre para drenaje de aguas lluvias por el rumbo oriente de los lotes 7 y 8 del polígono D y lote 4 del polígono E de la lotificación Santa Emilia II, ante los oficios notariales del Lic. José Miguel Chacón Contreras	Marta Julia Gómez de Moya, Francisco Campos Cárcamo y Héctor Antolín González Clemente, Lote habientes	---	25/08/2020
Declaración Jurada de autorización de constitución de servidumbre para drenaje de aguas lluvias por el rumbo sur del inmueble colindante al norte hasta descargarse en la quebrada de invierno, localizada dentro del mismo inmueble colindante, ante los oficios notariales del Lic. José Miguel Chacón Contreras	Sra. Eva Luz Moreno Alemán Propietaria del inmueble colindante a la lotificación Santa Emilia I y II por el rumbo norte	---	25/08/2020
Factibilidad de recolección de desechos sólidos, Alcaldía Municipal de Coatepeque	Ing. Jose Mauricio Ramírez Toledo Jefe Unidad Ambiental	---	15/06/2009
Especificaciones Técnicas	Ing. Juan Carlos Onofre Calderón Registro Nº IC-4068	---	Agosto/2020
Presupuesto	Ing. Juan Carlos Onofre Calderón Registro Nº IC-4068	---	Sin Fecha
Cronograma	Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla Desarrollador Parcelario	---	Sin Fecha
Estudio Hidrológico y Análisis Hidráulico	Ing. Juan Carlos Onofre Calderón Registro Nº IC-4068	---	Junio/2020

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0047-2019- OC
HOJA N° 3 / 3

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Plano de distribución de lotes, cuadro de rumbos y general de áreas Secciones y esquema de ubicación Hoja N° 1/3	Ing. Juan Carlos Onofre Calderón Registro N° IC-4068	---	Agosto/2020
Plano de drenaje aguas lluvias Hoja N° 2/3	Ing. Juan Carlos Onofre Calderón Registro N° IC-4068	---	Agosto/2020
Plano de distribución agua potable Hoja N° 3/3	Ing. Juan Carlos Onofre Calderón Registro N° IC-4068	---	Agosto/2020

10. Es responsabilidad del profesional Ing. Juan Carlos Onofre Calderón, Registro N° IC-4068, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación **Santa Emilia II.**

11. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

12. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

13. Las pendientes de las vías en la lotificación, deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

14. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

15. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de **Coatepeque** se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

16. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a ésta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.

17. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.

18. Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.

GOBIERNO DE
EL SALVADOR

MINISTERIO
DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0047-2019- OC

19. Con base a lo establecido en el Art. 18 de Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

- Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
- Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

20. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.

21. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

22. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

23. Se hace entrega de un juego de planos.

24. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

25. Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

c.c. Archivo.
SdeM/jcm.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0054-2019- OC
HOJA N° 1 / 4

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS
REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

No. DE PLANOS: **3** POR JUEGO

Santa Ana, 8 de noviembre de 2021, vista la solicitud presentada por la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro N° A-2050, actuando como profesional responsable y la Lic. Teresa Eugenia Giammattei de Batres, como Administradora Única Propietaria de la Sociedad BATRES FARMS, S.A. DE C.V., con registro de desarrollador parcelario N° 33NWA8IXRY, propietaria de la lotificación denominada "**Santa Teresa**", desarrollada en un terreno de área 27,382.38 mts^2, ubicado en carretera CA08W Ahuachapán-Sonsonate, cantón El Barro, municipio y departamento de Ahuachapán, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**; el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: **D-3** GRADO DE URBANIZACIÓN: **U- 4**
USO DEL SUELO: **HABITACIONAL**

Área mínima de lote: **200.00 mts^2**	Número de lotes habitacionales con factibilidad: **73 U**
	Número de lotes habitacionales Regularizados: **73 U**

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

ÁREAS	m^2	%
Área útil (lotes)	16,081.72	58.95
Área Verde Recreativa 1	934.72	3.41
Área Verde Recreativa 2	750.84	2.74
Área para canaleta 1	49.64	0.18
Área para canaleta 2	60.00	0.22
Área arqueológica 1	1,597.00	5.83
Área arqueológica 2	1,591.00	5.81
Área de Circulación	6,317.46	22.86
Área Total del Terreno	**27,382.38**	100.00

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0054-2019- OC

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLIGONO	LOTES Nos.	Número de lotes por polígono
A	Del 1 al 18	18
B	del 1 al 10	10
C	Del 1 al 9, 9A, 10A y del 10 al 18	20
D	Del 1 al 3	3
E	Del 1 al 4	4
F	Del 1 al 9	9
G	Del 1 al 9	9
Número total de lotes habitacionales: **73 U**		Número de lotes fuera de aprobación: 0

4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vía:

NOMBRE DE LA VÍA: carretera CA08W Ahuachapán-Sonsonate, **(SECCIÓN E-E).**

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA ZONA DE RETIRO	20.00 m 10.00 m
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN.	20.00 m
DEL MISMO EJE AL LÍMITE DEL DERECHO DE VÍA.	20.00 m

NOMBRE DE LA VÍA: Calle a Termales de Santa Teresa **(SECCIÓN A-A).**

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	20.00 m
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	10.00 m
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	6.00 m
ANCHURA DE ARRIATE	2.00 m
ANCHURA DE ACERA	2.00 m

NOMBRE DE LA VÍA: Avenida La Ceiba **(SECCIÓN B-B).**

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	12.00 m
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	6.00 m
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	3.50 m
ANCHO DE ARRIATE PROYECTADO	1.00 m
ANCHO DE ACERA PROYECTADO	1.50 m

NOMBRE DE LA VÍA: **Avenidas**: El Pino y El Laurel; **Calles**: Lila, El Mango y El Clavel **(SECCIÓN C-C).**

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	10.00 m
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	5.00 m
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	3.50 m
ANCHO DE ARRIATE PROYECTADO	0.50 m
ANCHO DE ACERA PROYECTADO	1.00 m

NOMBRE DE LA VÍA: Calle La Rosa **(SECCIÓN D-D).**

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	9.00 m
DEL EJE PROYECTADO A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	4.50 m
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	3.00 m
ANCHURA DE ARRIATE	0.50 m
ANCHURA DE ACERA	1.00 m

5. Según cronograma de obras, especificaciones técnicas de obras y presupuesto presentado por la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro N° A-2050, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:
   a) Obras para el abastecimiento de agua potable (instalación de tubería y acometidas domiciliares)
   b) Obras para el manejo de aguas lluvias (cordón cuneta, canaletas longitudinales, canaletas transversales y cabezal de descarga).
   c) Tratamiento de calles con balasto compactado;
   d) acera suelo-cemento.

6. **De conformidad al Acta Notarial de fecha 26 de octubre de 2021, suscrita ante el notario Lic. Romeo Alfonso Velis Blanco, la Licda. Teresa Eugenia Giammattei de Batres en su calidad de Administradora Única Propietaria de la sociedad BATRES FARMS, S.A. de C.V., propietaria de la lotificación, se compromete en un plazo de SEIS MESES contado a partir de la fecha del otorgamiento del permiso de regularización por parte del Ministerio de Vivienda, a la instalación del agua potable para la lotificación Santa Teresa, ya que existe factibilidad del servicio, otorgada por el Comité Administrador del sistema de agua potable domiciliar Dios con nosotros del cantón El Barro (CASAPED).**

7. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación **Santa Teresa**, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0054-2019- OC

8. ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No.	FECHA
Factibilidad de Regularización, MV	TR-0054-2019-OC	23/8/2021
Resolución del Ministerio de Cultura	Resolución DA 145-2021 Expediente VA-228-2019 A 107 Ref. 374-2021 A107.1 Ref. 270-2021	4/6/2021

9. FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación	Licda. Elba Trinidad Morales Mendoza Registradora Auxiliar	Matrícula: 15155510-00000	3/9/2021
Factibilidad agua potable, Comité Administrador del Sistema de Agua Potable Domiciliar Dios con Nosotros del cantón El Barro (CASAPED).	Julio Adalberto Contreras Velasco Representante legal	---	20/09/2021
Acta Notarial de compromiso de ejecución de las obras de urbanización, ante los oficios notariales del Lic. Romeo Alfonso Velis Blanco	Lic. Teresa Eugenia Giammattei de Batres, Administradora Única Propietaria de la Sociedad BATRES FARMS, S.A de C.V.,	---	20/10/2021
Acta Notarial de compromiso de ejecución de las obras necesarias para el sistema de distribución de agua potable a la lotificación, ante los oficios notariales del Lic. Romeo Alfonso Velis Blanco	Lic. Teresa Eugenia Giammattei de Batres, Administradora Única Propietaria de la Sociedad BATRES FARMS, S.A. de C.V.,	---	26/10/2017
Acta Notarial de Declaración jurada de compromiso de donación de zonas verdes recreativas 1 y 2, ante los oficios notariales del Lic. Rudy Antonio López Salazar	Lic. Teresa Eugenia Giammattei de Batres Administradora Única Propietaria de la Sociedad BATRES FARMS, S.A de C.V.	---	6/10/2021

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0054-2019- OC
HOJA N° 3 / 4

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Declaración jurada de cumplimiento de las disposiciones establecidas en la resolución emitida por MICULTURA, ante los oficios notariales del Lic. Rudy Antonio López Salazar	Lic. Teresa Eugenia Giammattei de Batres Administradora Única Propietaria de la Sociedad BATRES FARMS, S.A. de C.V.	---	6/10/2021
Factibilidad de recolección de desechos sólidos, Alcaldía Municipal de Ahuachapán	Lic. Juan Carlos Zepeda Marroquín Alcalde municipal	---	7/10/2021
Especificaciones Técnicas	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Reg. N° A-2050	---	Sin Fecha
Presupuesto	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Reg. N° A-2050	---	Oct/2021
Cronograma	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Reg. N° A-2050	---	Oct/2021
Análisis, Memoria de cálculo Hidrológico y diseño de obras Hidráulicas	Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández Reg. N° IC-4842	---	Sept/2021
Plano de distribución de lotes, cuadro de áreas, cuadro de rumbos y distancias, Hoja N° 1/3	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Reg. N° A-2050	---	Oct/2021
Plano de red agua potable, perfiles, detalles, Hoja N° 2/3	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Reg. N° A-2050 Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández Reg. N° IC-4842	---	Oct/2021
Plano de red de aguas lluvias, detalles hidráulicos Hoja N° 3/3	Arq. Silvia Ondina Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Reg. N° A-2050 Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández Reg. N° IC-4842	---	Oct/2021

10. Es responsabilidad del profesional Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández, Registro N° IC-4842, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación **Santa Teresa.**

11. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

12. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

13. Las pendientes de las vías en la lotificación, deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

14. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

15. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de **Ahuachapán** se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

16. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a esta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.

17. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.

18. Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.

19. Con base a lo establecido en el Art. 18 de Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

- Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
- Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

20. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.

21. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

22. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0054-2019- OC
HOJA Nº 4 / 4

23. Se hace entrega de un juego de planos.

24. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

25. Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

c.c. Archivo.
SdeM/jcm.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0058-2019-OC
HOJA N° 1 / 3

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

N° DE PLANOS: 4 por juego

Santa Ana, 6 de septiembre de 2021, vista la solicitud presentada por la Arq. Silvia Ondina Cantarero Escobar, Registro N° A-2050, como profesional responsable y el señor Felipe Higinio Viana Escalante como desarrollador parcelario con registro N° Z2NANOB01T y propietario de la lotificación denominada LOS TABLONES, desarrollada en un terreno de área 37,726.26 mts^2, ubicado en el cantón Los Tablones, municipio de Concepción de Ataco, departamento de Ahuachapán, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación,** el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:**

DENSIDAD: **D-4** GRADO DE URBANIZACIÓN: **U-4**
USO DEL SUELO:**HABITACIONAL**

Área de lote tipo: 500.00 mts^2	Número de lotes habitacionales con factibilidad: 50 U
	Número de lotes habitacionales regularizados: 50 U

2. **ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:**

ÁREAS	m^2	%
Área útil (lotes)	**24,585.94**	65.17
Área de zona verde recreativa	**2,476.56**	6.56
Área para pozo	**60.01**	0.16
Área de circulación	**10,603.75**	28.11
Área Total del Terreno	**37,726.26**	100.00

3. **LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:**

POLIGONO	LOTES N°	Número de lotes por polígono
A	1 al 5	5
B	1 al 6	6
C	1 al 6	6
D	1 al 6	6
E	1 al 7	7
F	1 al 8	8
G	1 al 12	12
Número total de lotes habitacionales: **50 U**		Número de lotes fuera de aprobación: **0**

4. **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:**

De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

NOMBRE DE LA VÍA: **Calles: Cortez, García, Vizcarra y Avenida Portillo. (Sección A-A)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	12.00 Mts
Del eje actual a la línea de construcción	6.00 Mts
Del mismo eje al cordón proyectado	3.50 Mts
Anchura de arriate	1.00 Mts
Anchura de acera	1.50 Mts

NOMBRE DE LA VÍA: **Avenida Portillo N° 2 y Servidumbre de Acceso. (Sección B-B)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	10.00 Mts
Del eje actual a la línea de construcción	5.00 Mts
Del mismo eje al cordón proyectado	3.50 Mts
Anchura de arriate	0.50 Mts
Anchura de acera	1.00 Mts

NOMBRE DE LA VÍA: **Calle Rivera. (Sección C-C)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	9.00 Mts
Del eje actual a la línea de construcción	4.50 Mts
Del mismo eje al cordón proyectado	3.00 Mts
Anchura de arriate	0.50 Mts
Anchura de acera	1.00 Mts

5. Según cronograma de obras y presupuesto presentado por la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro N° A-2050, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:
   a) Tratamiento de accesos: balasto compactado, construcción de aceras con suelo cemento y cordón cuneta en todas las vías.
   b) Obras de Drenajes para aguas lluvias: construcción de badenes, cordón cuneta, canaleta de sección hidráulica adecuada y gradas disipadoras hasta descargar en la quebrada de invierno ubicadas al oriente de la parcelación.
   c) Obras relativas a la instalación del sistema de agua potable.

6. **De conformidad a Declaración Jurada suscrita ante la notario Reina Isabel García Martínez, comparece el señor Felipe Higinio Viana Escalante, en su calidad de propietario de la lotificación Los Tablones, quien se compromete en el plazo de UN AÑO contado a partir de la fecha del otorgamiento del permiso de regularización por parte del Ministerio de Vivienda, a la instalación del agua potable para la lotificación por medio de la perforación de un pozo.**

7. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras a construirse en la lotificación **LOS TABLONES**, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

8. **De conformidad al Estudio Hidrológico y al plano denominado Planta de Drenaje de Agua Lluvias, Detalles Hidráulicos, Cuadro Resumen de Dimensión de canaletas, Hoja 4/4, presentados, los siguientes lotes se encuentran afectados por la construcción de las canaletas de drenaje para las aguas lluvias, por lo que previo al desarrollo de las obras relativas, deberá obtenerse la autorización de los propietarios de los mismos:**
   - **Lote 1 y 6 del polígono D**
   - **Lote 1 del polígono E**
   - **Lote 1 y 8 del polígono F**

9. **ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:**

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. N°	FECHA
Factibilidad de Regularización Ministerio de Vivienda	TR-0058-2019-OC	06/07/2020
Resolución de Autorización Ministerio de Cultura	RESOLUCIÓN 484-2019 EXP. VA-227-2019 A 107.1 Ref. 1045-2019	13/12/2019

10. **FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:**

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación	Licda. Elba Trinidad Morales Mendoza Registradora Auxiliar	Matrículas: 15055573-00000	14/09/2020
Declaración Jurada de Compromiso de abastecimiento de agua potable a todos los lotes, por medio de la perforación de un pozo, ante los oficios notariales de la Licda. Reina Isabel García Martínez.	Sr. Felipe Higinio Viana Escalante Propietario	----	29/07/2021
Declaración Jurada de compromiso para la recolección de los desechos sólidos, ante los oficios notariales de la Licda. Reina Isabel García Martínez.	Sr. Felipe Higinio Viana Escalante Propietario	----	29/07/2021
Factibilidad de disposición final de los desechos sólidos Asociación Ecológica de Municipalidades de Santa Ana (A.S.E.M.U.S.A.)	Lic. Daniel Esaú Moza Menjivar Gerente General	----	20/08/2021
Declaración Jurada de compromiso de donación del Área verde recreativa, ante los oficios notariales de la Licda. Reina Isabel García Martínez.	Sr. Felipe Higinio Viana Escalante Propietario	----	29/07/2021

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0058-2019-OC

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Declaración Jurada de Compromiso para la ejecución de las obras de urbanización detalladas en el presupuesto, ante los oficios notariales de la Licda. Reina Isabel García Martínez.	Sr. Felipe Higinio Viana Escalante Propietario	----	29/07/2021
Declaración Jurada de Compromiso para la constitución de servidumbre de acceso, ante los oficios notariales del Lic. Daniel Alexander Rodríguez Pérez.	Sr. Felipe Higinio Viana Escalante Propietario	----	28/07/2021
Especificaciones Técnicas	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía A-2050	----	S / F
Oficio N°22-JUMBO-2021, de la Fiscalía General de la República, en la que se manifiesta que se procederá a la realización de la escritura de constitución de la servidumbre de acuerdo con lo acordado con el sr. Juan Manuel Alfaro Castaneda, representante de la Sociedad Agrícola San Agustín.	Sandra Lissette Bolaños de Catalán Auxiliar del Fiscal Caso Jumbo	----	29/07/2021
Estudio Hidrológico e Hidráulico	Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández IC-4842	----	S / F
Presupuesto	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, A-2050	----	Agosto/2021
Cronograma	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía A-2050	----	Agosto/2021
Plano; Distribución de Lotes, Cuadro de Rumbos y Distancias, Cuadros de Áreas, Secciones de Calles Hoja 1/4	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía A-2050	----	09/08/2021
Plano: Perfiles Hoja 2/4	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía A-2050	----	09/08/2021
Plano: Red de Distribución de Agua Potable y Detalles Hoja 3/4	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía A-2050 Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández, IC-4842	----	09/08/2021

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Planta de Drenaje de Agua Lluvias, Detalles Hidráulicos, Cuadro Resumen de Dimensión de canaletas Hoja 4/4	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía A-2050 Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández, IC-4842	----	09/08/2021

11. Es responsabilidad del profesional Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández, Reg. N° IC-4842, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación **Los Tablones**.
12. Según el Art. 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción el escurrimiento máximo permisible en cordones y cunetas será de 100 metros. Por lo que para los tramos de calles superiores a los 100 metros de longitud se deberán construir canaletas o canales de mayor capacidad hidráulica hasta su punto de descarga.
13. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en el punto indicado, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.
14. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.
15. Las pendientes de las vías en la lotificación, deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.
16. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.
17. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de **Concepción de Ataco,** se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.
18. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a ésta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
19. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.
20. **Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.**

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0058-2019-OC

21. Con base a lo establecido en el Art. 18 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

    - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.

    - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

22. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.
23. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.
24. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.
25. Se hace entrega de un juego de planos.
26. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.
27. **Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.**

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

c.c. Archivo.
SdM/hc.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-071-2015-CE
HOJA Nº 1 / 7

MINISTERIO DE VIVIENDA

UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

N° DE PLANOS: 5 planos por juego

San Salvador, 13 de diciembre de 2021, vista la solicitud presentada por el Arq. Francisco Vladimir Romero De León, Registro. Nº A-2451, actuando como profesional responsable, el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con registro N° YSLQRJTOC0 y el señor Manuel Ramiro Rivera Crespín, propietario de la lotificación denominada **"El Sitio I y II",** desarrollada en un terreno con área de 153,406.12 m², quedando reducido a 132,449.39 m², ubicado en Km 53+700, Barrio Los Desamparados, carretera a Sensuntepeque, Municipio de Ilobasco, Departamento de Cabañas, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**. El Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD:	**GRADO DE URBANIZACIÓN:**	**USO DEL SUELO:**
D – 3	U - 4	HABITACIONAL

Área mínima de lote: 114.94 m²	
Número de lotes con factibilidad	412
Lotes habitacionales regularizados	**415**

Debido a que se presenta un replanteo topográfico del levantamiento de la vaguada que inicia en el polígono 27 el número de lotes regularizados aumenta de 412 a 415 con respecto a los considerados en la factibilidad. Los lotes 2 y 3 del polígono 1 y el lote 16 del polígono 2-A, que se encuentran inscritos, quedan fuera de esta regularización por estar afectados en más del 50 % por zona de protección vaguada en el costado sur y por la quebrada.

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO	ÁREA (M2)	PORCENTAJE (%)
Lotes inscritos (87) mas (3)fuera de Regularización.	20,956.73	13.66 %
Lotes no inscritos (328)	71,541.94	46.64 %
Área útil total	92,498.67	60.30 %

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-071-2015-CE

DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO	ÁREA (M2)	PORCENTAJE (%)
Área verde	9,639.25	6.28%
Área de equipamiento social	3,514.63	2.29 %
Área de servidumbre de tendido eléctrico	1,345.22	0.88 %
Zona de protección 1	4,194.27	2.73 %
Zona de protección 2	996.38	0.65 %
Zona de Protección 3	710.26	0.46 %
Área de circulación	40,507.44	26.41 %
TOTAL	**153,406.12**	**100.00%**

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN

POLÍGONO	LOTES	LOTES POR POLÍGONO
1	Lote 1 y del 4 al 21	19
2	Lote 1 al 14	14
3	Lote 1 al 14	14
4	Lote 1 al 9	9
5	Lote 1 al 18	18
6	Lotes 1 al 2, 3-4 y 5 al 14	13
7	Lote 1 al 14	14
8	Lote 1 al 12	12
9	Lote 1 al 16	16
10	Lote 1 al 14	14
11	Lote 1 al 14	14
12	Lote 1 al 15	15
13	Lote 1 al 14	14
14	Lote 1 al 14	14
15	Lote 1 al 14	14
16	Lote 1 al 20	20
17	Lote 1 al 8, 9-10 y 11-12	10
18	Lote 1 al 23	23
19	Lote 1 al 8 y lote 10	9
20	Lote 1 al 15	15
21	Lote 1 al 4, lote 7 y lote 9 al 11	8
22	Lote 1 al 14	14

POLÍGONO	LOTES	LOTES POR POLÍGONO
23	Lote 1 al 16	16
24	Lote 2 al 8	7
25	Lote 1 al 12	12
26	Lote 1 al 10	10
27	Lote 1 al 14	14
32	Lote 1 y 2	2
1-A	Lote 1 al 9	9
2-A	Lote 1 al 14	14
3-A	Lote 1 al 12	12
4-A	Lote 3 al 8	6
NUMERO TOTAL DE LOTES HABILITADOS		**415 U**
NUMERO DE LOTES FUERA DE APROBACIÓN		**3 U**

4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, para los siguientes accesos se deberá respetar los siguientes derechos de vías:

NOMBRE DE LA VÍA: Carretera a Sensuntepeque RN-08, secundaria **(SECCIÓN C-C).**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	20.00 m
Del eje actual a la línea de construcción.	20.00 m
Del mismo eje al límite del derecho de vía.	20.00 m
Zona de Retiro (calle marginal)	10.00 m

NOMBRE DE LA VÍA: Calles E, F, G, H, I, J, K, L, Uno, Dos y Tres **(SECCIÓN A-A).**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	10.00 m
Del eje actual a la línea de construcción	5.00 m
Del mismo eje al límite de derecho de vía	5.00 m
Del mismo eje al cordón proyectado	3.50 m
Ancho de arriate proyectado	0.50 m
Ancho de acera proyectado	1.00 m

NOMBRE DE LA VÍA: Avenidas A, B, C y D. **(SECCIÓN B-B).**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	12.00 m
Del eje actual a la línea de construcción	6.00 m
Del mismo eje al límite de derecho de vía	6.00 m
Del mismo eje al cordón proyectado	3.50 m
Ancho de acera proyectado	1.50 m
Ancho de arriate proyectado	1.00 m

NOMBRE DE LA VÍA: Calle Antigua a Ilobasco **(SECCIÓN D-D).**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	15.00 m
Del eje proyectado a la línea de construcción	7.50 m
Del mismo eje al límite del Derecho de Vía.	7.50 m
Del mismo eje al cordón proyectado	4.50 m
Anchura de arriate	1.50 m
Anchura de acera	1.50 m

5. COMPENSACIONES PRESENTADAS

5.1 Presenta declaraciones juradas donde el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", declara bajo juramento que se compromete a compensar los siguientes lotes comercializados:

- Lotes que han sido compensados por estar afectados en más del 50% de área útil por zona de protección de vaguada que inicia en el polígono 27, en el costado norte de la lotificación:

N	AFECTADOS		COMPENSADOS	
	POLÍGONO	LOTE	POLÍGONO	LOTE
1	21	5	25	12
2		6	17	11-12
3		8		
4	24	1	27	6
5	27	15	23	5

- Lotes que han sido compensados por estar afectados en más del 50% de área útil por zona de protección de quebrada ubicada en costado poniente de la lotificación:

N	AFECTADO		COMPENSADO	
	POLÍGONO	LOTE	POLÍGONO	LOTE
1	1A	10	19	7
2		11	17	7
3		12	25	9
4	2A	15	23	16
5	3A	13	6	9
6		14	5	10
7	4A	1	22	8
8		2		10
9		9	19	8

6. De acuerdo al cronograma y presupuesto de obra presentado por el Arq. Francisco Vladimir Romero De León, Registro No. A-2451, se ejecutarán las siguientes obras de urbanización:

- Introducción de tubería de agua potable: trazo, instalación de tubería y compactación.
- Construcción de canaletas trapezoidal de mampostería de piedra: trazo, excavación, nivelación y construcción de CT10, CT15, CT20, CT25, CT30, CT35 y CT45.
- Aceras de suelo cemento: trazo, desalojo de material inadecuado, nivelación y compactación con material selecto.
- Calles con balastro: trazo de calles, desalojo de material inadecuado, nivelación, compactación con material selecto e instalación de losetas para canaletas.
- Obras de paso en vaguada: trazo, excavación y construcción de cajas de obras de paso.
- Muros M-1 y M-2: trazo, excavación y construcción de muros M-1 y M-2.

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-071-2015-CE

7. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación "El Sitio I y II", los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

8. Esta Regularización está sujeta a las restricciones establecidas en la Factibilidad de Regularización, con número de Expediente TR-071-2015-CE de fecha 16 de agosto de 2021.
9. Forman parte de este expediente los siguientes documentos:

N	TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
1	Razón y Constancia de Inscripción de anotación preventiva de existencia de parcelación.	Lic. Mario Francisco Escobar Vides Registrador Auxiliar	Matrícula 45017264-00000	31/08/2015
2	Declaración jurada en la cual el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Julio Antonio Martínez, declara bajo juramento que se compromete a realizar la introducción del agua potable domiciliar a los lotes que no cuentan con el servicio, en un plazo no mayor de seis meses, después de la resolución de aprobación de la regularización, así como la construcción de las obras mínimas requeridas para el desarrollo de la lotificación según el grado de urbanización U4. La Alcaldía Municipal de Ilobasco proporcionara el servicio para el abastecimiento de agua potable.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No.YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Julio Antonio Martínez	-	15/10/2021
3	Constancia de la Alcaldía de Ilobasco en la cual establece que la Lotificación El Sitio I y II cuenta con Servicio Domiciliar de Agua Potable y podría ampliarlo a todos los lotes en conjunto con la empresa Inversiones Hidráulicas.	Señor José María Dimas Castellanos Alcalde Municipal Alcaldía Municipal de Ilobasco, Departamento de Cabañas.	-	6/10/2016
4	Declaración jurada en la cual el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II",	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con	-	15/10/2021

N	TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
	ante los oficios notariales del Lic. Julio Antonio Martínez, declara bajo juramento que se compromete a realizar la Escritura de Donación del Área Verde y Área de Equipamiento Social de la Lotificación "El Sitio I y II" a la Alcaldía Municipal de Ilobasco.	credencial No.YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Julio Antonio Martínez		
5	Declaración jurada en la cual el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Julio Antonio Martínez, declara bajo juramento que la Alcaldía Municipal de Ilobasco proporcionará el Servicio de Recolección de Desechos Sólidos a la Lotificación "El Sitio I y II".	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No.YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Julio Antonio Martínez	-	15/10/2021
6	Constancia de Servicio de Recolección de Desechos Sólidos por parte de la Municipalidad de Ilobasco.	Señor José María Dimas Castellanos Alcalde Municipal Alcaldía Municipal de Ilobasco, Departamento de Cabañas.	-	06/10/2016
7	Declaración jurada en la cual el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Nestor Wilfredo Vásquez Montesinos, se compromete a compensar el lote 5 del polígono 21 afectado por zona de protección de vaguada, por el lote 12 del polígono 25 al señor José Guadalupe Acosta Domínguez.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", el Señor José Guadalupe Acosta Domínguez y el Lic. Néstor Wilfredo Acosta Domínguez.	-	18/10/2021
8	Nota de traspaso de derecho de lotes 6 y 8 del polígono 21 de la Lotificación El Sitio I y II del Señor Adelio Alfaro al señor Javier Edgardo Vides Fuentes.	Señor Adelio Alfaro cede la venta al Señor Javier Edgardo Vides Fuentes.	-	15/10/2018

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-071-2015-CE

N	TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
9	Declaración jurada en la cual el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Néstor Wilfredo Vásquez Montesinos, se compromete a compensar los lotes 6 y 8 del polígono 21 afectados por zona de protección de vaguada, por los lotes 11 y 12 del polígono 17 al señor Javier Edgardo Vides Fuentes.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No.YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", el Señor Javier Edgardo Vides Fuentes y el Lic. Néstor Wilfredo Acosta Domínguez.	-	18/10/2021
10	Nota de traspaso de derecho de lote 1 del polígono 24 de la Lotificación El Sitio I y II de la Señora Ismelda Leticia Otero López al señor José Vidal Aguiñada.	Señora Ismelda Leticia Otero López cede la venta al Señor José Vidal Aguiñada.	-	18/09/2019
11	Declaración jurada en la cual el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Néstor Wilfredo Vásquez Montesinos, se compromete a compensar el lote 1 del polígono 24 afectado por zona de protección de vaguada, por el lote 6 del polígono 27 al señor José Vidal Aguiñada.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No.YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", el Señor José Vidal Aguiñada y el Lic. Néstor Wilfredo Acosta Domínguez.	-	18/10/2021
12	Nota de traspaso de derecho de lote 15 del polígono 27 de la Lotificación El Sitio I y II del Señor Vicente Valladares Lara a la señora Saira Yanira Flores de Barahona.	Señor Vicente Valladares Lara cede la venta a la Señora Saira Yanira Flores de Barahona.	-	28/08/2020
13	Declaración jurada en la cual el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Néstor Wilfredo Vásquez Montesinos, se compromete a compensar el lote 15 del	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación	-	18/10/2021

N	TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
	polígono 27 afectado por zona de protección de vaguada, por el lote 5 del polígono 23 a la señora Saira Yanira Flores de Barahona.	denominada "El Sitio I y II", la Señora Saira Yanira Flores de Barahona y el Lic. Néstor Wilfredo Acosta Domínguez.		
14	Nota de traspaso de derecho de lote 10 del polígono 1 de la Lotificación El Sitio I y II de la Señora Felicitas Mozo Acevedo viuda de Carrillo a los señores Juana Esther Carrillo Mozo y Remberto Antonio Carrillo Mozo.	La Señora Felicitas Mozo Acevedo viuda de Carrillo cede la venta a los Señores Juana Esther Carrillo Mozo y Remberto Antonio Carrillo Mozo.	-	18/06/2018
15	Declaración jurada en la cual el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Néstor Wilfredo Vásquez Montesinos, se compromete a compensar el lote 10 del polígono 1-A afectado por zona de protección de quebrada, por el lote 7 del polígono 19 a los señores Juana Esther Carrillo Mozo y Remberto Antonio Carrillo Mozo.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", los Señores Juana Esther Carrillo Mozo y Remberto Antonio Carrillo Mozo y el Lic. Néstor Wilfredo Acosta Domínguez.	-	18/11/2021
16	Nota de traspaso de derecho de lote 11 del polígono 1 de la Lotificación El Sitio I y II del Señor José René Pérez al señor Javier Edgardo Vides Fuentes	El Señor José René Pérez cede la venta a al Señor Javier Edgardo Vides Fuentes.	-	15/06/2008
17	Declaración jurada en la cual el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Néstor Wilfredo Vásquez Montesinos, se compromete a compensar el lote 11 del polígono 1-A afectado por zona de protección de quebrada, por el lote 7 del polígono 17 al señor Javier Edgardo Vides Fuentes.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", el señor Javier Edgardo Vides Fuentes y el Lic. Néstor	-	18/11/2021

N	TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
		Wilfredo Acosta Domínguez.		
18	Declaración jurada en la cual el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Néstor Wilfredo Vásquez Montesinos, se compromete a compensar el lote 12 del polígono 1-A afectado por zona de protección de quebrada, por el lote 9 del polígono 25 a la señora María Rosario Majano de Zamora.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", la señora María Rosario Majano de Zamora y el Lic. Néstor Wilfredo Acosta Domínguez.	-	18/10/2021
19	Nota de traspaso de derecho de lote 15 del polígono 2-A de la Lotificación El Sitio I y II del Señor Ignacio de Jesús Pocasangre a la señora Saira Yanira de Barahona	El Señor Ignacio de Jesús Pocasangre cede la venta a la señora Saira Yanira de Barahona	-	28/12/2018
20	Declaración jurada en la cual el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Néstor Wilfredo Vásquez Montesinos, se compromete a compensar el lote 15 del polígono 2-A afectado por zona de protección de quebrada, por el lote 16 del polígono 23 a la señora Saira Yanira Flores de Barahona.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", la señora Saira Yanira Flores de Barahona y el Lic. Néstor Wilfredo Acosta Domínguez.	-	18/10/2021
21	Declaración jurada en la cual el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Néstor Wilfredo Vásquez Montesinos, se compromete a compensar el lote 13 del polígono 3-A afectado por zona de	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I	-	18/10/2021

N	TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
	protección de quebrada, por el lote 9 del polígono 6 a la señora María Santos Flores de Velis.	y II", la señora María Santos Flores de Velis y el Lic. Néstor Wilfredo Acosta Domínguez.		
22	Declaración jurada en la cual el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Néstor Wilfredo Vásquez Montesinos, se compromete a compensar los lotes 1 y 2 del polígono 4-A afectado por zona de protección de quebrada, por los lotes 8 y 10 del polígono 22 al señor José Vidal Aguiñada	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", el señor José Vidal Aguiñada y el Lic. Néstor Wilfredo Acosta Domínguez.	-	18/10/2021
23	Nota de traspaso de derecho de lote 9 del polígono 4-A de la Lotificación El Sitio I y II de la Señora Carmen Elena Ayala Ayala al Señor Santana Luis Alfaro García.	La Señora Carmen Elena Ayala Ayala cede la venta al Señor Santana Luis Alfaro García.	-	28/08/2020
24	Declaración jurada en la cual el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Néstor Wilfredo Vásquez Montesinos, se compromete a compensar el lote 9 del polígono 4-A afectado por zona de protección de quebrada, por el lote 8 del polígono 19 al señor Santana Luis Alfaro García.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", el señor Santana Luis Alfaro García.el Lic. Néstor Wilfredo Acosta Domínguez.	----	18/10/2021
25	Declaración jurada en la cual el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", ante los oficios notariales del Lic. Néstor Wilfredo Vásquez Montesinos, se compromete a compensar el lote 14 del polígono 3-A afectado por zona de protección de quebrada, por el lote 10 del	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Sitio I y II", el señor Santana	----	18/10/2021

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-071-2015-CE

N	TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
	polígono 5 al señor Santana Luis Alfaro García.	Luis Alfaro García.el Lic. Néstor Wilfredo Acosta Domínguez.		
26	Cronograma de Actividades de obras de la Lotificación El Sitio I y II	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. Nº A-2451.	-----
27	Presupuesto de obras de infraestructura e introducción de agua potable para la Lotificación El Sitio I y II	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. Nº A-2451.	-----
28	Especificaciones Técnicas "Lotificación El Sitio I y II".	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. Nº A-2451.	2021
29	Anexo 1: Detalle de ubicación de letrina abonera, trampa de grasa y pozo de absorción	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. Nº A-2451.	Octubre 2021
30	Anexo 2: Detalle de trampa de grasa y pozo de absorción	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. Nº A-2451.	Octubre 2021
31	Anexo 3: Detalle de letrina abonera (en planta) y planta estructural	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. Nº A-2451.	Octubre 2021
32	Anexo 4: Detalle de letrina abonera, sección A-A y sección B-B	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. Nº A-2451.	Octubre 2021
33	Anexo 5: Detalle de letrina abonera (isométrico)	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. Nº A-2451.	Octubre 2021
34	Estudio Hidrológico e Hidráulico "Lotificación El Sitio I y II".	Ing. Oscar Mauricio Rodríguez Álvarez	Registro. Nº IC-2618.	Noviembre-2020
35	Plano de Distribución de Lotes "Lotificación El Sitio I y II" (Hoja ¼)	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. Nº A-2451	Octubre 2021
36	Plano de cuadros con Áreas Generales "Lotificación El Sitio I y II" (Hoja 2/4)	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. Nº A-2451	Octubre 2021
37	Plano de Perfiles Longitudinales de Avenidas y Calles Existentes y Rasantes Proyectadas "Lotificación El Sitio I y II" (Hoja 3/4)	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. Nº A-2451	Julio 2021
38	Plano de Perfiles Longitudinales de Avenidas y Calles Existentes y Rasantes	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. Nº A-2451	Julio 2021

N	TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
	Proyectadas "Lotificación El Sitio I y II" (Hoja 4/4)			
39	Plano de Drenaje Superficial "Lotificación El Sitio I y II" (Hoja H-1)	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. Nº A-2451	Octubre 2021

10. Es responsabilidad del profesional Responsable de la Lotificación y Diseñador del Sistema hidráulico, Ing. Oscar Mauricio Rodríguez Alvarado, Registro. Nº IC-2618, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la Lotificación El Sitio I y II.

11. El sistema de drenaje de aguas lluvias se hará de mediante canaletas de diferentes dimensiones hacia la quebrada del sector poniente y hacia canaleta del sector sur del terreno, tal como se indica en los planos.

12. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

13. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

14. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

15. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de Ilobasco se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

16. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a ésta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.

17. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO Y VERDE en los planos.

18. Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El Ministerio de Vivienda, tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la

Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.

19. Con base a lo establecido en el Art. 18 de Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

- Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
- Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

20. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.

21. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso de que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

22. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

23. Se hace entrega de un juego de planos de cinco hojas.

24. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

25. Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

EXPEDIENTE N°: TR-0071--2019-OR
HOJA N° 1 / 3

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACION DE LOTIFICACIÓN

N° DE PLANOS: 4 POR JUEGO

San Miguel, 11 de julio de 2022, vista la solicitud presentada por el Ing. René Orellana Paniagua, Registro N° IC- 1769, actuando como profesional responsable y el señor Martín Francisco Urquilla, propietario y desarrollador parcelario con registro N° 3AOK4RREC4, para del proyecto de parcelación denominado **"Lotificación Altos de San Martín"**, realizada en un terreno con un área total de 17,469.90 Mts^2 actualmente reducida a 16,869.77 Mts^2, ubicado en Camino Vecinal a Cantón Guarumal, Caserío Palo Quemado, Cantón El Guarumal, Municipio de Santiago de María, Departamento de Usulután, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación,** el Ministerio de Vivienda resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: D – 3	GRADO DE URBANIZACIÓN: U - 4	USO DEL SUELO: HABITACIONAL

Área mínima lote: **174.19 Mts^2**	Número de Lotes habitacionales con Factibilidad: **48**
	Número de Lotes habitacionales Regularizados: **47**

El número de lotes se reduce de 48 a 47 debido a que el Lote N° 7 del Polígono "D" pasa a formar parte del Área Verde del proyecto, para completar el requerimiento.

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

ÁREAS	Mts^2	%
Área Útil de lote inscrito fuera del perímetro	600.13	
Área útil lote inscrito dentro del perímetro	200.02	1.19
Área Útil de Lotes habitacionales sin inscribir (45 unidades)	10,630.44	63.01
Zona Verde	1,182.96	7.01
Área de Circulación	4,730.15	28.04
Servidumbre de Aguas Lluvias	126.20	0.75
Total, área a Regularizar	17,469.90	100.00

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLIGONO	LOTES Nos.	Número de lotes por polígono
A	Del N° 1 al N° 10	10
B	Del N° 1 al N° 14	14
C	Del N° 1 al N° 17	17
D	Del N° 1 al N° 6	6
Número total de lotes habitacionales: **47 UNIDADES**		Número de lotes fuera de aprobación: 0

4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo con la clasificación de vías, para los siguientes accesos se deberá respetar los siguientes derechos de vía:

NOMBRE DE LA VÍA: Calle Vecinal a Cantón El Guarumal, (SECCION A-A)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	15.00 Mts.
Del Eje Proyectado a la Línea de Construcción	7.50 Mts.
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	7.50 Mts.
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.50 Mts.
Anchura de Arriate	2.00 Mts.
Anchura de Acera	2.00 Mts.

NOMBRE DE LA VÍA: Sendas: El Naranjo, El Bambú y El Zapote (SECCIÓN B-B)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	10.00 Mts.
Del Eje Proyectado a la Línea de Construcción	5.00 Mts.
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	5.00 Mts.
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.50 Mts.
Anchura de Arriate	0.50 Mts.
Anchura de Acera	1.00 Mts.

5. COMPENSACIONES REQUERIDAS:

5.1 Se presenta Declaración jurada en la que el propietario del proyecto se compromete a compensar a los propietarios de los Lotes Nº 7, 8, 9 y 10 del Polígono "C" y lote Nº 1 del Polígono "D", según el área afectada por el Derecho de Vía de la Calle Vecinal del Cantón El Guarumal.

5.2 Presenta declaración jurada por parte del propietario del proyecto en la que se compromete compensar a los lotehabiente cuyos lotes se estableció en las promesas de venta que serían de 200.00 metros cuadrados teniendo en realidad una capacidad menor según se especifica en el plano. Dicha compensación será en forma económica equivalente a $ 18 dólares de los Estados Unidos de América por cada metro cuadrado.

5.3 Se incorpora el área del Lote Nº 7 del Polígono "D" para completar el área de Zona Verde requerida.

6. OBRAS MINIMAS REQUERIDAS PARA EL DESARROLLO DE LA PARCLACIÓN.

6.1 Según cronograma de obras y presupuesto presentado por el Ing. René Orellana Paniagua, Registro Nº IC – 1769, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:

a) Accesos: Tratamiento con Balasto.
b) Cordones y Cunetas: Doble cuneta de piedra ligada con mortero
c) Aceras: Estabilizadas con suelo – cemento.
d) Aguas Lluvias: Canaletas de piedra ligada con mortero.
e) Agua Potable: Colocación de tanques de captación con su base de la capacidad de un mil cien litros.
f) Disposición de excretas: letrina abonera.
g) Aguas Grises: Trampa de Grasa y Pozo de Absorción.

6.2 Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

7 ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No.	FECHA
Factibilidad de Regularización para proyecto Lotificación Altos de San Martín, Ministerio de Vivienda.	TR-0071-2019-OR	10 de febrero de 2020

8 FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. De Registro	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción de Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación para la Lotificación Altos de San Martín.	Licda. Dalila Concepción López Chávez Registradora Auxiliar, CNR, Segunda Sección de Oriente.	Matrícula 75023440-00000	18/06/2020
Declaración jurada de confirmación del listado de Lote habientes.	Sr. Martín Francisco Urquilla Rodríguez, propietario del Proyecto, y Lic. José pedro Ramírez Amaya, como notario	-	03-03-2022
Declaración Jurada de Compensación para los lotes cuya promesa de venta se hizo con un área de 200.00 Mts^2 y en la realidad es menor según lo indicado en plano y listado presentado.	Sr. Martín Francisco Urquilla Rodríguez, propietario del Proyecto, y Lic. José pedro Ramírez Amaya, como notario.	-	21/04/2022
Declaración jurada por parte del propietario del proyecto de compromiso de Compensación para los Lotes Nº 7, 8, 9 y 10 del Polígono "C" y Lote Nº 1 del polígono "D" afectados en menos del 50 % de su área por el Derecho de Vía del Camino Vecinal a Cantón Guarumal.	Sr. Martín Francisco Urquilla Rodríguez, propietario del Proyecto, y Lic. José pedro Ramírez Amaya, como notario.	-	06/07/2022
Declaración jurada por parte del propietario del proyecto de compromiso de donación del área verde a la Alcaldía Municipal de Santiago de María.	Sr. Martín Francisco Urquilla Rodríguez, propietario del Proyecto, y Lic. José pedro Ramírez Amaya, como notario	-	03/03/2022
Declaración Jurada por parte del propietario del proyecto de compromiso para la construcción del sistema de agua potable consistente en proporcionar a cada lote de un tanque de 1,100 litros de capacidad y construir la base de material selecto y un pretil de bloque forjado.	Sr. Martín Francisco Urquilla Rodríguez, propietario del Proyecto, y Lic. José pedro Ramírez Amaya, como notario.	-	01/07/2022

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

EXPEDIENTE Nº: TR-0071-2019-OR

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. De Registro	FECHA
Declaración Jurada de compromiso de Construcción de Obras de Urbanización para la Lotificación Altos de San Martín.	Sr. Martín Francisco Urquilla Rodríguez, propietario del Proyecto, y Lic. José pedro Ramírez Amaya, como notario.	-	21/06/2022
Factibilidad de Recolección de Desechos Sólidos por parte de la Alcaldía Municipal de Santiago de María	Sr. Julio Cesar Mejía Guardado Encargado de la Unidad Ambiental, Alcaldía Municipal de Santiago de María	-	21/09/2020
Declaración Jurada por parte del propietario del lote Nº 1 del Polígono "A", aceptando que la superficie del lote que adquirió es de 401.44 M2.	Sr. Marco Antonio Castro, propietario del lote Nº 1, Polígono A, y Lic. Elsy Dinora Portillo Bonilla, como notario	-	21/06/2022
Acta Notarial en la cual el propietario del proyecto y el lote habiente señor José Napoleón Gómez Ramos dejan constancia y aclaran que la capacidad real es de 208.37 Mts^2. Corresponde al lote Nº 14 del Polígono "F" según promesa de Venta (lote Nº 14 del Polígono "B" según plano).	Sr. Martín Francisco Urquilla Rodríguez, propietario del Proyecto, señor José Napoleón Gómez Ramos, lote habiente y Lic. Edwin Antonio Moraga Salgado, como notario	-	04/06/2022
Memoria Descriptiva del proyecto Lotificación Altos de San Martín.	Ing. René Orellana Paniagua, Profesional Responsable	Reg. IC – 1769	S/F
Presupuesto y Cronograma del proyecto "Altos de San Martín"	Ing. René Orellana Paniagua, Profesional Responsable	Reg. IC – 1769	S/F
Memoria Técnica para la Dotación diaria del Abastecimiento de Agua Potable, Lotificación Altos de San Martín.	Ing. René Orellana Paniagua, Profesional Responsable	Reg. IC – 1769	S/F
Estudio Hidrológico aplicado al Diseño Hidráulico, Lotificación Altos de San Martín.	Ing. René Orellana Paniagua, Ing. Francisco Isaí Portillo Cisneros, Profesionales Responsables	Reg. IC – 1769. Reg. IC - 4579	27/06/2022
Plano de Distribución de Lotes, Lotificación Altos de San Martín, Hoja Nº 1/4.	Ing. René Orellana Paniagua, Profesional Responsable	Reg. IC – 1769.	Jun/2022
Plano de propuesta de Tanque de Agua y Base, Lotificación Altos de San martín, Hoja Nº 2/4.	Ing. René Orellana Paniagua, Profesionales Responsables	IC - 1769	Jul/2022
Plano de Letrina Abonera, Trampa de Grasa y Pozo de Absorción, Lotificación Altos de San Martín, Hoja Nº 3/4.	Ing. René Orellana Paniagua, Profesional Responsable	IC - 1769	Jul/2022

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. De Registro	FECHA
Plano de Aguas Lluvias, Lotificación Altos de San Martín, Hoja N° 4/4.	Ing. René Orellana Paniagua, Ing. Francisco Isaí Portillo Cisneros, Profesionales Responsables	Reg. IC – 1769. Reg. IC - 4579	Jun/2022

9 Es responsabilidad del profesional Ing. René Orellana Paniagua, Registro N° IC – 1769 y del Ing. Francisco Isaí Portillo Cisneros, Reg. N° 4579, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación Altos de San Martín.

10 Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

11 Las pendientes de las vías en la lotificación deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

12 Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

13 Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

14 El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de Santiago de María, se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

15 **El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a esta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.**

16 Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.

17 Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.

18 Es una infracción administrativa a la Ley Especial de Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, en su Art. 31, literal b) No cumplir voluntariamente con la obligación de compensar de conformidad con lo resuelto por la autoridad competente.

19 Con base a lo establecido en el Art. 18 de Ley Especial Transitoria de Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, se prohíbe:

- Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.

- Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

20 Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.

21 Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso de que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

22 Se hace entrega de un juego de planos.

23 El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

24 Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de esta, y dentro del período establecido en el Art. 1 de la Ley Especial de Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0111-2015-OC
HOJA N° 1 / 3

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS
REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

N° DE PLANOS: 3 por juego

Santa Ana, 16 de agosto de 2021, vista la solicitud presentada por el Arq. Ricardo Alberto Hidalgo Canjura, Registro N° A-2272, como profesional responsable, la señora Irma Yolanda Valiente Bernal, como propietaria y el Lic. Carlos Armando Vaga Mena, como apoderado especial y desarrollador parcelario con registro N° VLU2JKV3YT para la lotificación denominada **"El Tránsito",** desarrollada en un terreno de área total de 14,160.66 mts^2, porción 1 de 5,948.76 mts^2 y porción 2 de 8,211.90 mts^2, ubicado en final 9ª avenida norte y 7ª calle poniente, cantón El Jobo, municipio de Turín, departamento de Ahuachapán, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación,** el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:**

DENSIDAD: **D-3** GRADO DE URBANIZACIÓN: **U-4** USO DEL SUELO:**HABITACIONAL**

Área de lote tipo: 200.00 mts^2	Número de lotes habitacionales con factibilidad: 53 U
	Número de lotes habitacionales regularizados: 53 U

2. **ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:**

ÁREAS	m^2	%
Área útil (lotes)	**12,257.73**	75.65
Área de zona verde recreativa	**1,273.31**	10.00
Área de circulación	**629.62**	15.35
Área Total del Terreno	**14,160.66**	100.00

3. **LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:**

POLIGONO	LOTES N°	Número de lotes por polígono
A	1 al 35	35
B	1 al 18	18
Número total de lotes habitacionales: **53 U**		Número de lotes fuera de aprobación: **0**

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0111-2015-OC

4. **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:**
De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

NOMBRE DE LA VÍA: **5ª y 7ª Calle Poniente y 7ª, 9ª y 11ª Avenida Norte (Sección A-A)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	12.00 Mts
Del eje actual a la línea de construcción	6.00 Mts
Del mismo eje al cordón proyectado	3.50 Mts
Anchura de arriate	1.00 Mts
Anchura de acera	1.50 Mts

NOMBRE DE LA VÍA: **Pasaje N° 1 Oriente-Poniente. (Sección B-B)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	9.00 Mts
Del eje actual a la línea de construcción	4.50 Mts
Del mismo eje al cordón proyectado	3.00 Mts
Anchura de arriate	0.50 Mts
Anchura de acera	1.00 Mts

5. Según cronograma de obras y presupuesto presentado por el Ing. Alfredo Armando Quijano Castro, Registro N° IC-1649, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:
   a) Tratamiento de accesos: balasto compactado, construcción de aceras con suelo cemento y cordón cuneta en todas las vías.
   b) Obras de Drenajes para aguas lluvias: construcción de badenes, cordón cuneta, canaleta de sección hidráulica adecuada y gradas disipadoras hasta descargar en la quebrada de invierno ubicadas al norte de la parcelación.
   c) Obras relativas a la instalación del sistema de agua potable.

6. **De conformidad al Acta Notarial suscrita ante la notario Olga Susana Morales de Salazar, comparece el señor Carlos Armando Vega Mena en su calidad de Apoderado Especial de la señora Irma Yolanda Valiente Bernal, propietaria de la lotificación El Tránsito, se compromete en un plazo de UN AÑO contado a partir de la fecha del otorgamiento del permiso de regularización por parte del Ministerio de Vivienda, a la instalación del agua potable para la lotificación.**

7. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras a construirse en la lotificación **El Tránsito**, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0111-2015-OC
HOJA N° 2 / 3

8. **ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:**

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. N°	FECHA
Factibilidad de Regularización VMVDU hoy Ministerio de Vivienda	TR-0111-2015-OC	18/04/2017
Notificación del Ministerio de Cultura	RE-AH-002-2016 Informe Técnico A. 107.1 Ref. 023/2016	15/01/2016

9. **FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:**

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación	Licda. Elba Trinidad Morales Mendoza Registrador Auxiliar	Matrículas: 15069232-00000 15069911-00000	25/05/2017
Declaración Jurada de Compromiso para el suministro de agua potable a los lotes que aún no cuentan con el servicio, ante los oficios notariales de la Licda. Olga Susana Morales de Salazar	Sr. Carlos Armando Vega Mena, Apoderado especial de Irma Yolanda Valiente Bernal Propietaria	----	02/06/2018
Declaración Jurada de compromiso de donación del Área Verde recreativa a favor de la municipalidad, ante los oficios notariales de la Licda. Olga Susana Morales de Salazar.	Sr. Carlos Armando Vega Mena, Apoderado especial de Irma Yolanda Valiente Bernal Propietaria	----	05/06/2017
Declaración Jurada de compromiso para la ejecución de las obras de desagüe de las aguas lluvias de la parcelación, ante los oficios notariales de la Licda. Olga Susana Morales de Salazar.	Sr. Carlos Armando Vega Mena, Administrador e Irma Yolanda Valiente Bernal Propietaria	----	02/06/2018
Acta N° 11, de fecha 2 de junio de 2017, Acuerdo Número Diecinueve, para la recolección de los desechos sólidos generados por la lotificación.	Lic. Roberto Carlos Mazariego Palacios, Secretario Municipal	----	06/06/2017

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0111-2015-OC

FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Estudio Hidrológico y obras mínimas requeridas para el desarrollo de la lotificación	Ing. Alfredo Armando Quijano Castro Registro IC-1649	----	19/04/2018
Presupuesto	Ing. Alfredo Armando Quijano Castro Registro IC-1649	----	Abril/2018
Cronograma	Ing. Alfredo Armando Quijano Castro Registro IC-1649	----	9/04/2018
Plano: Planta de Distribución de Lotes, Cuadros de Áreas, Cuadro de Rumbos y Distancias Hoja 1/2	Arq. Ricardo Alberto Hidalgo Canjura, Registro A-2272	----	Enero/2014
Plano: Infraestructura existente Hoja: 2/2	Arq. Ricardo Alberto Hidalgo Canjura, Registro A-2272	----	Dic/2016
Plano: Planta de Drenaje de Aguas Lluvias, Detalles Hoja IH/1	Arq. Ricardo Alberto Hidalgo Canjura, Registro A-2272 Ing. Alfredo Armando Quijano Castro Registro IC-1649	----	Abril/2018

10. Es responsabilidad del profesional Arq. Ricardo Alberto Hidalgo Canjura, Registro A-2272, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación **El Tránsito**.
11. Según el Art. 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción el escurrimiento máximo permisible en cordones y cunetas será de 100 metros. Por lo que para los tramos de calles superiores a los 100 metros de longitud se deberán construir canaletas o canales de mayor capacidad hidráulica hasta su punto de descarga.
12. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en el punto indicado, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.
13. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.
14. Las pendientes de las vías en la lotificación, deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0111-2015-OC

15. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.
16. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de **Turín** se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.
17. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a ésta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
18. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.
19. **Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.**
20. Con base a lo establecido en el Art. 18 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

    - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.

    - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.
21. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.
22. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.
23. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.
24. Se hace entrega de un juego de planos.
25. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.
26. **Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.**

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

c.c. Archivo.
SdM/hc.

GOBIERNO DE
EL SALVADOR

MINISTERIO
DE VIVIENDA

EXPEDIENTE N° MOD-0003-2022-OC
HOJA N° 1 / 1

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

RESOLUCIÓN DE RECTIFICACIÓN DE APROBACIÓN DE PLANOS DE REGULARIZACIÓN

N° DE PLANOS: 1 por juego

Santa Ana, 06 de junio de 2022, vista la solicitud presentada por el Ing. Manuel Eduardo Cañas Müller, Registro N° IC-1312, actuando como profesional responsable, la señora Nora Beatriz Salaverria Aviléz, como Representante Legal de la Sociedad AGROINDUSTRIAS P+S, S.A. de C.V., con código de registro de desarrollador parcelario DXICXGDCDI y propietaria de la lotificación denominada **LADERAS DE CALUCO II** desarrollada en un terreno de área 68,870.52 mts^2, ubicada en calle a cantón Tecuma y calle a Plan de Amayo, municipio de Caluco, departamento de Sonsonate, en lo relativo a obtener **RECTIFICACION** al expediente N° TR-0009-2021-OC, de fecha 25 de abril de 2022, en el sentido de rectificar el número total de lotes, ya que por un error involuntario no se tomó en consideración el lote 9B del polígono E, aumentando el número total de lotes de 169 a 170, manteniéndose todas las áreas de la parcelación incluyendo el área total; El Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:**

DENSIDAD: **D-3** GRADO DE URBANIZACIÓN: **U-4**
USO DEL SUELO: **HABITACIONAL**

2. **ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:**

ÁREAS	m^2	%
Área útil (lotes)	48,684.47	70.69
Área de zona verde recreativa N°1: 2,762.35 m^2	5,160.80	7.49
Área de zona verde recreativa N°2: 2,398.45 m^2		
Área de equipamiento social	1,473.25	2.14
Área de circulación	13,552.00	19.68
Área Total del Terreno	68,870.52	100.00
TOTAL DE LOTES:	**170 U**	

3. **Esta resolución se refiere únicamente a rectificar el número total de lotes, ya que por un error involuntario no se tomó en consideración el lote 9B del polígono E, aumentando el número total de lotes de 169 a 170, manteniéndose todas las áreas de la parcelación incluyendo el área total.**

4. **Siguen en vigencia los demás requisitos exigidos en la resolución del expediente N° TR-0009-2021-OC, de fecha 25 de abril de 2022, mediante el cual se concedió la Regularización de Lotificación.**

EXPEDIENTE N° MOD-0003-2022-OC

5. Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.
6. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en plano anexo.
7. Con base a lo establecido en el Art.18 de Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

- Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
- Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

8. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.
9. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso de que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.
10. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el Art. 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.
11. Se hace entrega de un plano.
12. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.
13. **Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.**

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

c.c.: Archivo
SdeM/hac

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA OFICINA DE REGULARIZACIÓN DT

EXPEDIENTE N° TR-0002-2021-CE
HOJA N° 1/3

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS
REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

N° DE PLANOS: 4 PLANOS POR JUEGO

San Salvador, 06 de Diciembre de 2021, vista la solicitud presentada por la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro. N° A-2050, actuando como profesional responsable, la Sra. Alba Lilian Escobar de Torres, conocida como Alba Lilian Gonzales de Torres, actuando como desarrollador parcelario con Registro N° I3YJUNZXOG, y la Señora María Silvia Escobar González, propietaria del inmueble donde se desarrolla la lotificación denominada **"Bosques del Copinol"**, desarrollada en un terreno con área de 46,294.67 m², ubicado en Cantón Oratorio, Municipio de Ilobasco, Departamento de Cabañas, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**. El Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD:	**GRADO DE URBANIZACIÓN:**	**USO DEL SUELO:**
D – 3	U - 4	HABITACIONAL

Área mínima de lote: 186.00 m²	
Lotes Habitacionales con Factibilidad	104
Lotes Habitacionales con Regularización	98

1.1 El número de lotes disminuye por la reubicación del área verde recreativa, equipamiento social y por la proyección de la Avenida Pedro Escobar para dar acceso al Polígono G. Además, se rediseñan lotes para ser habilitados en los Polígonos A, B y G. En el Polígono C se destina un lote para la ubicación de un poste de energía eléctrica.

2. AREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

AREAS	m²	%
Área Útil (No Inscrita)	26,185.65	56.56
Área Verde Recreativa 1	2,110.52	4.56
Área Verde Recreativa 2	520.00	1.12
Equipamiento Social	787.36	1.70
Zona de Protección Rio El Copinol	5,214.80	11.26
Zona de Protección 1	641.41	1.39
Zona de Protección 2	254.37	0.55
Área Verde Ecológica	298.72	0.65
Área Para Poste de Energía Eléctrica	329.71	0.71
Áreas de Circulación	9,952.13	21.50
Área Total de la Lotificación	**46,294.67**	**100.00**

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCION:

POLIGONO	LOTES Nos.	Nº Lotes Por Polígono
A	1 - 10	10
B	1 - 9	9
C	1 - 2 y 4 - 7	6
D	1 - 18	18
E	1 - 15 y 19 - 34	31
F	1 - 9 y 21 - 29	18
G	1, 2, 5, 7, 9 y 11	6
Nº Total de Lotes Habitacionales:		**98**

4. LINEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VIAS:

De acuerdo a la clasificación de vías los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

Nombre De Las Vías: Calle a Cantón Oratorio (Sección A-A)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	15.00 m
Del eje proyectado a la línea de construcción	7.50 m
Del mismo eje al cordón proyectado	4.50 m
Anchura de arriate	1.50 m
Anchura de acera	1.50 m

Nombre De Las Vías: Avenida Ennio Escobar (Sección B-B)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	12.00 m
Del eje proyectado a la línea de construcción	6.00 m
Del mismo eje al cordón proyectado	3.50 m
Anchura de arriate	1.00 m
Anchura de acera	1.50 m

Nombre De Las Vías: Calles: Las Arboledas, El Copinol, Las Brisas, Los Almendros y El Pepeto. (Sección C-C)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	10.00 m
Del eje actual a la línea de construcción.	5.00 m
Del mismo eje al Cordón Proyectado	3.50 m
Ancho de Arriate Proyectado	0.50 m
Ancho de Acera Proyectado	1.00 m

Nombre De Las Vías: Avenida Pedro Escobar. (Sección D-D)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	9.00 m
Del eje actual a la línea de construcción.	4.50 m
Del mismo eje al Cordón Proyectado	3.00 m
Ancho de Arriate Proyectado	0.50 m
Ancho de Acera Proyectado	1.00 m

5. COMPENSACIONES REQUERIDAS:

5.1. Se presenta declaración jurada de donación de áreas verdes y área de equipamiento social a la municipalidad de Ilobasco.

5.2. Se presenta factibilidad de recolección de desechos sólidos emitida por la alcaldía Municipal de Ilobasco.

5.3. Según cronograma y presupuesto presentado por la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro N° A-2050, deberán ejecutarse las obras de urbanización siguientes: **a)Balastado de Calles; b)Aceras de Suelo Cemento; c)Cunetas de Piedra; d)Canaletas de Mampostería de Piedra; e)Introducción de Agua Potable.**

5.4. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote habiente los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la lotificación **"Bosques del Copinol"**, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

6. ESTA REGULARIZACION ESTA SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCION:

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No:	FECHA
Factibilidad de Regularización para Proyecto Lotificación Bosques del Copinol (Ministerio de Vivienda)	TR-0002-2021-CE	27/09/2021

7. FORMAN PARTE DE ESTA RESOLUCION LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción de Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación; Lotificación Bosques del Copinol.	Lic. Rodolfo Antonio Flores López (Registrador Jefe)	Matricula: 45011818-0000	07/10/2021
Factibilidad de Abastecimiento de Agua Potable por parte de la Alcaldía de Ilobasco.	José Antonio Serrano Pocasangre, Alcalde Municipal de Ilobasco.	---	02/09/2021
Factibilidad para la Recolección de Desechos Sólidos por parte de la Alcaldía de Ilobasco.		---	02/09/2021
Declaración Jurada de Compromiso de Construcción de Sistema de Abastecimiento de Agua Potable.	Alba Lilian Escobar de Torres ante los oficios notariales de Rene Antonio Violantes Aguirre	---	03/11/2021
Declaración Jurada de Construcción de Obras de Urbanización.		---	03/11/2021
Declaración Jurada de Donación de Área Verdes Recreativas y Área de Equipamiento Social a la Municipalidad de Ilobasco.		---	03/11/2021
Memoria de Calculo Volúmenes de Obra Lotificación Bosques del Copinol	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía.	Registro N° A-2050	Nov/2021
Presupuesto de Obras de Urbanización.			Nov/2021

Programación para construcción de Obras de Urbanización Lotificación Bosques del Copinol	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía.	Registro Nº A-2050	Nov/2021
Especificaciones Técnicas Lotificación Bosques del Copinol.			S.F.
Presupuesto de Obras en Lotificación.			S.F.
Especificaciones Técnicas para las obras en la lotificación.			Año/2020
Análisis, Memoria de Calculo Hidrológico y Diseño de Obras Hidráulicas Lotificación Bosques del Copinol.	Ing. Rafael Antonio Alonzo Hernández.	Registro Nº: IC-4842	Jul/2020
Plano de Distribución de Lotes Lotificación Bosques del Copinol; Hoja 1/4.	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía	Registro Nº: A-2050	Nov/2021
Perfiles de Calles Lotificación Bosques del Copinol; Hoja 2/4.	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía é Ing. Rafael Antonio Alonzo Hernández	Registro Nº: A-2050 y Registro Nº: IC-4842	Nov/2021
Plano de Red de Agua Potable Lotificación Bosques del Copinol, Hoja 3/4.			
Plano de Red de Aguas Lluvias; Hoja 4/4.			

8. Es responsabilidad del profesional Ing. Rafael Antonio Alonzo Hernández, Registro Nº IC-4842, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación Bosques del Copinol.

9. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

10. Esta resolución de regularización **CONSTITUYE AUTORIZACIÓN** al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

11. Las pendientes de las vías en la lotificación deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

12. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

13. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de Ilobasco se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

14. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a esta resolución que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.

15. Atender todas las observaciones señaladas con **COLOR ROJO** en los planos.

16. Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El Ministerio de Vivienda, tendrá la facultad de inspección, control, y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.

17. Con base a lo establecido en el Art. 18 de la Ley, se prohíbe:
    - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
    - Sub-Parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

18. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley de Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y la Ley de Protección del Patrimonio Cultural.

19. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

20. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones y omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley.

21. Se hace entrega de un juego de planos de 4 hojas.

22. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

23. Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del periodo establecido en el Art. 10 inciso segundo de la Ley.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0003-2021- OC

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

No. DE PLANOS: 4 POR JUEGO

Santa Ana, 14 de marzo de 2022, vista la solicitud presentada por la Arq. Silvia Ondina Cantarero Escobar, Registro Nº A-2050, actuando como profesional responsable, y el señor Julio César Orellana Rivera, CURADOR ESPECIAL y el Sr. Gonzalo Quintanilla Colocho, como Representante legal y Presidente de la Asociación de Desarrollo Comunal (ADESCURV), con registro de desarrollador parcelario N° 1UJXX83XRW y poseedora de la lotificación denominada "**La Curva**", desarrollada en un terreno propiedad de JUMBO INGENIERIA S.A. de C.V. de área 70,134.44 mts^2, ubicado en el cantón Galeano, municipio de Chalchuapa, departamento de Santa Ana, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**; el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: **D-3** GRADO DE URBANIZACIÓN: **U- 4** USO DEL SUELO: **HABITACIONAL**

Área de lote tipo: **200.00 mts^2**	Número de lotes habitacionales con factibilidad: **163 U**
	Número de lotes habitacionales Regularizados: **162 U**

1.1 **El número de lotes se reduce en relación a los otorgados en la Factibilidad en vista que el lote N° 14 del polígono F, pasa a formar parte del área para pozo agua potable.**

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

ÁREAS	m^2	%
Área útil (lotes)	33,326.80	47.52
Área Verde Recreativa	3,370.27	4.81
Área Verde Ecológica	10,360.04	14.77
Área de Equipamiento Social	1,587.32	2.26
Área para pozo	253.50	0.36
Zona de Protección	4,993.30	7.12
Área de Circulación	16,243.21	23.16
Área Total del Terreno	**70,134.44**	**100.00**

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0003-2021- OC

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLIGONO	LOTES Nos.	Número de lotes por polígono
A	Del 1 al 9 y del 14 al 23	19
B	del 1 al 5	5
C	Del 1 al 10 y del 15 al 24	20
D	Del 1 al 15 y del 21 al 36	31
E	Del 1 al 4, 9 y 10	6
F	Del 1 al 13	13
G	Del 1 al 31	31
H	Del 1 al 20	20
I	Del 1 al 6	6
J	Del 2 al 12	11
Número total de lotes habitacionales: **162 U**		Número de lotes fuera de aprobación: 0

4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vía:

NOMBRE DE LA VÍA: **Calle Vecinal** (SECCIÓN A-A).

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	15.00 m
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	7.50 m
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	4.50 m
ANCHURA DE ARRIATE	1.00 m
ANCHURA DE ACERA	2.00 m

NOMBRE DE LA VÍA: **Avenida Galindo y Calle Lars** (SECCIÓN B-B).

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	12.00 m
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	6.00 m
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	3.50 m
ANCHO DE ARRIATE PROYECTADO	1.00 m
ANCHO DE ACERA PROYECTADO	1.50 m

NOMBRE DE LA VÍA: Calles: Masferrer, Dalton, Salarrué, Espino, Alegría, Ambrogi, Vecinal 2, Melitón B; Avenidas: Cea y Mixco (SECCIÓN C-C).

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	9.00 m
DEL EJE PROYECTADO A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	4.50 m
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	3.00 m
ANCHURA DE ARRIATE	0.50 m
ANCHURA DE ACERA	1.00 m

5. Según cronograma de obras, especificaciones técnicas de obras y presupuesto presentado por la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro Nº A-2050, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:
   a) Obras para el abastecimiento de agua potable (construcción de pozo, caseta, sistema de bombeo, instalación de tubería y acometidas domiciliares)
   b) Obras para el manejo de aguas lluvias (cordón cuneta, canaletas longitudinales, canaletas transversales y cabezales de descarga).
   c) Tratamiento de calles con balasto compactado;
   d) acera suelo-cemento.

6. **De conformidad al Acta Notarial de fecha 29 de enero de 2022, suscrita ante el notario Lic. Rene Antonio Violantes Aguirres, el Sr. Gonzalo Quintanilla Colocho, en su calidad de Representante legal y Presidente de la Asociación de Desarrollo Comunal (ADESCURV) y poseedora de la lotificación, se compromete en un plazo de SEIS MESES contado a partir de la fecha del otorgamiento del permiso de regularización por parte del Ministerio de Vivienda, al desarrollo de las obras para la instalación del servicio de agua potable distribuida de forma domiciliar y suministrada mediante la perforación de un pozo e instalar el equipo necesario para su funcionamiento.**

7. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación **La Curva**, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

8. **ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:**

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No.	FECHA
Factibilidad de Regularización MV	TR-0003-2021-OC	13/12/2021
Resolución del Ministerio de Cultura	Resolución DA 031-2022 - Expediente VA-093-2021 A 107 Ref. 0100-2022 - A107.1 Ref. 034-2022	21/2/2022

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0003-2021- OC

9. FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación	Licda. Lizett Cambara de Bolaños Registradora Auxiliar	Matrícula: 20021648-00000	10/01/2022
Declaración jurada de compromiso de ejecución de las obras necesarias para el sistema de distribución de agua potable a la lotificación abastecida a través de la construcción de un pozo perforado, con todas las instalaciones necesarias para el buen funcionamiento, ante los oficios notariales del Lic. Rene Antonio Violantes Aguirres	Gonzalo Quintanilla Colocho, Representante legal y presidente de la Asociación de Desarrollo Comunal (ADESCURV) poseedora de la lotificación	---	29/01/2022
Acta Notarial de compromiso de ejecución de las obras de urbanización, ante los oficios notariales del Lic. Rene Antonio Violantes Aguirres	Gonzalo Quintanilla Colocho, Representante legal y presidente de la Asociación de Desarrollo Comunal (ADESCURV) poseedora de la lotificación	---	29/01/2022
Acta Notarial de Declaración jurada de compromiso de donación de zona verde recreativa, zona verde ecológica y equipamiento social, ante los oficios notariales del Lic. Rene Antonio Violantes Aguirres	Gonzalo Quintanilla Colocho, Representante legal y presidente de la Asociación de Desarrollo Comunal (ADESCURV) poseedora de la lotificación	---	29/01/2022
Declaración Jurada de compromiso de recolección de desechos sólidos que genera la lotificación, contratando un camión acreditado para tal servicio, los días martes y sábado, ante los oficios notariales del Lic. Rene Antonio Violantes Aguirres	Gonzalo Quintanilla Colocho, Representante legal y presidente de la Asociación de Desarrollo Comunal (ADESCURV) poseedora de la lotificación	---	29/01/2022

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Factibilidad para la disposición final de los desechos sólidos, Asociación Ecológica de Municipalidades de Santa Ana (ASEMUSA)	Lic. Daniel Esaú Moza Menjívar Gerente General	---	25/01/2022
Especificaciones Técnicas	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Reg. Nº A-2050	---	Sin Fecha
Presupuesto	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Reg. Nº A-2050	---	febrero/2022
Cronograma	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Reg. Nº A-2050	---	febrero/2022
Análisis, Memoria de cálculo Hidrológico y diseño de obras Hidráulicas	Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández Reg. Nº IC-4842	---	enero/2022
Plano de distribución de lotes, cuadro de rumbos y distancias, cuadro de áreas, secciones de calles. Hoja N° 1/4	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Reg. Nº A-2050	---	02/02/2022
Perfiles de calles y descargas de aguas lluvias, sección de calles a conformar y aceras Hoja N° 2/4	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Reg. Nº A-2050	---	02/02/2022
Plano de instalaciones hidráulicas-agua potable, detalles para recolección de aguas residuales, detalle de pozo para agua potable. Hoja N° 3/4	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Reg. Nº A-2050 Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández Reg. Nº IC-4842	---	02/02/2022

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0003-2021- OC

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Plano de Instalaciones Hidráulicas- aguas lluvias, Detalles hidráulicos y Cuadro de dimensiones de canaletas Hoja N° 4/4	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Reg. Nº A-2050 Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández Reg. Nº IC-4842	---	02/02/2022

10. Es responsabilidad del profesional Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández, Registro Nº IC-4842, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación **La Curva.**

11. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

12. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

13. Las pendientes de las vías en la lotificación, deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

14. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

15. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de **Chalchuapa** se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

16. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a esta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.

17. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.

18. Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.

19. Con base a lo establecido en el Art. 18 de Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

- Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
- Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

20. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.

21. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

22. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

23. Se hace entrega de un juego de planos.

24. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

25. Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

c.c. Archivo.
SdeM/jcm.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0004-2017-OR
HOJA Nº 1 / 4

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACION DE LOTIFICACIÓN

Nº DE PLANOS: 6 POR JUEGO

San Salvador, 03 de enero de 2022, vista la solicitud presentada por la Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Registro Nº IC – 4858, actuando como profesional responsable y el señor Edwin Omar Rivera López, actuando como representante legal de la Corporación ARGOZ, S. A. desarrollador parcelario con registro Nº CTPGJWIWPQ, y apoderado administrativo y judicial de la señora María Ana Ibelise Rivas de Betaglio, propietaria del proyecto de parcelación denominado "Lotificación El Cocal II", desarrollada en un terreno de con área total de 43,344.30 Mts^2, ubicado en Camino Vecinal del Cantón El Boquerón, Municipio de Chinameca, Departamento de San Miguel, en lo relativo a obtener Regularización de Lotificación, el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: D – 3	GRADO DE URBANIZACIÓN: U - 4	USO DEL SUELO: HABITACIONAL

Área de lote tipo: **200.00 Mts^2**	Número de Lotes habitacionales con Factibilidad: **86**
	Número de Lotes habitacionales Regularizados: **76**

La cantidad de lotes disminuye debido a: el rediseño de los lotes en los Blocks Nº 2, 4, 5, 6 y 8; el Block Nº 3 desaparece por estar en zona de protección y el Block Nº 9 desaparece por reubicación de Zona Verde Recreativa.

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

ÁREAS	Mts^2	%
Área Útil de Lotes No Inscritos	17,943.01	41.40
Zona Verde Recreativa	1,100.43	2.54
Zona Verde Ecológica (1+2)	4,968.74	14.74
Área de pozo	69.32	0.16
Área de Circulación	6,389.78	14.74
Total área a Regularizar	**30,471.28**	**70.30**
Resto del terreno fuera de regularización	12,873.02	**29.70**
Área Total del Terreno	**43,344.30**	**100.00**

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

BLOCK	LOTES No.	Número de lotes por polígono
1	1, 2, 3, 4 y 5	5
2	8, 9, 10 y 11	4
4	1, 2, 3 y 4	4
5	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, y 18	12
6	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11	11

7	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15	15
8	1, 2 y 3	3
10	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10	10
11	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12	12
Número total de lotes habitacionales: **76 UNIDADES**		Número de lotes fuera de aprobación: 0

4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, para los siguientes accesos se deberá respetar los siguientes derechos de vía:

NOMBRE DE LA VÍA: Calle Vecinal del Cantón El Boquerón (SECCION E-E)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	15.00 Mts.
Del Eje Proyectado a la Línea de Construcción	7.50 Mts.
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	7.50 Mts.
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.50 Mts.
Anchura de Arriate	2.00 Mts.
Anchura de Acera	2.00 Mts.

NOMBRE DE LA VÍA: 5ª Avenida Norte y Pasaje "G" (SECCION C-C)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	10.00 Mts.
Del Eje Proyectado a la Línea de Construcción	5.00 Mts.
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	5.00 Mts.
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.50 Mts.
Anchura de Arriate	0.50 Mts.
Anchura de Acera	1.00 Mts.

NOMBRE DE LA VÍA: 5ª Avenida Sur y Calle La Ceiba (SECCIÓN B-B)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	9.00 Mts.
Del Eje Proyectado a la Línea de Construcción	4.50 Mts.
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	4.50 Mts.
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.00 Mts.
Anchura de Arriate	0.50 Mts.
Anchura de Acera	1.00 Mts.

NOMBRE DE LA VÍA: Calles: Los Pinos, Los Laureles; Pasajes: A y F (SECCIÓN A-A)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	8.00 Mts.
Del Eje Proyectado a la Línea de Construcción	4.00 Mts.
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	4.00 Mts.
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	2.50 Mts.
Anchura de Arriate	0.50 Mts.
Anchura de Acera	1.00 Mts.

NOMBRE DE LA VÍA: Pasajes Peatonales: B y D (SECCIÓN D-D)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	3.00 m
Del Eje Proyectado a la Línea de Construcción	1.50 m

5. COMPENSACIONES REQUERIDAS:

5.1 Se presenta plan de compensación en la cual el representante legal de la Corporación ARGOZ S. A., entidad administradora del proyecto Lotificación El Cocal II, propiedad de la señora María Ibelize Rivas de Bettaglio, se compromete a realizar compensación por reubicación en virtud de estar excluidos del proceso de Regularización los lotes siguientes: Lotes: doce, trece, catorce, dieciocho, diecinueve y veinte, todos del Polígono cuatro, cuyo titular es la señora Ángela Angélica Ramírez cuyo curador de herencia yacente es el Lic. Gustavo Arnoldo Lozano Melara; Lotes: diez, once veintiuno y veintidós del Polígono Cuatro, cuyo titular es el señor Carlos Enrique Ramírez y lotes: quince, dieciséis y diecisiete todos del Polígono cuatro, cuyo titular es la señora María del Carmen Flores Ramírez, para quienes propone reubicar de la manera siguiente: a la Señora Ángela Angélica Ramírez, se reubicará en los lotes Nº 5, 6 y 7 del Polígono 5; al señor Carlos Enrique Ramírez se reubicará en los lotes Nº 3 y 4 del Polígono 5 y a la señora María del Carmen Flores Ramírez se reubicará en los lotes Nº 1, 2, 17 y 18 del Polígono 5.

5.2 Se presenta propuesta de compensación para la señora María Amparo Fuentes, titular de los Lotes Nº 7, 8 y 9 del Polígono 11, los cuales están afectados por el Derecho de Vía del Camino Vecinal del Cantón El Boquerón, que se asumirá el costo del pago de notario por la elaboración de las escrituras de transferencia de dominio a favor de la mencionada lote habiente; esta misma compensación se propone aplicar también al señor Rigoberto Cisneros, propietario del Lote Nº 1 del Polígono 1, que ha sido disminuido en su área por el Derecho de Vía del Camino Vecinal del Cantón El Boquerón.

6. OBRAS MINIMAS REQUERIDAS PARA EL DESARROLLO DE LA PARCELACION

6.1 Según cronograma de obras y presupuesto presentado por la Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Registro Nº IC – 4888, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:

a) Accesos: Tratamiento con Balasto.
b) Cordones y Cunetas: Doble cuneta de piedra ligada con mortero
c) Aceras: Estabilizadas con suelo – cemento.
d) Aguas Lluvias: Canaletas de piedra fraguada con mortero y badenes.
e) Agua Potable: Cantareras.
f) Disposición de excretas: letrinas
g) Aguas Negras y Grises: Construcción de Biofiltro.

5.1 Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0004-2017-OR

7. ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No.	FECHA
Factibilidad de Regularización para proyecto Lotificación El Cocal II (VMVDU) hoy Ministerio de Vivienda	TR-0004-2017-OR	20 de marzo de 2017

8. FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. De Registro	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción de Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación para la Lotificación El Cocal II.	Licda. Dafne Ianeira Trejo Guerrero Registrador Auxiliar, CNR.	Matrícula 80156759-00000	04/04/2017
Propuesta de Compensación por parte de la Corporación ARGOZ, S. A. para los señores, María del Carmen Flores Ramírez, por reubicación de los lotes N° 15, 16 Y 17 del Block 4, hacia los lotes N° 1, 2, 17 y 18 del Block 5; Carlos Enrique Ramírez, por reubicación de los Lotes N° 10, 11, 21 y 22 del Block 4 hacia los lotes N° 3 y 4 del Block 5.	Señor Edwin Omar Rivera López, representante legal del Corporación ARGOZ, S. A. entidad administradora de la Lotificación El Cocal II, señor Roberto Antonio Ramírez, apoderado de los señores María del Carmen Flores Ramírez y Carlos Enrique Ramírez y Lic. Cesar Ernesto Mejía Interiano, como notario.	-	29/05/2019
Propuesta de compensación por parte de la Corporación ARGOZ, S. A. para el señor Rigoberto Cisneros Aparicio, lote habiente del Lote N° 1 del Block 1, por la afectación en su área, por el derecho de vía del Camino Vecinal del Cantón El Boquerón	Señor Edwin Omar Rivera López, representante legal del Corporación ARGOZ, S. A. entidad administradora de la Lotificación El Cocal II, señor Rigoberto Cisneros Aparicio, y Lic. Cesar Ernesto Mejía Interiano, notario	-	13/12/2018
Propuesta de compensación por parte de la Corporación ARGOZ, S. A., para la señora María Amparo Fuentes de Moreira, lote habiente de los lotes N° 7, 8 y 9 del Block 11, por la afectación en sus áreas, por el derecho de vía del Camino Vecinal del Cantón El Boquerón	Señor Edwin Omar Rivera López, representante legal del Corporación ARGOZ, S. A. entidad administradora de la Lotificación El Cocal II, señora María Amparo Fuentes de Moreira y Lic. Cesar Ernesto Mejía Interiano, notario.	-	13/12/2018
Certificación de Resolución de Juzgado de Primera Instancia de Chinameca en la que se acepta la propuesta de Curador de Herencia Yacente, que a su defunción dejó la señora Ángela Angélica Ramírez Vda. de Aparicio de los Lotes N° 12, 13, 14, 18, 19 y 20 del Polígono 4.	Lic. Dinora del Carmen Andrade de Lazo, Juez de Primera instancia del Distrito Judicial de Chinameca y Lic. Dina Aholibama Gonzáles de Quintanilla, Secretaria.	-	26/07/2021

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. De Registro	FECHA
Propuesta de compensación de común acuerdo con el Curador de Herencia Yacente, de aceptación por reubicación de los lotes Nº 12, 13, 14, 18, 19 y 20 del Polígono 4, hacia los lotes Nº 5, 6 y 7 del Polígono 5	Lic. Gustavo Arnoldo Lozano Melara, Curador de Herencia Yacente, de la señora Ángela Angélica Ramírez Vda. de Aparicio, señor Teodoro Portillo Pineda, Representante Legal de Corporación Argoz, S. A. Y Lic. Fredy Ernesto Bolaños Alvarado, como notario	-	29/11/2021
Declaración Jurada de compromiso de realización de obras de urbanización y de abastecimiento de agua potable en el término de un año para Lotificación El Cocal II.	Señor Edwin Omar Rivera López, representante legal del Corporación ARGOZ, S. A. entidad administradora de la Lotificación El Cocal II. y Lic. Gustavo Arnoldo Lozano Melara, notario.	--	03/04/2018
Declaración Jurada para el Abastecimiento de Agua Potable, Lotificación El Cocal II.	Señor Edwin Omar Rivera López, representante legal del Corporación ARGOZ, S. A. entidad administradora de la Lotificación El Cocal II. y Lic. Oscar Ivan Girón Mendoza, notario.		31/10/2017
Declaración Jurada de compromiso de donación de la Zona Verde Recreativa y Zona Verde Ecológica a favor de la Alcaldía Municipal de Chinameca.	Señor Edwin Omar Rivera López, representante legal del Corporación ARGOZ, S. A. entidad administradora de la Lotificación El Cocal II. y Lic. Oscar Ivan Girón Mendoza, notario.	--	12/12/2017
Declaración Jurada de Compromiso a la Secretaria de Cultura de la Presidencia hoy Ministerio de Cultura.	Señor Edwin Omar Rivera López, representante legal del Corporación ARGOZ, S. A. entidad administradora de la Lotificación El Cocal II. y Lic. Nubia Karina Ramos Gonzalez, Notario.	-	12/04/2018
Presupuesto de Obras de Urbanización de la Lotificación El Cocal II.	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Profesional Responsable.	IC - 4858	09/2019
Cronograma de Obras de Urbanización de la Lotificación El Cocal II.	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Profesional Responsable.	IC - 4858	03/01/2022
Memoria Descriptiva del Proyecto Lotificación El Cocal II	Ing. Rubén Arnoldo Hernández Pérez, Profesional Responsable	IC-4888	12/2017

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0004-2017-OR

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. De Registro	FECHA
Diseño de Hidráulico para la construcción del sistema de abastecimiento de agua potable	Ing. Rubén Arnoldo Hernández Pérez, Profesional Responsable	IC-4888	2017
Propuesta de Recolección de Desechos sólidos	Ing. Rubén Arnoldo Hernández Pérez, Profesional Responsable.	IC-4888	01/11/2017
Estudio hidrológico y Diseño de Canaletas del sistema de drenaje pluvial de Lotificación El Cocal II	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Profesional Responsable.	IC - 4858	2018
Especificaciones Técnicas para la Lotificación El Cocal II	Ing. Rubén Arnoldo Hernández Pérez, Profesional Responsable.	IC-4888	11/2017
Planta de Distribución de Lotes de Lotificación El Cocal II, Hoja Nº 1/6	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Profesional Responsable.	IC - 4858	Agosto - 2021
Planta de comercialización, Estado de Ocupación y Secciones transversales, Lotificación El Cocal II, Hoja Nº 2/6.	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Profesional Responsable.	IC - 4858	Agosto - 2021
Planta de Agua Potable y Detalles, Lotificación El Cocal II, Hoja Nº 3/6.	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Profesional Responsable.	IC - 4858	Agosto - 2021
Planta de Drenaje de Aguas Lluvias, Lotificación El Cocal II, Hoja Nº 4/6.	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Profesional Responsable.	IC - 4858	Agosto - 2021
Plano de Perfiles Longitudinales de las vías, Lotificación El Cocal II, Hoja Nº 5/6	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Profesional Responsable.	IC - 4858	Mayo - 2019
Plano de Detalles de Letrinas de Hoyo Seco Modificada, Trampa de Grasa y Pozo de Absorción, Lotificación El Cocal II, Hoja Nº 6/6	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Profesional Responsable.	IC - 4858	Mayo - 2019

9. Es responsabilidad de la profesional Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Registro Nº IC – 4858, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación El Cocal II.

10. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

11. Las pendientes de las vías en la lotificación, deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

12. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

13. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.
14. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de Chinameca se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.
15. **El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a ésta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.**
16. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.
17. Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.
18. Es una infracción administrativa a la Ley Especial de Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, en su Art. 31, literal b) No cumplir voluntariamente con la obligación de compensar de conformidad con lo resuelto por la autoridad competente.
19. Con base a lo establecido en el Art. 18 de Ley Especial Transitoria de Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, se prohíbe:
    - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
    - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.
20. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.
21. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.
22. Se hace entrega de un juego de planos.
23. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.
24. Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0004-2019-CE
HOJA N° 1 / 4

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

N° DE PLANOS: 2 planos por juego

San Salvador, 27 de septiembre de 2021, vista la solicitud presentada por el Arq. Francisco Vladímir Romero De León, Registro. N° A-2451, actuando como profesional responsable; el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial N° YSLQRJTOC0 y los Señores Salvador Fabio Antonio García Ramírez (50% derecho de propiedad) y Juan José García Ramírez (50% derecho de propiedad), actuando como propietarios de la lotificación denominada **"Los Lirios III",** desarrollada en un terreno con área de 69,900.05 Mts^2, ubicada en calle antigua a Aguilares, cantón Florida, Municipio de Aguilares, Departamento de San Salvador, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**. El **Ministerio de Vivienda**, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD:	**GRADO DE URBANIZACIÓN:** U - 4	**USO DEL SUELO:**
D – 3		HABITACIONAL

Área mínima de lote: **200.00 Mts^2**	**Número de lotes habitacionales con factibilidad:** 192 U
	Número de lotes regularizados: 192 U

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

ÁREAS	MTS^2	%
Área útil (lotes)	42,100.48	60.23
Zona verde	4,470.15	6.40
Área de equipamiento	1,599.85	2.29
Resto 1	5,037.12	7.21
Área de infiltración aguas lluvias	644.00	0.92
Canaleta aguas lluvias	33.00	0.05
Área de circulación	16,015.45	22.91
Total	**69,900.05**	**100.00**

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLIGONO N°	LOTES N°s	N° DE LOTES POR POLIGONO
1	Del 1 al 12	12
2	Del 1 al 9	9
3	Del 1 al 7	7
4	Del 1 al 10	10
5	Del 1 al 8	8
6	Del 1 al 26	26
7	Del 1 al 13	13
8	Del 1 al 18	18
9	Del 1 al 22	22
10	Del 1 al 18	18
11	Del 1 al 21	21
12	Del 1 al 12	12
13	Del 1 al 8	8
14	Del 1 al 8	8
Número total de lotes habitacionales: 192 **U**		Número de lotes fuera de aprobación: **0**

4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

NOMBRE DE LAS VÍAS: Calles: El Cacao, El Limón, El Cedro y El Sauce y Avenidas: San Andrés, Cihutan y Las Orquídeas. (SECCIÓN A-A).

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	10.00 Mts.
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	5.00 Mts.
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	5.00 Mts.
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.50 Mts.
Ancho de arriate	0.50 Mts.
Ancho de Acera	1.00 Mts.

NOMBRE DE LA VÍA: El Tazumal y Las Piletas. **(SECCIÓN B-B)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	9.00 Mts.
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	4.50 Mts.
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	4.50 Mts.
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.00 Mts.
Ancho de arriate	0.50 Mts.
Ancho de Acera	1.00 Mts.

NOMBRE DE LA VÍA: Calle a Las Tunas (SAL27S) **(SECCIÓN C-C)**

(**REFERENCIA**	**SECCIÓN**
Derecho de Vía (D. V.)	15.00 Mts.
Del Eje Proyectado a la Línea de Construcción	11.50 Mts.
Del Mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	7.50 Mts.
Zona de retiro	4.00 Mts.

5. COMPENSACIONES REQUERIDAS:

5.1. Acta Notarial de Declaración Jurada de Compensación, de fecha 12 de julio de 2021, en la que el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador de la lotificación **"Los Lirios III",** ante los oficios notariales del Lic. Julio Antonio Martínez, bajo juramento declara que se compromete a realizar la compensación por la reducción del área útil de los lotes N^{os} 1 y 2 del polígono N° 1, afectados por la zona de retiro de calle a Las Tunas**,** la cual consiste en la elaboración de la escritura de propiedad de cada uno de los lotes sin ningún costo.

5.2. Acta Notarial de Declaración Jurada de Compensación, de fecha 12 de julio de 2021, en la que el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador de la lotificación **"Los Lirios III",** ante los oficios notariales del Lic. Julio Antonio Martínez, bajo juramento declara que se compromete a realizar la compensación por la reducción del área útil de los lotes N^{os} 1 y 2 del polígono N° 4, afectados por la zona de retiro de calle a Las Tunas**,** la cual consiste en la elaboración de la escritura de propiedad de cada uno de los lotes sin ningún costo.

6. Según Cronograma de Actividades, especificaciones técnicas y presupuestos presentados por el Arq. Francisco Vladimir Romero De León, Registró N° A-2451, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:

- **a)** Introducción de agua potable
- **b)** Construcción de canaletas aguas lluvias
- **c)** Aceras suelo cemento
- **d)** Calles con balastro
- **e)** Construcción área de infiltración.

7. Presenta Acta Notarial de Declaración de Donación de Zona Verde y Equipamiento Social, de fecha 20 de julio de 2021, en la que el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador de la lotificación "**Los Lirios III**", ante los oficios notariales del Lic. Julio Antonio Martínez, bajo juramento declara que se compromete a realizar la Escritura de Donación del Área Verde de la Lotificación Los Lirios III a la Alcaldía Municipal de Aguilares con un área de cuatro mil setenta punto quince metros cuadrados, así como se compromete a realizar la donación del área de equipamiento social de la Lotificación Los Lirios III a la Alcaldía Municipal de Aguilares, la cual está compuesta por un área de un mil quinientos noventa y nueve punto ochenta y cinco metros cuadrados.

8. **Presenta Acta Notarial de Declaración Jurada de Introducción de Agua Potable tipo Domiciliar y Construcción de las Obras Mínimas Requeridas,** de fecha 20 de julio de 2021, en la que el Sr. Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador de la lotificación "**Los Lirios III**", ante los oficios notariales del Lic. Julio Antonio Martínez, bajo juramento declara que se compromete a realizar la introducción de agua potable domiciliar a los lotes que no cuentan con el servicio en la lotificación mencionada en un plazo no mayor de un año, después de la Aprobación de la Regularización de la Lotificación LOS LIRIOS III. Así como se compromete a construir las obras mínimas requeridas para el desarrollo de la Lotificación según el grado de urbanización U4, de acuerdo a los detalles constructivos, presupuesto de obras, al cronograma de actividades y sus especificaciones técnicas.

9. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la lotificación "Los Lirios III", los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones correspondientes.

10. **ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:**

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXPEDIENTE N°	FECHA
Factibilidad de Regularización para la lotificación Los Lirios III. (MV)	TR-0004-2019-CE	6 de julio de 2020
Opinión Técnica de Medidas Ambientales que contrarresten riegos e impactos ambientales negativos	MARN –DEC-134-A-2020	29 de junio de 2020

11. **FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:**

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción de Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación para la lotificación Los Lirios III. Matrícula 9022-00000.	Lic. Oscar Antonio Vásquez Registrador Auxiliar Primera Sección del Centro Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas Centro Nacional de Registros	29/10/2020
Acta Notarial de Declaración Jurada de Donación de Área Verde y Equipamiento Social.	Sr. Víctor Manuel Romero Flores actuando como administrador y desarrollador parcelación de la lotificación Los Lirios III Ante los oficios notariales del Lic. Julio Antonio Martínez	20/07/2021

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	FECHA
Acta Notarial de Declaración Jurada de Introducción de Agua Potable tipo Domiciliar y Construcción de las Obras Mínimas Requeridas.	Sr. Víctor Manuel Romero Flores actuando como administrador de la lotificación Los Lirios III Ante los oficios notariales del Lic. Julio Antonio Martínez	20/07/2021
Acta Notarial de Declaración Jurada de cumplimiento a las recomendaciones emitidas en Opinión Técnica. Referencia MARN-DEC-134-A-2020, de fecha 29 de junio de 2020.	Sr. Víctor Manuel Romero Flores actuando como administrador de la lotificación Los Lirios III Ante los oficios notariales del Lic. Julio Antonio Martínez	20/07/2021
Acta Notarial de Declaración Jurada de por la reducción del área útil de los lotes N^{os} 1 y 2 del polígono N° 1, afectados por la zona de retiro de calle a Las Tunas, propiedad de la Sra. Eva Raquel Calderón de Opico.	Sr. Víctor Manuel Romero Flores actuando como administrador de la lotificación "Los Lirios III" Ante los oficios notariales del Lic. Julio Antonio Martínez	12/07/2021
Acta Notarial de Declaración Jurada de por la reducción del área útil de los lotes N^{os} 1 y 2 del polígono N° 4, afectados por la zona de retiro de calle a Las Tunas, propiedad del Sr. Nicolás Néstor Fernández.	Sr. Víctor Manuel Romero Flores actuando como administrador de la lotificación "Los Lirios III" Ante los oficios notariales del Lic. Julio Antonio Martínez	12/07/2021
Factibilidad de Suministro de Agua Potable para la lotificación Los Lirios III	Sr. Juan Armando Guardado Menjívar Alcalde Municipal de Aguilares	21/06/2018
Factibilidad de Recolección y Disposición final de Desechos Sólidos para la lotificación Los Lirios III.	Sr. Juan Armando Guardado Menjívar Alcalde Municipal de Aguilares	21/06/2018
Presupuesto de Introducción de Agua Potable Domiciliar para la lotificación Los Lirios III.	Arq. Francisco Vladimir Romero de León Registro N° A-2451	S/F
Presupuesto de Obras de Infraestructura para la lotificación Los Lirios III	Arq. Francisco Vladimir Romero de León Registro N° A-2451	S/F
Cronograma de Actividades para el desarrollo de obras de la lotificación Los Lirios III.	Arq. Francisco Vladimir Romero de León Registro N° A-2451	S/F
Especificaciones Técnicas de la lotificación Los Lirios III.	Arq. Francisco Vladimir Romero de León Registro N° A-2451	Año 2021

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	FECHA
Estudio Hidrológico. Lotificación Los Lirios III.	Ing. Oscar Mauricio Rodríguez Álvarez Registro N° IC-2618	Octubre / 2020
Estudio Hidráulico. Lotificación Los Lirios III.	Ing. Oscar Mauricio Rodríguez Álvarez Registro N° IC-2618	S/F
Estudio de Suelos. Lotificación Los Lirios III. Informe N° 054-20.	Ing. Ernesto Alexander Sánchez Henríquez Registro N° IC-4363 GEOMAT Laboratorios de Ingeniería T S INGENIEROS, SA. de C.V.	29/09/2020
Constancia de Mantenimiento a la zona de infiltración de aguas lluvias	Dr. Wilfredo Edgardo Peña López Alcalde Municipal de Aguilares	17/09/2021
Plano de Distribución de Lotes. (Hoja1/2).	Arq. Francisco Vladimir Romero de León Registro N° A-2451	Julio/2021
Plano Drenaje Superficial, detalles y perfiles. (Hoja 2/2).	Ing. Oscar Mauricio Rodríguez Álvarez Registro N° IC-2618	Julio/ 2021

12. Es responsabilidad del profesional Ing. Oscar Mauricio Rodríguez Álvarez, Registro N° IC-2618, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación Los Lirios III.

13. El Sistema de Drenaje de Aguas Lluvias se hará de forma superficial, mediante canaletas con descarga final a un sistema de infiltración compuesto por tres pozos.

14. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

15. Deberá de cumplirse con las medidas ambientales emitidas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales en opinión técnica anexa a nota de fecha MARN-DEC-134-A-2020, las cuales se detallan a continuación:

1. Reforestar con especies nativas de la zona, los linderos de cada lote (de ser posible) y las áreas verdes para mejora el micro clima del lugar.

2. Implementar un sistema de tratamiento para las aguas residuales de tipo ordinario en la lotificación. Por lo que por ningún motivo debe verterse el agua sin previo tratamiento a cuerpo receptor o pozo de infiltración.

3. Implementar barreras vivas para evitar la difusión de los malos olores y material particulado entre el sistema de tratamiento de aguas residuales de tipo ordinario y la zona de habitación.

4. Implementar un sistema de evacuación de las aguas lluvias que no afecte a las propiedades colindantes.

5. Elaborar un plan de recolección y manejo de desechos sólidos su factibilidad emitida por el municipio.

6. Basados en la Resolución VIII.1. de la Convención Ramsar se debe aplicar Lineamientos para la asignación y el manejo de los recursos hídricos a fin de mantener las funciones ecológicas de los humedades. Lo que implica proveer agua de buena calidad a los usuarios y suministrar agua al humedal de buena calidad para mantener sus funciones ecológicas.

7. Determinar la densidad de lotes por hectárea y establecer la mejor metodología para el tratamiento de las aguas residuales.

8. Por eventos de inundación en la fase de operación del proyecto.

16. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

17. Esta resolución de regularización **CONSTITUYE AUTORIZACIÓN** al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

18. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de Aguilares se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

19. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a ésta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.

20. Atender todas las observaciones señaladas con **COLOR ROJO** en los planos.

21. Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, El Ministerio de Vivienda, tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.

22. Con base a lo establecido en el Art. 18 de Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

    - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.

    - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

23. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.

24. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

25. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

26. Se hace entrega de un juego de planos de dos hojas.

27. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

28. **Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10 inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.**

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
DE EL SALVADOR EN LA AMÉRICA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0005-2021-OC
HOJA N° 1 / 3

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

N° DE PLANOS: 2 por juego

Santa Ana, 19 de abril de 2022, vista la solicitud presentada por el Ing. Douglas Enrique Contreras López, Registro N° IC-4287, como profesional responsable, la señora Ana María Linares Zepeda, como propietaria y desarrollador parcelario con registro N° RRIRY5B31M para la lotificación denominada **"Filadelfia",** desarrollada en un terreno de área total de 11,889.33 mts^2, ubicado en el cantón El Paraíso, municipio de Turín, departamento de Ahuachapán, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación,** el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:**

DENSIDAD: **D-3** GRADO DE URBANIZACIÓN: **U-4**
USO DEL SUELO: **HABITACIONAL**

Área de lote tipo: 200.00 mts^2	Número de lotes habitacionales con factibilidad: 29 U
	Número de lotes habitacionales regularizados: 29 U

2. **ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:**

ÁREAS	m^2	%
Área útil (lotes)	**8,466.82**	71.21
Área de verde recreativa	**500.00**	4.21
Área verde ecológica	**366.42**	3.08
Área de circulación	**2,556.09**	21.50
Área Total del Terreno	**11,889.33**	100.00

3. **LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:**

POLIGONO	LOTES N°	Número de lotes por polígono
A	1 al 8	8
B	1 al 16	16
C	1-A, 1-B, 2, 3 y 4	5
Número total de lotes habitacionales: **29 U**		Número de lotes fuera de aprobación: **0**

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
GOBIERNO DE EL SALVADOR
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0005-2021-OC

4. **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:**
   De acuerdo con la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

NOMBRE DE LA VÍA: **Calles El Canalito, Hebrón y Filadelfia. (Sección A-A)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	9.00 Mts
Del eje actual a la línea de construcción	4.50 Mts
Del mismo eje al cordón proyectado	3.00 Mts
Anchura de arriate	0.50 Mts
Anchura de acera	1.00 Mts

5. Según cronograma de obras y presupuesto presentado por el Ing. Douglas Enrique Contreras López, Registro N° IC-4287, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:
   a) Tratamiento de accesos: balasto compactado, construcción de aceras con suelo cemento y cordón cuneta en todas las vías.
   b) Obras de Drenaje para aguas lluvias: construcción de badenes, cordón cuneta, canaleta de sección hidráulica adecuada y gradas disipadoras hasta descargar en la quebrada de invierno ubicadas al norte de la parcelación.
   c) Obras relativas a la instalación del sistema de agua potable.

6. **La lotificación Filadelfia cuenta con el servicio de agua potable, suministrado por la Asociación comunal Administradora del Sistema de Agua Potable "SAN JOSÉ" del Cantón El Paraíso del municipio de Turín, ACOASAP, de conformidad a nota de fecha 9 de febrero de 2021.**

7. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras a construirse en la lotificación **Filadelfia**, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

8. **ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:**

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. N°	FECHA
Factibilidad de Regularización Ministerio de Vivienda	TR-0005-2021-OC	29/11/2021

9. **FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:**

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación	Lic. Francisco Antonio Arevalo Elías Registrador Auxiliar	Matrícula: 15069447-00000	15/12/2021
Acta Notarial de compromiso de donación del Área Verde Recreativa y Área Verde Ecológica a favor de la municipalidad, ante los oficios notariales del Lic. Byron Leonel López Reyes.	Sra. Ana Maria Linares Zepeda Propietaria	----	26/03/2022
Acta N° 6, de fecha 25 de marzo de 2022, Acuerdo Número Uno, la Alcaldía Municipal de Turín, acepta la donación del área correspondiente a Zona Verde Recreativa y Zona Verde Ecológica.	Lic. Roberto Carlos Mazariego Palacios Secretario Municipal	----	25/03/2022
Acta Notarial de compensación para el poseedor del lote N°1 del polígono A por afectación con el derecho de vía	Sra. Ana Maria Linares Zepeda Propietaria	-----	09/03/2022
Acta Notarial de compensación para el poseedor del lote N° 1 del polígono B por afectación con el derecho de vía	Sra. Ana Maria Linares Zepeda Propietaria	-----	09/03/2022
Acta Notarial de compensación para el poseedor del lote N° 11 del polígono B por afectación con el derecho de vía	Sra. Ana Maria Linares Zepeda Propietaria	-----	09/03/2022
Constancia de recolección y transporte de desechos sólidos Alcaldía Municipal de Turín	Licda. Hilda Maria Velásquez de Quezada Alcaldesa Municipal	-----	29/07/2019
Factibilidad de Instalación de Sistemas de Tratamiento Individual de Aguas Negras y Grises con infiltración al subsuelo. En urbanizaciones, lotificaciones, establecimientos y proyectos de agua y saneamiento.	Dra. Roxana Beatriz Magaña Noyola, por directora UCSFI, Turín	-----	03/01/2022

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0005-2021-OC

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Factibilidad de Agua Potable, Asociación Comunal Administradora del Sistema de Agua Potable "San José" del cantón El Paraíso, ACOASAP	Sr. Francisco E. Gonzalez Administrador	----	09/02/2021
Estudio Hidrológico e Hidráulico	Ing. Douglas Enrique Contreras López Registro IC-4287	----	S / F
Memoria descriptiva	Ing. Douglas Enrique Contreras López Registro IC-4287	-----	S / F
Presupuesto	Ing. Douglas Enrique Contreras López Registro IC-4287	----	S / F
Cronograma	Ing. Douglas Enrique Contreras López Registro IC-4287	----	S / F
Plano: Planta de Distribución de Lotes, Cuadros de Áreas, Cuadro de Rumbos y Distancias Hoja 1/2	Ing. Douglas Enrique Contreras López Registro IC-4287	----	Marzo/2021
Plano de Conjunto: Drenaje de Aguas lluvias, Terrazas, Perfil, Canaletas y Fosa Séptica Hoja: 2/2	Ing. Douglas Enrique Contreras López, Registro IC-4287	----	Marzo/2022

10. Es responsabilidad del profesional Ing. Douglas Enrique Contreras López, Registro IC-4287, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación **Filadelfia**.
11. Según el Art. 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción el escurrimiento máximo permisible en cordones y cunetas será de 100 metros. Por lo que para los tramos de calles superiores a los 100 metros de longitud se deberán construir canaletas o canales de mayor capacidad hidráulica hasta su punto de descarga.
12. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en el punto indicado, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.
13. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

14. Las pendientes de las vías en la lotificación deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.
15. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.
16. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de **Turín** se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.
17. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a esta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
18. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.
19. **Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.**
20. Con base a lo establecido en el Art. 18 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

    - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.

    - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.
21. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.
22. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso de que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.
23. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.
24. Se hace entrega de un juego de planos.
25. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

GOBIERNO DE
EL SALVADOR

MINISTERIO
DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº TR-0005-2021-OC

26. **Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.**

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

c.c. Archivo.
SdM/hc.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°:TR-0006-2022-OR
HOJA N° 1 / 3

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

No. de Planos: 3 planos por juego

San Miguel, 06 de junio de 2022, vista la solicitud presentada por el Ing. Israel Arcides Rodríguez Sánchez, Registro N° IC – 0313, actuando como profesional responsable y el Ing. Jaime Antonio Quintanilla Figueroa actuando como Representante Legal de la Sociedad "Lotificadora El Portillito S.A de C.V."; desarrollador parcelario con registro N° PFOIFRMUZU y propietario del proyecto de Lotificación denominado **"Lotificación La Paz Norte 2da Etapa"**, desarrollada en terrenos que suman un área total de 23,933.32 Mts^2 actualmente reducida a 22,531.75 Mts^2, ubicado en Carretera a San Carlos (MOR03W), Barrio La Paz, Municipio de San Carlos, Departamento de Morazán, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**, el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: D – 3	**GRADO DE URBANIZACIÓN:** U - 4	**USO DEL SUELO:** HABITACIONAL

Área de lote mínima: 178.85 Mts^2	Número de Lotes habitacionales con Factibilidad: 74
	Número de Lotes habitacionales Regularizados: 74

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

ÁREAS	Mts^2	Mts^2	%
Área Útil Total (74 Unidades)	-	**16,702.61**	**69.79**
- Área Útil de Lotes Inscritos (6 Unidades)	1,401.77	-	-
- Área Útil de Lotes Sin Inscribir (68 Unidades)	15,300.84	-	-
Área Verde	-	**1,670.30**	**6.98**
Área de Tanque Existente	-	**329.00**	**1.37**
Área de Circulación	-	**4,985.54**	**20.83**
Área de Quebrada	-	**27.18**	**0.11**
Área de Zona de Protección	-	**32.90**	**0.14**
Área de Lote de Pozo Existente	-	**185.99**	**0.78**
Total Área Inscrita	22,531.75	-	-
Área Total del Terreno	-	**23,933.52**	**100.00**

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°:TR-0006-2022-OR

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLIGONO	LOTES Nos.	Número de lotes por polígono
A	Del 1 al 7 y del 9 al 19	18
B	Del 1 al 3	3
C	Del 1 al 8	8
D	Del 1 al 3	3
E	Del 1 al 10	10
F	Del 1 al 16	16
G	Del 1 al 16	16
Número total de lotes habitacionales: **74 UNIDADES**		Número de lotes fuera de aprobación: **0**

4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, para los siguientes accesos se deberá respetar los siguientes derechos de vía:

NOMBRE DE LA VÍA: Carretera a San Carlos (MOR03W), Sección 1-1:

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA (D.V.)	20.00 Mts.
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	10.00 Mts.

NOMBRE DE LA VÍA: Calles: Las Orquídeas y Las Magnolias; Avenidas: El Portillo y San Carlos; Pasajes: N° 1 y N° 2., Sección 2-2:

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA (D.V.)	9.00 Mts.
DEL EJE PROYECTADO A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	4.50 Mts.
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	3.00 Mts.
ANCHURA DE ARRIATE	0.50 Mts.
ANCHURA DE ACERA	1.00 Mts.

5. COMPENSACIONES PRESENTADAS.

Presenta declaración jurada por parte del señor Isrrael Antonio Vázquez Vasquez, actuando como propietario del lote N° 6 del Polígono "A", en la que acepta la reducción en el área del lote del cual es poseedor; sin compensación alguna su favor, generada en concepto del área que resultó afectada por el derecho de vía.

6. OBRAS MÍNIMAS REQUERIDAS PARA EL DESARROLLO DE LA PARCELACION.

6.1 Según cronograma de obras y presupuesto presentado por el Ing. Israel Arcides Rodríguez Sánchez, Registro N° IC – 0313, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:

- Accesos: Tratamiento con Balasto.
- Cordones y Cunetas: Mampostería de piedra.
- Aceras: Suelo estabilizado con suelo – cemento.
- Aguas Lluvias: Canaletas y Cabezal de descarga.
- Abastecimiento de Agua Potable: Red Domiciliar y Acometidas.
- Aguas Negras: Fosa Séptica y Pozo de Absorción.
- Aguas Grises: Trampa de Grasa y Zanja de Infiltración.

6.2 Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

7. ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No.	FECHA
Factibilidad de Regularización para el proyecto Lotificación "La Paz Norte, 2da Etapa".	TR-0006-2022-OR	07 de marzo de 2022

8. FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. De Registro	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción de Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación para la "Lotificación La Paz Norte, 2da Etapa".	Lic. Rubén Antonio González Ventura, Registrador Auxiliar.	Matrículas 90014155-00000 90019472-00000	05-05-2022 06-05-2022
Factibilidad de Abastecimiento de Agua Potable y Recolección de Desechos Sólidos por parte de la Alcaldía Municipal de San Carlos.	Lic. Walter Isaí Romero Espinal. Alcalde Municipal de San Carlos	-	02-05-2022
Declaración Jurada de Donación de Área Verde, "Lotificación La Paz Norte, 2da Etapa".	Ing. Jaime Antonio Quintanilla Figueroa, Representante Legal de la Lotificadora El Portillito S.A de C.V. Lic. Ever Alexander Amaya Juárez, como notario.	-	29-04-2022

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°:TR-0006-2022-OR

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. De Registro	FECHA
Declaración Jurada de compromiso de realización de obras de urbanización para la "Lotificación La Paz Norte, 2da Etapa".	Ing. Jaime Antonio Quintanilla Figueroa, Representante Legal de la Lotificadora El Portillito S.A de C.V. Lic. Ever Alexander Amaya Juárez, como notario.	-	29-04-2022
Declaración Jurada de Construcción de Obras para el Abastecimiento de Agua Potable.	Ing. Jaime Antonio Quintanilla Figueroa, Representante Legal de la Lotificadora El Portillito S.A de C.V. Lic. Ever Alexander Amaya Juárez, como notario.	-	29-04-2022
Declaración Jurada de Compensación para el Lote N° 6 del Polígono "A"	Sr. Isrrael Antonio Vásquez Vasquez, Lote-Habiente. Lic. María de los Ángeles Rodríguez Mejía, como notario.	-	08-04-2022
Estudio Hidrológico para la "Lotificación La Paz Norte, 2da Etapa".	Ing. Israel Arcides Rodríguez Sánchez.	IC – 0313	Abril 2022
Diseño Hidráulico para Aguas Lluvias para la "Lotificación La Paz Norte, 2da Etapa".	Ing. Israel Arcides Rodríguez Sánchez.	IC – 0313	Abril 2022
Presupuesto de Obras de Urbanización para la "Lotificación La Paz Norte, 2da Etapa".	Ing. Israel Arcides Rodríguez Sánchez.	IC – 0313	Abril 2022
Cronograma de Obras de Urbanización para la "Lotificación La Paz Norte, 2da Etapa".	Ing. Israel Arcides Rodríguez Sánchez.	IC – 0313	Abril 2022
Memoria Descriptiva del proyecto de "Lotificación La Paz Norte, 2da Etapa".	Ing. Israel Arcides Rodríguez Sánchez.	IC – 0313	Abril 2022
Especificaciones Técnicas para las obras de urbanización de la "Lotificación La Paz Norte, 2da Etapa".	Ing. Israel Arcides Rodríguez Sánchez.	IC – 0313	Abril 2022
Plano de Distribución de Lotes, "Lotificación La Paz Norte, 2da Etapa". Hoja 1/3.	Ing. Israel Arcides Rodríguez Sánchez.	IC – 0313	Mayo 2022
Plano de Aguas Potable, Aguas Negras y Grises ""Lotificación La Paz Norte, 2da Etapa". Hoja 2/3.	Ing. Israel Arcides Rodríguez Sánchez.	IC – 0313	Mayo 2022
Plano de Aguas Lluvias "Lotificación La Paz Norte, 2da Etapa". Hoja 3/6.	Ing. Israel Arcides Rodríguez Sánchez.	IC – 0313	Mayo 2022

9. Es responsabilidad del profesional Ing. Israel Arcides Rodríguez Sánchez, Registro N° IC – 0313, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la Lotificación La Paz Norte. 2da Etapa.

10. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

11. Las pendientes de las vías en la lotificación, deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

12. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

13. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación y de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

14. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de San Carlos, se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

15. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que haya adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a ésta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.

16. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.

17. Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El Ministerio de Vivienda, tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.

18. Con base a lo establecido en el Art. 18 de Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

- Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.

- Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

19. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°:TR-0006-2022-OR

20. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

21. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

22. Se hace entrega de un juego de planos.

23. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

24. Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº TR-0008-2019-OC
HOJA Nº 1 / 3

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

Nº DE PLANOS: 4 por juego

Santa Ana, 20 de diciembre de 2021, vista la solicitud presentada por la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro Nº A-2050, como profesional responsable y el señor Miguel Fabio Calderón Herrera, con registro de desarrollador parcelario Nº UUVB6ZT3QX y propietario de la lotificación denominada **"La Bendición",** desarrollada en un terreno de área 72,835.19 mts^2, ubicado en calle a cantón La Montañita, finca San Pedro, cantón El Rosario, municipio de Turín, departamento de Ahuachapán, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación,** el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:**

DENSIDAD: **D-3** GRADO DE URBANIZACIÓN: **U-4** USO DEL SUELO:**HABITACIONAL**

Área de lote tipo: 200.00 mts^2	Número de lotes habitacionales con factibilidad: 207 U
	Número de lotes habitacionales regularizados: 207 U

2. **ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:**

ÁREAS	m^2	%
Área útil (lotes)	**43,614.42**	59.88
Área de zona verde recreativa	**4,873.34**	6.69
Área de Equipamiento Social	**1,669.31**	2.29
Zona de Protección	**5,914.99**	8.12
Área de circulación	**16,763.13**	23.02
Área Total del Terreno	**72,835.19**	100.00

3. **LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:**

POLIGONO	LOTES Nº	Número de lotes por polígono
1	1 al 23	23
2	1 al 14	14
3	1 al 18	18
4	1 al 14	14
5	1 al 16	16
6	1 al 11	11

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0008-2019-OC

LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLIGONO	LOTES N°	Número de lotes por polígono
7	1 al 21	21
8	1 al 25	25
9	1 al 8	8
10	1 al 3	3
11	1 al 6	6
12	1 al 15	15
13	1 al 33	33
Número total de lotes habitacionales: **207 U**		Número de lotes fuera de aprobación: **0**

4. **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:**
De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

NOMBRE DE LA VÍA: **Calle a cantón La Montañita (Sección C-C)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	15.00 Mts
Del eje actual a la línea de construcción	7.50 Mts
Del mismo eje al cordón proyectado	4.50 Mts
Anchura de arriate	1.50 Mts
Anchura de acera	1.50 Mts

NOMBRE DE LA VÍA: **Calle Principal (Sección A-A)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	12.00 Mts
Del eje actual a la línea de construcción	6.00 Mts
Del mismo eje al cordón proyectado	3.50 Mts
Anchura de arriate	1.00 Mts
Anchura de acera	1.50 Mts

NOMBRE DE LA VÍA: **Calles: Sicilia, Lima y El Conacaste y avenida A, B, C, D y E (Sección B-B)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	10.00 Mts
Del eje actual a la línea de construcción	5.00 Mts
Del mismo eje al cordón proyectado	3.50 Mts
Anchura de arriate	0.50 Mts
Anchura de acera	1.00 Mts

5. Según cronograma de obras y presupuesto presentado por la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro N° A-2050, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:
   a) Tratamiento de accesos: balasto compactado, construcción de aceras con suelo cemento y cordón cuneta en todas las vías.
   b) Obras de Drenajes para aguas lluvias: construcción de badenes, cordón cuneta, canaleta de sección hidráulica adecuada y gradas disipadoras hasta descargar en la quebrada de invierno ubicadas al oriente de la parcelación.
   c) Obras relativas a la instalación del sistema de agua potable.

6. **De conformidad al Acta Notarial suscrita ante la notario Reina Isabel García Martínez, comparece el señor Miguel Fabio Calderón Herrera en su calidad de propietario de la lotificación La Bendición, quien se compromete a que en un plazo no mayor SEIS MESES contado a partir de la fecha del otorgamiento del permiso de regularización por parte del Ministerio de Vivienda, a la instalación del agua potable para la lotificación.**

7. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras a construirse en la lotificación **La Bendición**, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

8. **ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:**

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. N°	FECHA
Factibilidad de Regularización Ministerio de Vivienda	TR-0008-2019-OC	08/11/2021
Resolución de Autorización Ministerio de Cultura	RESOLUCIÓN DA-235-2021 EXPEDIENTE VA-040-2019 A 107 Ref. 0752-2021 A 107.1 Ref. 495-2021	20/10/2021

9. **FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:**

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación.	Lic. Francisco Antonio Ruiz Monterroza Registrador Auxiliar	Matrícula: 15151462-00000	12/11/2021
Factibilidad de agua potable Proyecto de Servicio de Agua Potable de siete comunidades El Paraíso, Turín	Luis Alonso Cadenas Representante de la ADESCO	----	06/03/2020

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0008-2019-OC

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Acta Notarial de Compromiso para el suministro de agua potable a los lotes que aún no cuentan con el servicio, ante los oficios notariales de la Licda. Reina Isabel García Martínez.	Sr. Miguel Fabio Calderón Herrera Propietario	----	17/11/2021
Declaración Jurada de Compromiso para la ejecución de las obras de urbanización detalladas en el presupuesto, ante los oficios notariales de la Licda. Reina Isabel García Martínez.	Sr. Miguel Fabio Calderón Herrera Propietario	----	17/11/2021
Acta Notarial de compromiso de donación del Área Verde recreativa y Equipamiento Social a favor de la municipalidad, ante los oficios notariales de la Licda. Reina Isabel García Martínez.	Sr. Miguel Fabio Calderón Herrera Propietario	----	17/11/2021
Acta Notarial de compromiso para el cumplimiento de las disposiciones establecidas por MICULTURA, ante los oficios notariales de la Licda. Reina Isabel García Martínez.	Sr. Miguel Fabio Calderón Herrera Propietario	----	17/11/2021
Factibilidad para la disposición final de los desechos sólidos generados por la lotificación. Asociación Ecológica de Municipalidades de Santa Ana (ASEMUSA)	Lic. Daniel Esaú Moza Menjívar Gerente General	----	06/03/2021
Acta Notarial de Compromiso para la recolección de los desechos sólidos, ante los oficios notariales de la Licda. Reina Isabel García Martínez.	Sr. Miguel Fabio Calderón Herrera Propietario	----	17/11/2021
Estudio Hidrológico	Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández. Registro IC-4842	----	Nov/2021
Especificaciones Técnicas	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Registro A-2050	----	S / F
Presupuesto	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Registro A-2050	----	Nov/21

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0008-2019-OC
HOJA N° 3 / 3

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Cronograma	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía Registro A-2050	----	Nov/21
Plano: Planta de Distribución de Lotes, Cuadros de Áreas, Cuadro de Rumbos y Distancias, Hoja 1/4	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro A-2050	----	Nov./2021
Plano: Perfiles, Hoja: 2/4	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro A-2050	----	Nov./2021
Plano: Distribución de Agua Potable, Hoja: 3/4	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro A-2050 Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández, Registro IC-4842	----	Nov./2021
Plano: Planta de Drenaje de Aguas Lluvias y Detalles, Hoja 4/4	Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández, Registro IC-4842	----	Nov./2021

10. Es responsabilidad del profesional Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández, Registro IC-4842, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación **La Bendición**.
11. Según el Art. 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción el escurrimiento máximo permisible en cordones y cunetas será de 100 metros. Por lo que para los tramos de calles superiores a los 100 metros de longitud se deberán construir canaletas o canales de mayor capacidad hidráulica hasta su punto de descarga.
12. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en el punto indicado, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.
13. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.
14. Las pendientes de las vías en la lotificación, deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.
15. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.
16. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de **Turín** se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

GOBIERNO DE
EL SALVADOR

MINISTERIO
DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0008-2019-OC

17. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a ésta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
18. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.
19. **Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.**
20. Con base a lo establecido en el Art. 18 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

    - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.

    - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.
21. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.
22. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.
23. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.
24. Se hace entrega de un juego de planos.
25. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.
26. **Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.**

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

c.c. Archivo.
SdM/hc.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA OFICINA DE REGULARIZACIÓN DT

EXPEDIENTE N° TR-0008-2021-CE
HOJA N° 1/3

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS
REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

N° DE PLANOS: 4 PLANOS POR JUEGO

San Salvador, 06 de Junio de 2022, vista la solicitud presentada por la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro. N° A-2050, actuando como profesional responsable, el Sr. Hugo Edgardo Bonilla Bonilla, actuando como propietario y desarrollador parcelario con Registro N° 8726YMKRM8, y el Sr. Adolfo Bonilla Bonilla, también propietario del inmueble con área de 22,486.78 m², donde se desarrolla la lotificación denominada **"La Mascota I",** ubicado en km 67, Carretera San Vicente – Zacatecoluca, Parcelas 15, 16, 17 y 18, Cantón San Antonio, Municipio de San Vicente, Departamento de San Vicente, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**. El Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD:	GRADO DE URBANIZACIÓN:	USO DEL SUELO:
D – 3	U - 4	HABITACIONAL

Área mínima de lote: 178.60 m²	
Lotes Habitacionales con Factibilidad	61
Lotes Habitacionales con Regularización	61

2. AREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

AREAS	m²	%
Área Útil (No Inscrita)	12,419.57	55.23
Área Verde Recreativa	1,394.90	6.20
Área Verde Ecológica	1,799.97	8.00
Zona de Protección Rio Achichilco	2,786.44	12.39
Área 1 Para Canaleta	45.68	0.20
Área 2 Para Canaleta	53.49	0.24
Área 3 Para Canaleta	41.77	0.19
Áreas de Circulación	3,944.96	17.54
Área Total de la Lotificación	**22,486.78**	**100.00**

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCION:

POLIGONO	LOTES Nos.	N° Lotes Por Polígono
A	1 - 20	20
B	1 - 19	19
C	1 - 10	10
D	1 - 8	8
E	7 - 10	4
N° Total de Lotes Habitacionales:		**61**

4. LINEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VIAS:

De acuerdo a la clasificación de vías los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

Nombre De Las Vías: Camino Vecinal del Cantón San Antonio desde la Carretera San Vicente - Zacatecoluca (Sección A-A)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	15.00 m
Del eje proyectado a la línea de construcción	7.50 m
Del mismo eje al cordón proyectado	4.50 m
Anchura de arriate	1.50 m
Anchura de acera	1.50 m

Nombre De Las Vías: Calle Los Naranjos y Avenidas: El Pino, El Roble y La Ceiba. (Sección B-B)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	10.00 m
Del eje actual a la línea de construcción.	5.00 m
Del mismo eje al Cordón Proyectado	3.50 m
Ancho de Arriate Proyectado	0.50 m
Ancho de Acera Proyectado	1.00 m

5. OBRAS MINIMAS REQUERIDAS:

5.1. Presenta declaración jurada de donación de áreas verdes a la municipalidad de San Vicente.
5.2. Presenta factibilidad de recolección de desechos sólidos emitida por la Alcaldía de San Vicente.
5.3. Según cronograma y presupuesto presentado por la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro Nº A-2050, deberán ejecutarse las obras de urbanización siguientes: **a)Balastado de Calles; b)Aceras de Suelo Cemento; c)Cunetas de Piedra; d)Canaletas de Mampostería de Piedra; e)Introducción de Agua Potable.**
5.4. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote habiente los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la lotificación **"La Mascota I"**, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

6. ESTA REGULARIZACION ESTA SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCION:

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No:	FECHA
Factibilidad de Regularización para Proyecto Lotificación La Mascota I (Ministerio de Vivienda)	TR-0008-2021-CE	04/04/2022
Opinión Técnica del Proyecto Lotificación Habitacional La Mascota I (MARN)	MARN-DEC-GOA-112-2021	22/11/2021

7. FORMAN PARTE DE ESTA RESOLUCION LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	Nº DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción de Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación; Lotificación La Mascota I.	Lic. Mario Francisco Escobar Vides (Registrador Auxiliar)	Matricula: 70056595-0000	29/04/2022

Factibilidad de Abastecimiento de Agua Potable por parte de la Alcaldía de San Vicente.	Medardo Hernández Lara, Alcalde Municipal de San Vicente.	---	26/02/2021
Factibilidad para la Recolección de Desechos Sólidos por parte de la Alcaldía de San Vicente.		---	26/02/2021
Declaración Jurada de Compromiso de Construcción de Sistema de Abastecimiento de Agua Potable.	Hugo Edgardo Bonilla Bonilla ante los oficios notariales de Reina Isabel García Martínez	---	09/05/2022
Declaración Jurada de Construcción de Obras de Urbanización.		---	09/05/2022
Declaración Jurada de Donación de Áreas Verdes a la Municipalidad de San Vicente.		---	09/05/2022
Memoria de Calculo Volúmenes de Obra Lotificación La Mascota I	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía.	Registro N° A-2050	May/2022
Presupuesto de Obras en Lotificación.			May/2022
Programación para construcción de Obras de Urbanización Lotificación La Mascota I			May/2022
Especificaciones Técnicas Lotificación La Mascota I.			S.F.
Estudio de Estabilidad de Laderas para el sector Poniente de la Lotificación	Ing. Porfirio Lagos Ventura	Registro No IC-1088	07/03/2022
Análisis, Memoria de Calculo Hidrológico y Diseño de Obras Hidráulicas Lotificación La Mascota I.	Ing. Rafael Antonio Alonzo Hernández.	Registro N°: IC-4842	May/2022
Plano de Distribución de Lotes Lotificación La Mascota I; Hoja 1/4.	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía é Ing. Rafael Antonio Alonzo Hernández	Registro N°: A-2050 y Registro N°: IC-4842	09/05/2022
Red de Agua Potable Lotificación La Mascota I; Hoja 2/4.			
Planta de Canaletas Lotificación La Mascota I, Hoja 3/4.			
Detalles Hidráulicos de Aguas Lluvias; Hoja 4/4.			

8. La descarga de las aguas lluvias se hará mediante un sistema superficial consistente en cordón cuneta, canaletas y sistema de detención, previo a su descarga final en el Rio Achichilco.

9. Deberá considerarse la instalación de tapaderas en todos los tramos de canaleta proyectados sobre las vías internas del proyecto.

10. Es responsabilidad del profesional Ing. Rafael Antonio Alonzo Hernández, Registro N° IC-4842, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación La Mascota I.

11. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

12. Esta resolución de regularización **CONSTITUYE AUTORIZACIÓN** al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

13. Las pendientes de las vías en la lotificación deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

14. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

15. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de San Vicente se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

16. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a esta resolución que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.

17. Atender todas las observaciones señaladas con **COLOR ROJO** en los planos.

18. Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El Ministerio de Vivienda, tendrá la facultad de inspección, control, y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.

19. Con base a lo establecido en el Art. 18 de la Ley, se prohíbe:
    - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
    - Sub-Parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

20. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley de Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y la Ley de Protección del Patrimonio Cultural.

21. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente en caso de que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

22. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones y omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley.

23. Se hace entrega de un juego de planos de 4 hojas.

24. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

25. Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de esta, y dentro del periodo establecido en el Art. 10 inciso segundo de la Ley.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

EXPEDIENTE N°: TR-0009-2018-OC
HOJA N° 1 / 4

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS
REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

N° DE PLANOS: 4 por juego

Santa Ana, 14 de febrero de 2022, vista la solicitud presentada por la Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Registro N° IC-4858, actuando como profesional responsable, el señor Edwin Omar Rivera López actuando como Apoderado Especial de la señora Alcira Araujo Aguirre, propietaria y también como Administrador Único Propietario de la Sociedad Corporación ARGOZ, S.A., desarrollador parcelario con código de registro CTPGJWWPQ, para la lotificación denominada **TEXILUY** en un terreno de área 128,001.11 mts^2, ubicada en calle a Guaymango, cantón Pululapa, municipio de San Pedro Puxtla, departamento de Ahuachapán, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación,** el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:**

DENSIDAD: **D-3** GRADO DE URBANIZACIÓN: **U-4**
USO DEL SUELO: **HABITACIONAL**

Área de lote tipo: 200.00 mts^2	Número de lotes habitacionales con factibilidad: 180 U
	Número de lotes habitacionales regularizados: 234 U

1.1 **El número total de lotes a regularizar aumenta en 54 en relación a los otorgados en la Factibilidad de Regularización de fecha 23 de abril de 2018, en vista de la habilitación de los lotes: del 7 al 12 y 27, 28 y 29 del polígono 6, haciendo un total de 9 lotes; del 9 al 13 del polígono 7, total 5 lotes ; 4, 5, 16 y 17 del polígono 9, total 4 lotes; 3 y 4 del polígono 10, total 2 lotes; 1, 2 y del 16 al 19 del polígono 11 total 6 lotes; 1 al 6 del polígono 14, total 6 lotes; 1 al 22 del polígono 15, total 22 lotes, todos afectados por la topografía del terreno; se presenta el diseño de las obras de protección (muros de contención y taludes), que se construirán.**

2. **ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:**

ÁREAS		**m^2**	**%**
Área útil (lotes)		57,093.18	44.61
Área de zona verde recreativa N° 1	2,739.00	3,458.23	2.70
Área de zona verde recreativa N° 2	719.23		
Área de zona verde ecológica		7,763.87	6.06
Área de equipamiento social N° 1	1600.79	2,104.39	1.65
Área de equipamiento social N° 2	503.60		
Área destinada para Pozo		100.00	0.08
Área de circulación		25,354.72	19.80
Área a Regularizar		**95,874.39**	74.90
Área reservada por el propietario		**32,126.72**	25.10
Área Total del Terreno		**128,001.11**	100.00

3. **LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:**

POLIGONO	LOTES N°	Número de lotes por polígono
1	1 al 17	17
2	1 al 29	29
3	1 al 17	17
4	1 al 22	22
5	1 al 6	6
6	1 al 29	29
7	1 al 13	13
8	1 al 9	9
9	4 al 17	14
10	1 al 29	29
11	1 al 19	19
12	1 y 2	2
14	1 al 6	6
15	1 al 22	22
Número total de lotes habitacionales: **234 U**		Número de lotes fuera de aprobación: **0**

4. **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:**
De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

NOMBRE DE LA VÍA: Calles: Principal, Final, N° 1, N° 2, N° 3 y N° 4; **Avenidas:** Ronda, N° 1, N° 2, N° 3 y N° 4 **y Pasajes:** N° 1, A, B. C y D. **(Sección A-A)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía	9.00 Mts
Del eje actual a la línea de construcción	4.50 Mts
Del mismo eje al cordón proyectado	3.00 Mts
Anchura de arriate	0.50 Mts
Anchura de acera	1.00 Mts

5. **Según cronograma de obras y presupuesto presentado por la Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Registro N° IC-4858, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:**
   a) **Tratamiento de accesos: balasto compactado, construcción de aceras con suelo cemento y cordón cuneta en todas las vías.**
   b) **Obras de Drenajes para aguas lluvias: construcción de badenes, cordón cuneta, canaleta de sección hidráulica adecuada y gradas disipadoras hasta descargar en la quebrada de invierno ubicada al oriente de la parcelación.**
   c) **Obras relativas a la instalación del sistema de agua potable.**
   d) **Construcción de muros de contención, según diseño presentado.**

6. **De conformidad a la Declaración Jurada de fecha 16 de julio de 2021, suscrita ante el notario Gustavo Arnoldo Lozano Melgar, comparece el señor Edwin Omar Rivera López, en su calidad de Administrador Único Propietario de la Sociedad Corporación ARGOZ, S.A., sociedad administradora de la lotificación Texiluy y Apoderado Especial de la señora Alcira Araujo Aguirre, propietaria del inmueble en el que se desarrolla la lotificación Texiluy, quien se compromete a que de acuerdo al grado de urbanización U-4, construirá las obras de urbanización descritas.**

7. **De conformidad a la Declaración Jurada de fecha 5 de junio de 2019, suscrita ante el notario Gustavo Arnoldo Lozano Melgar, comparece el señor Edwin Omar Rivera López, en su calidad de Administrador Único Propietario de la Sociedad Corporación ARGOZ, S.A., sociedad administradora de la lotificación Texiluy y Apoderado Especial de la señora Alcira Araujo Aguirre, propietaria del inmueble en el que se desarrolla la lotificación Texiluy, quien se compromete que en el plazo de UN AÑO contado a partir de la fecha del otorgamiento del permiso de regularización por parte del Ministerio de Vivienda, a la instalación del agua potable para la lotificación por medio de la perforación de un pozo.**

8. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras a construirse en la lotificación **TEXILUY**, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

9. **ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:**

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. N°	FECHA
Factibilidad de Regularización VMVDU hoy Ministerio de Vivienda	TR-0009-2018-OC	23/04/2018
Resolución de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural y Natural, Secretaría de Cultura de la Presidencia, hoy, Ministerio de Cultura	RE-AH-001-2018-029 A 107.1 Ref. 194-2018	06/03/2018

10. **FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:**

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación	Licda. Elba Trinidad Morales Mendoza Registradora Auxiliar	Matrículas: 15146760-00000	17/05/2018

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

EXPEDIENTE N°: TR-0009-2018-OC

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Declaración Jurada de Compromiso para el suministro de agua potable a la lotificación, por medio de la perforación de un pozo, ante los oficios notariales del Lic. Gustavo Arnoldo Lozano Melara.	Sr. Edwin Omar Rivera López Administrador Único de ARGOZ S.A. y Apoderado Especial de la Sra. Alcira Araujo Aguirre Propietaria	----	05/06/2019
Declaración Jurada de compromiso de donación del Área Verde Recreativa, Área Verde Ecológica y Área de Equipamiento Social a favor de la municipalidad, ante los oficios notariales del Lic. Gustavo Arnoldo Lozano Melara.	Sr. Edwin Omar Rivera López Administrador Único de ARGOZ S.A. y Apoderado Especial de la Sra. Alcira Araujo Aguirre Propietaria	----	30/08/2021
Declaración Jurada de Compromiso de ejecución de las obras de urbanización, ante los oficios notariales del Lic. Gustavo Arnoldo Lozano Melara.	Sr. Edwin Omar Rivera López Administrador Único de ARGOZ S.A. y Apoderado Especial de la Sra. Alcira Araujo Aguirre Propietaria	----	29/11/2021
Factibilidad de Recolección de Desechos Sólidos Alcaldía Municipal de San Pedro Puxtla	Lic. José Marbin Zaldaña Alcalde Municipal	----	S/F
Especificaciones Técnicas	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza IC-4858	----	06/06/2019
Estudio Hidrológico y Diseño Hidráulico	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza IC-4858	----	Julio/2021
Estudio Hidrogeológico	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, IC-4858	----	Junio/2019
Estudio de Mecánica de Suelos, construcción de muros de retención, Laboratorio de Suelos y Materiales, SEPROBIA, S.A. de C.V.	Ing. Carlos Antonio Funes Hernández Reg. IC-3567, Gerente de Laboratorio de Suelos y Materiales	----	22/11/2019

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Cálculo y diseño de muros de contención	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza IC-4858	----	Nov/2021
Presupuesto de obras	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, IC-4858	----	Nov/2021
Cronogramas de obras	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, IC-4858	----	20/07/2021 24/08/2021 30/11/2021
Plano: Planta de Distribución y Comercialización de lotes Hoja 1/4	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza IC-4858	----	Agosto/2021
Plano: Planta Hidráulica, aguas lluvias, detalles de disposición de aguas negras y grises Hoja 2/4	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza IC-4858	----	Nov/2021
Plano: Planta de Distribución de Agua Potable Hoja 3/4	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza IC-4858	----	Agosto/2021
Plano: Planta de Terrazas Hoja 4/4	Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza IC-4858	----	Feb/2022

11. Es responsabilidad del profesional Ing. Karina Lissette Galdámez de Mendoza, Reg. N° IC-4858, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación **Texiluy**.
12. Según el Art. 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción el escurrimiento máximo permisible en cordones y cunetas será de 100 metros. Por lo que para los tramos de calles superiores a los 100 metros de longitud se deberán construir canaletas o canales de mayor capacidad hidráulica hasta su punto de descarga.
13. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en el punto indicado, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.
14. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

EXPEDIENTE N°: TR-0009-2018-OC

15. Las pendientes de las vías en la lotificación, deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.
16. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.
17. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de **San Pedro Puxtla** se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.
18. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a esta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
19. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.
20. **Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.**
21. Con base a lo establecido en el Art. 18 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

    - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.

    - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.
22. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.
23. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso de que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.
24. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.
25. Se hace entrega de un juego de planos.

26. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.
27. **Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.**

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

c.c. Archivo.
SdM/hc.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0009-2021-OC

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

N° DE PLANOS: 7 por juego

Santa Ana, 25 de abril de 2022, vista la solicitud presentada por la Ing. Manuel Eduardo Cañas Müller, Registro N° IC-1312, actuando como profesional responsable, la señora Nora Beatriz Salaverria Aviléz, como Representante Legal de la Sociedad AGROINDUSTRIAS P+S, S.A. de CV, con código de registro de desarrollador parcelario DXICXGDCDI y propietaria de la lotificación denominada **LADERAS DE CALUCO II** desarrollada en un terreno de área 68,870.52 mts^2, ubicada en calle a cantón Tecuma y calle a Plan de Amayo, municipio de Caluco, departamento de Sonsonate, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación,** el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:**

DENSIDAD: **D-3**	GRADO DE URBANIZACIÓN: **U-4**
USO DEL SUELO: **HABITACIONAL**	

Área de lote tipo: 178.15 mts^2	Número de lotes habitacionales con factibilidad: 169 U
	Número de lotes habitacionales regularizados: 169 U

2. **ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:**

ÁREAS	m^2	%
Área útil (lotes)	48,684.47	70.69
Área de zona verde recreativa N°1: 2,762.35 m^2	5,160.80	7.49
Área de zona verde recreativa N°2: 2,398.45 m^2		
Área de equipamiento social	1,473.25	2.14
Área de circulación	13,552.00	19.68
Área Total del Terreno	68,870.52	100.00

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0009-2021-OC

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLIGONO	LOTES Nº	Número de lotes por polígono
A	1 al 20	20
B	1 al 7 y del 9 al 19	18
C	1 al 20	20
D	1 al 31	31
E	1 al 3 y del 5 al 26	25
F	1 al 12	12
G	2 al 8	7
H	1 al 12	12
I	1 al 15	15
J	1 al 9	9
Número total de lotes habitacionales: **169 U**		Número de lotes fuera de aprobación: **0**

4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo con la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

NOMBRE DE LA VÍA: **Calle Fernando Alberto Medina Avalos y Avenida Sonsonate (Sección A-A)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	12.00 Mts
Del eje actual a la línea de construcción	6.00 Mts
Del mismo eje al cordón proyectado	3.50 Mts
Anchura de arriate	1.00 Mts
Anchura de acera	1.50 Mts

NOMBRE DE LA VÍA: **Calles: San Julián, Entre Ríos; Avenidas: Juayua, San Antonio, Nahuizalco y Pasaje Sonzacate (Sección B-B)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	9.00 Mts
Del eje actual a la línea de construcción	4.50 Mts
Del mismo eje al cordón proyectado	3.00 Mts
Anchura de arriate	0.50 Mts
Anchura de acera	1.00 Mts

NOMBRE DE LA VÍA: **Pasaje de Caluco (Sección C-C)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	7.00 Mts
Del eje actual a la línea de construcción	3.50 Mts
Del mismo eje al cordón proyectado	2.50 Mts
Anchura de acera	1.00 Mts

NOMBRE DE LA VÍA: Calle a Plan de Amayo y 1ª avenida Norte (Sección D-D)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía	VARIABLE Mts
Del eje actual a la línea de construcción	VARIABLE Mts
Del mismo eje al cordón actual	3.50 Mts
Anchura de acera	VARIABLE Mts

5. Según cronograma de obras y presupuesto presentado por El Ing. Manuel Eduardo Cañas Müller, Registro N° IC-1312, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:
   a) Tratamiento de accesos: balasto compactado, construcción de aceras con suelo cemento y cordón cuneta en todas las vías.
   b) Obras de Drenajes para aguas lluvias: construcción de badenes, cordón cuneta, canaleta de sección hidráulica adecuada y gradas disipadoras hasta descargar en los puntos definidos en el estudio hidrológico presentado.
   c) Obras relativas a la instalación del sistema de agua potable.

6. **De conformidad a la Declaración Jurada de fecha 21 de marzo de 2022, suscrita ante la notario Roxana Edelmira Calderón de Cañas, comparece la señora Nora Beatriz Salaverria Avilez, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad AGROINDUSTRIA P+S, S.A. de CV., propietaria del inmueble en el que se desarrolla la lotificación Laderas de Caluco II, quien se compromete a que de acuerdo con el grado de urbanización U-4, construirá las obras de urbanización descritas.**

7. **De conformidad a la Declaración Jurada de fecha 21 de marzo de 2022, suscrita ante la notario Roxana Edelmira Calderón de Cañas, comparece la señora Nora Beatriz Salaverria Avilez, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad AGROINDUSTRIA P+S, S.A. de CV., propietaria del inmueble en el que se desarrolla la lotificación Laderas de Caluco II, quien se compromete a la instalación del agua potable para los lote habientes que aún no cuentan con el servicio ya que cuentan con factibilidad otorgada por la alcaldía municipal de la localidad.**

8. **De conformidad a la Declaración Jurada de fecha 21 de marzo de 2022, suscrita ante la notario Roxana Edelmira Calderón de Cañas, comparece la señora Nora Beatriz Salaverria Avilez, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad AGROINDUSTRIA P+S, S.A. de CV., propietaria del inmueble en el que se desarrolla la lotificación Laderas de Caluco II, quien se compromete a la construcción de la infraestructura para una adecuada evacuación de las aguas lluvias del proyecto.**

9. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras a construirse en la lotificación **LADERAS DE CALUCO II**, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0009-2021-OC

10. ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. Nº	FECHA
Factibilidad de Regularización Ministerio de Vivienda	TR-0009-2021-OC	15/11/2021
Autorización de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural y Natural, Ministerio de Cultura	RESOLUCIÓN DA 258-2021A EXPEDIENTE VA-098-2021 107 Ref. 0798-2021 A 107.1 Ref. 513-2018	05/11/2021

11. FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	Nº DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación	Licda. Claudia Lizbeth Rosales Ortiz Registradora Auxiliar	Matrícula: 10117051-00000	30/11/2021
Declaración Jurada de Compromiso para el suministro de agua potable a todos los lotes de la lotificación, ante los oficios notariales de la Lic. Roxana Edelmira Calderón de Cañas.	Nora Beatriz Salaverria Avilez Representante Legal de la Sociedad AGROINDUSTRIA P+S, S.A. de CV Propietaria	----	21/03/2022
Declaración Jurada de Compromiso de ejecución de las obras de urbanización, ante los oficios notariales de la Lic. Roxana Edelmira Calderón de Cañas.	Nora Beatriz Salaverria Avilez Representante Legal de la Sociedad AGROINDUSTRIA P+S, S.A. de CV Propietaria	----	21/03/2022
Declaración Jurada de Compromiso para la construcción de la infraestructura adecuada de la evacuación de las aguas lluvias del proyecto, ante los oficios notariales de la Lic. Roxana Edelmira Calderón de Cañas.	Nora Beatriz Salaverria Avilez Representante Legal de la Sociedad AGROINDUSTRIA P+S, S.A. de CV Propietaria	----	21/03/2022

GOBIERNO DE
EL SALVADOR

MINISTERIO
DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE Nº: TR-0009-2021-OC

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	Nº DE REGISTRO	FECHA
Declaración Jurada de compromiso para la donación de las áreas Verde Recreativa y Equipamiento Social, ante los oficios notariales de la Lic. Roxana Edelmira Calderón de Cañas.	Nora Beatriz Salaverria Avilez, en su calidad de Director Propietario Presidente y Representante Legal de la Sociedad AGROINDUSTRIA P+S, S.A. de CV Propietaria	----	18/03/2022
Factibilidad de Recolección de Desechos Sólidos Alcaldía Municipal de Caluco	Sr. Juan Alfredo Leonor Burgos Gerente de Servicios Municipales	----	30/11/2021
Factibilidad para el suministro de Agua Potable Alcaldía Municipal de Caluco	Sr. Josué Efraín Rivas Administrador de Agua Potable	-----	30/11/2021
Autorización para la construcción de letrinas del tipo Hoyo Seco MINSAL	Dra. Rosa Maria de Cárcamo Directora Unidad de Salud de Caluco Tec. José Luis Zepeda Estrada Inspector Técnico en Salud Ambiental	------	10/06/2010
Autorización para la instalación de obras de drenaje para aguas lluvias Viveros Santa Maria, S.A. de CV.	Ing. Wilfredo Marenco Ing. Rafael Alberto Villacorta Gerente General	------	16/07/2007 31/05/2010
Especificaciones Técnicas	Ing. Manuel Eduardo Cañas Müller Registro IC-1312	----	S / F
Estudio Hidrológico y Diseño Hidráulico	Ing. Manuel Eduardo Cañas Müller Registro IC-1312	----	Marzo/2022
Presupuesto de obras	Ing. Manuel Eduardo Cañas Müller IC-1312	----	S / F
Cronograma	Ing. Manuel Eduardo Cañas Müller IC-1312	-----	Marzo/2022

EXPEDIENTE Nº: TR-0009-2021-OC

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	Nº DE REGISTRO	FECHA
Plano: Distribución de Lotes, colindantes, medidas de lotes, cuadro de rumbos y distancias de terreno general, cuadro de áreas de lotes, rumbos y distancias de vías vehiculares, terrazas. Hoja: 1/7	Ing. Manuel Eduardo Cañas Müller, Registro IC-1312	-----	Marzo/2022
Plano: Planta de Terrazas Hoja: 2/7	Ing. Manuel Eduardo Cañas Müller, Registro IC-1312	----	Marzo/2022
Plano: Perfiles de vías, niveles de terrazas, curvas verticales. Hojas: 3/7, 4/7 y 5/7	Ing. Manuel Eduardo Cañas Müller, Registro IC-1312	----	Marzo/2022
Plano: Sistema de drenaje de aguas lluvias Hoja: 6/7	Ing. Manuel Eduardo Cañas Müller, Registro IC-1312	----	Marzo/2022
Plano: Red de Agua Potable y ubicación de letrinas existentes Hoja 7/7	Ing. Manuel Eduardo Cañas Müller, Registro IC-1312	------	Marzo/2022

12. Es responsabilidad del profesional Ing. Manuel Eduardo Cañas Müller, Reg. N° IC-1312, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación **Laderas de Caluco II**.
13. Según el Art. 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción el escurrimiento máximo permisible en cordones y cunetas será de 100 metros. Por lo que para los tramos de calles superiores a los 100 metros de longitud se deberán construir canaletas o canales de mayor capacidad hidráulica hasta su punto de descarga.
14. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en el punto indicado, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.
15. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.
16. Las pendientes de las vías en la lotificación deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.
17. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.
18. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de **Caluco** se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

19. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a esta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
20. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.
21. **Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.**
22. Con base a lo establecido en el Art. 18 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

    - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.

    - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.
23. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.
24. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso de que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.
25. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.
26. Se hace entrega de un juego de planos.
27. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.
28. **Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.**

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
DE EL SALVADOR EN LA AMERICA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

c.c. Archivo.
SdM/hc.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0010-2021-CE
HOJA N° 1/2

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS
REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

N° DE PLANOS: 3 PLANOS POR JUEGO

San Salvador, 21 de Marzo de 2022, vista la solicitud presentada por la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro. N° A-2050, actuando como profesional responsable, la Sra. Mirna Elena Alfaro Rodríguez, actuando como desarrollador parcelario con Registro N° WWPOTAOMDD, y como propietaria de un inmueble con un área de 9,918.43 m² donde se desarrolla la lotificación denominada **"Villa El Paraíso"**, ubicada en Calle a Cantón La Esperanza, Cantón El Paraíso, Municipio de San Sebastián, Departamento de San Vicente, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**. El Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD:	GRADO DE URBANIZACIÓN:	USO DEL SUELO:
D – 3	U - 4	HABITACIONAL

Área mínima de lote: 164.51 m²	
Lotes Habitacionales con Factibilidad	19
Lotes Habitacionales con Regularización	21

1.1 El número de lotes aumenta en vista de lo siguiente: a) Se presenta propuesta de redistribución de lotes y construcción de muros de contención para la habilitación de 5 de los 7 lotes originales del Polígono C, los cuales se dejaron fuera de factibilidad; b) Se eliminan 2 lotes del polígono A, para reubicar el área verde recreativa del proyecto y c) Se elimina un lote del polígono B debido al desplazamiento de alineamiento horizontal de la calle El Copinol.

2. AREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

AREAS	m²	%
Área Útil (No Inscrita)	5,744.84	57.92
Área Verde Recreativa	576.94	5.82
Zona de Protección	1,712.97	17.27
Área Para Canaleta	158.23	1.60
Área Para Pozo	64.04	0.65
Áreas de Circulación	1,661.41	16.75
Área Total de la Lotificación	**9,918.43**	**100.00**

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCION:

POLIGONO	LOTES Nos.	N° Lotes Por Polígono
A	1 - 6	6
B	1 – 8, 10 y 11	10
C	1, 3 ,5 ,7 y 8	5
N° Total de Lotes Habitacionales:		**21**

4. LINEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VIAS:

De acuerdo con la clasificación de vías los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

Nombre De Las Vías: Calle a Cantón El Paraíso (Sección A-A)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	15.00 m
Del eje actual a la línea de construcción	7.50 m
Del mismo eje al cordón proyectado	4.50 m
Ancho de arriate proyectado	1.50 m
Ancho de acera proyectado	1.50 m

Nombre De Las Vías: Calles: Los Mangos y El Copinol. (Sección B-B)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	9.00 m
Del eje actual a la línea de construcción	4.50 m
Del mismo eje al cordón proyectado	3.00 m
Ancho de arriate proyectado	0.50 m
Ancho de acera proyectado	1.00 m

5. COMPENSACIONES REQUERIDAS:

5.1. Se presenta declaración jurada de donación de área verde a la municipalidad de San Sebastián.
5.2. Se presenta factibilidad de recolección de desechos sólidos emitida por la alcaldía Municipal de San Sebastián.
5.3. Según cronograma y presupuesto presentado por la Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía, Registro N° A-2050, deberán ejecutarse las obras de urbanización siguientes: **a) Conformación de Calles; b) Aceras de Suelo Cemento; c) Canaletas y Sistema de Detención; d) Cabezal de Descarga; e) Muro de Contención y f) Introducción de Agua Potable.**
5.4. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote habiente los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la lotificación **"Villa El Paraíso"**, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

6. ESTA REGULARIZACION ESTA SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCION:

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No:	FECHA
Factibilidad de Regularización para Proyecto Lotificación Villa El Paraíso (Ministerio de Vivienda)	TR-0010-2021-CE	08/11/2021

7. FORMAN PARTE DE ESTA RESOLUCION LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción de Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación; Lotificación Villa El Paraíso.	Lic. José Luis Martínez Pérez (Registrador Jefe)	Matricula: 70115147-0000	26/11/2021
Factibilidad para la Recolección de Desechos Sólidos por parte de la Alcaldía de San Sebastián.	Alcaldía Municipal de San Sebastián.	---	07/01/2022

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	N° DE REGISTRO	FECHA
Declaración Jurada de abastecimiento de Agua Potable mediante perforación de Pozo.	Mirna Elena Alfaro Rodríguez ante los oficios notariales de Reina Isabel García Martínez	---	23/11/2021
Declaración Jurada de Construcción de Obras de Urbanización.		---	23/11/2021
Declaración Jurada de Donación de Área Verde Recreativa a la Municipalidad de San Sebastián.		---	23/11/2021
Declaración Jurada de Autorización para la Descarga de las Aguas Lluvias	Patricia Elizabeth Rivas Alvarado ante los oficios notariales de Gina Ivette Sorto García	---	06/02/2022
Análisis, Memoria de Calculo Hidrológico y Diseño de Obras Hidráulicas Lotificación Villa El Paraíso.	Ing. Rafael Antonio Alonzo Hernández.	Registro N°: IC-4842	Ene/2022
Memoria de Calculo Estructural de Muro de Contención en Lotificación Villa El Paraíso.			Ene/2022
Estudio de Mecánica de Suelos Lotificación Villa El Paraíso	Ing. Porfirio Lagos Ventura	Registro N°: IC-1088	14/02/2022
Memoria de Calculo Volúmenes de Obra Lotificación Villa El Paraíso	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía.	Registro N° A-2050	Ene/2022
Presupuesto de Obras de Urbanización.			Ene/2022
Programación de Obras de Urbanización Lotificación Villa El Paraíso			Ene/2022
Especificaciones Técnicas Lotificación Villa El Paraíso.			S.F.
Plano de Distribución de Lotes Lotificación Villa El Paraíso; Hoja 1/3.	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía.	Registro N° A-2050	08/01/2022
Planta Red Agua Potable, Perfiles de Calles y Detalles Constructivos Lotificación Villa El Paraíso; Hoja 2/3.	Arq. Silvia Ondina Cantarero de Mejía é Ing. Rafael Antonio Alonzo Hernández	Registros N°: A-2050 e IC-4842	08/01/2022
Plano de Red de Aguas Lluvias Lotificación Villa El Paraíso, Hoja 3/3.			08/01/2022

8. Es responsabilidad del profesional Ing. Rafael Antonio Alonzo Hernández, Registro N° IC-4842, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación Villa El Paraíso.

9. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

10. Esta resolución de regularización **CONSTITUYE AUTORIZACIÓN** al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.
11. Las pendientes de las vías en la lotificación deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

12. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0010-2021-CE

13. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de San Sebastián se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

14. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a esta resolución que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.

15. Atender todas las observaciones señaladas con **COLOR ROJO** en los planos.

16. Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El Ministerio de Vivienda, tendrá la facultad de inspección, control, y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.

17. Con base a lo establecido en el Art. 18 de la Ley, se prohíbe:
    - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
    - Sub-Parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

18. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley de Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y la Ley de Protección del Patrimonio Cultural.

19. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente en caso de que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

20. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones y omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley.

21. Se hace entrega de un juego de planos de 3 hojas.

22. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

23. Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de esta, y dentro del periodo establecido en el Art. 10 inciso segundo de la Ley.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0011-2022- OC
HOJA N° 1 / 3

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

No. DE PLANOS: 4 POR JUEGO

Santa Ana, 13 de junio de 2022, vista la solicitud presentada por el Ing. Isaac Orlando Sion Erazo, Registro N° IC-6760, actuando como profesional responsable y el Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla, con registro de desarrollador parcelario N° WFA8XCLPZM, como Apoderado General Judicial con Clausula Especial del Sr. José Miguel Calderón Sosa, propietario de la lotificación denominada **"La Gavina"**, desarrollada en un terreno de área 5,199.04 mts^2, ubicado en el cantón Los Magueyes, municipio y departamento de Ahuachapán, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**; el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: **D-3**	GRADO DE URBANIZACIÓN: **U- 4**
USO DEL SUELO: **HABITACIONAL**	

Área mínima de Lote: **183.91 mts^2**	Número de lotes habitacionales con factibilidad: **15 U**
	Número de lotes habitacionales Regularizados: **15 U**

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

ÁREAS	m^2	%
Área útil (lotes)	3,171.52	61.00
Zona de Protección de quebrada	843.11	16.22
Área de Circulación	1,184.41	22.78
Área Total del Terreno	**5,199.04**	**100.00**

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLIGONO	LOTES Nos.	Número de lotes por polígono
27	Del 6 al 11, 13 y 14	8
28	Del 9 al 14 y 16	7
Número total de lotes habitacionales: **15 U**		Número de lotes fuera de aprobación: 0

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0011-2022- OC

4. **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:**
   De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vía:

NOMBRE DE LA VÍA: **Pasaje 15 y Senda Jazmín** (SECCIÓN B-B).

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	9.00 m
DEL EJE PROYECTADO A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	4.50 m
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	3.00 m
ANCHURA DE ARRIATE	0.50 m
ANCHURA DE ACERA	1.00 m

5. Según cronograma de obras, especificaciones técnicas de obras y presupuesto presentado por el Ing. Isaac Orlando Sion Erazo, Registro N° IC-6760 se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:
   a) Obras para el abastecimiento de agua potable (instalación de tubería y acometidas domiciliares)
   b) Obras para el manejo de aguas lluvias (cordón cuneta, canaletas longitudinales, canaletas transversales y cabezal de descarga).
   c) Tratamiento de calles con balasto compactado;
   d) acera suelo-cemento.

6. **De conformidad al Acta Notarial de fecha 20 de mayo de 2022, suscrita ante el notario Lic. José Miguel Chacón Contreras, el Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla en su calidad de Apoderado General Judicial con Clausula Especial del Sr. José Miguel Calderón Sosa propietario de la lotificación, se compromete en un plazo de SEIS MESES contado a partir de la fecha del otorgamiento del permiso de regularización por parte del Ministerio de Vivienda, a la instalación del agua potable para la lotificación La Gavina, ya que existe factibilidad del servicio, otorgada por la Asociación de Desarrollo Comunal El Álamo del Cantón Los Magueyes del Departamento de Ahuachapán (ADESCOALMO).**

7. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación **La Gavina**, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

8. **ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:**

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No.	FECHA
Factibilidad de Regularización MV	TR-0011-2022-OC	2/5/2022
Resolución del Ministerio de Cultura	Resolución DA-049-2022 Expediente VA-008-2022 A 107 Ref. 0200-2022 - A107.1 Ref. 084-2022	4/4/2022

9. FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación	Lic. Francisco Antonio Arévalo Elías Registrador Auxiliar	Matrícula: 15163264-00000	13/05/2022
Factibilidad agua potable, Asociación de Desarrollo Comunal El Álamo del Cantón Los Magueyes del Departamento de Ahuachapán (ADESCOALMO).	Mario Antonio Escalante Méndez Presidente ADESCOALMO	---	27/10/2017
Acta Notarial de compromiso de ejecución de las obras de urbanización, ante los oficios notariales del Lic. José Miguel Chacón Contreras	Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla Apoderado General Judicial con Clausula Especial del Sr. José Miguel Calderón Sosa propietario	---	20/05/2022
Acta Notarial de compromiso de ejecución de las obras necesarias para el sistema de distribución de agua potable a la lotificación, ante los oficios notariales del Lic. José Miguel Chacón Contreras	Ing. Mario Orlando Sion Quintanilla Apoderado General Judicial con Clausula Especial del Sr. José Miguel Calderón Sosa propietario	---	20/05/2022
Autorización de servicio de recolección de basura para la lotificación, Alcaldía de Ahuachapán	Eduardo Canizalez Síndico Municipal	---	26/07/2010
Visto Bueno para la factibilidad de construcción de sistema de tratamiento para aguas residuales de tipo ordinario en viviendas individuales, implementadas en cada uno de los lotes de la lotificación	Dr. Hugo Ernesto Pacheco Orellana Director de Unidad de Salud Ahuachapán	---	17/09/2010

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0011-2022- OC

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Especificaciones Técnicas	Ing. Isaac Orlando Sion Erazo, Registro N° IC-6760	---	Mayo/2022
Presupuesto	Ing. Isaac Orlando Sion Erazo, Registro N° IC-6760	---	Sin Fecha
Cronograma	Ing. Isaac Orlando Sion Erazo, Registro N° IC-6760	---	Sin Fecha
Estudio Hidrológico e Hidráulico	Ing. Isaac Orlando Sion Erazo, Registro N° IC-6760	---	Mayo/2022
Plano de distribución de lotes, Cuadro de Rumbos y Distancias de Terreno y Esquema de Ubicación Hoja N° 1/4	Ing. Isaac Orlando Sion Erazo, Registro N° IC-6760	---	Mayo/2022
Plano de distribución de drenaje de aguas lluvias Hoja N° 2/4	Ing. Isaac Orlando Sion Erazo, Registro N° IC-6760	---	Mayo/2022
Plano de distribución de agua potable Hoja N° 3/4	Ing. Isaac Orlando Sion Erazo, Registro N° IC-6760	---	Mayo/2022
Plano de aguas negras y grises Hoja N° 4/4	Ing. Isaac Orlando Sion Erazo, Registro N° IC-6760	---	Mayo/2022

10. Es responsabilidad del profesional Ing. Isaac Orlando Sion Erazo, Registro N° IC-6760, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación **La Gavina.**

11. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

12. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

13. Las pendientes de las vías en la lotificación deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

14. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

15. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de **Ahuachapán** se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°: TR-0011-2022- OC
HOJA N° 3 / 3

16. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a esta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
17. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.
18. **Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.**
19. Con base a lo establecido en el Art. 18 de Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

- Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
- Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

20. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.
21. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.
22. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.
23. Se hace entrega de un juego de planos.
24. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.
25. **Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.**

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR EN LA ACCIÓN

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

c.c. Archivo.
SdeM/jcm.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0012-2016-CE
HOJA 1 / 7

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS
REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

N° DE PLANOS: 2 PLANOS POR JUEGO

San Salvador, 06 de septiembre de 2021, vista la solicitud presentada por el Arq. Francisco Vladimir Romero De León, Registro. N° A-2451, actuando como profesional responsable, Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No.YSLQRJTOC0 y Antonio Gutiérrez Portillo, como propietario de la Lotificación denominada **"El Bonete II"**, desarrollada en un terreno con área de 93,850.94 m², ubicado en km 55+850 carretera a Nueva Concepción, hacienda Metayate, porción uno, lotificación agrícola, polígono uno, lote ocho, Municipio de La Reina, Departamento de Chalatenango, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**, el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: D – 3	**GRADO DE URBANIZACIÓN:** U - 4	**USO DEL SUELO:** HABITACIONAL
Área mínima de lote: 190.00 m²		
Número de lotes con factibilidad	190	
Lotes habitacionales regularizados	190	

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

ÁREAS	m²	%
Área útil 190 lotes	39,138.90	41.70
Área verde 1	3,694.44	3.94
Área verde 2	2,126.57	2.27
Área de equipamiento social	2,996.07	3.19
Zona de protección	11,712.63	12.48
Área de circulación	16,124.69	17.18
Resto 1	18,057.64	19.24
Área Total del Terreno	**93,850.94**	**100.00**

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0012-2016-CE

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLIGONO	LOTES Nos.	N° de lotes por polígono
1	Del 1 al 4	4
2	Del 1 al 11	11
3	Del 1 al 6	6
4	Del 1 al 12	12
5	Del 1 al 6	6
6	Del 1 al 8	8
7	Del 1 al 6	6
8	Del 1 al 9	9
9	Del 1 al 8	8
10	Del 1 al 10	10
11	Del 1 al 9	9
12	Del 1 al 24	24
13	Del 1 al 16	16
15	Del 1 al 13	13
16	Del 1 al 11	11
17	Del 1 al 21	21
18	Del 1 al 16	16
Número total de lotes habitacionales: 190 **U**		Número de lotes fuera de aprobación: **0**

4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

NOMBRE DE LA VÍA: Avenida Principal **(SECCIÓN A-A)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	11.00 m
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	5.50 m
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	5.50 m
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.50 m
Ancho de arriate	0.50 m
Ancho de Acera	1.50 m

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

NOMBRE DE LA VÍA:
Calles Los Lirios, Los Abetos, El Nogal, Los Cipreses, los Pinos, Los Girasoles, Las Orquídeas, Los Laureles, Avenidas El Copinol y El Sauce **(SECCIÓN B-B)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	10.00 m
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	5.00 m
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	5.00 m
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.50 m
Ancho de arriate	0.50 m
Ancho de Acera	1.00 m

NOMBRE DE LA VÍA: Calle Vecinal del costado poniente **(SECCIÓN C-C)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	15.00 m
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	7.50 m
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	7.50 m
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	4.50 m
Ancho de arriate	1.50 m
Ancho de Acera	1.50 m

5. COMPENSACIONES REQUERIDAS:

Presenta Declaraciones jurada en las cuales el desarrollador parcelario bajo juramento declara que se compromete a compensar los lotes comercializados de los polígonos 7, 9 y 17 que se encuentran afectados en menos del 50% de su área útil, por el derecho de vía de la calle vecinal del costado poniente.

GOBIERNO DE
EL SALVADOR

MINISTERIO
DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0012-2016-CE

Presenta Declaración jurada donde el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Bonete II", Ante los oficios notariales del Licdo. Julio Antonio Martínez, declara bajo juramento que se compromete a realizar la introducción del agua potable en un plazo no mayor de un año, después de la resolución de aprobación de la regularización y a realizar todas las obras necesarias en la Lotificación El Bonete II, las cuales se realizarán en el plazo de vigencia de la ley, las cuales son consistentes en Introducción de tubería de agua potable; Introducción de tubería de agua potable; Construcción de pozo agua potable; Trazo de instalaciones de tuberías; introducción de tubería agua potable; trazo de tubería agua potable; instalación de tubería de agua potable; compactación de tubería de agua potable; construcción de canaletas de CT10, CT20, CT25, CT30, CT50 y CC; trazo de CT10, CT20, CT25, CT30, CT50 y CC; excavación nivelación; acera de suelo cemento, trazo de acera, desalojo de material inadecuado, nivelación, caponación de material selecto; calle con balastro, trazo de calles, desalojo de material inadecuado, nivelación, compactación de material selecto, instalación de losetas para canaletas; canaletas disipadoras hacia quebrada de invierno rumbo oriente, trazo de gradas disipadoras, excavación, construcción de gradas disipadoras.

6. Según cronograma de obras y presupuesto presentado por el Arq. Francisco Vladimir Romero de León, Registro. N° A-2451, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:
   - Introducción de tubería de agua potable: Trazo de instalaciones de tuberías, instalación de tubería y compactación.
   - Construcción de canaletas; CT10, CT20, CT25, CT30, CT50 y CC; trazo de CT10, CT20, CT25, CT30, CT50 y CC
   - Acera de suelo cemento: trazo de acera, desalojo de material inadecuado, nivelación, caponación de material selecto.
   - Calle con balastro: trazo de calles, desalojo de material inadecuado, nivelación, compactación de material selecto, instalación de losetas para canaletas

   Canaletas disipadoras: hacia quebrada de invierno rumbo oriente, trazo de gradas disipadoras, excavación, construcción de gradas disipadoras.
7. Presenta Declaración jurada donde el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Bonete II", Ante los oficios notariales del Licdo. Julio Antonio Martínez, declara bajo juramento que se compromete a realizar la introducción del agua potable contando con factibilidad otorgada por la Alcaldía Municipal de La Reina, Departamento de Chalatenango, en un plazo no mayor de un año, después de la resolución de aprobación de la regularización y a realizar todas las obras necesarias en la Lotificación El Bonete II, las cuales se realizarán en el plazo de vigencia de la ley.

8. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación "El Bonete II", los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

9. **ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:**

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No.	FECHA
Factibilidad de Regularización para proyecto Lotificación El Bonete II (Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano)	**TR-0012-2016-CE**	24 de julio de 2017
Opinión técnica de medidas ambientales que contrarresten riesgos e impactos ambientales, emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales	**MARN-DEC-GEA-174-2016**	26/04/2016

10. **FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:**

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción de anotación preventiva de existencia de parcelación "El Bonete II"	Licdo. Jose Rafael Alemán Córdova Registrador Auxiliar	400162778-00000	25/08/2017

GOBIERNO DE
EL SALVADOR

MINISTERIO
DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0012-2016-CE

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Declaración jurada donde el administrador y desarrollador parcelario de la Lotificación bajo juramento se compromete a realizar la escritura de donación del área verde de la lotificación El Bonete II, a la Alcaldía Municipal de La Reina la cual está compuesta por dos áreas: la primera área de tres mil seiscientos noventa y cuatro punto cuarenta y cuatro metros cuadrados la segunda área de dos mil ciento veintiséis punto cincuenta y siete metros cuadrados, así como se compromete a realizar la escritura de donación del área de equipamiento social de la lotificación El Bonete II, a la Alcaldía Municipal de La Reina la cual está compuesta por un área de dos mil novecientos noventa y seis punto cero siete metros cuadrados.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No.YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Bonete II, Ante los oficios notariales del Licdo. Julio Antonio Martínez	--	26/07/2021

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Presenta Declaración jurada donde el Señor Víctor Manuel Romero Flores, actuando como desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Bonete II", Ante los oficios notariales del Licdo. Julio Antonio Martínez, declara bajo juramento que se compromete a realizar la introducción del agua potable en un plazo no mayor de un año, después de la resolución de aprobación de la regularización, la Alcaldía Municipal de La Reina proporcionara la Factibilidad y servicio para el abastecimiento de agua potable.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No.YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Bonete II, Ante los oficios notariales del Licdo. Julio Antonio Martínez		26/07/2021
Declaración jurada donde el administrador y desarrollador parcelario de la Lotificación bajo juramento da fe que los lotes y las áreas comercializadas corresponden al censo presentado de la lotificación El Bonete II.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No. YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "Bonete II", Ante los oficios notariales del Licdo. Julio Antonio Martínez	----	26/07/2021

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0012-2016-CE

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Declaración jurada donde el administrador y desarrollador parcelario de la lotificación manifiesta que para compensar la reducción en el área del lote seis del polígono siete, lo hará con la elaboración de la escritura de propiedad sin costo alguno, a favor de la señora Luisa Gloria Montenegro de Echeverria.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No.YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "Bonete II", Ante los oficios notariales del Licda. Lea Merahil Torres Argote	--	27/08/2021
Declaración jurada donde el administrador y desarrollador parcelario de la lotificación manifiesta que para compensar la reducción en el área de los lotes dos, cuatro, seis y ocho del polígono nueve, lo hará con la elaboración de la escritura de propiedad sin costo alguno, a favor de la señora Marta Zulema Maldonado.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No.YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "Bonete II", Ante los oficios notariales del Licda. Lea Merahil Torres Argote	--	27/08/2021

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Declaración jurada donde el administrador y desarrollador parcelario de la lotificación manifiesta que para compensar la reducción en el área del lote uno del polígono diecisiete, lo hará con la elaboración de la escritura de propiedad sin costo alguno, a favor del señor Pedro Martínez Pineda	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No.YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "Bonete II", Ante los oficios notariales del Licda. Lea Merahil Torres Argote	--	27/08/2021
Declaración jurada donde el propietario y desarrollador parcelario de la Lotificación bajo juramento declara que se compromete a realizar todas las obras mínimas requeridas para el desarrollo de la lotificación El Bonete II. según el grado de urbanización U4 las cuales se realizarán en el plazo de vigencia de la ley.	Víctor Manuel Romero Flores, actuando como administrador y desarrollador parcelario con credencial No.YSLQRJTOC0 de la Lotificación denominada "El Bonete II", Ante los oficios notariales del Licdo. Julio Antonio Martínez		26/07/2021
Factibilidad de agua potable extendida por la Municipalidad de La Reina, para la lotificación denominada El Bonete II, ubicado en jurisdicción de La Reina, departamento de Chalatenango siendo el propietario el señor Antonio Portillo	Señor Roberto Andrés Lemus Flores Alcalde Municipal de La Reina		08/05/2016
Factibilidad de Recolección de Desechos Sólidos, por parte de la Alcaldía Municipal de La Reina	Alcaldía Municipal de La Reina	------	-----

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
OT

EXPEDIENTE N° TR-0012-2016-CE

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Presupuesto de obras, Cronograma de Actividades de la lotificación El Bonete II	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. N° A-2451.	-----
Especificaciones técnicas de la lotificación El Bonete II	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. N° A-2451.	Año 2021
Detalles de ubicación de letrina abonera, trampa de grasa y pozo de absorción	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. N° A-2451.	Julio 2021
Estudio Hidrológico e hidráulico, diseño estructural de losa para canaleta de concreto para el Proyecto "Lotificación El Bonete II"	Ing. Oscar Mauricio Rodríguez Álvarez	Registro. N° IC-2618,	Septiembre 2017
Plano de distribución de lotes de la lotificación "El Bonete II" (Hoja 1/2)	Arq. Francisco Vladimir Romero de León	Registro. N° A-2451	julio/2021
Plano hidráulico (Hoja 2/2)	Ing. Oscar Mauricio Rodríguez Álvarez	Registro N° IC-2618	Julio 2021

11. Es responsabilidad del profesional Responsable de la Lotificación y Diseñador del Sistema hidráulico, Ing. Oscar Mauricio Rodríguez Alvarado, Registro. N° IC-2618, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación El Bonete II.

12. El sistema de drenaje de aguas lluvias se hará de forma superficial mediante canaletas hacia las quebradas de aguas lluvias del sector oriente del terreno, tal como se indica en los planos.

13. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

14. Deberán cumplirse las medidas ambientales emitidas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recu0rsos Naturales en opinión técnica de fecha 21 de abril del 2016, anexa a nota de referencia MARN-DEC-GEA-174-2016, de fecha 26 de abril de 2016, las cuales se detallan a continuación:

- Reforestar con especies nativas de la zona o rápido crecimiento en los linderos de cada lote para mejorar el micro clima de la lotificación.
- Establecer u área de uso restringido de 50 metros paralelo a partir de los limites de la zona de protección y la quebrada la Plateada (ver imagen de la lotificación) donde el propietario tendrá la obligación de manejar de manera sostenible la vegetación (según Art.23 Ley Forestal) y realizar acciones de restauración de galería, mediante la técnica siguiente:
  a) reforestación
  b) enriquecimiento con especies forestales nativas
  c) limpieza de cauce de la quebrada.
- Implementar un sistema de tratamiento para las aguas residuales de tipo ordinario en la lotificación
- Se solicita un sistema de evacuación de las aguas lluvias que no afecte a las propiedades colindan las zonas de amortiguamiento.
- Elaborar un plan de manejo de recolección de desechos sólidos.

15. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

16. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

17. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de La Reina se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

18. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a ésta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.

19. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.

GOBIERNO DE
EL SALVADOR

MINISTERIO
DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N° TR-0012-2016-CE

20. **Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El Ministerio de Vivienda, tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.**

21. Con base a lo establecido en el Art. 18 de Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:
    - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
    - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

22. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.

23. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

24. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.
25. Se hace entrega de un juego de planos de dos hojas.

26. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

27. Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°:TR-0014-2021-OR
HOJA N° 1 / 4

MINISTERIO DE VIVIENDA

UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

No. DE PLANOS: 6 planos por juego

San Miguel, 02 de mayo de 2022, vista la solicitud presentada por el Arq. Steve Alexander Vielman Vásquez, Registro N° A – 2994, actuando como profesional responsable y el señor Hernán Isabel Ramos Villacorta actuando como desarrollador parcelario con registro N° Q3PWBHATOD y propietario del proyecto de Lotificación denominado **"Lotificación Ramos"**, desarrollada en un terreno con área de 13,999.99 Mts^2 actualmente reducida a 12,976.28 Mts^2, ubicado en Calle a Cantón Charlaca, Barrio La Carlota, Municipio de Sesori, Departamento de San Miguel, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**, el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: D – 2	**GRADO DE URBANIZACIÓN:** U - 4	**USO DEL SUELO:** HABITACIONAL

Área mínima de lote: 180.00 Mts^2	Número de Lotes habitacionales con Factibilidad: 37
	Número de Lotes habitacionales Regularizados: 37

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

ÁREAS	Mts^2	%
Área Útil Total (37 Unidades)	9,068.21	-
- Área Útil de Lotes Inscritos (5 Unidades)	**1,023.71**	-
- Área Útil de Lotes Sin Inscribir (32 Unidades)	8,044.50	61.99
Área Verde Recreativa	966.83	7.45
Área de Circulación	3,188.85	24.58
Área Reservada por el propietario (Fuera de Regularización)	776.10	5.98
Total Área Sin inscribir	**12,976.28**	**100.00**
Área Total del Terreno	**13,999.99**	-

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°:TR-0014-2021-OR

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLIGONO	LOTES Nos.	Número de lotes por polígono
A	Del 1 al 14	14
B	Del 1 al 13	13
C	Del 1 al 8	8
D	Del 1 al 2	2
Número total de lotes habitacionales: **37 UNIDADES**		Número de lotes fuera de aprobación: **0**

4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, para los siguientes accesos se deberá respetar los siguientes derechos de vía:

NOMBRE DE LA VÍA: Calle a Cantón Charlaca, Sección A-A:

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	12.00 Mts.
Del eje proyectado a la línea de construcción	6.00 Mts.
Del mismo eje al cordón proyectado	3.50 Mts.
Anchura de arriate	1.00 Mts.
Anchura de acera	1.50 Mts.

NOMBRE DE LA VÍA: Pasajes: Los Lirios y Las Flores, Sección B-B:

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	9.00 Mts.
Del eje proyectado a la línea de construcción	4.50 Mts.
Del mismo eje al cordón proyectado	3.00 Mts.
Anchura de arriate	0.50 Mts.
Anchura de acera	1.00 Mts.

NOMBRE DE LA VÍA: Pasajes: Las Magnolias Sección C-C:

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	Variable entre 6.00 Mts a 9.00 Mts.

5. COMPENZACIONES PRESENTADAS.

Presenta declaraciones juradas por parte del señor Hernán Isabel Ramos Villacorta, actuando como propietario la Lotificación denominada "Ramos", en las que se compromete a compensar a los lote habientes de los lotes N° 5 del Polígono "A" y N° 4 y 5 del Polígono "B"; asimismo presenta Declaraciones Juradas por parte de los lote habientes aceptando dicha compensación.

6. OBRAS MÍNIMAS REQUERIDAS PARA EL DESARROLLO DE LA PARCELACION.

6.1 Según cronograma de obras y presupuesto presentado por el Arq. Steve alexander Vielman Vásquez, Registro N° A – 2994, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:

- Accesos: Tratamiento con Balasto.
- Cordones y Cunetas: Mampostería de piedra.
- Aceras: Suelo estabilizado con suelo – cemento.
- Aguas Lluvias: Canaletas y Cabezal de descarga.
- Abastecimiento de Agua Potable: Red Domiciliar y Acometidas.
- Aguas Negras: Letrinas sin Arrastre de Agua.
- Aguas Grises: Trampa de Grasa y Zanja de Infiltración.

6.2 Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

7. ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No.	FECHA
Factibilidad de Regularización para el proyecto Lotificación Ramos.	TR-0014-2021-OR	05 de enero de 2022
Resolución del Ministerio de Cultura.	Resolución DA 296-2021 Expediente VA-101-2021	21 de diciembre de 2021

8. FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. De Registro	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción de Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación para la "Lotificación Ramos".	Licda. Marithza Gloribel Pineda Márquez, Registradora Auxiliar.	Matrícula 80017893-00000	22-02-2022
Declaración Jurada de Construcción de Obras para el Abastecimiento de Agua Potable.	Sr. Hernán Isabel Ramos Villacorta, propietario del proyecto. Lic. Cristian José Hernández Delgado, como notario.	-	27-04-2022
Declaración Jurada de compromiso de realización de obras de urbanización para la "Lotificación Ramos".	Sr. Hernán Isabel Ramos Villacorta, propietario del proyecto. Lic. Andrés Abelino Rivas Aguirre, como notario.	-	16-02-2022

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°:TR-0014-2021-OR

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. De Registro	FECHA
Declaración Jurada para el Ministerio de Cultura	Sr. Hernán Isabel Ramos Villacorta, propietario del proyecto. Lic. Andrés Abelino Rivas Aguirre, como notario.	-	16-02-2022
Declaración Jurada de Donación de Área Verde, "Lotificación Ramos".	Sr. Hernán Isabel Ramos Villacorta, propietario del proyecto. Lic. Andrés Abelino Rivas Aguirre, como notario.	-	16-02-2022
Factibilidad para la Recolección de los Desechos Sólidos para la "Lotificación Ramos".	Lic. Edgar Rutilio Serrano Lovo, Alcalde Municipal de Sesori.	-	29-10-2021
Factibilidad de Servicio de Agua Potable para la "Lotificación Ramos"	Lic. Edgar Rutilio Serrano Lovo, Alcalde Municipal de Sesori.	-	29-10-2021
Factibilidad de tratamiento de Aguas Negras y Grises por parte del Ministerio de Salud	Dr. Manuel Enrique Lovo Solorzano Director UCSFE Sesori SM.	-	23-08-2017
Declaración Jurada de Compensación para el lote N° 5 del Polígono "A"	Sr. Hernán Isabel Ramos Villacorta, propietario del proyecto. Lic. Andrés Abelino Rivas Aguirre, como notario.	-	09-02-2022
Declaración Jurada de Aceptación de Compensación para el lote N° 5 del Polígono "A".	Sr. José León Machado Ventura, Lote-habiente. Lic. Andrés Abelino Rivas Aguirre, como notario.	-	09-02-2022
Declaración Jurada de Compensación para los lotes N° 4 y N° 5 del Polígono "B"	Sr. Hernán Isabel Ramos Villacorta, propietario del proyecto. Lic. Andrés Abelino Rivas Aguirre, como notario.	-	12-02-2022
Declaración Jurada de Aceptación de Compensación para los lotes N° 4 y N° 5 del Polígono "B"	Sr. Julio Cesar Baires Rivas, apoderado de la sra. Xiomara Elizabeth Baires de Castillo, Lote-habiente. Lic. Andrés Abelino Rivas Aguirre, como notario.	-	12-02-2022
Estudio Hidrológico para la "Lotificación Ramos".	Ing. Jaime Enrique Hernández González.	IC – 6531	S/F
Propuesta de diseño para sistema de Aguas Lluvias para la "Lotificación Ramos"	Ing. Jaime Enrique Hernández González.	IC – 6531	S/F
Memoria de cálculo para Red de Agua Potable para la "Lotificación Ramos".	Ing. Jaime Enrique Hernández González.	IC – 6531	S/F

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°:TR-0014-2021-OR
HOJA N° 3 / 4

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. De Registro	FECHA
Presupuesto de Obras de Urbanización para la "Lotificación Ramos".	Arq. Steve Alexander Vielman Vásquez. Ing. Jaime Enrique Hernández González.	A - 2994 IC – 6531	Febrero 2022
Cronograma de Obras de Urbanización para la "Lotificación Ramos".	Arq. Steve Alexander Vielman Vásquez. Ing. Jaime Enrique Hernández González.	A - 2994 IC – 6531	S/F
Memoria Descriptiva del proyecto de "Lotificación Ramos".	Arq. Steve Alexander Vielman Vásquez.	A - 2994	Abril 2022
Especificaciones Técnicas para las obras de urbanización de la "Lotificación Ramos".	Arq. Steve Alexander Vielman Vásquez. Ing. Jaime Enrique Hernández González.	A - 2994 IC – 6531	S/F
Plano de Distribución de Lotes, "Lotificación Ramos". Hoja 1/6.	Arq. Steve Alexander Vielman Vásquez.	A - 2994	Febrero 2022
Plano de Aguas Negras "Lotificación Ramos". Hoja 2/6.	Arq. Steve Alexander Vielman Vásquez. Ing. Jaime Enrique Hernández González.	A - 2994 IC – 6531	Febrero 2022
Plano de Agua Potable "Lotificación Ramos". Hoja 3/6.	Arq. Steve Alexander Vielman Vásquez. Ing. Jaime Enrique Hernández González.	A - 2994 IC – 6531	Febrero 2022
Plano de Aguas Lluvias "Lotificación Ramos". Hoja 4/6.	Arq. Steve Alexander Vielman Vásquez. Ing. Jaime Enrique Hernández González.	A - 2994 IC – 6531	Febrero 2022
Plano de Perfiles "Lotificación Ramos". Hoja 5/6.	Arq. Steve Alexander Vielman Vásquez. Ing. Jaime Enrique Hernández González.	A - 2994 IC – 6531	Febrero 2022
Plano de Terrazas "Lotificación Ramos". Hoja 6/6.	Arq. Steve Alexander Vielman Vásquez. Ing. Jaime Enrique Hernández González.	A - 2994 IC – 6531	Febrero 2022

9. Es responsabilidad del profesional Ing. Jaime Enrique Hernández González, Registro N° IC – 6531, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la Lotificación Ramos.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

EXPEDIENTE N°:TR-0014-2021-OR

10. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.

11. Las pendientes de las vías en la lotificación, deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

12. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.

13. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación y de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.

14. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de Sesori, se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.

15. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que haya adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a ésta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.

16. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.

17. Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El Ministerio de Vivienda, tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.

18. Con base a lo establecido en el Art. 18 de Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

- Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.

- Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

19. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

20. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

21. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

22. Se hace entrega de un juego de planos.

23. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.

24. Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

GOBIERNO DE
EL SALVADOR

MINISTERIO
DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN

EXPEDIENTE N°: TR-0016-2021- OC
HOJA N° 1 / 4

MINISTERIO DE VIVIENDA
UNIDAD DE TRÁMITES Y PERMISOS

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

No. DE PLANOS: 4 POR JUEGO

Santa Ana, 19 de abril de 2022, vista la solicitud presentada por el Ing. Carlos Armando Callejas, Registro N° IC-1201, actuando como profesional responsable, el Sr. José Digno Flores, con registro de desarrollador parcelario N° RIPA77ZUPJ y propietario de la lotificación denominada "**Casa Blanca**", desarrollada en un terreno de área 30,433.13 mts^2, ubicado en el cantón Ashapuco, municipio y departamento de Ahuachapán, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**; el Ministerio de Vivienda, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: **D-3** GRADO DE URBANIZACIÓN: **U- 4** USO DEL SUELO: **HABITACIONAL**

Área de lote tipo: **194.33 mts^2**	Número de lotes habitacionales con factibilidad: **90 U**
	Número de lotes habitacionales Regularizados: **90 U**

2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

ÁREAS	m^2	%
Área útil (lotes)	18,850.83	61.94
Área Verde Recreativa	2,356.75	8.00
Área de Equipamiento Social	720.00	2.00
Protección de quebrada	2,761.33	9.00
Área de servidumbre	28.91	0.06
Área de Circulación	5,715.31	19.00
Área Total del Terreno	**30,433.13**	**100.00**

3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLIGONO	LOTES Nos.	Número de lotes por polígono
A	Del 1 al 8	8
B	Del 1 al 16	16
C	Del 1 al 10	10
D	Del 1 al 7	7
F	Del 1 al 9	9
G	Del 1 al 16	16
H	Del 1 al 8	8
I	Del 1 al 8	8
J	Del 1 al 8	8
Número total de lotes habitacionales: **90 U**		Número de lotes fuera de aprobación: 0

4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vía:

NOMBRE DE LA VÍA: **Calles: 1, 2 y 3** (SECCIÓN A-A).

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	9.00 m
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	4.50 m
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	3.00 m
ANCHURA DE ARRIATE	0.50 m
ANCHURA DE ACERA	1.00 m

NOMBRE DE LA VÍA: **Calles: 5, 6 y El Puente y Avenida Principal Norte** (SECCIÓN B-B).

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	7.50 m
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	3.75 m
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	2.75 m
ANCHURA DE ACERA	1.00 m

NOMBRE DE LA VÍA: Avenida Norte (SECCIÓN C-C).

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	VARIABLE
DEL EJE PROYECTADO A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	VARIABLE
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	2.75
ANCHURA DE ACERA	VARIABLE

NOMBRE DE LA VÍA: Avenida Principal Sur (SECCIÓN D-D).

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	8.50 m
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	4.25 m
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	3.00 m
ANCHURA DE ARRIATE	0.50 m
ANCHURA DE ACERA	0.75 m

NOMBRE DE LA VÍA: Callejón (SECCIÓN E-E).

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	VARIABLE

NOMBRE DE LA VÍA: Calle lotificación Rivas (SECCIÓN F-F).

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	12.00 m
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	6.00 m
DEL MISMO EJE AL CORDÓN PROYECTADO	3.50 m
ANCHURA DE ARRIATE	1.00 m
ANCHURA DE ACERA	1.50 m

5. Según cronograma de obras, especificaciones técnicas de obras y presupuesto presentado por el Ing. Carlos Armando Callejas Hernández, Registro N° IC-1201 se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:
   a) Obras para el abastecimiento de agua potable (sistema autoabastecido a través de pozo perforado existente, tanque de captación existente, con sistema de bombeo, instalación de tubería y acometidas domiciliares)
   b) Obras para el manejo de aguas lluvias (cordón cuneta, canaletas longitudinales, canaletas transversales y cabezales de descarga).
   c) Tratamiento de calles con balasto compactado;
   d) acera suelo-cemento.

6. **De conformidad al Acta Notarial de fecha 23 de febrero de 2022, suscrita ante la notario Licda. Dora María Menéndez Fernández, comparece el Sr. José Digno Flores, propietario quien manifiesta que el proyecto de lotificación "Casa Blanca" cuenta del servicio de agua potable para todos los lotes, abastecido de un pozo perforado y tanque de distribución existente.**

7. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación **Casa Blanca**, los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

8. **ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:**

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No.	FECHA
Factibilidad de Regularización MV	TR-0016-2021-OC	5/1/2022
Resolución del Ministerio de Cultura	Resolución DA 42-2022 - Expediente VA-102-2021 A 107 Ref. 0157-2022 - A107.1 Ref. 060-2022	8/3/2022

9. **FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:**

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Razón y Constancia de Inscripción Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación	Lic. Francisco Antonio Arévalo Elías Registrador Auxiliar	Matrícula: 15151551-00000	14/1/2022
Declaración jurada de la existencia del sistema de distribución de agua potable a la lotificación Casa Blanca, autoabastecida a través de un pozo perforado con tanque de distribución, localizado en el lote 1 del polígono A de la lotificación Florida II, propiedad de José Digno Flores, ante los oficios notariales de la Licda. Dora María Menéndez Fernández	José Digno Flores propietario de la lotificación	---	23/02/2022

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Acta Notarial de compromiso de ejecución de las obras de urbanización, ante los oficios notariales de la Licda. Dora María Menéndez Fernández	José Digno Flores propietario de la lotificación	---	28/2/2022
Acta Notarial de Declaración jurada de compromiso de donación de zona verde recreativa y equipamiento social, ante los oficios notariales de la Licda. Dora María Menéndez Fernández	José Digno Flores propietario de la lotificación	---	23/02/2022
Factibilidad de recolección de desechos sólidos, Alcaldía Municipal de Ahuachapán	Ing. Francisco Chiguila Jefe de Servicios Públicos y Medio Ambiente	---	24/01/2022
Especificaciones Técnicas	Ing. Carlos Armando Callejas, Registro N° IC-1201	---	Sin Fecha
Presupuesto	Ing. Carlos Armando Callejas, Registro N° IC-1201	---	Marzo/2022
Cronograma	Ing. Carlos Armando Callejas, Registro N° IC-1201	---	Sin Fecha
Estudio Hidrológico e Hidráulico	Ing. Carlos Armando Callejas, Registro N° IC-1201	---	20/2/2022
Plano: Planta de distribución de lotes, Hoja N° 1/4	Ing. Carlos Armando Callejas, Registro N° IC-1201	---	Marzo/2022
Plano: Planta de de sistema de drenaje de aguas lluvias Hoja N° 2/4	Ing. Carlos Armando Callejas, Registro N° IC-1201	---	Marzo/2022
Plano: Planta de aguas negras y grises. Hoja N° 3/4	Ing. Carlos Armando Callejas, Registro N° IC-1201	---	Marzo/2022
Plano: Planta de distribución de agua potable y acometidas Hoja N° 4/4	Ing. Carlos Armando Callejas, Registro N° IC-1201	---	Marzo/2022

10. Es responsabilidad del profesional Ing. Carlos Armando Callejas, Registro Nº IC-1201, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la lotificación **Casa Blanca.**
11. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.
12. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.
13. Las pendientes de las vías en la lotificación deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.
14. Esta resolución de regularización CONSTITUYE AUTORIZACIÓN al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.
15. El Ministerio de Vivienda y la Alcaldía Municipal de **Ahuachapán** se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.
16. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a esta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
17. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.
18. **Con base a lo establecido en el Art. 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el Ministerio de Vivienda tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.**
19. Con base a lo establecido en el Art. 18 de Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se prohíbe:

- Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
- Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.

20. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.
21. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.

MINISTERIO DE VIVIENDA
OFICINA DE REGULARIZACIÓN
DT

22. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 31 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.
23. Se hace entrega de un juego de planos.
24. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 22 de la Ley.
25. **Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 10, inciso segundo de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.**

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

MICHELLE SOL
MINISTRA DE VIVIENDA

c.c. Archivo.
SdeM/jcm.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

REF. 3- 2016.

MINISTERIO DE VIVIENDA: San Salvador a las ocho horas con treinta minutos del día diecinueve de abril del año dos mil veintidós.

El presente proceso administrativo ha sido promovido de oficio de parte del ex Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda, en adelante el Ministerio y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/752/07/06/2016 de fecha siete de junio del año dos mil dieciséis, suscrito por el entonces Viceministro y agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folio 2 al 16 del expediente, mediante el cual informan sobre el proceso ingresado para la lotificación , la que se ubica en el municipio de , departamento de , expediente que cuenta con Resolución de Factibilidad de Regularización de fecha diecisiete de agosto de dos mil quince, con vencimiento el uno de octubre de dos mil quince, y primera prórroga de fecha veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis, siendo el señor el propietario del inmueble y el desarrollador parcelario. En razón de lo anterior, se requirió se inicie el proceso administrativo correspondiente conforme lo que regulaba la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional ahora normado según lo dispuesto en los artículos 13 inciso segundo y 31 de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, remitiendo en adjunto copias certificadas de: a) Resolución de Factibilidad de Regularización de fecha diecisiete de agosto de dos mil quince, del expediente
b) Formulario de regularización de Lotificaciones para Uso Habitacional; c) DUI y NIT del propietario y desarrollador parcelario; d) Certificado de Inscripción en el Registro de Desarrolladores Parcelarios código del señor ; e) Escritura de Compraventa de Inmueble y Constancia de Inscripción a favor del señor

LEIDOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

i) Que mediante resolución de las ocho horas del día doce de octubre del año dos mil veintiuno, agregada a folio 26 al 29 de este proceso, se resolvió: "a) Instrúyase el presente proceso administrativo sancionador en contra del señor , propietario del inmueble y desarrollador parcelario, a efecto de determinar si los hechos anteriores son o no constitutivos de la infracción establecida en el artículo 31 literal "a" de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones, conducta que, de comprobarse, daría lugar a la sanción contemplada en el artículo 32 literal "b" de la referida ley. b) DESE AUDIENCIA al señor , propietario del inmueble y desarrollador parcelario, para que en un plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES contados a partir del siguiente de la notificación de la presente resolución, haga uso respectivamente de su derecho de audiencia y defensa, consagrado en los artículos 11 y 12 de la Constitución de la República de El Salvador, 36 inciso 2° y 40 Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, articulo 97 y 110 de la Ley de Procedimientos Administrativos; pudiendo aportar las alegaciones, documentos y justificaciones que estime pertinentes. Para que se conteste por escrito la audiencia conferida ante la Gerencia Legal del Ministerio Vivienda, con el fin de garantizar el debido proceso. c) ordenase al señor en la calidad antes citada, que como medida cautelar suspenda la comercialización de las parcelas o lotes que esté realizando en contravención a la Ley y Reglamento de la materia, de conformidad a lo establecido en el Artículo 36 inciso 3 de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, 78 y 152 de la Ley de Procedimientos Administrativos. d) Requiérase, de conformidad al artículo 99 de la Ley de Procedimientos Administrativos, al señor en calidad antes citada, que, en su primer escrito de comparecencia, señale medio electrónico o dirección postal para recibir las sucesivas notificaciones. e) Delegase al Gerente Legal la facultad de recibir documentación, confrontar copias con sus respectivos originales, en su caso extender certificaciones y girar comunicación interinstitucional que fuere pertinente para depurar el presente

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

proceso. f) La presente resolución de conformidad a los artículos 104 y 123 inciso primero de la Ley de Procedimientos Administrativos, no admite Recurso".

ii) Que mediante escrito de fecha cinco de noviembre del año dos mil veintidós, agregado a folio 31 al 33 y documentos anexos agregados a folios 34 al 41 de este proceso, suscrito por el señor [redacted] en calidad de propietario y desarrollador parcelario de la lotificación [redacted], entre otras cosas manifiesta: " En virtud que el día veintidós de octubre del presente año fui notificado de la resolución emitida a las ocho horas del día doce de octubre de dos mil veintiuno, que forma parte del expediente con referencia 28R-3-2016, en donde con base a lo establecido en los artículos 13 inciso 2, 31, 32, 33, 34, 36, 40, 41, 44, 45, 48, 50, 56 y 57 de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, y artículos 78, 79, 106, 107, 110 y 152 de la Ley de Procedimientos Administrativos, el Ministerio de Vivienda, resolvió iniciar el presente procedimiento Administrativo Sancionador, a efecto de determinar si los hechos ahí mencionados son o no consecutivos de la infracción establecida en el artículo 31 letra "a" de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificación y Parcelaciones para Uso Habitacional, por no someterse al proceso de regularización en el plazo establecido en la referida Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones, a usted con el debido respeto EXPONGO: Que la lotificación [redacted] ubicada en [redacted], municipio de [redacted], departamento de [redacted], que cuenta con un número total de VEINTICINCO LOTES, está siendo desarrollada sobre un inmueble de mi propiedad inscrito a mi favor, con una extensión total de CATORCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA CON CINCO MILESIMAS DE METROS CUADRADOS, inscrita en el registro de la propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, bajo la matricula número CEINCO CERO CERO TRES TRES SIETE CERO CERO-CERO CERO CERO CERO CERO, y marginado como parcelación en el Centro Nacional de Registro. Actualmente cuenta con los permisos de: FACTIBILIDAD DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE: algunos lotes ya tienen servicio de agua potable domiciliar; FACTIBILIDAD DE RECOLECCION DE DESECHOS SÓLIDOS: el proyecto cuenta con este servicio que lo brinda la municipalidad de [redacted]; FACTIBIULIDAD DE ALCANTARILLADO SANITARIO aguas negras

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

y aguas servidas, otorgado por el Ministerio de Salud, por medio de la Unidad de Salud de y FACTIBILIDAD DE ENERGIA ELÉCTRICA. En cuanto a las zonas verdes, por medio de acuerdo número cinco de fecha tres de febrero de dos mil once, el Consejo Municipal de la Alcaldía c , autorizo designar a un sindico para que en representación de la Municipalidad recibirá la donación de estas, quedando pendiente la escrituración para cuando se legalice la propiedad como tal; demostrando de esta forma mi compromiso por continuar con el proceso de regularización. Todos los documentos antes descritos resultan importantes para poder cumplir con el proceso de entregar documentos de propiedad de los lote-habientes, y su servidor a trabajado para conseguir cada uno de ellos, razón por la cual he pedido prorroga en una ocasión para poder terminar este proceso, en el cual exprese de forma contundente que para poder recolectar información de los lote-habientes, se necesita transitar por zona que actualmente se encuentra utilizadas por grupos delincuenciales, llamados pandillas, las cuales en más de una ocasión nos han amenazado por circular por esas veredas y quebradas de invierno. Asimismo, es importante que su servidor invirtió mucho tiempo en obtener las firmas de las declaraciones juradas, debido a que los lote habiente estuvieran conformes con la compensación de cada lote, afectado por derivación de la nueva remedición de cada lote, por la disposición del derecho de vía dichas acciones son un precedente de que este servidor quiere darle certidumbre a cada lote habiente, con los trámites necesarios que nos lleven a legalizar esta lotificación y con ello entregar las escrituras correspondientes. Por otro lado, es importante mencionar, que mi persona es profesional en economía, no soy persona que subsista de proyectos habitacionales, únicamente he desarrollado este proyecto de parcelación. En razón que el proyecto no se ha podido terminar de regularizarse por la situación conflictiva de la zona, solicito se tenga en consideración y se valore el trabajo que he realizado para obtener y cumplir con las factibilidades mencionadas en los párrafos anteriores, pudiendo resolver las observaciones de carácter institucional, Municipal, Adescos de servicios de agua potable , Ministerio de Salud, Ministerio de Vivienda y Centro Nacional de Registros, con lo cual espero tener un nuevo punto de vista del departamento técnico del MINSITERIO DE VIVIENDA y continuar con el trámite de regularización de la lotificación. Por las razones antes expuestas, ustedes con todo respeto PIDO: A. Admita

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

el presente escrito, en donde expongo las razones con las que pretendo. Demostrar no haber incurrido en la infracción establecida en el artículo 31 letra "a" de la Ley Especial Transitoria Para la regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional. B. Se Admita la copia simple de certificación de acuerdo número cinco de fecha tres de febrero de dos mil once, suscrito por el alcalde Municipal de , donde se acepta la donación, esperando legalizar la escritura correspondiente. C. Se admita las declaraciones juradas de los lote -habientes, donde manifiestan su conformidad respecto de la compensación recibida por los cambios en las medidas de los lotes por el Derecho de Vía de la calle las Animas, lo cual resulta importante para continuar con el proceso de legalización de la lotificación".

iii) Que mediante escrito de fecha veinticinco de enero del año dos mil veintidós, agregado a folios 42 de este expediente, en el que entre otras cosas manifiesta que: "... y habiendo presentado las alegaciones a través del escrito de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, dentro del plazo conferido para ello; mediante el cual manifesté que debido a la situación conflictiva de la zona no se había podido continuar con el proceso de regularización, sin embargo, actualmente la lotificación ya cuenta con los permisos de factibilidades de abastecimientos de aguas, recolección de desechos sólidos, alcantarillado sanitario y energía eléctrica, y los lote-habientes recibieron la compensación por los cambios en las medidas de los lotes por el derecho de vía de la calle las Animas, lo cual demostré por medio de las declaraciones originales anexadas en el referido escrito en atención a ello a ustedes con el debido respeto EXPONGO: Con la finalidad de que el presente procedimiento no se vea dilatado y poder continuar con la obtención de la regularización de la lotificación y entregar la escritura de propiedad a cada lote-habiente, procedo a aceptar todos los hechos que se me atribuyen los cuales son constitutivos de la infracción establecida en el artículo 31 letra "a" de la ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional consistente en "No someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones" (itálicas agregadas). En virtud de lo anterior y con base a lo estipulado en el artículo 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos, el cual establece" Si iniciado

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

un procedimiento sancionador, el infractor reconoce su responsabilidad de forma expresa y por escrito, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda. Esta circunstancia será considerada como atenuante para la determinación de la sanción. Cuando la sanción tenga carácter pecuniario, se podrá aplicar reducciones de hasta una cuarta parte de su importe" (itálicas agregadas), prescindo de la etapa probatoria, y solicito se pase a emitir la resolución correspondiente y se considere proporcionar el beneficio regulado en el citado artículo. Por las razones antes expuestas, ustedes con todo respeto PIDO: A. Admitirme el presente escrito, en donde acepto todos los hechos que se me atribuyen y son constitutivos de la infracción establecida en el artículo 31 letra "a" de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional; B. Considerar la imposición de la multa mínima fijada en veinte salarios mínimos mensuales del sector industria; C, se deje sin efecto el escrito de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, por los motivos expresados en el presente escrito".

iv) Que mediante escrito de fecha uno de febrero del año dos mil veintidós, agregado a folio 44 de este expediente, suscrito por el señor , en calidad de propietario y desarrollador parcelario de la lotificación , en el que entre otras cosas manifiesta: "Que haciendo uso de mi derecho de audiencia y defensa consagrado en los artículos 11 y 12 de la constitución de la República de El Salvador, 36 inciso segundo y 40 de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, articulo 97 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativos, presente escrito con fecha cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, a través del cual expuse las debidas alegaciones y anexe como prueba cinco declaraciones juradas originales, en las cuales se hace constar que los lote-habientes recibieron la compensación por los cambios en las medidas de lotes por el derecho de vía de la calle las Animas. Y en razón, que las referidas declaraciones juradas resultan un documento necesario para continuar con el proceso de Regularización de la lotificación, solicito que las mismas se desglosen del expediente con referencia 2016 y que constan del folio 35 al 40 y se admitan que las mismas sean sustituidas por copias simples, las cuales anexare al presente escrito".

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

ANÁLISIS JURÍDICO.

a) **Competencia.**

De conformidad a lo establecido en el artículo 1 de la Ley en referencia establece literalmente lo siguiente: "la presente Ley tiene por objeto establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas antes del siete de septiembre del año dos mil doce, que permita dar inicio a procesos de regularización e inscripción de lotificaciones, o continuar tramitando aquellos procesos que fueron iniciados conforme al régimen transitorio para la regularización de las lotificaciones que contempla la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, debiendo la autoridad competente para estos últimos, tramitar y finiquitar los procesos de regularización ante ella presentados y los desarrolladores parcelarios y propietarios cumplir lo requerido por la autoridad competente en las diferentes resoluciones emitida, conforme al Título III de la presente Ley.

Asimismo, en cuanto al ámbito de aplicación de conformidad a lo establecido en el artículo 2 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se regirán por dicha ley, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las establecidas en los literales a, b, c, d, e, f, g, h, i, j. La autoridad competente, valorará y resolverá lo que corresponda; siempre y cuando la lotificación de que se trate se encuentre comercializada, de conformidad a la presente ley y su reglamento, en un cincuenta por ciento, de los lotes que componen la lotificación.

De conformidad a lo establecido en el artículo 25 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier título, y que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional, sin contar con el permiso respetivo de la autoridad competente.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Que el artículo 41, de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, establece que, "Para efectos sancionatorios, los procesos iniciados con anterioridad a la presente Ley, continuarán aplicándose en su ejecución las disposiciones contenidas en el presente régimen, en cuanto a actos y resoluciones pendientes de pronunciar".

El artículo 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, establece "El Ministerio de Vivienda o la autoridad competente en su caso, tendrán la facultad de inspección, control y sanción que la presente Ley confiere. En todo caso, el Ministerio de Vivienda o la autoridad competente, multará a los propietarios de los inmuebles generales y desarrolladores parcelarios, en caso de que no se sometieren y dieran continuidad al proceso de regularización, conforme lo dispone la presente Ley, sin perjuicio de dar aviso a la Fiscalía General de la República cuando corresponda, en caso de indicio de posibles ilícitos penales".

Que el artículo 32 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, establece que "Las infracciones anteriores serán sancionadas administrativamente por la autoridad competente que se encuentre conociendo el proceso de regularización", refiriéndose dicho artículo que cuando se incumple con lo dispuesto en los párrafos que anteceden en el artículo 31 de la referida ley, el infractor está sujeto a una sanción económica.

Según lo dispone el artículo 51 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el Ministerio de Vivienda y las demás autoridades competentes podrán publicar un listado de las lotificaciones y desarrolladores parcelarios que no están dando cumplimiento a la presente Ley.

Que la potestad sancionadora está constreñida al principio de legalidad, por lo que cualquier sanción, deberá ser precedida de un debido proceso, dentro del cual se encuentra contenido el derecho a la defensa que es aplicable a todas las actuaciones judiciales y administrativas. El contenido y alcance del derecho al debido proceso encierra dentro de sí, un conjunto de

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

garantías que se traducen en una diversidad de derechos para el procesado, entre los que figuran, el derecho a acceder a la justicia, el derecho a ser oído, el derecho a la articulación de un proceso debido, derecho de acceso a los recursos legalmente establecidos, derecho a un tribunal o autoridad competente, independiente e imparcial, derecho a obtener una resolución fundada en el derecho, a un proceso sin dilaciones indebidas en el que se observen las formalidades esenciales procedimentales, derecho a la ejecución de las sentencias, entre otros. Todos estos derechos se desprenden de la aplicación de los Arts. 11, 12 y 14 de la Constitución de la República.

Hecho el anterior análisis, queda plenamente establecido que la competencia dada por la ley a este Ministerio, lo faculta no solo para autorizar el permiso de lotificación o parcelación, sino que también para emitir factibilidades de regularización, realizar devoluciones, otorgar prorrogas o cualquier otra resolución que pueda dar origen a un proceso sancionatorio, además le faculta también para sustanciar el presente proceso sancionatorio en el cual se ha garantizado el debido proceso. Por tanto, siendo la competencia el elemento subjetivo que condiciona la validez de todo acto administrativo, la cual cobra especial relevancia cuando afecta per se derechos o intereses de los administrados.

b) <u>Facultad Sancionadora del Estado.</u>

Según jurisprudencia e importantes y mayoritarias corrientes doctrinarias, el "iuspuniendi del Estado" concebido como la capacidad de ejercer un control social coercitivo ante lo constitutivo como ilícito, se manifiesta en la aplicación de las leyes penales por los tribunales que desarrollan dicha jurisdicción, y en la actuación de la Administración Pública al imponer sanciones a las conductas calificadas como infracciones por el ordenamiento jurídico. Dicha función administrativa desarrollada en aplicación del iuspuniendi, se conoce técnicamente como potestad sancionadora de la Administración Pública.

Como otras potestades de autoridad, ésta se ejerce dentro de un determinado marco normativo que deviene primeramente de la Constitución. En tal sentido, la norma constitucional en el Artículo. 14, sujeta inicialmente la potestad sancionadora administrativa al cumplimiento del debido proceso: "(...) la autoridad administrativa podrá sancionar, mediante resolución o

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

sentencia y previo el debido proceso, las contravenciones a la leyes, reglamento u ordenanzas...". Pero, sobre todo, en congruencia con los fundamentos del Estado Constitucional de Derecho.

Corolario de la identidad de la potestad penal de la judicatura y la sancionadora de la administración, es la observancia de los principios consonantes que inspiran y rigen las actuaciones de ambos. Si bien dichos principios tienen también origen común en la identidad ontológica de ambas potestades, los mismos han sido tradicionalmente configurados y aplicados antes en el ámbito penal y de ahí trasladados gradualmente al ámbito administrativo a fuerza de construcciones doctrinarias y jurisprudenciales. Por esa razón, tradicionalmente se habla de aplicación de los principios del derecho Penal al ámbito administrativo sancionador.

Resulta entonces que la potestad sancionadora de la administración se enmarca en principios correspondientes a los que rigen en materia penal, pero con las particularidades o matices propios de la actividad realizada por la administración. Sabido es que existen distinciones importantes entre la actividad penal y la actividad administrativa, en razón de las distintas funciones que cumplen en el Estado de Derecho, aunque ello no debe inhibir a la administración de la aplicación de los principios rectores del iuspuniendi al ámbito administrativo sancionador, pues estos tienen origen primordialmente en la norma fundamental.

III. FUNDAMENTO DE LA DECISIÓN.

El presente proceso ha sido promovido de oficio de parte del entonces Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/752/07/06/2016 de fecha siete de junio del año dos mil dieciséis, suscrito por el entonces Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folios 2 al 16 y ampliación del mismo mediante memorandos referencias MV/DT/UTP/552/22/09/2021 de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, suscrito la Jefa de la Unidad de Trámites y Permisos, agregado a folios 18 de este proceso, que mediante la resolución de Factibilidad de Regularización, de fecha diecisiete de agosto del año dos mil quince, tal como consta a folios 2 del expediente, emitida por el entonces Viceministerio de Vivienda y

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda, en el expediente con referencia

, recibida el día el veintiocho de agosto de ese mismo año, y con vencimiento el día veintiocho de septiembre del dos mil quince, habiendo vencido el plazo sin que el propietario y desarrollador parcelario del inmueble de la lotificación, continuara con el proceso de regularización de la lotificación denominada , ubicada en el Municipio departamento de , en el trámite con número de referencia .

específicamente solicitó se le conceda obtener la Regularización de Lotificación de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y su respectivo Reglamento, motivo por el cual se dio inicio al proceso administrativo sancionatorio con el propósito de determinar la existencia de la presunta infracción establecida en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, regulado ahora en el artículo 13 inciso 2° de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones.

Con base al principio de oficialidad y carga de la prueba es esta administración a quien le compete probar la infracción denunciada. La doctrina de la carga de la prueba establece: "El Órgano Administrativo, está específicamente obligado a desarrollar, incluso de oficio todos los actos de instrucción; por consiguiente, le corresponde realizar todas las actividades probatorias que se consideran adecuadas para la determinación, conocimiento y comprobación de todos los datos según los cuales deba pronunciarse la resolución (Eduardo García de Entería, Curso de Derecho Administrativo II, págs. 495 y 496, 8° Edición S.L.).

En relación al informe antes citado el cual dio origen a impulsar este proceso, han comparecido el señor en calidad de propietario y desarrollador parcelario de la lotificación quien por medio de escrito de fecha veinticinco de enero del año dos mil veintidós, relacionado en el romano "iii" respectivamente de esta resolución, mediante el cual manifiesta que acepta los hechos que se le atribuyen los cuales son constitutivos de la infracción establecida en el artículo 31 literal "a" de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional por no cumplir con lo

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones, asimismo manifiesta que prescinde de la etapa probatoria y solicita se emita resolución correspondiente.

Al respecto este ministerio considera lo siguiente en cuanto a los argumentos planteados:

Que de acuerdo al artículo 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos que establece: "Si iniciado un procedimiento sancionador, el infractor reconoce su responsabilidad de forma expresa y por escrito, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda. Esta circunstancia será considerada una atenuante para la determinación de la sanción. Cuando la sanción tenga carácter pecuniario, se podrá aplicar reducciones de hasta una cuarta parte de su importe". En consecuencia, con la aceptación de los hechos atribuidos en el presente proceso, suscrito por el señor propietario del inmueble donde se está desarrollando la construcción del proyecto de parcelación denominado . , por lo que con dicha aceptación por parte del administrado de haber transgredido lo establecido en el artículo 31 literal "a" de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones, y de conformidad al artículo 20 y 314 ordinal 1° del Código Procesal Civil y Mercantil, que establece "los hechos admitidos o estipulados por las partes, no requieren ser probados", aunado a ello el señor renuncia al término de prueba en el presente proceso.

Por otra parte, tomando en cuenta el principio de Proporcionalidad de la Pena, el cual establece que esta debe ser impuesta tomando como base al daño o desvalor causado, es decir el principio de proporcionalidad debe ser concebido, y así lo ha señalado entre otros, QUIRÓS LOBO (Principios del Derecho Sancionador, Comares, 1996) como una eficaz herramienta en la lucha contra la discrecionalidad de la Administración y contra su poder soberano para decidir la sanción.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

El llamado principio de proporcionalidad (VerhaltnismaBigkeit, en la terminología alemana, en cuya doctrina donde fue gestado originalmente), principio incluido en el más general de prohibición de exceso (UbermaBverbot), constituye un criterio constitucional informador de aquella actividad de los poderes públicos susceptible de restringir, lesionar o limitar de alguna forma los derechos individuales de los ciudadanos.

Así, mediante la exigencia de que las medidas públicas de esa índole punitiva, sancionadora o, en cualquier caso, restrictiva de derechos, se adecuen a los imperativos dimanantes del principio de proporcionalidad, se alza para las autoridades correspondientes una frontera o limite a su actuación represiva, la cual únicamente podrá ser llevada a la práctica cuando resulte estrictamente necesaria, idónea y proporcionada para obtener los objetivos perseguidos por la misma, de forma que cuando los fines buscados con su adopción puedan ser conseguidos a través de medidas alternativas manifiestamente menos gravosas, habrá de imponerse la utilización de estas últimas.

En ese orden de ideas, tal como consta en el decreto número diez emitido por el Órgano Ejecutivo en fecha siete de julio del año dos mil veintiuno, en el que consta las tarifas de los salarios mínimos para las personas que trabajan en los rubros del comercio, servicios, industria, ingenios azucareros, y otras actividades de agroindustria, así como para las personas trabajadoras a domicilio que laboren para dichos rubros será de trescientos sesenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América (USD $365.00), mensual.

Por lo que considerando lo establecido en el artículo 32 inciso final de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional en el que establece que "ninguna multa será inferior a veinte salarios mínimos mensuales del sector la industria", y tomando en cuanta con la proporcionalidad y base de las sanciones establecida en el artículo 44 literal "f" del cuerpo normativo citado en este párrafo y aplicando el principio de proporcionalidad de la multa el cual ha sido relacionado en esta resolución, este ministerio considera que en cuanto a lo solicitado por el administrado de considerar como una atenuante para determinar la sanción, la multa la cual es se establece en veinte salarios mínimos del sector

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

de la industria equivalentes a dólares de los Estados Unidos de América (USD $) por el incumplimiento objeto de este proceso.

En razón de lo anterior, es importante mencionar que de conformidad a lo establecido en el Inciso final del artículo 86 de la Constitución de la República que dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las señaladas que las que señala la ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación", Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

POR TANTO, de conformidad a lo antes expuesto y a los artículos 11, 12, 14, 86 de la Constitución de la República, 1,2, 13 inciso 2°, 31 literal a), 32 literal b), 39, 40, 41, 44 literal f), 45, 46, 47, 50, de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos, este Ministerio **RESUELVE:**

a) **TÉNGASE** por establecido el abandono del proceso de regularización atribuido al señor en su calidad de Propietario y Desarrollador Parcelaria de la lotificación denominada '

b) **IMPÓNGASE** al señor su calidad de Propietario y Desarrollador Parcelario de la lotificación denominada " ", la multa de

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD).

c) **ORDÉNESE** al señor en su calidad de propietario y desarrollador parcelario de la lotificación denominada , que se apersone en el Ministerio de Vivienda para que se extienda el respectivo mandamiento de pago de la multa impuesta dentro del plazo de **DIEZ DÍAS HÁBILES** siguientes al día en quede firme la presente resolución, cancelando dicho pago ya sea en efectivo o mediante cheque certificado a favor de la Dirección General de Tesorería por la cantidad de **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD),** caso contrario se deberá informar por parte de la Unidad de Trámites y Permisos de este ministerio dicho incumplimiento para hacer del conocimiento, mediante copia certificada a la Fiscalía General de la República, para iniciar los procesos legales correspondientes.

d) **ORDENASE** al señor en la calidad antes indicada, que deberán realizar los trámites correspondientes a fin de obtener la Resolución de Regularización de la lotificación denominada ' ", ante este Ministerio de conformidad a la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y el Reglamento respectivo, so pena de remitir mediante copia certificada administrativamente este expediente a la Fiscalía General de La República, por cometimiento del Delito establecido en el artículo 338 del Código Penal.

e) **ORDENASE** al señor , reiniciar dentro de los quince días hábiles posteriores al pago de la multa impuesta el proceso de regularización, so pena de configurarse una infracción conforme al literal "a" del artículo 31 de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

f) **REMÍTASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a la Unida de Trámites y Permisos de este ministerio.

g) **EXTIÉNDASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a las partes involucradas.

h) La presente resolución de conformidad a los artículos 42 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, solo admite recurso de reconsideración, el cual podrá ser interpuesto ante el Titular de este Ministerio, en el plazo de diez días contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente.

NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO
MINISTRA DE VIVIENDA AD HONOREM.

LM/GLMV

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

REF. 3- -2017.

MINISTERIO DE VIVIENDA: San Salvador a las diez horas con cuarenta minutos del día seis de julio del año dos mil veinte.

El presente proceso administrativo ha sido promovido de oficio de parte del ex Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda, en adelante el Ministerio y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/347/03/07/2017 de fecha tres de julio del año dos mil diecisiete, suscrito por el entonces Viceministro y agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folio 6 al 57 del expediente, mediante el cual informan sobre el proceso ingresado para la lotificación ', que habiendo obtenido Factibilidad de regularización el cuatro de enero del año dos mil dieciséis, recibida el catorce de enero del año dos mil dieciséis y con vencimiento el diez de febrero de del dos mil dieciséis, y con número de prorrogas agotadas la primera de REF: DVMVDU/STUC/0390/29/03/2016, de veintinueve de marzo del dos mil dieciséis, la segunda con REF: DVMVDU/STUC/0897/3p0/06/2016, de fecha treinta de junio del año dos mil dieciséis, la tercera con REF: DVMVDU-DG/STUC/0158/24/10/2016, de fecha veinticuatro de octubre dos mil dieciséis, incluyendo una con término fatal para la presentación del pronunciamiento sobre la misma con REF: DVMVDU-DG/STUC/088/10/02/2017, de fecha diez de febrero de dos mil diecisiete, para la presentación del pronunciamiento sobre la misma, ampliación de informe mediante memorandos referencias DVMVDU/STUC/041/19/01/2018 de fecha diecinueve de enero dos mil dieciocho y VMVDU/STUC/010/11/01/2019 de fecha once de enero del año dos mil diecinueve, suscrito por la Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción del ministerio, agregados a folios 5 y 59 respectivamente del expediente, de la Lotificación " ubicada en el municipio de , departamento de en el trámite con número de referencia obteniendo factibilidad de Regularización de Lotificación, sin haber cumplido con la misma en el plazo otorgado, incurriendo así en una presunta infracción a lo establecido en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones; siendo el propietario del inmueble y desarrollador parcelario el señor

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

LEIDOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

i) Que mediante resolución de las once horas del día seis de mayo del año dos mil diecinueve agregada a folio 62 y 63 de este proceso, se admitió el informe inicial y en el mismo se ordenó citar y emplazar al propietario de la lotificación y desarrollador parcelario los señores en calidad de propietario y el señor en calidad de desarrollador parcelario, a efecto de hacer de su conocimiento las diligencias que se instruyen en su contra y para que hiciera uso de sus derechos de audiencia y defensa establecidos en los artículos 11 y 12 de la Constitución de la República; ordenándosele a dichos señores como medida cautelar que suspendan la comercialización de las parcelas o lotes que estén realizando en contravención a lo establecido en el artículo 31 inciso 4 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

ii) Que mediante escrito de fecha del dos de julio del año dos mil diecinueve suscrito por el señor Juan Francisco Fuentes Santamaría en su calidad de propietario agregado a folios 66 y documentos anexos del folio 67 al 69 de este expediente, respondió en sentido negativo todas las presunciones que se señalan en su contra haciendo alegaciones en los términos siguientes:

"...Que el trámite de la lotificación ha sufrido retrasos debido a que el Juzgado de Primera Instancia de Sensuntepeque bajo la referencia del , se me ha demandado mediante Juicio Ejecutivo de Embargo, sin deberles ninguna cantidad de dinero a los Licenciados , quienes de manera inescrupulosa lo hicieron mediante una letra de cambio en el momento que mi persona contrato los servicios profesionales de los mismos... sin embargo a la fecha ya transcurrieron seis meses y no han movilizado el proceso civil en mi contra por lo que he solicitado la caducidad de la instancia en el Juzgado Primero de Sentencia de Sensuntepeque, así mismo he promovido ante la Sala de Lo Constitucional de la Honorable Corte Suprema de Justicia ..."

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

iii) Que mediante escrito de fecha cuatro de julio del año dos mil diecinueve, agregada a folios 70 y 71 de este proceso, suscrito por el señor en calidad de desarrollador parcelario, respondió en sentido negativo haciendo las alegaciones siguientes:

"... Que al dar inicio los trámites correspondientes para la legalización de la misma en fecha cuatro de enero del año dos mil dieciséis, se nos otorgó resolución de Factibilidad, para poder legalizar dicha lotificación, que desde esta fecha he venido presentando toda la documentación requerida y establecida en nuestras leyes para poder continuar con dicho proyecto dentro de lo cual se encuentran los diferentes estudios así como también las factibilidades otorgadas por las diferentes instituciones para energía, agua potable y desechos sólidos, que dentro de la documentación requerida se solicita, que presente la Certificación Extractada del inmueble donde se desarrolla el proyecto de lotificación, la cual fue presentada, pero en la misma aparece que se encuentra un gravamen de anotación preventiva por parte del Juzgado Primera Instancia de Sensuntepeque, departamento de Cabañas, de la que ni el mismo propietario el señor Juan Francisco Fuentes Santamaría, se había dado cuenta. Que existía dicho gravamen y por lo tanto el problema en el referido proyecto de lotificación que desde esa fecha se han venido teniendo..."

IV. Que mediante resolución de las ocho horas del día once de noviembre del año dos mil diecinueve agregada a folios 74 de este expediente, en el que se resolvió entre otras cosas lo siguiente: *"a) Téngase por parte en este proceso a los señores en su calidad de propietario y al señor en su calidad de desarrollador parcelario por evacuada la audiencia conferida al mismo mediante resolución de las once horas del día seis de mayo de dos mil diecinueve b) prevéngasele al señor Juan Francisco Fuentes Santamaría, remitir informe sobre el estado actual del proceso de Amparo promovido por su persona encontrar de los abogados... c) Asimismo, con el fin de garantizar el debido proceso y de conformidad a lo establecido en los artículos 32 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, y articulo 107 de la Ley de Procedimientos Administrativos abrase a prueba el presente proceso por el termino de OCHO DIAS HABILES, ... d) Tómese nota de*

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

los número telefónicos señalados por el como medio de comunicación para que se presente a notificarse dentro de este proceso".

V. Que mediante escrito de fecha dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve, suscrito por el señor agregado a folios 78 de este expediente, en el que entre otras cosas manifiesta "...Que en atención a la resolución de fecha once de noviembre de dos mil diecinueve la cual fue notificada... vengo por medio del presente escrito a evacuar las prevenciones que se me han hecho... que dicho amparo me fue declarado improcedente por la sala de lo Constitucional... con lo que doy por evacuada dicha prevención..."

VI. Que mediante escrito de fecha dieciséis de diciembre del dos mil diecinueve agregado a folio 79 de este expediente, suscrito por el señor entre otras manifiesta "que para el proyecto de la lotificación es el propietario de la misma el señor . quien deberá aportar todas las pruebas pertinentes para la legalización de la misma, ya que mi persona solamente actúa en calidad de desarrollador parcelario de la referida lotificación razón por la cual no está en mis manos la aportación de pruebas para desvirtuar los hechos planteados en el referido proceso..."

II. ANÁLISIS JURÍDICO.

a) Competencia.

De conformidad a lo establecido en el Art. 1 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, dicha Ley tiene por objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier Título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional a partir de la vigencia de citada Ley; así como, establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Asimismo, en cuanto al ámbito de aplicación de conformidad a lo establecido en el artículo 2 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se regirán por dicha ley, incluyendo el régimen transitorio establecido en el título segundo, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las establecidas en los literales a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k. La autoridad competente, valorará y resolverá lo que corresponda; siempre y cuando la lotificación de que se trate se encuentre comercializada, de conformidad a la presente ley, en un cincuenta por ciento, de los lotes que componen la lotificación. Para los efectos sancionatorios, determinados en el capítulo sexto del título primero y capítulo quinto del título segundo de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se incluirán todas las lotificaciones que se encuentren comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la citada ley, excepto las descritas en el literal b) del presente artículo.

Para efectos sancionatorios se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones, o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier título, y que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional, sin contar con el permiso respetivo de la autoridad competente, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 de la Ley Especial de Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Cuando se incumple con lo dispuesto el párrafo que antecede, el infractor está sujeto a una sanción económica establecida en el Art. 61 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Desde luego que la potestad sancionadora está constreñida al principio de legalidad, por lo que cualquier sanción, deberá ser precedida de un debido proceso, dentro del cual se encuentra contenido el derecho a la defensa que es aplicable a todas las actuaciones judiciales y administrativas. El contenido y alcance del derecho al debido proceso encierra dentro de sí, un conjunto de garantías que se traducen en una diversidad de derechos para el procesado, entre los que figuran, el derecho a acceder a la justicia, el derecho a ser oído, el derecho a la articulación de un proceso debido, derecho de acceso a los recursos legalmente establecidos, derecho a un tribunal o autoridad competente, independiente e imparcial, derecho a obtener

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

una resolución fundada en el derecho, a un proceso sin dilaciones indebidas en el que se observen las formalidades esenciales procedimentales, derecho a la ejecución de las sentencias, entre otros. Todos estos derechos se desprenden de la aplicación de los Arts. 11, 12 y 14 de la Constitución de la República.

Hecho el anterior análisis, queda plenamente establecido que la competencia dada por la ley al ex viceministerio de vivienda y desarrollo urbano y hoy ministerio de conformidad con el artículo 45-D número 10 del decreto ejecutivo N°12 de fecha veintitrés de julio de dos mil diecinueve, lo faculta no solo para autorizar el permiso de lotificación controvertido, sino también para sustanciar el presente proceso sancionatorio en el cual se ha garantizado el debido proceso. Por tanto, siendo la competencia el elemento subjetivo que condiciona la validez de todo acto administrativo, la cual cobra especial relevancia cuando afecta per se derechos o intereses de los administrados.

b) Facultad Sancionadora del Estado.

Según jurisprudencia e importantes y mayoritarias corrientes doctrinarias, el "iuspuniendi del Estado" concebido como la capacidad de ejercer un control social coercitivo ante lo constitutivo como ilícito, se manifiesta en la aplicación de las leyes penales por los tribunales que desarrollan dicha jurisdicción, y en la actuación de la Administración Pública al imponer sanciones a las conductas calificadas como infracciones por el ordenamiento jurídico. Dicha función administrativa desarrollada en aplicación del iuspuniendi, se conoce técnicamente como potestad sancionadora de la Administración Pública.

Como otras potestades de autoridad, ésta se ejerce dentro de un determinado marco normativo que deviene primeramente de la Constitución. En tal sentido, la norma constitucional en el Art. 14, sujeta inicialmente la potestad sancionadora administrativa al cumplimiento del debido proceso: "(...) la autoridad administrativa podrá sancionar, mediante resolución o sentencia y previo el debido proceso, las contravenciones a la leyes, reglamento u ordenanzas...". Pero sobre todo, en congruencia con los fundamentos del Estado Constitucional de Derecho.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Corolario de la identidad de la potestad penal de la judicatura y la sancionadora de la administración, es la observancia de los principios consonantes que inspiran y rigen las actuaciones de ambos. Si bien dichos principios tienen también origen común en la identidad ontológica de ambas potestades, los mismos han sido tradicionalmente configurados y aplicados antes en el ámbito penal y de ahí trasladados gradualmente al ámbito administrativo a fuerza de construcciones doctrinarias y jurisprudenciales. Por esa razón, tradicionalmente se habla de aplicación de los principios del derecho Penal al ámbito administrativo sancionador.

Resulta entonces que la potestad sancionadora de la administración se enmarca en principios correspondientes a los que rigen en materia penal, pero con las particularidades o matices propios de la actividad realizada por la administración. Sabido es que existen distinciones importantes entre la actividad penal y la actividad administrativa, en razón de las distintas funciones que cumplen en el Estado de Derecho, aunque ello no debe inhibir a la administración de la aplicación de los principios rectores del iuspuniendi al ámbito administrativo sancionador, pues estos tienen origen primordialmente en la norma fundamental.

III. FUNDAMENTO DE LA DECISIÓN.

El presente proceso ha sido promovido de oficio de parte del entonces Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/0347/03/07/2017 de fecha tres de julio de dos mil diecisiete, suscrito por el entonces Viceministro agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folios 6 al 57 de este expediente, ha habiendo obtenido Factibilidad de regularización el cuatro de enero del año dos mil dieciséis, recibida el catorce de enero del año dos mil dieciséis y con vencimiento el diez de febrero de del dos mil dieciséis, y con número de prorrogas agotadas la primera de REF: DVMVDU/STUC/0390/29/03/2016, de veintinueve de marzo del dos mil dieciséis, la segunda con REF: DVMVDU/STUC/0897/3p0/06/2016, de fecha treinta de junio del año dos mil dieciséis, la tercera con REF: DVMVDU-DG/STUC/0158/24/10/2016, de fecha veinticuatro de octubre dos mil dieciséis, incluyendo una con término fatal para la presentación del pronunciamiento sobre la misma con REF:

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

DVMVDU-DG/STUC/088/10/02/2017, de fecha diez de febrero de dos mil diecisiete, para la presentación del pronunciamiento sobre la misma, ampliación de informe mediante memorandos referencias DVMVDU/STUC/041/19/01/2018 de fecha diecinueve de enero dos mil dieciocho y VMVDU/STUC/010/11/01/2019 de fecha once de enero del año dos mil diecinueve, suscrito por la Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción del ministerio, agregados a folios 5 y 59 respectivamente del expediente, de la Lotificación ubicada en el municipio de , departamento de en el trámite con número de referencia obteniendo factibilidad de Regularización de Lotificación, específicamente solicitó se le conceda obtener la Regularización de Lotificación de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y su respectivo Reglamento, motivo por el cual se dio inicio al proceso administrativo sancionatorio con el propósito de determinar la existencia de la presunta infracción establecida en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley.

Con base al principio de oficialidad y carga de la prueba es a esta administración a quien le compete probar la infracción denunciada. La doctrina de la carga de la prueba establece: "El Órgano Administrativo, está específicamente obligado a desarrollar, incluso de oficio todos los actos de instrucción; por consiguiente, le corresponde realizar todas las actividades probatorias que se consideran adecuadas para la determinación, conocimiento y comprobación de todos los datos según los cuales deba pronunciarse la resolución (Eduardo García de Entería, Curso de Derecho Administrativo II, págs. 495 y 496, 8° Edición S.L.).

En relación al informe antes citado el cual dio origen a impulsar este proceso, han comparecido el señor en su calidad de propietario del inmueble y el señor , desarrollador parcelario, quienes presentaron sus alegatos en el transcurso de este proceso los cuales están detallados en los romanos "ii" y "iii" respectivamente de esta resolución, con los que pretende desvirtuar los hechos señalados en este proceso en su contra por el abandono de legalización de la lotificación " de

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

conformidad a lo establecido en el artículo 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Al respecto este ministerio considera que en cuanto a los argumentos planteados lo siguiente:

El señor manifiesta en sus alegatos que consta en folio 66 de este expediente, que parte de su incumplimiento se debe a que existía una demanda en el Juzgado de Primera Instancia de Sensuntepeque, por la cual se estableció un gravamen en el inmueble, por lo cual no se podía obtener la certificación extractada, requisito para seguir con el proceso de regularización.

Según los alegatos expuestos en el romano v) agregado a folio 78 de este expediente, el señor manifiesta que el Amparo fue declarada improcedente por la sala de lo Constitucional, evacuando así la prevención hecha por esta cede administrativa, solicitando se abra aprueba el presente proceso, solicitud que no procede en virtud que en resolución de las ocho horas del día once de noviembre del año dos mil diecinueve en la parte resolutiva literal c) se ordenó "....abrase aprueba el presente proceso por el termino de OCHO DIA HABILES....",con lo que se cumple con el debido proceso.

En relación al párrafo que antecede las alegaciones de las partes se fundan en que existieron motivos externos que impidieron el cumplimiento de uno de los requisitos de factibilidad, motivos por los cuales expresa que han realizado todas las gestiones para hacerlo y en razón de la demanda de Juicio Ejecutivo de Embargo, se les ha dificultado cumplir con el requisito de obtener la Certificación Extractada por existir anotación preventiva en el Centro Nacional de Registro, en la referida lotificación.

Al respecto, la anotación preventiva se trata de un asiento registral que no tiene carácter estable o definitivo, sino que pretende sólo asegurar, previéndolo, el resultado por ahora incierto de un derecho que, en su caso, puede llegar a afectar a algún bien o derecho inscrito, sin embargo el presente proceso administrativo sancionador fue iniciado en virtud del abandono del proceso de regularización, circunstancia que dio origen a partir del incumplimiento de la última resolución con término fatal concedida en fecha diez de febrero de dos mil diecisiete, por lo cual es sumamente necesario que el inmueble sobre el cual se

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

encuentra la lotificación debe estar libre de todo gramen, para facilitar a los lote habientes su derecho sobre el bien adquirido.

Con la prueba presentada por el señor no desvanece el incumplimiento señalado en el informe inicial emitido por la Subdirección de Tramites, agredo a folio 1 de este proceso, ya que no consta dentro de expediente que el propietario haya solicitado prorrogas alegando justo impedimento por motivos de fuerza mayor o por las circunstancia que ya se mencionaron en las párrafos que anteceden; de igual forma no solicitaron suspensión del procedimiento mientras resolvía en las instancias correspondientes el tema de la prevención y con posterioridad poder continuar con el trámite de regularización de la lotificación.

Lo anterior tiene una estrecha relación con el Inciso final del Art. 86 de la Constitución de la República dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las señaladas en ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación" Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

Partiendo de este análisis la ley establece las razones por las cuales puede suspenderse un proceso por motivos de fuerza mayor, teniendo la posibilidad de suspender los plazos para que

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

el administrado no caiga en un incumplimiento a lo establecido en las leyes, en el caso que nos atañe lo regulado en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional permite prorrogar los plazos.

Asimismo, con la prueba documental presentada y los argumentos argüidos por las partes, únicamente se puede verificar que no se ha cumplido con los requisitos requeridos para la regularización de la lotificación en comento, sin embargo también se determina que si se hicieron gestiones para cumplir con la factibilidad que dependían de instituciones externas pero que fueron insuficientes para poder establecer la inexistencia del abandono del proceso de regularización.

En ese orden de ideas el argumento alegado por el señor ..
que se tuvo motivos de fuerza mayor por no poder obtener la Certificación Extractada libre de anotación preventiva, requisito de factibilidad para la regularización de la lotificación citada, motivos por los cuales le era imposible en ese momento cumplir con dicho requisito, al respecto del argumento expuesto por el propietario del inmueble en Sentencia n° 44-2013AC de Sala de Lo Constitucional, Corte Suprema de Justicia, 13 de Julio de 2016, ha sostenido con excepción del Magistrado Presidente- verbigracia, en auto de 6-X-2010, pronunciado en el Amp. 392-2010; donde se estableció que según el artículo 146 del Código Procesal Civil y M., al impedido por justa causa no le corre plazo desde el momento en que se configura el impedimento y hasta su cese, y se considera justa causa la que provenga de fuerza mayor o de caso fortuito, que coloque a la parte en la imposibilidad de realizar el acto por sí. También se especificó que —para que un impedimento configure justa causa y habilite la suspensión de un plazo procesal debe provenir de fuerza mayor o caso fortuito que coloque a la parte en la imposibilidad de realizar el acto por sí o por mandatario, pues dichas situaciones constituyen circunstancias ajenas a la voluntad de la parte, caracterizadas por su imprevisibilidad e irresistibilidad, que la colocan en la imposibilidad de realizar el acto.

Por tanto, la justa causa supone la concurrencia de caso fortuito o fuerza mayor, y la ley no cabe en tales conceptos; pues, el caso fortuito es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar que lo haya previsto

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. Constituye una imposibilidad física insuperable. La fuerza mayor es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación (resolución de 26-III-2014, proceso contencioso administrativo 8-2010). Consecuentemente, este argumento no resulta pertinente para considerar como justo impedimento el tiempo de vigencia de la ley en cuestión.

De ahí que El "justo impedimento" es un principio general del Derecho, en virtud del cual "al impedido con justa causa no le corre término". La expresión "justa causa" significa que ella debe ser apreciada prudentemente por el juzgador de acuerdo con los principios generales, pues las normas regulan únicamente la enunciación del principio, sin especificar los supuestos fácticos que pueden configurarse como "Justa causa".

La Sala ha expuesto en anteriores resoluciones que existe justo impedimento cuando por caso fortuito o fuerza mayor no se ha cumplido una obligación.

El caso fortuito es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. Constituye una imposibilidad física insuperable.

La fuerza mayor es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación.

El art. 43 del Código Civil incorpora ambos conceptos, y establece que se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto que no es posible resistir. En forma genérica y tradicionalmente se entiende que concurre "Justa causa" o justo impedimento para cumplir con una carga, cuando el caso fortuito o la fuerza mayor hicieren imposible la realización del acto pendiente.

Ahora bien, para que proceda la aplicación del citado principio es necesario que: (a) **Se alegue ante la autoridad competente; (b) Existan motivos de fuerza mayor o caso fortuito**

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

debidamente acreditados; y (c) Que la autoridad ante quien se alega resuelva favorablemente la procedencia del justo impedimento (sentencia, 38-2010, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA).

En este sentido las partes al tener motivos de fuerza mayor, debieron solicitar una suspensión del procedimiento previo a vencerse el plazo para el cumplimiento de la factibilidad, ya que no consta que se hubiera solicitado sino hasta la fase probatoria del presente proceso administrativo, como ya se hizo saber en párrafos anteriores. Pudiendo por razones de fuerza mayor paralizar el proceso de trámite y a si no incumplir con el plazo ya otorgado.

En ese mismo sentido veamos lo que una definición elemental sobre el abandono nos da (CABANELLAS; 2010; pág. 6), abandono es "Desistir por lo general pasivamente de lo emprendido, como una reclamación o acción".

Entendemos que Cabanellas ha sido conocido por tener conceptos ambiguos y básicos; pero que son perfectos para partir de, sin que impida quedarnos solo con este, es por ello que al desprender este concepto empieza con el verbo, desistir cuyos sinónimos como: apartarse, dejar o renunciar, esto es que se renuncia al derecho a accionar, mas no al derecho pretendido, puesto que la Acción como lo sostiene (OSORIO: Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales) "Consiste en la facultad de acudir ante los órganos de la jurisdicción, exponiendo sus pretensiones y formulando la petición que afirma como correspondiente a su derecho".

Para el presente caso el abandono surge con el apartamiento de la acción que fue iniciada con el proceso de regularización de la lotificación y que en el transcurso del mismo se dejó de lado la misma, sin continuar haciéndola efectiva, lo anterior no implica que se ha renunciado al derecho pretendido de regularizar la lotificación en comento, es decir que el abandono del proceso de regularización no afecta la pretensión más bien se trata de una sanción impuesta por la administración pública debido a la inactividad del mismo.

Otro jurista tiene bien determinados algunos aspectos en su definición al decir; "El abandono es una institución jurídica que extingue la relación procesal en el estado en que se encuentre,

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

por inactividad de las partes y del juez que no realizan actos de prosecución de la instancia, cuyo efecto es que pone fin al proceso sin afectar la pretensión" (IDROGO, TEÓFILO. 1997).

Es el primer autor que dentro de su definición menciona la palabra efecto, y lo hace de manera sencilla al señalar que el abandono de la instancia o la inactividad de las partes dentro de un proceso tiene como resultado el fin del mismo, esto es la conclusión de proceso, y obviamente de la manera extraordinaria o anormal como señalamos antes, esto es eliminar la posibilidad de continuar la pretensión dentro del mismo proceso, más no de eliminar la pretensión misma, dejando abierta la opción a reclamar la pretensión en un nuevo proceso.

Por otra parte, tomando en cuenta el principio de Proporcionalidad de la Pena, el cual establece que esta debe ser impuesta tomando como base al daño o desvalor causado, es decir el principio de proporcionalidad debe ser concebido, y así lo ha señalado entre otros, QUIRÓS LOBO (Principios del Derecho Sancionador, Comares, 1996) como una eficaz herramienta en la lucha contra la discrecionalidad de la Administración y contra su poder soberano para decidir la sanción.

En vista de las anteriores definiciones y los documentos agregados en el expediente, se verifica que efectivamente existió un abandono en el proceso de regularización en los requisitos requeridos para continuar con el trámite de regularización establecido en la Ley Especial para Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

Por otro lado, el llamado principio de proporcionalidad (VerhaltnismaBigkeit, en la terminología alemana, en cuya doctrina donde fue gestado originalmente), principio incluido en el más general de prohibición de exceso (UbermaBverbot), constituye un criterio constitucional informador de aquella actividad de los poderes públicos susceptible de restringir, lesionar o limitar de alguna forma los derechos individuales de los ciudadanos.

Así, mediante la exigencia de que las medidas públicas de esa índole punitiva, sancionadora o, en cualquier caso, restrictiva de derechos, se adecuen a los imperativos dimanantes del principio de proporcionalidad, se alza para las autoridades correspondientes una frontera o

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

90

limite a su actuación represiva, la cual únicamente podrá ser llevada a la práctica cuando resulte estrictamente necesaria, idónea y proporcionada para obtener los objetivos perseguidos por la misma, de forma que cuando los fines buscados con su adopción puedan ser conseguidos a través de medidas alternativas manifiestamente menos gravosas, habrá de imponerse la utilización de estas últimas.

En ese orden de ideas, tal como consta en el decreto número seis emitido por el Órgano Ejecutivo en fecha veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete en el que consta las tarifas de los salarios mínimos para las personas que trabajan en los rubros del comercio, servicio, industria e ingenios azucareros, así como para las trabajadoras y los trabajadores a domicilio que laboren para dichos rubros será de trescientos cuatro dólares con diecisiete centavos de dólar de los Estados Unidos de América mensual.

Por lo que considerando lo establecido en el artículo 61 inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional en el que establece que "ninguna multa será inferior a veinte salarios mínimos mensuales del sector la industria", y tomando en cuenta con la proporcionalidad y base de las sanciones establecida en el artículo 38 literal "f" del cuerpo normativo citado en este párrafo, y aplicando el principio de proporcionalidad de la multa el cual ha sido relacionado en esta resolución, este ministerio considera que en cuanto los argumentos vertidos en el transcurso de este proceso en el cual el propietario y desarrollador parcelario no ha podido desvirtuar los hechos señalados en su contra, por lo que está sujeto a una multa equivalente a veinte salarios mínimos del sector la industria equivalentes a de dólar de los Estados Unidos de América (USD) por el incumplimiento objeto de este proceso.

En razón de lo anterior, es importante mencionar nuevamente lo que ya se dijo en párrafos anteriores en cuanto a lo establecido en el Inciso final del Art. 86 de la Constitución de la República dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las que señala la ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley formal ni con ningún reglamento,

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación" Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

Asimismo, considerando este Ministerio que en cuanto a lo establecido en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional específicamente en los artículos 20 el cual establece "El lotificador y el propietario del terreno responderán solidariamente de la indemnización de daños y perjuicios que correspondan por el incumplimiento de las obligaciones que ambos o cualquiera de ellos, hubiere contraído con el lote-habiente..." y 42 inciso segundo el cual establece que "La responsabilidad de cumplir con dicho proceso recae en el propietario o propietarios del inmueble o los inmuebles generales de manera solidaria a los demás que sean considerados como desarrolladores parcelarios de acuerdo con la presente Ley."

En el presente proceso siendo que el propietario y desarrollador parcelario son distintas personas habría responsabilidad solidaria debiendo ambos cumplir con la sanción establecida en la presente resolución.

POR TANTO, de conformidad a lo antes expuesto y a los artículos 11, 12, 14, 86 de la Constitución de la República, 1, 2, 9, 37, 47 inciso segundo, 38 literal f), 60 literal a) y 61 inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y disposiciones del Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo este ministerio **RESUELVE:**

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

a) Téngase por establecido el abandono del proceso de regularización atribuido a los señores en su calidad de propietario de la lotificación denominada " y en calidad de desarrollador Parcelario de la referida lotificación.

b) Impóngase a los señores en su calidad de propietario de la lotificación denominada ' y , en calidad de desarrollador Parcelario de la lotificación denominada , la multa de **DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA USD).**

c) Ordénese al señor en su calidad de propietario de la lotificación denominada " , y al señor , desarrollador parcelario, que se apersonen en el Ministerio de Vivienda para que se extienda el respectivo mandamiento de pago de la multa impuesta dentro del plazo de diez días hábiles siguientes al día en quede firme la presente resolución, cancelando dicho pago ya sea en efectivo o mediante cheque certificado a favor de la Dirección General de Tesorería por la cantidad de **CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD)**, caso contrario se deberá informar por parte de la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este ministerio dicho incumplimiento para hacer del conocimiento, mediante copia certificada a la Fiscalía General de la República, para iniciar los procesos legales correspondientes.

d) **ORDENESE** al señor en su calidad de propietario de la lotificación denominada ', de generales conocidas en este proceso, que deberá realizar los trámites correspondientes a fin de obtener la Resolución de Regularización de la lotificación denominada ', ante este Ministerio de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones Para Uso Habitacional y el Reglamento respectivo, sopena de remitir mediante copia certificada

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

administrativamente este expediente a la Fiscalía General de La República, por cometimiento del Delito establecido en el artículo 338 del Código Penal.

e) **REMÍTASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a la Unidad de Trámites y Permisos de este ministerio.

f) Extiéndase copia certificada administrativamente de la presente resolución a las partes involucradas.

NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO
MINISTRA DE VIVIENDA AD HONOREM.

LM/GLMV

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

REF. 2016

MINISTERIO DE VIVIENDA: San Salvador a las ocho horas del día seis de julio del año dos mil veinte.

El presente proceso administrativo ha sido promovido de oficio de parte del ex viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda, en adelante el Ministerio y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/753/07/06/2016 de fecha siete de junio del año dos mil dieciséis, suscrito por el entonces Viceministro y agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folio 2 al 17 del expediente, mediante el cual informan sobre el proceso ingresado para la lotificación ', habiendo obtenido Factibilidad de regularización el diez de julio del año dos mil quince, recibida el veintiocho de agosto del dos mil quince y con vencimiento el veinticinco de septiembre del año dos mil quince, para la presentación del pronunciamiento sobre la misma, ampliación de informe mediante memorandos referencias DVMVDU/STUC/045/24/03/2018 de fecha veinticuatro de enero de dos mil dieciocho y VMVDU/STUC/058/04/03/2019 de fecha cuatro de marzo del año dos mil diecinueve, suscrito por la Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción del ministerio, agregados a folios 19 y 22 respectivamente del expediente, de la Lotificación ubicada en el municipio de , departamento de , en el trámite con número de referencia , obteniendo factibilidad de Regularización de Lotificación, sin haber cumplido con la misma en el plazo otorgado, incurriendo así en una presunta infracción a lo establecido en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones; siendo el propietario del inmueble y desarrollador parcelario el señor en calidad de desarrollador parcelario y propietario de la Lotificación.

LEIDOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

i) Que mediante resolución de las nueve horas del día siete de mayo del año dos mil diecinueve agregada a folio 25 y 26 de este proceso, se admitió el informe inicial y en el mismo se ordenó

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

citar y emplazar al propietario de la Lotificación y desarrollador parcelario a efecto de hacer de su conocimiento las diligencias que se instruyen en su contra y para que hiciera uso de sus derechos de audiencia y defensa establecidos en los artículos 11 y 12 de la Constitución de la República; ordenándosele a dicho señor como medida cautelar que suspenda la comercialización de las parcelas o lotes que estén realizando en contravención a lo establecido en el artículo 31 inciso 4 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

ii) Que mediante escrito de fecha del veinticuatro de junio del año dos mil diecinueve suscrito por el señor en su calidad de propietario y desarrollador parcelario agregado a folios 28 al 30 y documentos anexos del 31 al 51 de este expediente, haciendo alegaciones en los términos siguientes:

"Que la lotificación denominada ubicada en , jurisdicción de departamento de que cuenta con CUARENTA Y CUATRO LOTES ... contando con los permisos de FACTIBILIDAD DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS SOLIDOS, FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE, FACTIBILIDAD DE ENERGIA ELÉCTRICA... las zonas verdes ya es tuvieron donadas a la municipalidad de ... Todos los documentos antes descritos son importantes para poder cumplir con el proceso de entregar documentos de propiedad a los lote habientes y su servidor ha trabajado para conseguir cada uno de ellos... expresamos de forma contundente que para poder entregar el análisis de punto de descarga de aguas lluvia, se necesita transitar por zona que actualmente se encuentra utilizada por grupos delincuenciales, llamados pandillas las cuales en más de una ocasión nos han amenazado por circular por esas veredas y quebradas de invierno, el ingeniero que está realizando el trámite para legalizar el proyecto, ha tratado en varias ocasiones terminar de recolectar datos para poder entregar este estudio, y ha sido imposible bajar mas de 200 metros aguas abajo del punto de descarga del proyecto... que nos permitieran proponer un análisis hidráulico hasta una descarga que no esté tan alejada del punto real del análisis...." Con fecha diecisiete de mayo de julio de dos mil diecinueve el licenciado presento escrito en el que entre otras cosas manifiesta " que su digna autoridad aún no ha resuelto ....ni ha ordenado abrir a pruebas el presente proceso sancionatorio, por lo que es de imperiosa necesidad que mi petición sea resuelta tanto por el interés del debido proceso, por

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

imperiosa necesidad que mi petición sea resuelta tanto por el interés del debido proceso, por el interés de mis representados y por el interés de los lote habientes, pues como comprenderá dicho trámite de regularización ha sido paralizado y se debe continuar con el mismo..

iii) Que mediante resolución de las ocho horas del día trece de septiembre del año dos mil diecinueve agregada a folios 54 de este expediente, en el que se resolvió entre otras cosas lo siguiente: *"a) Téngase por parte en este proceso al señor en su calidad de propietario y desarrollador parcelario del inmueble donde se ha desarrollado la lotificación denominada , y por evacuada la audiencia conferida al mismo mediante b) Asimismo, con el fin de garantizar el debido proceso y de conformidad a lo establecido en los artículos 32 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, y articulo 107 de la Ley de Procedimientos Administrativos abrase a prueba el presente proceso por el termino de OCHO DIAS HABILES, ...d) Tómese nota de los número telefónicos señalados por el señor como medio de comunicación para que se presente a notificarse dentro de este proceso".*

iv) Que mediante escrito de fecha veintisiete de noviembre y recibido en la gerencia legal el veintiocho de noviembre del año dos mil diecinueve, suscrito por el señor , agregado a folios 56 al 61 y documentos anexos del 62 al 84 de este expediente, en el que entre otras cosas manifiesta " solicito que me tengan las consideraciones de las razones que expongo, por lo que expreso que no es negligencia de este servidor por lo que esto lo demuestro al momento que he luchado para obtener todas las factibilidades pudiendo resolver las observaciones de carácter institucional, Municipal, Adescos de servicios de agua potable, Ministerio de Salud, VMVDU, CNR, he tratado en varias ocasiones en conjunto con el técnico de realizar este último paso y consideramos que la vida se ha puesto en riesgo... esperando se me considere todo el trabajo realizado para poder regularizar el proyecto, y poder tener un nuevo punto de vista del departamento técnico del VMVDU..."

II. ANÁLISIS JURÍDICO.

a) Competencia.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

De conformidad a lo establecido en el Art. 1 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, dicha Ley tiene por objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier Título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional a partir de la vigencia de citada Ley; así como, establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

Asimismo, en cuanto al ámbito de aplicación de conformidad a lo establecido en el artículo 2 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se regirán por dicha ley, incluyendo el régimen transitorio establecido en el título segundo, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las establecidas en los literales a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k. La autoridad competente, valorará y resolverá lo que corresponda; siempre y cuando la lotificación de que se trate se encuentre comercializada, de conformidad a la presente ley, en un cincuenta por ciento, de los lotes que componen la lotificación. Para los efectos sancionatorios, determinados en el capítulo sexto del título primero y capítulo quinto del título segundo de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se incluirán todas las lotificaciones que se encuentren comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la citada ley, excepto las descritas en el literal b) del presente artículo.

Para efectos sancionatorios se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones, o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier título, y que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional, sin contar con el permiso respetivo de la autoridad competente, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 de la Ley Especial de Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Cuando se incumple con lo dispuesto el párrafo que antecede, el infractor está sujeto a una sanción económica establecida en el Art. 61 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Desde luego que la potestad sancionadora está constreñida al principio de legalidad, por lo que cualquier sanción, deberá ser precedida de un debido proceso, dentro del cual se encuentra contenido el derecho a la defensa que es aplicable a todas las actuaciones judiciales y

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

los que figuran, el derecho a acceder a la justicia, el derecho a ser oído, el derecho a la articulación de un proceso debido, derecho de acceso a los recursos legalmente establecidos, derecho a un tribunal o autoridad competente, independiente e imparcial, derecho a obtener una resolución fundada en el derecho, a un proceso sin dilaciones indebidas en el que se observen las formalidades esenciales procedimentales, derecho a la ejecución de las sentencias, entre otros. Todos estos derechos se desprenden de la aplicación de los Arts. 11, 12 y 14 de la Constitución de la República.

Hecho el anterior análisis, queda plenamente establecido que la competencia dada por la ley al ex viceministerio de vivienda y desarrollo urbano y hoy ministerio de conformidad con el artículo 45-D número 10 del decreto ejecutivo N°12 de fecha veintitrés de julio de dos mil diecinueve, lo faculta no solo para autorizar el permiso de lotificación controvertido, sino también para sustanciar el presente proceso sancionatorio en el cual se ha garantizado el debido proceso. Por tanto, siendo la competencia el elemento subjetivo que condiciona la validez de todo acto administrativo, la cual cobra especial relevancia cuando afecta per se derechos o intereses de los administrados.

b) Facultad Sancionadora del Estado.

Según jurisprudencia e importantes y mayoritarias corrientes doctrinarias, el "iuspuniendi del Estado" concebido como la capacidad de ejercer un control social coercitivo ante lo constitutivo como ilícito, se manifiesta en la aplicación de las leyes penales por los tribunales que desarrollan dicha jurisdicción, y en la actuación de la Administración Pública al imponer sanciones a las conductas calificadas como infracciones por el ordenamiento jurídico. Dicha función administrativa desarrollada en aplicación del iuspuniendi, se conoce técnicamente como potestad sancionadora de la Administración Pública.

Como otras potestades de autoridad, ésta se ejerce dentro de un determinado marco normativo que deviene primeramente de la Constitución. En tal sentido, la norma constitucional en el Art. 14, sujeta inicialmente la potestad sancionadora administrativa al cumplimiento del debido proceso: "(...) la autoridad administrativa podrá sancionar, mediante resolución o sentencia y previo el debido proceso, las contravenciones a la leyes, reglamento u ordenanzas...". Pero sobre todo, en congruencia con los fundamentos del Estado Constitucional de Derecho.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Corolario de la identidad de la potestad penal de la judicatura y la sancionadora de la administración, es la observancia de los principios consonantes que inspiran y rigen las actuaciones de ambos. Si bien dichos principios tienen también origen común en la identidad ontológica de ambas potestades, los mismos han sido tradicionalmente configurados y aplicados antes en el ámbito penal y de ahí trasladados gradualmente al ámbito administrativo a fuerza de construcciones doctrinarias y jurisprudenciales. Por esa razón, tradicionalmente se habla de aplicación de los principios del derecho Penal al ámbito administrativo sancionador.

Resulta entonces que la potestad sancionadora de la administración se enmarca en principios correspondientes a los que rigen en materia penal, pero con las particularidades o matices propios de la actividad realizada por la administración. Sabido es que existen distinciones importantes entre la actividad penal y la actividad administrativa, en razón de las distintas funciones que cumplen en el Estado de Derecho, aunque ello no debe inhibir a la administración de la aplicación de los principios rectores del iuspuniendi al ámbito administrativo sancionador, pues estos tienen origen primordialmente en la norma fundamental.

III. FUNDAMENTO DE LA DECISIÓN.

El presente proceso ha sido promovido de oficio de parte del entonces Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/753/07/06/2016 de fecha siete de junio de dos mil dieciséis , suscrito por el entonces Viceministro agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folios 2 al 17 y ampliación del mismo mediante memorandos referencias VMVDU/STUC/040/18/01/2018 de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciocho suscrito por la Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción agregado a folios 36, asimismo, ampliación de informe mediante memorandos referencias DVMVDU/STUC/045/24/03/2018 de fecha veinticuatro de enero de dos mil dieciocho y VMVDU/STUC/058/04/03/2019 de fecha cuatro de marzo del año dos mil diecinueve, suscrito por la Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción del ministerio, agregados a folios 19 y 22 respectivamente del expediente, de la Lotificación ', ubicada en el municipio de departamento de en el trámite con número de referencia obteniendo factibilidad de Regularización de Lotificación, veinticinco de septiembre de dos mil quince, habiendo vencido el plazo sin que el propietario del inmueble el

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

señor ; y desarrollador parcelario, continuara con el proceso de regularización de la lotificación denominada " ubicada en el Municipio de departamento de , en el trámite con número de referencia ; específicamente solicitó se le conceda obtener la Regularización de Lotificación de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y su respectivo Reglamento, motivo por el cual se dio inicio al proceso administrativo sancionatorio con el propósito de determinar la existencia de la presunta infracción establecida en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley.

Con base al principio de oficialidad y carga de la prueba es a esta administración a quien le compete probar la infracción denunciada. La doctrina de la carga de la prueba establece: "El Órgano Administrativo, está específicamente obligado a desarrollar, incluso de oficio todos los actos de instrucción; por consiguiente, le corresponde realizar todas las actividades probatorias que se consideran adecuadas para la determinación, conocimiento y comprobación de todos los datos según los cuales deba pronunciarse la resolución (Eduardo García de Entería, Curso de Derecho Administrativo II, págs. 495 y 496, 8° Edición S.L.).

En relación al informe antes citado el cual dio origen a impulsar este proceso, han comparecido el señor en su calidad de propietario del inmueble y desarrollador parcelario, presentaron sus alegatos en el transcurso de este proceso los cuales están detallados en los romanos "ii" y "iv" respectivamente de esta resolución, con los cuales pretende desvirtuar los hechos señalados en este proceso en su contra por el abandono de legalización de la lotificación " de conformidad a lo establecido en el artículo 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Al respecto este ministerio considera que en cuanto a los argumentos planteados lo siguiente:

El señor manifiesta en sus alegatos que consta en folio 59 de este expediente, que parte de su incumplimiento se debe a que por razones de peligrosidad de grupos delincuenciales en la zona no han cumplido con el requisito exigido en la factibilidad específicamente en el de análisis de punto de descarga de aguas lluvias.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Según los alegatos expuestos en el romano iv) agregado a folios 56 al 61 y documentos anexos a folios 62 al 84 de este expediente, el señor manifiesta que en varias ocasiones trataron de realizar el análisis del punto de descarga de aguas lluvias, ya que se necesita transitar por zona que actualmente se encuentra utilizada por grupos delincuenciales, llamados pandillas las cuales en más de una ocasión nos han amenazado por circular por esas veredas y quebradas de invierno, el ingeniero que está realizado el trámite para legalizar el proyecto, ha tratado en varias ocasiones de terminar de recolectar datos para poder entregar este estudio y ha sido imposible bajar más de 200 metros aguas abajo del puno de descarga del proyecto.

De igual manera en de los alegatos que corren agregados a folio 58 del expediente, se expone que han cumplido con las factibilidades siguientes factibilidad de abastecimiento de agua potable (los lotes ya tienen servicio de agua potable domiciliar); factibilidad de recolección de desechos sólidos (el proyecto cuanta con este servicio que lo brinda la municipalidad de); factibilidad de alcantarillado sanitario (aguas negras, aguas servidas otorgado por el Ministerio de Salud, por medio de la Unidad de salud ; factibilidad de energía eléctrica, el proyecto cuenta con sistema de posteado y cable para energía domiciliar 110/220; factibilidad de regularización tal como se puede observar en la factibilidad de regularización no hay lote que sea afectado por más del 50% del área por lo cual en base al artículo 31 del reglamento especia, son viables su regularización total, siendo las compensaciones la mínima de 2.1% y la máxima de 44% y el área mayor a compensar seria de 199.55 m2 en una zona verde, que hoy pasaría hacer zona verde ecológica; A notación preventiva ,el proyecto ya está marginado como parcelación en el CNR, se puede observar en la factibilidad que no hay un impedimento legal para poder regularizar el proyecto en su totalidad; Las zonas verdes ya estuvieron donadas a la municipalidad de , de parte de mi persona, todo los documentos antes descritos son importantes para poder cumplir con el proceso de entregar documentos de propiedad a los lote habientes..."

En relación al párrafo que antecede las alegaciones de las partes se fundan en que existieron motivos externos que impidieron el cumplimiento de uno de los requisitos de factibilidad, motivos por los cuales expresa que han realizado todas las gestiones para hacerlo y por motivos de peligrosidad en el lugar, se les ha dificultado cumplir con el requisito de análisis de punto de

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

de peligrosidad en el lugar, se les ha dificultado cumplir con el requisito de análisis de punto de descarga de aguas lluvias, en la referida lotificación, en la cual se necesita transitar por zonas de grupos delincuenciales.

Asimismo, mediante escrito de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, agregada a folio 60 en la que pide se considere todo el trabajo realizado para poder regularizar poder tener un nuevo punto de vista del departamento técnico del ministerio.

Con la prueba presentada por el señor no desvanece el incumplimiento señalado en el informe inicial emitido por la Subdirección de Tramites, agredo a folio 1 de este proceso, ya que no consta dentro de expediente que el propietario haya solicitado de manera oportuna prorrogas alegando un justo impedimento por motivos fuerza mayor por las circunstancia que ya se mencionaron en las párrafos que anteceden; de igual forma no consta la solicitud de suspensión del procedimiento ante la autoridad competente por los mismos motivos.

Lo anterior tiene una estrecha relación con el Inciso final del Art. 86 de la Constitución de la República dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las señaladas en ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación" Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Partiendo de este análisis la ley establece las razones por las cuales puede suspenderse un proceso por motivos de fuerza mayor, teniendo la posibilidad de suspender los plazos para que el administrado no caiga en un incumplimiento a lo establecido en las leyes, en el caso que nos atañe lo regulado en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional permite que conforme el análisis correspondiente es posible otorgar una prórroga sobre los plazos.

Asimismo, con la prueba documental presentada y los argumentos argüidos por parte del propietario y desarrollador parcelario, únicamente se puede verificar que no se ha cumplido con los requisitos requeridos para la regularización de la lotificación en comento, sin embargo, también se determina que si se hicieron gestiones cumplir con la factibilidad que dependían de instituciones externas pero que fueron insuficientes para poder establecer la inexistencia del abandono del proceso de regularización.

En ese orden de ideas el argumento alegado por el señor en cuanto a que tuvo motivos de fuerza mayor por no poder realizar el análisis de punto de descarga de aguas lluvias por razones de peligrosidad de la zona, que le imposibilitaron realizar dicha aprobación, no logra establecerse con los elementos ofertados como prueba.

Con lo cual, es oportuno hacer mención a lo expresado en la Sentencia n° 44-2013AC de Sala de Lo Constitucional, Corte Suprema de Justicia, 13 de Julio de 2016, ha sostenido con excepción del Magistrado Presidente- verbigracia, en auto de 6-X-2010, pronunciado en el Amp. 392-2010; donde se estableció que según el artículo 146 del Código Procesal Civil y M., al impedido por justa causa no le corre plazo desde el momento en que se configura el impedimento y hasta su cese, y se considera justa causa la que provenga de fuerza mayor o de caso fortuito, que coloque a la parte en la imposibilidad de realizar el acto por sí. También se especificó que —para que un impedimento configure justa causa y habilite la suspensión de un plazo procesal debe provenir de fuerza mayor o caso fortuito que coloque a la parte en la imposibilidad de realizar el acto por sí o por mandatario, pues dichas situaciones constituyen circunstancias ajenas a la voluntad de la parte, caracterizadas por su imprevisibilidad e irresistibilidad, que la colocan en la imposibilidad de realizar el acto.

Por tanto, la justa causa supone la concurrencia de caso fortuito o fuerza mayor, y la ley no cabe en tales conceptos; pues, el caso fortuito es un acontecimiento natural inevitable que puede ser

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. Constituye una imposibilidad física insuperable. La fuerza mayor es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación (resolución de 26-III-2014, proceso contencioso administrativo 8-2010). Consecuentemente, este argumento no resulta pertinente para considerar como justo impedimento el tiempo de vigencia de la ley en cuestión.

De ahí que El "justo impedimento" es un principio general del Derecho, en virtud del cual "al impedido con justa causa no le corre término". La expresión "justa causa" significa que ella debe ser apreciada prudentemente por el juzgador de acuerdo con los principios generales, pues las normas regulan únicamente la enunciación del principio, sin especificar los supuestos fácticos que pueden configurarse como "Justa causa".

La Sala ha expuesto en anteriores resoluciones que existe justo impedimento cuando por caso fortuito o fuerza mayor no se ha cumplido una obligación.

El caso fortuito es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. Constituye una imposibilidad física insuperable.

La fuerza mayor es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación.

El art. 43 del Código Civil incorpora ambos conceptos, y establece que se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto que no es posible resistir. En forma genérica y tradicionalmente se entiende que concurre "Justa causa" o justo impedimento para cumplir con una carga, cuando el caso fortuito o la fuerza mayor hicieren imposible la realización del acto pendiente.

Ahora bien, para que proceda la aplicación del citado principio es necesario que: **(a) Se alegue ante la autoridad competente; (b) Existan motivos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente acreditados; y (c) Que la autoridad ante quien se alega resuelva favorablemente la procedencia del justo impedimento** (sentencia, 38-2010, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA).

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

En este sentido las partes al tener motivos de fuerza mayor, debieron solicitar una suspensión del procedimiento previo a vencerse el plazo para el cumplimiento de la factibilidad, ya que no consta que se hubiera solicitado sino hasta la fase probatoria del presente proceso administrativo, como ya se hizo saber en párrafos anteriores. Pudiendo por razones de fuerza mayor paralizar el proceso de trámite y a si no incumplir con el plazo ya otorgado.

En ese mismo sentido veamos lo que una definición elemental sobre el abandono nos da (CABANELLAS; 2010; pág. 6), abandono es "Desistir por lo general pasivamente de lo emprendido, como una reclamación o acción".

Entendemos que Cabanellas ha sido conocido por tener conceptos ambiguos y básicos; pero que son perfectos para partir de, sin que impida quedarnos solo con este, es por ello que al desprender este concepto empieza con el verbo, desistir cuyos sinónimos como: apartarse, dejar o renunciar, esto es que se renuncia al derecho a accionar, mas no al derecho pretendido, puesto que la Acción como lo sostiene (OSORIO: Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales) "Consiste en la facultad de acudir ante los órganos de la jurisdicción, exponiendo sus pretensiones y formulando la petición que afirma como correspondiente a su derecho".

Para el presente caso el abandono surge con el apartamiento de la acción que fue iniciada con el proceso de regularización de la lotificación y que en el transcurso del mismo se dejó de lado la misma, sin continuar haciéndola efectiva, lo anterior no implica que se ha renunciado al derecho pretendido de regularizar la lotificación en comento, es decir que el abandono del proceso de regularización no afecta la pretensión más bien se trata de una sanción impuesta por la administración pública debido a la inactividad del mismo.

Otro jurista tiene bien determinados algunos aspectos en su definición al decir; "El abandono es una institución jurídica que extingue la relación procesal en el estado en que se encuentre, por inactividad de las partes y del juez que no realizan actos de prosecución de la instancia, cuyo efecto es que pone fin al proceso sin afectar la pretensión" (IDROGO, TEÓFILO. 1997).

Es el primer autor que dentro de su definición menciona la palabra efecto, y lo hace de manera sencilla al señalar que el abandono de la instancia o la inactividad de las partes dentro de un proceso tiene como resultado el fin del mismo, esto es la conclusión de proceso, y obviamente de la manera extraordinaria o anormal como señalamos antes, esto es eliminar la posibilidad de

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Por otra parte, tomando en cuenta el principio de Proporcionalidad de la Pena, el cual establece que esta debe ser impuesta tomando como base al daño o desvalor causado, es decir el principio de proporcionalidad debe ser concebido, y así lo ha señalado entre otros, QUIRÓS LOBO (Principios del Derecho Sancionador, Comares, 1996) como una eficaz herramienta en la lucha contra la discrecionalidad de la Administración y contra su poder soberano para decidir la sanción.

En vista de las anteriores definiciones y los documentos agregados en el expediente, se verifica que efectivamente existió un abandono ante esta instancia en el proceso de regularización en los requisitos requeridos para continuar con el trámite de regularización establecido en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

Por otro lado, el llamado principio de proporcionalidad (VerhaltnismaBigkeit, en la terminología alemana, en cuya doctrina donde fue gestado originalmente), principio incluido en el más general de prohibición de exceso (UbermaBverbot), constituye un criterio constitucional informador de aquella actividad de los poderes públicos susceptible de restringir, lesionar o limitar de alguna forma los derechos individuales de los ciudadanos.

Así, mediante la exigencia de que las medidas públicas de esa índole punitiva, sancionadora o, en cualquier caso, restrictiva de derechos, se adecuen a los imperativos dimanantes del principio de proporcionalidad, se alza para las autoridades correspondientes una frontera o limite a su actuación represiva, la cual únicamente podrá ser llevada a la práctica cuando resulte estrictamente necesaria, idónea y proporcionada para obtener los objetivos perseguidos por la misma, de forma que cuando los fines buscados con su adopción puedan ser conseguidos a través de medidas alternativas manifiestamente menos gravosas, habrá de imponerse la utilización de estas últimas.

En ese orden de ideas, tal como consta en el Decreto número seis emitido por el Órgano Ejecutivo en fecha veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete en el que consta las tarifas de los salarios mínimos para las personas que trabajan en los rubros del comercio, servicio, industria e ingenios azucareros, así como para las trabajadoras y los trabajadores a domicilio que laboren para dichos rubros será de trescientos cuatro dólares con diecisiete centavos de dólar de los Estados Unidos de América mensual.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Por lo que considerando lo establecido en el artículo 61 inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional en el que establece que "ninguna multa será inferior a veinte salarios mínimos mensuales del sector la industria", y tomando en cuenta con la proporcionalidad y base de las sanciones establecida en el artículo 38 literal "f" del cuerpo normativo citado en este párrafo, y aplicando el principio de proporcionalidad de la multa el cual ha sido relacionado en esta resolución, este ministerio considera que en cuanto los argumentos vertidos en el transcurso de este proceso en el cual el propietario y desarrollador parcelario no ha podido desvirtuar los hechos señalados en su contra, por lo que está sujeto a una multa equivalente a veinte salarios mínimos del sector la industria equivalentes a de dólar de los Estados Unidos de América (USD) por el incumplimiento objeto de este proceso.

En razón de lo anterior, es importante mencionar nuevamente lo que ya se dijo en párrafos anteriores en cuanto a lo establecido en el Inciso final del Art. 86 de la Constitución de la República dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las que señala la ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación" Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

Asimismo, considerando este Ministerio que en cuanto a lo establecido en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional específicamente en los artículos 20 el cual

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

establece "El lotificador y el propietario del terreno responderán solidariamente de la indemnización de daños y perjuicios que correspondan por el incumplimiento de las obligaciones que ambos o cualquiera de ellos, hubiere contraído con el lote-habiente..." y 42 inciso segundo el cual establece que "La responsabilidad de cumplir con dicho proceso recae en el propietario o propietarios del inmueble o los inmuebles generales de manera solidaria a los demás que sean considerados como desarrolladores parcelarios de acuerdo con la presente Ley".

En el presente proceso siendo que el propietario y desarrollador parcelario es la misma persona no habría responsabilidad solidaria debiendo el señor cumplir con la sanción establecida en la presente resolución.

POR TANTO, de conformidad a lo antes expuesto y a los artículos 11, 12, 14, 86 de la Constitución de la República, 1, 2, 9, 37, 47 inciso segundo, 38 literal f), 60 literal a) y 61 inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y demás disposiciones legales, este Ministerio **RESUELVE:**

a) Téngase por establecido el abandono del proceso de regularización atribuido al señor n su calidad de propietario y desarrollador parcelario de la lotificación denominada

b) Impóngase al señor en su calidad de propietario y desarrollador parcelario de la lotificación denominada " ", la multa de **DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD).**

c) Ordénese al señor en su calidad de propietario y desarrollador parcelario de la lotificación denominada " ", que se apersone en el Ministerio de Vivienda para que se extienda el respectivo mandamiento de pago de la multa impuesta dentro del plazo de diez días hábiles siguientes al día en quede firme la presente resolución, cancelando dicho pago ya sea en efectivo o mediante cheque certificado a favor de la Dirección General de Tesorería por la cantidad de **DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD)**, caso contrario se deberá informar por parte de la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este ministerio

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

dicho incumplimiento para hacer del conocimiento, mediante copia certificada a la Fiscalía General de la República, para iniciar los procesos legales correspondientes.

d) **REMÍTASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este ministerio.

e) Extiéndase copia certificada administrativamente de la presente resolución a las partes involucradas.

NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.
LM/GLMV

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO
MINISTRA DE VIVIENDA AD HONOREM.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

120

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

REF. 2018.

MINISTERIO DE VIVIENDA: San Salvador a las diez horas con cuarenta minutos del día seis de julio del año dos mil veinte.

El presente proceso administrativo ha sido promovido de oficio de parte del ex Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda, en adelante el Ministerio y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/0332/18/06/2018 de fecha dieciocho de junio del año dos mil dieciocho, suscrito por el entonces Viceministro y agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folio 2 al 46 del expediente, mediante el cual informa sobre el proceso ingresado para la lotificación " ", habiendo obtenido Notificación de Devolución de expediente el cinco de enero del año dos mil dieciocho, recibida el veintiséis de enero del año dos mil dieciocho y con vencimiento el tres de abril de del dos mil dieciocho, y con número de prorrogas agotadas la primera de REF: DVMVDU/STUC/0407/01/04/2016, de uno de abril del dos mil dieciséis, la segunda con REF: DVMVDU/STUC/0811/15/06/2016, de fecha quince de junio del año dos mil dieciséis, la tercera con REF: DVMVDU-DG/STUC/102/28/09/2016, de fecha veintiocho de septiembre de dos mil dieciséis, incluyendo una con término fatal para la presentación del pronunciamiento sobre la misma con REF: DVMVDU-DG/STUC/0016/12/01/2017, de fecha doce de enero de dos mil diecisiete, para la presentación del pronunciamiento sobre la misma, ampliación de informe mediante memorandos referencia DVMVDU/STUC/039/07/02/2019 de fecha siete de febrero dos mil diecinueve, suscrito por la Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción ahora Unidad de Trámites y Permisos del ministerio, agregados a folios 48 del expediente, de la lotificación " ", ubicada en el municipio de departamento de , en el trámite con número de referencia obteniendo Notificación de Devolución de expediente, sin haber cumplido con la misma en el plazo otorgado, incurriendo así en una presunta infracción a lo establecido en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones; siendo la propietaria del inmueble la señora . y desarrollador

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

parcelario y el señor .. quien además actúa como Apoderado Especial de la señora

LEIDOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

i) Que mediante resolución de las diez horas del día veintiséis de abril del año dos mil dieciocho agregada a folio 51 y 52 de este proceso, se admitió el informe inicial y en el mismo se ordenó citar y emplazar a la propietaria de la lotificación y desarrollador parcelario los señores en calidad de propietaria y el señor , en calidad de desarrollador parcelario, a efecto de hacer de su conocimiento las diligencias que se instruyen en su contra y para que hiciera uso de sus derechos de audiencia y defensa establecidos en los artículos 11 y 12 de la Constitución de la República; ordenándosele a dichos señores como medida cautelar que suspenda la comercialización de las parcelas o lotes que estén realizando en contravención a lo establecido en el artículo 31 inciso 4 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

ii) Que mediante escrito de fecha diecinueve de junio del año dos mil diecinueve suscrito por el señor quien actúa en calidad desarrollador parcelario y como Apoderado Especial de la señora agregado a folios 59 al 60 y documentos anexos de folio 61 al 88 de este expediente, haciendo alegaciones en los términos siguientes:

" I) Que con fecha 27 de noviembre del año 2015, ingresamos a la oficina de Licencias y Estándares de la Construcción, del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, solicitud de regularización de la lotificación ubicada en , en el municipio c , departamento de bajo la referencia Con fecha 9 de febrero de 2016, retiramos notificación de Devolución sin planos de fecha 25 de enero de 2016,donde se nos prevenía lo siguiente a) presentar a la oficina de mantenimiento Catastral de , el plano de remedición por porción registral para su debida aprobación, b) presentar remedición de inmueble al registro de la propiedad Raíz e Hipoteca de para su debida inscripción. En cumplimiento de lo anterior, presentamos las respectivas solicitudes de revisión de perímetro de las porciones que

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

conforman la Lotificación el día 16 de febrero de 2016 y tras vencerse el plazo de dos meses proporcionado por el VMVDU, para presentar la documentación requerida y no tenerla aun, nos vimos en la necesidad de solicitar la primera prorroga el día 29 de marzo de 2016. Con fecha 5 de abril la Oficina de Mantenimiento Catastral, nos notificó que se había creado dicho trámite con fecha 16 de mayo de 2016, retiramos resolución de fecha 9 de mayo de 2016, referente a los tramites de revisión de perímetro y con ello elaborar las respectivas escrituras para ser presentadas al Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca. Por el hecho que la propietaria aun no firmaba dichas escrituras, el 7 de junio del mismo año, solicitamos la segunda prórroga en el proceso: con fecha 1 de julio de 2016 presentamos al registro las respectivas escrituras de remediación pero hubo que retirarlas sin inscribir el día 12 del mismo mes y año, porque se nos previno que las descripciones técnicas de las mismas adolecían de algunas referencias de colindantes y áreas. Procedimos a la corroboración de medidas y colindancias en su totalidad y a la repetición de las escrituras a fin de presentarlas nuevamente. Al visitar el departamento técnico para corroboración de lo solicitado, nos confirmaron que solo una estaba bien y la otra carecía totalmente de congruencia con los registros existentes al final y después de múltiples visitas, detectaron que el error se había originado al asignar las matriculas del antecedente como tercer inmueble, siendo realmente el segundo. Lo anterior nos llevó a solicitar con fecha 20 de septiembre de 2016, una tercera prorroga. Como podrán ustedes ver, debido a la burocracia del centro nacional de registro, únicamente en dicho proceso de remedición agotamos las tres prorrogas reglamentarias. Con fecha 4 de enero de 2017, presentamos una nueva solicitud de ayuda en cuanto a plazo se refiere, ya que por requerimiento del VMDVDU, debíamos modificar una declaración jurada y presentar el acuerdo de consejo municipal donde se acordó la donación de la zona de verde para la construcción de infraestructura de la iglesia de cristo misionera, la cual nos fue aprobada con fecha 12 de enero de 2017, en el cual se nos concedió un PLAZO FATAL para la entrega de la documentación requerida, el cual cumplimos a cabalidad, por lo anterior entendemos que el literal B de dicha resolución, la cual dice: "En caso de incumplimiento a la presente resolución, se procederá a aplicar el régimen sancionatorio establecido en el Art. 60 y siguientes de la ley Especial de lotificaciones y parcelaciones para uso Habitacional". Quedo sin efecto, ya que posterior a ello continuamos con el proceso cumpliendo los plazos asignados, hasta la devolución que se nos hizo el 15 de enero del 2018, cuyo plazo de cumplimiento se vencía el 03 de abril del mismo año, por lo que presentamos una solicitud de "Oportunidad de presentar la documentación solicitada, la cual teníamos lista para entregar de inmediato".

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Dicha nota dirigida al señor viceministro, pero nos dijeron que debía ser presentada a la señora suddirectora de tramites de Urbanización y Construcción, Arq , lo que retraso aún más el plazo de entrega. III) Estamos conscientes de que por diferentes situaciones fuera de nuestro alcance de prever, que se nos fueron presentando en el proceso, nos obligó agotar las prórrogas reglamentarias establecidas. No obstante jamás ha sido nuestro interés en dejar abandonado dicho proceso en el sentido estricto de la definición del diccionario de dicha palabra: ABANDONAR "Dejar, Desistir, renuncia a una cosa o actividad ya emprendida", ya que el motivo que nos mueve es ayudar a los lote habientes a obtener sus respectivas escrituras traslaticias de dominio, quiero hacer notar que con fecha 2 de julio de 2018 se nos aprobó la regularización de la Lotificación la cual iniciamos simultáneamente con la de la Lotificación pero que afortunadamente no tuvimos las mismas situaciones imprevistos como en la de hoy nos ocupa, en el presente proceso sancionatorio. En vista de lo anterior y considerando: a) que en base al artículo 103 y 119 de nuestra constitución de la Republica establece que el Estado debe procurar que el mayor números de familias salvadoreñas lleguen a ser legitimas propietarias de su vivienda, garantizando la propiedad privada en función social b) que el hecho que la lotificación aun no esté debidamente legalizada o autorizada impide que las familias adquirentes de los lotes, obtengan con prontitud y certeza los respectivos títulos de propiedad c) que la medida cautelar del literal c) de la resolución en mención queda sin efecto debido a que todos los lotes fueron prometidos en venta a los lote habientes antes del proceso sancionatorio, por lo que no hay lotes que comercializar, ya que a la fecha del proceso sancionatorio todos los lotes se habían adjudicado a los lote habientes. D) Que el imponernos una multa de la cuantía que sea, dificultara en menor o mayor medida o hará imposible concluir el proceso de Regularización del proyecto..."

iii) Que mediante resolución de las nueve horas del día veintiuno de noviembre del año dos mil diecinueve agregada a folios 91 de este expediente, en el que se resolvió entre otras cosas lo siguiente: *"a) Téngase por parte en este proceso a los señores en su calidad de desarrollador parcelario y Apoderado Especial de la señora en su calidad de propietaria de la lotificación , por evacuada la audiencia conferida al mismo mediante resolución de las diez horas del día veintiséis de abril del dos mil diecinueve b) Asimismo, con el fin de garantizar el debido proceso y de conformidad a lo establecido en los artículos 32 de la Ley Especial de Lotificaciones y*

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Parcelaciones para Uso Habitacional, y articulo 107 de la Ley de Procedimientos Administrativos abrase a prueba el presente proceso por el termino de OCHO DIAS HABILES,... c) Sobre lo demás solicitado oportunamente se proveerá".

iv) Que mediante escrito de fecha doce de marzo de dos mil veinte, suscrito por el señor , en calidad de desarrollador parcelario y apoderado especial de la señora , propietaria de la lotificación , agregado a folios 92 de este expediente, en el que entre otras cosas manifiesta "II)... Que con fecha 4 de enero del año 2017 (anexo 15) presentamos una nueva solicitud de ayuda en cuanto a plazo que se refiere, ya que por requerimiento del VMDVDU, debíamos modificar una declaración jurada y presentar el acuerdo de Consejo Municipal donde se acordó la donación de la zona verde para la construcción de la infraestructura de la iglesia de Cristo Misionera, la cual nos fu entregada el 17 de marzo del 2017. Esta solicitud nos fue aprobada con fecha 12 de enero de 2017, en la cual se nos concedió un PLAZO FATAL, para la entrega de la documentación requerida, el cual cumplimos a cabalidad. por lo anterior entendemos que el literal B) de dicha resolución, la cual literalmente dice " En caso de incumplimiento a la presente resolución se procederá aplicar el régimen sancionatorio establecido en el Art. 60 y siguientes de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional", quedo sin efecto ya que posterior a ello continuamos con el proceso cumpliendo los plazos asignados hasta la devolución que se nos hizo el 15 de enero de 2018, cuyo plazo de cumplimiento se vencía 31 03 de abril del mismo año, por lo que presentamos una solicitud de "Oportunidad de presentar la documentación solicitada la cual teníamos lista para entregar de inmediato", dicha nota dirigida al Viceministro, pero nos dijeron que debería ser presentada a la señora Subdirectora de Tramites de Urbanismo y Construcción, Arq. lo que nos retrasó a un el plazo de entrega, III) Estamos conscientes de que por diferentes situaciones fuera de nuestro alcance de prever, que se nos fueron presentando en el proceso, nos obligó agotar las prórrogas reglamentarias establecidas. **No obstante jamás ha sido nuestro interés en dejar abandonado dicho proceso en el sentido estricto de la definición del diccionario de dicha palabra: ABANDONAR "Dejar, Desistir, renuncia a una cosa o actividad ya emprendida", ya que el motivo que nos mueve es ayudar a los lote habientes a obtener sus respectivas escrituras traslaticias de dominio, QUIERO HACER NOTAR** que con fecha 2 de julio de 2018 se nos aprobó la regularización de la lotificación la cual iniciamos simultáneamente con la de la lotificación

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

pero que afortunadamente no tuvimos las mismas situaciones imprevistos como en la de hoy nos ocupa, en presente proceso sancionatorio, a la fecha ya se entregaron a los lote habientes de dicho proyecto las escrituras traslaticias de dominio... ".

II. ANÁLISIS JURÍDICO.

a) Competencia.

De conformidad a lo establecido en el Art. 1 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, dicha Ley tiene por objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier Título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional a partir de la vigencia de citada Ley; así como, establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

Asimismo, en cuanto al ámbito de aplicación de conformidad a lo establecido en el artículo 2 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se regirán por dicha ley, incluyendo el régimen transitorio establecido en el título segundo, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las establecidas en los literales a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k. La autoridad competente, valorará y resolverá lo que corresponda; siempre y cuando la lotificación de que se trate se encuentre comercializada, de conformidad a la presente ley, en un cincuenta por ciento, de los lotes que componen la lotificación. Para los efectos sancionatorios, determinados en el capítulo sexto del título primero y capítulo quinto del título segundo de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se incluirán todas las lotificaciones que se encuentren comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la citada ley, excepto las descritas en el literal b) del presente artículo.

Para efectos sancionatorios se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones, o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier título, y que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional, sin

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

123

contar con el permiso respetivo de la autoridad competente, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 de la Ley Especial de Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Cuando se incumple con lo dispuesto el párrafo que antecede, el infractor está sujeto a una sanción económica establecida en el Art. 61 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Desde luego que la potestad sancionadora está constreñida al principio de legalidad, por lo que cualquier sanción, deberá ser precedida de un debido proceso, dentro del cual se encuentra contenido el derecho a la defensa que es aplicable a todas las actuaciones judiciales y administrativas. El contenido y alcance del derecho al debido proceso encierra dentro de sí, un conjunto de garantías que se traducen en una diversidad de derechos para el procesado, entre los que figuran, el derecho a acceder a la justicia, el derecho a ser oído, el derecho a la articulación de un proceso debido, derecho de acceso a los recursos legalmente establecidos, derecho a un tribunal o autoridad competente, independiente e imparcial, derecho a obtener una resolución fundada en el derecho, a un proceso sin dilaciones indebidas en el que se observen las formalidades esenciales procedimentales, derecho a la ejecución de las sentencias, entre otros. Todos estos derechos se desprenden de la aplicación de los Arts. 11, 12 y 14 de la Constitución de la República.

Hecho el anterior análisis, queda plenamente establecido que la competencia dada por la ley al ex viceministerio de vivienda y desarrollo urbano y hoy ministerio de conformidad con el artículo 45-D número 10 del decreto ejecutivo N°12 de fecha veintitrés de julio de dos mil diecinueve, lo faculta no solo para autorizar el permiso de lotificación controvertido, sino también para sustanciar el presente proceso sancionatorio en el cual se ha garantizado el debido proceso. Por tanto, siendo la competencia el elemento subjetivo que condiciona la validez de todo acto administrativo, la cual cobra especial relevancia cuando afecta per se derechos o intereses de los administrados.

b) Facultad Sancionadora del Estado.

Según jurisprudencia e importantes y mayoritarias corrientes doctrinarias, el "iuspuniendi del Estado" concebido como la capacidad de ejercer un control social coercitivo ante lo

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

constitutivo como ilícito, se manifiesta en la aplicación de las leyes penales por los tribunales que desarrollan dicha jurisdicción, y en la actuación de la Administración Pública al imponer sanciones a las conductas calificadas como infracciones por el ordenamiento jurídico. Dicha función administrativa desarrollada en aplicación del iuspuniendi, se conoce técnicamente como potestad sancionadora de la Administración Pública.

Como otras potestades de autoridad, ésta se ejerce dentro de un determinado marco normativo que deviene primeramente de la Constitución. En tal sentido, la norma constitucional en el Art. 14, sujeta inicialmente la potestad sancionadora administrativa al cumplimiento del debido proceso: "(...) la autoridad administrativa podrá sancionar, mediante resolución o sentencia y previo el debido proceso, las contravenciones a la leyes, reglamento u ordenanzas...". Pero sobre todo, en congruencia con los fundamentos del Estado Constitucional de Derecho.

Corolario de la identidad de la potestad penal de la judicatura y la sancionadora de la administración, es la observancia de los principios consonantes que inspiran y rigen las actuaciones de ambos. Si bien dichos principios tienen también origen común en la identidad ontológica de ambas potestades, los mismos han sido tradicionalmente configurados y aplicados antes en el ámbito penal y de ahí trasladados gradualmente al ámbito administrativo a fuerza de construcciones doctrinarias y jurisprudenciales. Por esa razón, tradicionalmente se habla de aplicación de los principios del derecho Penal al ámbito administrativo sancionador.

Resulta entonces que la potestad sancionadora de la administración se enmarca en principios correspondientes a los que rigen en materia penal, pero con las particularidades o matices propios de la actividad realizada por la administración. Sabido es que existen distinciones importantes entre la actividad penal y la actividad administrativa, en razón de las distintas funciones que cumplen en el Estado de Derecho, aunque ello no debe inhibir a la administración de la aplicación de los principios rectores del iuspuniendi al ámbito administrativo sancionador, pues estos tienen origen primordialmente en la norma fundamental.

III. FUNDAMENTO DE LA DECISIÓN.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

124

El presente proceso administrativo ha sido promovido de oficio de parte del ex Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda, en adelante el Ministerio y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/0332/18/06/2018 de fecha dieciocho de junio del año dos mil dieciocho, suscrito por el entonces Viceministro y agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folio 2 al 46 del expediente, mediante el cual informan sobre el proceso ingresado para la lotificación ', habiendo obtenido Notificación de Devolución de expediente el cinco de enero del año dos mil dieciocho, recibida el veintiséis de enero del año dos mil dieciocho y con vencimiento el tres de abril de del dos mil dieciocho, y con número de prorrogas agotadas la primera de REF: DVMVDU/STUC/0407/01/04/2016, de uno de abril del dos mil dieciséis, la segunda con REF: DVMVDU/STUC/0811/15/06/2016, de fecha quince de junio del año dos mil dieciséis, la tercera con REF: DVMVDU-DG/STUC/102/28/09/2016, de fecha veintiocho de septiembre de dos mil dieciséis, incluyendo una con término fatal para la presentación del pronunciamiento sobre la misma con REF: DVMVDU-DG/STUC/0016/12/01/2017, de fecha doce de enero de dos mil diecisiete, para la presentación del pronunciamiento sobre la misma, ampliación de informe mediante memorandos referencias DVMVDU/STUC/039/07/02/2019 de fecha siete de febrero dos mil diecinueve, suscrito por la Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción del ministerio, agregados a folios 48 del expediente, de la lotificación , ubicada en el municipio de Turín, departamento de , en el trámite con número de referencia , obteniendo Notificación de Devolución de expediente, sin haber cumplido con la misma en el plazo otorgado, y por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones; motivo por el cual se dio inicio al proceso administrativo sancionatorio con el propósito de determinar la existencia de la presunta infracción establecida en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley.

Con base al principio de oficialidad y carga de la prueba es a esta administración a quien le compete probar la infracción denunciada. La doctrina de la carga de la prueba establece: "El Órgano Administrativo, está específicamente obligado a desarrollar, incluso de oficio todos

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

los actos de instrucción; por consiguiente, le corresponde realizar todas las actividades probatorias que se consideran adecuadas para la determinación, conocimiento y comprobación de todos los datos según los cuales deba pronunciarse la resolución (Eduardo García de Entería, Curso de Derecho Administrativo II, págs. 495 y 496, 8° Edición S.L.).

En relación al informe antes citado el cual dio origen a impulsar este proceso, han comparecido el señor en su calidad de desarrollador parcelario y apoderado especial de la señora propietaria del inmueble, presentaron sus alegatos en el transcurso de este proceso los cuales están detallados en los romanos "ii" y "iv" respectivamente de esta resolución, con los cuales pretende desvirtuar los hechos señalados en este proceso en su contra por el abandono de legalización de la lotificación ' de conformidad a lo establecido en el artículo 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Al respecto este ministerio considera que en cuanto a los argumentos planteados lo siguiente:

El señor , manifiesta actuando como desarrollador parcelario y como apoderado especial de la señora , propietaria de dicha lotificación, en sus alegatos que consta en folio 92 al 93 y documentos anexos de folios 94 al 114 de este expediente, que parte de su incumplimiento se debe a que existía situaciones fuera de su alcance de prever, que se les fueron dando en el proceso, que los obligo a agotar las prórrogas.

Según los alegatos expuestos en el romano iv) en relación al escrito agregado a folio 93 y 94 de este expediente, el señor , manifiesta que se les concedió un PLAZO FATAL, para la entrega de la documentación requerida, así mismo, sigue manifestando que el proceso se les fue devuelto nuevamente el quince de enero de dos mil dieciocho cuyo plazo vencía el tres de abril del mismo año, por lo que presentaron una solicitud de oportunidad de presentar la documentación solicitada.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

125

En relación al párrafo que antecede las alegaciones de las partes se fundamenta en que existieron motivos externos que impidieron el cumplimiento de los requisitos de factibilidad, motivos por los cuales expresa que han realizado todas las gestiones para hacerlo y por motivos de la Burocracia del Centro Nacional de Registro, en el proceso de remedición agotaron las tres prorrogas reglamentarias según escrito agregado a folio 93 de este expediente se les ha dificultado cumplir con el requisitos de legalización de la lotificación en cuestión.

Al respecto, con la prueba presentada por el señor no desvanece el incumplimiento señalado en el informe inicial emitido por la Subdirección de Tramites de Urbanismo y Construcción hoy Unidad de Trámites y Permisos, agredo a folio 1 de este proceso, ya que no consta dentro de expediente que el propietario haya solicitado prorrogas alegado justo impedimento por motivos fuerza mayor por las circunstancia que ya se mencionaron; de igual forma no consta que haya solicitado suspensión del procedimiento de conformad al artículo 14 literal c) inciso segundo, del Reglamento de la Ley Especial de Lotificacioones y Parcelaciones para Uso Habitacional, por los mismos motivos.

Lo anterior tiene una estrecha relación con el Inciso final del Art. 86 de la Constitución de la República dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las señaladas en ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación" Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

Partiendo de este análisis la ley establece las razones por las cuales puede suspenderse un proceso por motivos de fuerza mayor, teniendo la posibilidad de suspender los plazos para que el administrado no caiga en un incumplimiento a lo establecido en las leyes, en el caso que nos atañe lo regulado en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional permite prorrogar los plazos.

Asimismo, con la prueba documental presentada y los argumentos argüidos por las partes, únicamente se puede verificar que no se ha cumplido con los requisitos requeridos para la regularización de la lotificación en comento, no obstante manifestar que realizaron gestiones para cumplir con la factibilidad, las cuales dependían de instituciones externas pero que fueron insuficientes para poder establecer la inexistencia del abandono del proceso de regularización.

En ese orden de ideas el argumento alegado por el señor que se tuvo motivos de fuerza mayor para no poder cumplir con requisito de factibilidad para la regularización de la lotificación citada, motivos por los cuales le era imposible en ese momento cumplir con dicho requisito, en razón de ello es necesario señalar que en Sentencia n° 44-2013AC de Sala de Lo Constitucional, Corte Suprema de Justicia, 13 de Julio de 2016, ha sostenido con excepción del Magistrado Presidente- verbigracia, en auto de 6-X-2010, pronunciado en el Amp. 392-2010; donde se estableció que según el artículo 146 del Código Procesal Civil y M., al impedido por justa causa no le corre plazo desde el momento en que se configura el impedimento y hasta su cese, y se considera justa causa la que provenga de fuerza mayor o de caso fortuito, que coloque a la parte en la imposibilidad de realizar el acto por sí. También se especificó que —para que un impedimento configure justa causa y habilite la suspensión de un plazo procesal debe provenir de fuerza mayor o caso fortuito que coloque a la parte en la imposibilidad de realizar el acto por sí o por mandatario, pues dichas situaciones constituyen circunstancias ajenas a la voluntad de la parte, caracterizadas por su imprevisibilidad e irresistibilidad, que la colocan en la imposibilidad de realizar el acto.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

126

Por tanto, la justa causa supone la concurrencia de caso fortuito o fuerza mayor, y la ley no cabe en tales conceptos; pues, el caso fortuito es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. Constituye una imposibilidad física insuperable. La fuerza mayor es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación (resolución de 26-III-2014, proceso contencioso administrativo 8-2010). Consecuentemente, este argumento no resulta pertinente para considerar como justo impedimento el tiempo de vigencia de la ley en cuestión.

De ahí que El "justo impedimento" es un principio general del Derecho, en virtud del cual "al impedido con justa causa no le corre término". La expresión "justa causa" significa que ella debe ser apreciada prudentemente por el juzgador de acuerdo con los principios generales, pues las normas regulan únicamente la enunciación del principio, sin especificar los supuestos fácticos que pueden configurarse como "Justa causa".

La Sala ha expuesto en anteriores resoluciones que existe justo impedimento cuando por caso fortuito o fuerza mayor no se ha cumplido una obligación.

El caso fortuito es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. Constituye una imposibilidad física insuperable.

La fuerza mayor es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación.

El art. 43 del Código Civil incorpora ambos conceptos, y establece que se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto que no es posible resistir. En forma genérica y tradicionalmente se entiende que concurre "Justa causa" o justo impedimento para cumplir con una carga, cuando el caso fortuito o la fuerza mayor hicieren imposible la realización del acto pendiente.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

requisitos requeridos para continuar con el trámite de regularización establecido en la Ley Especial para Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

Por otro lado, el llamado principio de proporcionalidad (VerhaltnismaBigkeit, en la terminología alemana, en cuya doctrina donde fue gestado originalmente), principio incluido en el más general de prohibición de exceso (UbermaBverbot), constituye un criterio constitucional informador de aquella actividad de los poderes públicos susceptible de restringir, lesionar o limitar de alguna forma los derechos individuales de los ciudadanos.

Así, mediante la exigencia de que las medidas públicas de esa índole punitiva, sancionadora o, en cualquier caso, restrictiva de derechos, se adecuen a los imperativos dimanantes del principio de proporcionalidad, se alza para las autoridades correspondientes una frontera o limite a su actuación represiva, la cual únicamente podrá ser llevada a la práctica cuando resulte estrictamente necesaria, idónea y proporcionada para obtener los objetivos perseguidos por la misma, de forma que cuando los fines buscados con su adopción puedan ser conseguidos a través de medidas alternativas manifiestamente menos gravosas, habrá de imponerse la utilización de estas últimas.

En ese orden de ideas, tal como consta en el decreto número seis emitido por el Órgano Ejecutivo en fecha veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete en el que consta las tarifas de los salarios mínimos para las personas que trabajan en los rubros del comercio, servicio, industria e ingenios azucareros, así como para las trabajadoras y los trabajadores a domicilio que laboren para dichos rubros será de trescientos cuatro dólares con diecisiete centavos de dólar de los Estados Unidos de América mensual.

Por lo que considerando lo establecido en el artículo 61 inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional en el que establece que "ninguna multa será inferior a veinte salarios mínimos mensuales del sector la industria", y tomando en cuenta con la proporcionalidad y base de las sanciones establecida en el artículo 38 literal "f" del cuerpo normativo citado en este párrafo, y aplicando el principio de proporcionalidad de la multa el cual ha sido relacionado en esta resolución, este ministerio considera que en cuanto los argumentos vertidos en el transcurso de este proceso en el cual el propietario y desarrollador parcelario no ha podido desvirtuar los hechos señalados

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

128

en su contra, por lo que está sujeto a una multa equivalente a veinte salarios mínimos del sector la industria equivalentes a de dólar de los Estados Unidos de América (JSD) por el incumplimiento objeto de este proceso.

Asimismo, considerando este Ministerio que en cuanto a lo establecido en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional específicamente en los artículos 20 el cual establece "El lotificador y el propietario del terreno responderán solidariamente de la indemnización de daños y perjuicios que correspondan por el incumplimiento de las obligaciones que ambos o cualquiera de ellos, hubiere contraído con el lote-habiente..." y 42 inciso segundo el cual establece que "La responsabilidad de cumplir con dicho proceso recae en el propietario o propietarios del inmueble o los inmuebles generales de manera solidaria a los demás que sean considerados como desarrolladores parcelarios de acuerdo con la presente Ley."

En el presente proceso siendo que el propietario y desarrollador parcelario son distintas personas habría responsabilidad solidaria debiendo ambos cumplir con la sanción establecida en la presente resolución.

POR TANTO, de conformidad a lo antes expuesto y a los artículos 11, 12, 14, 86 de la Constitución de la República, 1, 2, 9, 37, 47 inciso segundo, 38 literal f), 60 literal a), 61 inciso final y 14 inciso 2° de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y disposiciones del Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo este ministerio **RESUELVE:**

a) Téngase por establecido el abandono del proceso de regularización atribuido a los señores en su calidad de propietaria de la lotificación denominada " ' y (en calidad de desarrollador Parcelario de la referida lotificación.

b) Impóngase a los señores en su calidad de propietaria de la lotificación denominada y en calidad de desarrollador Parcelario de la lotificación denominada

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

, la multa de $

DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD).

c) Ordénese a la señora en su calidad de propietaria de la lotificación denominada " y al señor , desarrollador parcelario, que se apersonen en el Ministerio de Vivienda para que se extienda el respectivo mandamiento de pago de la multa impuesta dentro del plazo de diez días hábiles siguientes al día en quede firme la presente resolución, cancelando dicho pago ya sea en efectivo o mediante cheque certificado a favor de la Dirección General de Tesorería por la cantidad de **DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (SD)**, caso contrario se deberá informar por parte de la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este ministerio dicho incumplimiento para hacer del conocimiento, mediante copia certificada a la Fiscalía General de la República, para iniciar los procesos legales correspondientes.

d) **REMÍTASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a la Unidad de Trámites y Permisos de este ministerio.

e) Extiéndase copia certificada administrativamente de la presente resolución a las partes involucradas.

NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

MINISTERIO DE VIVIENDA MINISTRA GOBIERNO DE EL SALVADOR

IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO
MINISTRA DE VIVIENDA AD HONOREM.

LM/GLMV

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

REF. 2016

MINISTERIO DE VIVIENDA: San Salvador a las siete horas con cincuenta minutos del día seis de julio del año dos mil veinte.

El presente proceso administrativo ha sido promovido de oficio de parte del ex Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda, en adelante el Ministerio y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/751/07/06/2016 de fecha siete de julio del año dos mil dieciséis, suscrito por el entonces Viceministro y agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folio 2 al 19 del expediente, mediante el cual informan sobre el proceso ingresado para la lotificación ' , que habiendo obtenido Factibilidad de regularización de la lotificación el diez de agosto del año dos mil quince, recibida el veinticinco de septiembre del año dos mil quince, y con vencimiento el veintitrés de octubre el año dos mil quince, para la presentación del pronunciamiento sobre la misma, ampliación de informe mediante memorándum de fecha dieciocho de enero del año dos mil dieciocho, con referencia VMVDU/STUC/042/18/01/2018 y de fecha once de enero del año dos mil diecinueve, referencia VMVDU/STUC/008/11/01/2019, ambos suscritos para Subdirectora de Trámites de Urbanismo y Construcción hoy Unidad de Trámites y Permisos, en el trámite con número de referencia , de la Lotificación " , ubicada en el municipio de , departamento obteniendo factibilidad de Regularización de Lotificación, sin haber cumplido con la misma en el plazo otorgado, incurriendo así en una presunta infracción a lo establecido en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones; siendo el propietario del inmueble el señor y desarrollador parcelario el señor

LEIDOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

I. ANTECEDENTES:

i) Que mediante resolución de las trece horas del día seis de marzo del año dos mil diecinueve, agregada a folio 26 y 27 de este proceso, se admitió el informe inicial y en el mismo se ordenó citar y emplazar al propietario de la Lotificación y desarrollador parcelario los señores , respectivamente, a efecto de hacer de su conocimiento las diligencias que se instruyen en su contra y para que hiciera uso de sus derechos de audiencia y defensa establecidos en los artículos 11 y 12 de la Constitución, se ordenó como media cautelar que suspenda la comercialización de las parcelas o lotes que estén realizando en contravención a lo establecido en el artículo 31 inciso 4 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

ii) Que mediante escrito de fecha diez de enero del año dos mil veinte, suscrito por el señor , en calidad de desarrollador parcelario y como apoderado Judicial Administrativo con Cláusula Especial, del señor propietario de la lotificación agregado a folios 30 y documentos anexos del folio 31 al 36 de este expediente, haciendo alegaciones en los términos siguientes:

"... Que en la calidad antes mencionada vengo a mostrarme parte en dicho proceso Sancionatorio Administrativo. Se me permita demostrarles en la etapa procesal de Apertura a prueba, las pruebas de descargo a mi favor, ya que lo solicitado por la Oficina de Regularización de la Lotificaciones dependía de otra institución Gubernamental que no dio respuesta favorable en el tiempo establecido para subsanar dichas prevenciones por lo anteriormente expuesto PIDO: a) se me tenga por parte en dicho proceso Administrativo Sancionatorio en mi calidad de DESARROLLADOR PARCELARIO y Apoderado Judicial y Administrativo con Cláusula Especial del señor quien es el PROPIETARIO DE LA LOTIFICACION. Se dé por legitimada mí personería que adjunto a la

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

63

presente apara que sea agregada a autos; b) se continúe con los tramites de ley y se pase a la fase de Apertura a Pruebas..."

iii) Que mediante resolución de las quince horas del día veintisiete de enero del año dos mil veinte, agregada a folio 38 de este expediente, en el que se resolvió entre otras cosas lo siguiente: "a) Téngase por parte en este proceso al señor
l en su calidad de desarrollador parcelario y Apoderado Especial del señor y por evacuada la audiencia conferida mediante resolución de las trece horas del día seis de marzo del año dos mil diecinueve; b) Asimismo, con el fin de garantizar el debido proceso y de conformidad a lo establecido en los artículos 32 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, y artículo 107 de la Ley de Procedimientos Administrativos abrase a prueba el presente proceso por el termino de **OCHO DIAS HABILES** contados partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, a efecto que el señor
en su calidad de Desarrollador parcelario y Apoderado Especial del señor en la calidad en la que actúa, incorpore pruebas para desvirtuar los hechos señalados en este proceso.

iv) Que mediante escrito de fecha veintiuno de febrero del año dos mil veinte, agregado a folios del 41 al 44 de este expediente, suscrito por el señor
en el que manifiesta entre otras cosas lo siguiente "... **I)** Que dicho Ministerio nos concedió la Factibilidad de Regularización de Lotificación para la lotificación denominada en fecha diez de agosto de dos mil quince, la cual fue recibida el veinticinco de septiembre de dos mil quince, con plazo de vencimiento para el pronunciamiento y subsanación de observación de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince; que en esta fecha contrate los servicios profesionales del Arquitecto
con Registro N° quien inicio las acciones pertinentes de campo y trámites ante Centro Nacional de Registro de la oficina departamental para solventar las observaciones contenidas en el numeral Tres, de la Factibilidad de Regularización,

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

referente a que algunos lotes de los polígonos B y D se encontraban a afectados en más del cincuenta por ciento de su Área Útil por el Derecho de Vía y

Trámite que inicio en septiembre de dos mil quince, cuando fuimos notificados. Para solventar esta observación se necesitaba de un nuevo levantamiento topográfico, ya que cuando se inició el proyecto aún no estaba construida la carretera Longitudinal del norte sin embargo en este primer plano ya se había contemplado la Zona de Retiro, para dicho lotes; por lo que dicho profesional considero no presentar prorroga ante dicho ministerio ya que estaba seguro que se cumpliría con el plazo otorgado, porque según el solo se harían correcciones en documentos, solicitar visita de campo por parte del personal técnico de dicho misterio para verificación ocular de límite de lotes, porque físicamente dichos lotes no estaban afectados por el derecho de vía tanto de la nueva carretera como de la antigua; sin embargo dicho trámite requirió de más tiempo ya que por requerimiento del CNR se tuvo que presentar un nuevo plano de levantamiento topográfico, de dicho proyecto bajo Revisión de Perímetro para la inspección el CNR pidió presencia de la Fiscalía General de La Republica por colindar con la

y de la presencia de un técnico de dicho ministerio, y después de varias observaciones al plano por parte del CNR, ya que el técnico asignado pedía que se descontara en el plano la zona de retiro, lo cual para mi persona era improcedente porque el primer plano se contempló la zona de retiro y los lotes no estaban afectados por el derecho de vía; finalmente para poder conseguir dicha aprobación se presentó un último plano donde se descontaba la Zona de Retiro, en fecha 8 de marzo de 2016, la cual consta en impresión de boleta de ingreso de trámite ante CNR, y fue hasta el 19 de octubre de 2016 que el licenciado en calidad de jefe de loa Unidad de Control de Bienes del Estado de la Fiscalía General de la Republica que emitió resolución de NO AFECTACION DE DERECHO DE VIA para dicho proyecto, finalmente, en fecha 28 de marzo de 2017 el CNR, otorgo la aprobación de dicho plano la cual se presenta en copia certificada para su cotejo de veracidad de los hechos.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Debido a esto retrasos y al desatinado asesoramiento por parte de dicho profesional, optamos por sustituirlo por otro profesional, Ingeniero quien tomo el proceso ya con plano aprobado por el Centro Nacional de Registro de la oficina departamental de quien al revisar dicho plano sugirió suspenderlo y levantar otro plano topográfico; por que el aprobado contenía una disminución significante en el área superficial del inmueble específicamente en la zona de retiro, de quedar dicho plano así no permitiría cumplir con la observación número 5, literal H, dado que en el área registral inscrita no correspondería al área real y física donde se está desarrollando el proyecto, por la disminución del área de la zona de retiro en plano aprobado que por mal asesoramiento de parte del técnico de campo del CNR que en su momento impuso su criterio profesional.

El ingeniero tramito la suspensión del proyecto de remedición ya aprobado de fecha 28 de marzo de 2017; ante el CNR realizo un nuevo levantamiento topográfico donde si reflejaba la realidad física, iniciando nuevamente los trámites ante CNR, institución que aun en octubre de 2018, hacia observaciones, según se comprueba con nota de la Dirección del instituto Geográfico y del Catastro dirigida al Ing. : de fecha 10 de octubre de 2018, finalmente fue aprobado por el CNR hasta el 11 de enero de 2019 documento que presenta en copia certificada para valoración de los hechos; asimismo con dichas pruebas documentales comprobamos que siempre ha existido la voluntad buena fe de parte nuestra de cumplir y subsanar las observaciones requeridos por dicho Ministerio porque si hemos ejecutado acciones requeridas y necesarias para subsanar las observaciones contenidas en la Factibilidad de Regularización emitida por dicho Ministerio.

Es importante señalar que la decisión de iniciar para resolver la observación del numeral 3, es porque esta observación es una principal de la que dependen otras observaciones contenidas en el numeral 5 literal b,c,d,f,g, y h. Además en el literal h, nos aclara que si el proyecto requiere de solventar incongruencias de áreas y **realizar trámites previos ante el CNR, debemos presentar PLANO APROBADO, y escritura inscrita**, estando a la fecha pendiente de presentar diligencias notariales de la Remedición del inmueble donde se

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

desarrolla la lotificación [illegible] ante el CNR por estar aún en proceso de diligencias notariales.

Como se ha expuesto, todo este tiempo hemos estado buscando subsanar las observaciones emitidas por la Oficina de Regularización de Lotificaciones, específicamente la observación contenida en el numeral 3, observación que dependía de otra institución Gubernamental, la cual no dio respuesta favorable en el tiempo establecido para subsanar dichas prevenciones, además nosotros como propietarios, desarrollador parcelario e ingeniero civil responsable estamos sujetos al tiempo y forma que el CNR, disponga para realizar las inspecciones y cumplir los criterios técnicos requeridos para la aprobación de tramites como en el presente caso, que se tuvo que presentar un plano incoherente con el área real física y área registral para que fuera aprobado, siguiendo los criterios y sugerencias técnicas del técnico de campo asignado del CNR.

Por tanto en el presente caso ha existido un aparente abandono al proceso de Regularización ante dicho ministerio por incumplimiento de plazo estipulado en el artículo 60 literal "A" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, tal como se expone en la narración de los hechos y que es coherente con la documentación presentada; el referido abandono no se está materializado, lo que ha existido es olvido involuntario de nuestra parte, por no habernos amparado al artículo 47 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, sin embargo aunque hubiéramos solicitado prorroga de plazo, siempre hubiéramos incumplido estos plazos porque el tiempo en el CNR se ha llevado para la aprobación del primer plano con el arquitecto tres años y para aprobar el segundo plano correcto con el ing. Campos ha sido de un año seis meses tiempo que sobre pasan con el plazo estipulado de prórrogas en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional **II) ARGUMENTOS DE DERECHOS, ALEGATOS Y NORMAS JURIDICAS QUE SUSTENTAMOS NUESTRAS PRETENCIONES.** Amparados en lo establecido en los artículos 103,119 y 246 de nuestra Constitución donde claramente establece que el Estado reconoce y garantiza la propiedad privada en función social, y que el Estado procurara que el mayor número de

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

familias salvadoreñas lleguen hacer propietarios de sus viviendas y siendo este un proyectó de lotificación de uso habitacional con la cantidad de lotes de 42, actualmente ya habitadas, familias que aún no les hemos otorgado su escritura de propiedad, porque a la fecha está pendiente de evacuar lo requerido por dicho Ministerio, porque las observaciones principales contenidas en la factibilidad de Regularización dependen de la aprobación del CNR, institución autónoma que establece su propia forma y plazos para la aprobación de trámites. Motivo por el cual no cumplimos con el plazo, establecido para subsanar las observaciones contenidas en la factibilidad de Regularización.

La causal imputada en el presente proceso administrativo no se materializa porque hemos estado realizado accioones ante el CNR y ante este Ministerio para solventar el numeral 3, 5 literales b,c,d,g, h; tal como se demuestra con la nota oficial de la Fiscalía General de la Republica dirigida al licenciado , Jefe de Mantenimiento Catastral de donde consta que se realizó la última inspección al inmueble el día 24 de agosto de 2016 en compañía del ingeniero y que quedo observada en espera que el ing. Cañas enviara informe sobre la afectación del Derecho de vía. Además amparados en los Principios del Derecho Administrativo, establecidos en el artículo 3 numerales 3, 8 y 9 de la Ley de Procedimientos Administrativos de: **ANTIFORMALISMO**, que establece que ningún requisito formal que no sea esencial debe de constituir un obstáculo que impida injustamente el inicio del procedimiento, su tramitación y su conclusión normal. **Asimismo, la Administración debe interpretar los requisitos esenciales en el sentido posible al acceso a los procedimientos y el pronunciamiento de una resolución de fondo; LA BUENA FE**: Todos los participantes en el procedimiento deben ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una persona correcta; en nuestro caso si ha existido La Buena Fe, y reafirmamos nuestra disposición y voluntad de solventar las observaciones emitidas por dicho Ministerio, la falta de cumplimiento del plazo que nos ocupa en el presente proceso, es porque dependemos de las resoluciones de otra institución; hemos actuado bajo el principio de Buena Fe, ya que nuestras acciones han sido con celeridad, en ningún momento hemos realizado maniobras dilatorias, para no entregar

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

escrituras de propiedad; **VERDAD MATERIAL:** donde las actuaciones de la autoridad administrativa deberán ajustarse a la verdad material que resulte de los hechos, aun cuando no hayan sido a legados ni se deriven de pruebas propuestas por los interesados. Los hechos antes descritos son respaldados con los documentos presentados, que constituyen la verdad material también amparados en el artículo 36 literal d) de la Ley de Procedimientos Administrativos pedimos sea declarado de **Nulidad Absoluta el acto administrativo de Declaratoria de Abandono del Proceso de Regularización por incumplimiento de plazos,** y consecuentemente queda sin eficacia el efecto de dicho acto administrativo consistente la sanción pecuniaria de multa estipulada en el artículo 61 literal b, así mismo quede sin eficacia la Medida Cautelar de Suspensión de Comercialización de las parcelas o lotes; ya que dicho acto administrativo incurre en nulidad absoluta o de pleno derecho, debido a que el presente proceso administrativo se sustenta en que no se recibió pronunciamiento en el plazo estipulado y el literal b del articulo 36 claramente establece cuando se está en presencia de un acto administrativo nulo, siendo este cuando **tenga un contenido imposible, ya sea porque exista una imposibilidad material de cumplimiento o porque la ejecución del acto exija de los particulares actuaciones que resulten irreconciliables entre si.** Y ampliamente se ha expuesto que el cumplimiento de plazos no depende de nuestra voluntad o celeridad sino que estamos al arbitrio de otra institución gubernamental que es el CNR, donde hemos enfrentado imposibilidad material de cumplimiento de plazos para subsanar las observaciones contenidas en la factibilidad de Regularización. III) **PRUEBAS** Con el fin de probar las afirmaciones relacionadas, anexo, la prueba documental en base a los artículos 288,330 y 354 todos del CPCM, la siguiente: A) DOCUMENTAL. Copia certificada de impresión de pantalla de la boleta de transacción para revisión de perímetro del proyecto El Bosquecito; donde se constata que en fecha 8 de marzo de 2016, se dio ingreso, y que aun en fecha de 4 de julio de 2016 se estaba en espera de verificación de linderos. Copia certificada de observación emitida por el Centro Nacional de Registro de fecha 8 de septiembre de 2016, donde se comprueba el retraso por parte del CNR para verificación de linderos y que esta fecha no se tenía aprobación del trámite. Copia Certificada de nota enviada por el Lic. , jefe de la Unidad

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Control de Bienes del Estado de fecha 19 de Octubre de 2016; con la que se comprueba que existió coordinación, e información con personal del dicho Ministerio sobre las actuaciones realizada ante CNR, y retraso de CNR, en la aprobación de perímetro. Copia certificada de Resolución y Plano aprobado de proyecto de Remedición de fecha 28 de marzo de 2017, con la que se comprueba el tiempo que el CNR se llevó para la aprobación. Copia certificada de observación emitida por el Centro Nacional de Registro de fecha 10 de octubre de 2018, donde se consta que existió cambio de profesional, la suspensión del trámite anterior, y observaciones de CNR. Copia certificada de Resolución y Plano aprobado de proyecto de Remedición de fecha 11 de enero de 2019, en la que consta el tiempo que el CNR se llevó para la aprobación.

Pruebas con las cuales nuestro que nunca se ha dejado en abandono total del proceso. Y siempre ha existido la Buena Fe, de solventar las observaciones contenidas en la factibilidad de Regularización. IV) Por lo anterior expuesto **PIDO**: a) se me tenga por parte en dicho proceso Administrativo Sancionatorio, en mi calidad de DESARROLLADOR PARCELARIO y Apoderado Judicial y Administrativo con Clausula Especial del señor ʁ quien es PROPIETARIO DE LA LOTIFICACION. Se dé por legitimada mi Personería que adjunto a la presente para que sea agregado a autos; b) Las pruebas documentales presentadas sean valoradas bajo el criterio de la sana critica, y se les del valor probatorio establecido en el artículo 341 del Código Procesal Mercantil. c) Previo los tramites de ley, se declare Nulidad Absoluta el acto administrativo de declaratoria de abandono del proceso de Regularización por incumplimiento de plazos, y consecuentemente quede sin eficacia el efecto de dicho acto administrativo consistente en la sanción pecuniaria de multa estipula en el artículo 61 literal b; así mismo quede sin eficacia la Mediada Cautelar de Suspensión de Comercialización de las parcelas o lotes ; petición basada en el artículo 36 literal b, de La Ley de Procedimientos Administrativos, d) Que se nos exonere de toda responsabilidad pecuniaria de multa y se invalide la medida cautelar de Suspensión de Comercialización de las parcelas o lotes, ya que también nos amparemos en los Principios del Derecho Administrativo siguiente; Antiformalismo, Buena Fe y Verdad Material, establecidos en el artículo 3 numeral 3, 8 y 9 de la Ley de

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Procedimientos Administrativos.; e) Se valore la supremacía de nuestra Constitución de la República, referente en los artículos 103,119 y 246 en aras de garantizar la propiedad privada en función social, donde el Estado procurara que el mayor número de familias lleguen a ser propietarias de sus viviendas, y por estar actualmente 42 familias salvadoreñas viviendo en la lotificación , en espera de escritura de propiedad, solicitamos se nos conceda un prorroga de plazo para continuar subsanado las observaciones requeridas por dicho Ministerio...".

II. ANÁLISIS JURÍDICO.

a) Competencia.

De conformidad a lo establecido en el Art. 1 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, dicha Ley tiene por objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier Título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional a partir de la vigencia de citada Ley; así como, establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

Asimismo, en cuanto al ámbito de aplicación de conformidad a lo establecido en el artículo 2 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se regirán por dicha ley, incluyendo el régimen transitorio establecido en el título segundo, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las establecidas en los literales a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k. La autoridad competente, valorará y resolverá lo que corresponda; siempre y cuando la lotificación de que se trate se encuentre comercializada, de conformidad a la presente ley, en un cincuenta por ciento, de los lotes que componen la lotificación. Para los efectos sancionatorios, determinados en el capítulo sexto del título primero y capítulo quinto del título segundo de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se incluirán todas las lotificaciones que se encuentren comprendidas dentro

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

del ámbito de aplicación de la citada ley, excepto las descritas en el literal b) del presente artículo.

Para efectos sancionatorios se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones, o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier título, y que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional, sin contar con el permiso respetivo de la autoridad competente, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 de la Ley Especial de Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Cuando se incumple con lo dispuesto el párrafo que antecede, el infractor está sujeto a una sanción económica establecida en el Art. 61 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Desde luego que la potestad sancionadora está constreñida al principio de legalidad, por lo que cualquier sanción, deberá ser precedida de un debido proceso, dentro del cual se encuentra contenido el derecho a la defensa que es aplicable a todas las actuaciones judiciales y administrativas. El contenido y alcance del derecho al debido proceso encierra dentro de sí, un conjunto de garantías que se traducen en una diversidad de derechos para el procesado, entre los que figuran, el derecho a acceder a la justicia, el derecho a ser oído, el derecho a la articulación de un proceso debido, derecho de acceso a los recursos legalmente establecidos, derecho a un tribunal o autoridad competente, independiente e imparcial, derecho a obtener una resolución fundada en el derecho, a un proceso sin dilaciones indebidas en el que se observen las formalidades esenciales procedimentales, derecho a la ejecución de las sentencias, entre otros. Todos estos derechos se desprenden de la aplicación de los Arts. 11, 12 y 14 de la Constitución de la República.

Hecho el anterior análisis, queda plenamente establecido que la competencia dada por la ley al ex viceministerio de vivienda y desarrollo urbano y hoy ministerio de conformidad

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

con el artículo 45-D número 10 del decreto ejecutivo N°12 de fecha veintitrés de julio de dos mil diecinueve, lo faculta no solo para autorizar el permiso de lotificación controvertido, sino también para sustanciar el presente proceso sancionatorio en el cual se ha garantizado el debido proceso. Por tanto, siendo la competencia el elemento subjetivo que condiciona la validez de todo acto administrativo, la cual cobra especial relevancia cuando afecta per se derechos o intereses de los administrados.

b) Facultad Sancionadora del Estado.

Según jurisprudencia e importantes y mayoritarias corrientes doctrinarias, el "iuspuniendi del Estado" concebido como la capacidad de ejercer un control social coercitivo ante lo constitutivo como ilícito, se manifiesta en la aplicación de las leyes penales por los tribunales que desarrollan dicha jurisdicción, y en la actuación de la Administración Pública al imponer sanciones a las conductas calificadas como infracciones por el ordenamiento jurídico. Dicha función administrativa desarrollada en aplicación del iuspuniendi, se conoce técnicamente como potestad sancionadora de la Administración Pública.

Como otras potestades de autoridad, ésta se ejerce dentro de un determinado marco normativo que deviene primeramente de la Constitución. En tal sentido, la norma constitucional en el Art. 14, sujeta inicialmente la potestad sancionadora administrativa al cumplimiento del debido proceso: "(...) la autoridad administrativa podrá sancionar, mediante resolución o sentencia y previo el debido proceso, las contravenciones a la leyes, reglamento u ordenanzas...". Pero sobre todo, en congruencia con los fundamentos del Estado Constitucional de Derecho.

Corolario de la identidad de la potestad penal de la judicatura y la sancionadora de la administración, es la observancia de los principios consonantes que inspiran y rigen las actuaciones de ambos. Si bien dichos principios tienen también origen común en la identidad ontológica de ambas potestades, los mismos han sido tradicionalmente configurados y aplicados antes en el ámbito penal y de ahí trasladados gradualmente al

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

ámbito administrativo a fuerza de construcciones doctrinarias y jurisprudenciales. Por esa razón, tradicionalmente se habla de aplicación de los principios del derecho Penal al ámbito administrativo sancionador.

Resulta entonces que la potestad sancionadora de la administración se enmarca en principios correspondientes a los que rigen en materia penal, pero con las particularidades o matices propios de la actividad realizada por la administración. Sabido es que existen distinciones importantes entre la actividad penal y la actividad administrativa, en razón de las distintas funciones que cumplen en el Estado de Derecho, aunque ello no debe inhibir a la administración de la aplicación de los principios rectores del iuspuniendi al ámbito administrativo sancionador, pues estos tienen origen primordialmente en la norma fundamental.

III. FUNDAMENTO DE LA DECISIÓN.

El presente proceso ha sido promovido de oficio de parte del entonces Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/751/07/06/2016 de fecha siete de junio de dos mil dieciséis, suscrito por el entonces Viceministro agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folios 2 al 20 y ampliación del mismo mediante memorandos referencias VMVDU/STUC/042/18/01/2018 de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciocho, suscrito por la Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción hoy Unidad de Trámites y Permisos, agregado a folios 21 de este proceso, asimismo, ampliación del mismo mediante memorándum referencia VMVDU/STUC/008/11/01/2019 de fecha once de enero del año dos mil diecinueve, agregado a folio 23, de este expediente, que mediante la resolución de fecha diez de agosto de dos mil quince, tal como consta a folios 8 del expediente, emitida por el entonces Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda, con referencia recibida el día veinticinco de septiembre de ese mismo año, por el señor y con vencimiento el día veintitrés de

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

octubre del dos mil quince, habiendo vencido el plazo sin que el propietario del inmueble de la lotificación el señor y desarrollador parcelario señor continuara con el proceso de regularización de la lotificación denominada , ubicada en el Municipio de , departamento de en el trámite con número de referencia específicamente solicitó se le conceda obtener la Regularización de Lotificación de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y su respectivo Reglamento, motivo por el cual se dio inicio al proceso administrativo sancionatorio con el propósito de determinar la existencia de la presunta infracción establecida en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley.

Con base al principio de oficialidad y carga de la prueba es esta administración a quien le compete probar la infracción denunciada. La doctrina de la carga de la prueba establece: "El Órgano Administrativo, está específicamente obligado a desarrollar, incluso de oficio todos los actos de instrucción; por consiguiente, le corresponde realizar todas las actividades probatorias que se consideran adecuadas para la determinación, conocimiento y comprobación de todos los datos según los cuales deba pronunciarse la resolución (Eduardo García de Entería, Curso de Derecho Administrativo II, págs. 495 y 496, 8° Edición S.L.).

En relación al informe antes citado el cual dio origen a impulsar este proceso, han comparecido los señores en calidad de propietario de la lotificación y el Apoderado Judicial y Administrativo con Cláusula Especial del señor en su calidad desarrollador parcelario, presentaron sus alegatos en el transcurso de este proceso los cuales están detallados en los romanos "ii" y "iv" respectivamente de esta resolución, con los cuales pretenden desvirtuar los hechos señalados en este proceso en sus contra por el abandono

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

69

de legalización de la lotificación " " de conformidad a lo establecido en el artículo 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Al respecto este ministerio considera que en cuanto a los argumentos planteados lo siguiente:

El señor desarrollador parcelario y Apoderado del señor propietario de la lotificación, manifiesta en sus alegatos que parte de su incumplimiento se debe a que hubo que realizar trámites previos ante el CNR, y que todo este tiempo han estado buscando subsanar las observaciones emitidas por la oficina de Regularización de Lotificaciones, específicamente la observación contenida del numeral 3, observación que dependía de otra institución gubernamental.

Según los alegatos expuestos en el romano iv) agregado a folios 41 al 44 y documentos anexos a folios 45 al 58 de este expediente, los señores manifiestan que como se ha expuesto, todo este tiempo han estado buscando subsanar las observaciones emitidas por la Oficina de Regularización de Lotificaciones, específicamente la observación contenida en el numeral 3, observación que dependía de otra institución gubernamental, la cual no dio respuesta favorable en el tiempo establecido para subsanar dichas observaciones, exponiendo que en su calidad de propietario, y desarrollador parcelario e ingeniero civil responsable están sujeto al tiempo y forma que el CNR disponga para realizar las inspecciones y cumplir los criterios técnicos requeridos para la aprobación de trámite, como en el presente caso, que tuvieron que presentar un plano incoherente con el área real física y área registral para que fuera aprobado siguiendo los criterios y sugerencias del técnico de campo designado del CNR. **Por tanto, en el presente caso ha existido un aparente abandono al proceso de Regularización ante dicho ministerio por incumplimiento de plazo, estipulado en artículo 60 literal "A" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, tal como se expone en la narración de hechos y que es coherente con la documentación presentada; el referido abandono no**

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

se está materializando, lo que ha existido es olvido involuntario de nuestra parte. Por no habernos amparado al artículo 47 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

Al respecto, como los administrados señalan no se ampararon al artículo 47 de la ley, que les otorga los mecanismos para poder dilatar el plazo para cumplir con los requerimientos de factibilidad de regularización. En este punto es importante señalar que las leyes son obligatorias y surten efectos desde el día que ellas designen; en ese orden de ideas el Art. 15 de la Constitución establece "Nadie puede ser juzgado sino conforme a leyes promulgadas con anterioridad al hecho de que se trate, y por los tribunales que previamente haya establecido la ley", partiendo de esto al no cumplir con lo requerido en la resolución de factibilidad se configura el supuesto planteado previamente en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, considerado como abandono del proceso de regularización señalado en el artículo 60 literal a) antes mencionado.

De igual manera en los alegatos planteados que corren agregados a folio 41 al 44 del expediente, se expone que amparados en los principios el Derecho administrativo establecidos en el artículo 3 numerales 3, 8 y 9 de la Ley de Procedimientos Administrativos de ANTIFORMALISMO, que establece que ningún requisito formal que no sea esencial debe de constituir un obstáculo que impida injustamente el inicio del procedimiento, su tramitación y su conclusión normal, asimismo la administración debe interpretar los requisitos esenciales en el sentido posible a el acceso a los procedimientos y el pronunciamiento de una resolución de fondo LA BUENA FE: Todos los participantes en el procedimiento deben ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una persona correcta; en nuestro caso si ha existido La Buena Fe, y reafirman la disposición y voluntad de las observaciones emitidas por dicho Ministerio, la falta de cumplimiento del plazo en el presente proceso es porque se depende de las resoluciones de otra institución; se actuado bajo el principio de Buena Fe, ya que las acciones han sido con celeridad en ningún momento hemos realizado

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

maniobras dilatorias, para no entregar escrituras de propiedad VERDAD MATERIAL: donde las actuaciones de la autoridad administrativa deberán ajustarse a la verdad material que resulte de los hechos, aun cuando no hayan sido a legados ni se deriven de pruebas propuestas por los interesados. Los hechos antes descritos son respaldados con los documentos presentados que constituyen la verdad material También amparados en el artículo 36 literal d) de la Ley de Procedimientos Administrativos piden sea declarado de **Nulidad Absoluta el acto administrativo de Declaratoria de Abandono del Proceso de Regularización por incumplimiento de plazos,** y consecuentemente queda sin eficacia el efecto de dicho acto administrativo consistente la sanción pecuniaria de multa estipulada en el artículo 61 literal b, así mismo quede sin eficacia la Medida Cautelar de Suspensión de comercialización de las parcelas o lotes; ya que dicho acto administrativo incurre en nulidad absoluta o de pleno derecho, debido a que el presente proceso administrativo se sustenta en que no se recibió pronunciamiento en el plazo estipulado y el literal b del artículo 36 claramente establece cuando se está en presencia de un acto administrativo nulo, siendo este cuando **tenga un contenido imposible, ya sea porque exista una imposibilidad material de cumplimiento o porque la ejecución del acto exija de los particulares actuaciones que resulten irreconciliables entre si.**

En relación al párrafo que antecede las alegaciones de las partes se fundan en que existieron motivos externos que impidieron el cumplimiento de la notificación de devolución, motivos por los cuales se hacen las valoraciones siguientes: al no existir un pronunciamiento por parte del administrado la administración no tiene forma alguna de conocer si existen o no acciones por parte del administrado para cumplir con el proceso de Regularización como bien lo señala el señor tuvieron motivos externos que dependían de una institución independiente del ministerio, como el Centro Nacional de Registro para el presente caso, la Ley le concede los mecanismos para que el administrado no caiga en un incumplimiento, estando que está claramente establecido en el artículo 47 inciso 2° de la Ley Especial de Lotificaciones Para Uso Habitacional que establece "El desarrollador parcelario podrá solicitar por escrito ante la autoridad competente y hasta por tres veces, prórroga para la presentación del pronunciamiento

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

sobre la resolución de factibilidad de regularización y/o Devolución justificando sus motivos de la solicitud la cual será extendida por el plazo que la autoridad competente considere prudencial para cumplir los requerimientos, siempre y cuando se compruebe la veracidad de los mismos con documentos de respaldo fehacientes. En cualquier caso se notificara en un plazo máximo de diez días hábiles después de recibida la solicitud. Y loa plazos correrán conforme a lo resuelto a partir del tercer día hábil de la fecha emitida la resolución de prorrogas. El incumplimiento al plazo otorgado o en su caso si se otorgaren el máximo de prórrogas permitidas por la presente Ley si el desarrollador parcelario no cumple con lo requerido en las resoluciones emitidas por la autoridades competentes se considerara como abandono del proceso tipificado en el artículo 60 y procederá a aplicar el régimen sancionatorio..." (Lo subrayado es nuestro)

En este punto es importante señalar que las leyes son obligatorias y surten efectos, a partir de su vigencia, siendo una consecuencia de esto, que nadie puede alegar ignorancia de la ley, en este sentido no cabe dentro de la realidad jurídica alegar que existió un olvido involuntario, cuando las sanciones se imponen ya sea por la acción u omisión, es decir de hacer o no hacer determinada cosa, en este caso y en relación al párrafo anterior, el no cumplir con las resoluciones emitidas por la autoridad competente, la ley establece como ya se hizo ver que se considerara como abandono del proceso y se procederá aplicar el régimen sancionatorio.

Lo anterior tiene una estrecha relación con el Inciso final del Art. 86 de la Constitución de la República dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las señaladas en ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función realizar

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación" Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

Asimismo, con la prueba documental presentada y los argumentos argüidos por las partes, únicamente se puede verificar que no se ha cumplido con los requisitos requeridos para ingresar el trámite de regularización de la lotificación en comento, sin embargo también se determina que si se hicieron gestiones que dependían de instituciones externas pero que fueron insuficientes para poder establecer la inexistencia del abandono del proceso de regularización.

En ese orden de ideas el argumento planteado por el señor

en relación a no poder cumplir con determinados requisitos de la solicitud de Regularización, principalmente por no contar con Plano aprobado y escritura inscrita del inmueble y que además, a esta fecha se encuentra pendiente de presentar las diligencias notariales de Remedición del inmueble, según lo planteado, tuvieron motivos por los cuales era imposible cumplir con el plazo otorgado en la Notificación de Devolución, situación que no hicieron del conocimiento a la administración en el momento oportuno, y en ese caso alegar motivos de fuerza mayor como consecuencia de un justo impedimento.

En relación a lo anterior, En Sentencia n° 44-2013AC de Sala de Lo Constitucional, Corte Suprema de Justicia, 13 de Julio de 2016, ha sostenido con excepción del Magistrado Presidente- verbigracia, en auto de 6-IX-2010, pronunciado en el Amp. 392-2010; donde se estableció que según el artículo 146 del Código Procesal Civil y Mercantil, al impedido por justa causa no le corre plazo desde el momento en que se configura el impedimento y hasta su cese, y se considera justa causa la que provenga de fuerza mayor o de caso

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

fortuito, que coloque a la parte en la imposibilidad de realizar el acto por sí. También se especificó que para que un impedimento configure justa causa y habilite la suspensión de un plazo procesal debe provenir de fuerza mayor o caso fortuito que coloque a la parte en la imposibilidad de realizar el acto por sí o por mandatario, pues dichas situaciones constituyen circunstancias ajenas a la voluntad de la parte, caracterizadas por su imprevisibilidad e irresistibilidad, que la colocan en la imposibilidad de realizar el acto.

Por tanto, la justa causa supone la concurrencia de caso fortuito o fuerza mayor, y la ley no cabe en tales conceptos; pues, el caso fortuito es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. Constituye una imposibilidad física insuperable. La fuerza mayor es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación (resolución de 26-III-2014, proceso contencioso administrativo 8-2010). Consecuentemente, este argumento no resulta pertinente para considerar como justo impedimento el tiempo de vigencia de la ley en cuestión.

De ahí que El "justo impedimento" es un principio general del Derecho, en virtud del cual "al impedido con justa causa no le corre término". La expresión "justa causa" significa que ella debe ser apreciada prudentemente por el juzgador de acuerdo con los principios generales, pues las normas regulan únicamente la enunciación del principio, sin especificar los supuestos fácticos que pueden configurarse como "Justa causa".

La Sala ha expuesto en anteriores resoluciones que existe justo impedimento cuando por caso fortuito o fuerza mayor no se ha cumplido una obligación.

El caso fortuito es un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de lo que debe efectuar. Constituye una imposibilidad física insuperable.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

La fuerza mayor es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación.

El art. 43 del Código Civil incorpora ambos conceptos, y establece que se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto que no es posible resistir. En forma genérica y tradicionalmente se entiende que concurre "Justa causa" o justo impedimento para cumplir con una carga, cuando el caso fortuito o la fuerza mayor hicieren imposible la realización del acto pendiente.

Ahora bien, para que proceda la aplicación del citado principio es necesario que: **(a) Se alegue ante la autoridad competente; (b) Existan motivos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente acreditados; y (c) Que la autoridad ante quien se alega resuelva favorablemente la procedencia del justo impedimento** (sentencia, 38-2010, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA).

Sumado a lo anterior, el administrado tuvo a su alcance los mecanismos legales que la Ley en la materia le otorga, para no incumplir con el plazo en el que si hubiese sido efectivo el principio de Verdad Material invocado por el administrado en párrafos antes expuesto ya que su impedimento lo hubiera sustentado con lo que el ampliamente a manifestado en escrito de fecha veintiuno de febrero agregado a folios del 41 al 44, de este proceso.

En cuanto, a la nulidad del acto administrativo alegado por las partes y mediante el cual pide sea declara por este ente administrativo, basándose en el artículo 36 literal d) de la Ley de Procedimientos Administrativos que señala los actos administrativos incurrirán en nulidad absoluta o de pleno derecho, cuando: "... d) Tengan un contenido imposible, ya sea porque exista una imposibilidad material de cumplimiento o por que la ejecución del acto exija a los particulares actuaciones que resultes irreconciliables entre si...". De igual manera solicitan dejar sin efecto el acto administrativo consistente en la sanción pecuniaria de multa estipulada en el artículo 61 literal b), asimismo quede sin eficacia la Medida Cautelar de Suspensión de Comercialización de las parcelas o lotes.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

En relación a lo anterior, se hace el siguiente análisis enfocada en la nulidad de pleno derecho, la cual es una categoría de invalidez del acto, pero caracterizada por una especialidad que la distingue del resto de ilegalidades o vicios que invalidan el acto administrativo.

En algunas legislaciones se introduce el término nulidad de pleno derecho como el grado máximo de invalidez, ocasionado por vicios de tal magnitud, que desnaturalizan al acto como tal. Según la determinación del legislador o la jurisprudencia, algunos de estos vicios coinciden con los de la llamada "nulidad absoluta" y otros con la inexistencia.

Se establece precisamente que la nulidad de pleno derecho constituye el "grado máximo de invalidez" que acarrea por tanto consecuencias como la imposibilidad de la subsanación, imprescriptibilidad e ineficacia ab intio. En ese orden de ideas, se identifica este grado de nulidad por la especial gravedad del vicio.

"La nulidad se entiende que es siempre de pleno derecho, porque no necesita ser reclamada por parte interesada..." Diccionario de Manuel Ossorio. Los actos tengan un contenido imposible, ya sea porque existe una imposibilidad material de cumplimiento o porque la ejecución del acto exija de las particulares actuaciones que resulten irreconciliables entre sí.

El contenido del acto es la declaración de conocimiento, voluntad o juicio en que el acto consiste, es el efecto práctico que con dicho acto se pretende obtener, lo que la autoridad ha querido disponer, autorizar u ordenar, que debe ser posible, licito, determinado o determinable.

"El vicio en el contenido potencialmente puede producir la nulidad absoluta del acto administrativo, sólo cuando su objeto sea de imposible cumplimiento o de ejecución incompatible. Estos supuestos conducen a analizar las dos categorías contempladas en la norma."

"d.1) El contenido sea imposible porque resulta materialmente irrealizable el cumplimiento.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

"Este supuesto de nulidad carece totalmente de sentido, pues no regula la subsunción del acto al ordenamiento jurídico, sino a la realidad a la que debe ser aplicada. La imposibilidad material implica per se la ineficacia del acto, de allí que se considere absurdo tener que proceder a la declaración formal del supuesto vicio, en razón que el resultado que se pretende obtener de dicha declaración ya se ha obtenido de hecho. Se trata de un falso motivo de nulidad por su estructura (al no existir quebrantamiento del ordenamiento jurídico), como por sus efectos (imponiendo una ineficacia que ya se ha producido en la mayoría de los casos)

"d.2) El contenido sea imposible, porque la ejecución del acto exija a las particulares actuaciones que resulten irreconciliable entre sí.

"El contenido imposible de un acto está referido a la imposibilidad física y a la imposibilidad lógica, no a la imposibilidad legal.

"la imposibilidad física, en cuanto al contenido del acto se refiere a un objeto o a un sujeto inexistente y la imposibilidad lógica se produce cuando el acto tiene elementos irremisiblemente contradictorios. Si en un acto se aprecia que la aplicación de uno de sus elementos anula el efecto requerido por otro, sin que sea posible su aplicación simultánea, el acto en cuestión es de contenido imposible...."(El régimen de invalides de los actos administrativos. Víctor Rafael Hernández Mendible)

"La imposibilidad no es jurídica sino natural, ya que de lo contrario este vicio absorbería por si solo toda la infracción o vulneración del ordenamiento; es evidente que no es jurídicamente posible o admisible un acto que infringe normas legales o reglamentarias, pero el vicio jurídico que ahora se analiza tiene otro significado; el acto de contenido imposible no es el acto administrativo que carece de fundamento jurídico para ser dictado."

"...la imposibilidad a que se refiere la norma de la Ley de Procedimiento debe ser, por ello, de carácter material o físico ya que una imposibilidad de carácter jurídico equivaldría prácticamente a la ilegalidad del acto, que suele comportar anulabilidad..., la imposibilidad

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

debe ser asimismo, originaria ya que una imposibilidad sobrevenida comportaría simplemente ineficacia del acto..." (Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2000 (Tol 40064). (Derecho Administrativo/David Blanquer, pg. 470).

Ahora bien como se puede analizar de lo explicado ya sobre la nulidad alegada por la parte y contenida en el literal d) del artículo 36 de la LPA, podemos establecer que no se configura la justificación que materialmente, era posible realizar dicho requisito; que pueda cumplirse en el tiempo es en sí, lo que se podría cuestionar, pero siendo consciente de las dificultades en las que pueden a carrear los lotificadores, es la razón por la que el legislador contemplo en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Usos Habitacional, establecer prorrogas a los plazos para presentar los requisitos y que además previó que si aún los plazos y prorrogas no eran suficientes para cumplir con uno otro requisito estableció otro mecanismos para poder suspender el procedimiento al cual podía acceder el administrado de haber recurrido a lo que la Ley le habilitaba en el tiempo oportuno de conformidad al artículo 14 literal c) inciso final del Reglamento de la Ley Especial de Lotificacioones y Parcelaciones para Uso Habitacional que establece " La suspensión de plazos que resuelva una de las instituciones, suspenderá el plazo general de a probación de permisos, misma que deberá ser notificada a todas las instituciones por medio de ventanilla única".

En este sentido las partes al tener motivos de fuerza mayor, debieron solicitar una suspensión del procedimiento de conformidad al artículo 14 del Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, la cual no hicieron aun cuando la ley lo permitía como ya se hizo saber en párrafos anteriores, pudiendo por esas razones suspender el proceso y así no incumplir con el plazo ya otorgado.

Por otra parte, veamos lo que una definición elemental sobre el abandono nos da (CABANELLAS; 2010; pág. 6), abandono es "Desistir por lo general pasivamente de lo emprendido, como una reclamación o acción".

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Entendemos que Cabanellas ha sido conocido por tener conceptos ambiguos y básicos; pero que son perfectos para partir de, sin que impida quedarnos solo con este, es por ello que al desprender este concepto empieza con el verbo, desistir cuyos sinónimos como: apartarse, dejar o renunciar, esto es que se renuncia al derecho a accionar, mas no al derecho pretendido, puesto que la Acción como lo sostiene (OSORIO: Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales) "Consiste en la facultad de acudir ante los órganos de la jurisdicción, exponiendo sus pretensiones y formulando la petición que afirma como correspondiente a su derecho".

Para el presente caso el abandono surge con el apartamiento de la acción que fue iniciada con el proceso de regularización de la lotificación , y que en el transcurso del mismo se dejó de lado la misma, sin continuar haciéndola efectiva, lo anterior no implica que se ha renunciado al derecho pretendido de regularizar la lotificación en comento, es decir que el abandono del proceso de regularización no afecta la pretensión más bien se trata de una sanción impuesta por la administración pública debido a la inactividad del mismo.

Otro jurista tiene bien determinados algunos aspectos en su definición al decir; "El abandono es una institución jurídica que extingue la relación procesal en el estado en que se encuentre, por inactividad de las partes y del juez que no realizan actos de prosecución de la instancia, cuyo efecto es que pone fin al proceso sin afectar la pretensión" (IDROGO, TEÓFILO. 1997).

Es el primer autor que dentro de su definición menciona la palabra efecto, y lo hace de manera sencilla al señalar que el abandono de la instancia o la inactividad de las partes dentro de un proceso tiene como resultado el fin del mismo, esto es la conclusión de proceso, y obviamente de la manera extraordinaria o anormal como señalamos antes, esto es eliminar la posibilidad de continuar la pretensión dentro del mismo proceso, más no de

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

eliminar la pretensión misma, dejando abierta la opción a reclamar la pretensión en un nuevo proceso.

Por otra parte, tomando en cuenta el principio de Proporcionalidad de la Pena, el cual establece que esta debe ser impuesta tomando como base al daño o desvalor causado, es decir el principio de proporcionalidad debe ser concebido, y así lo ha señalado entre otros, QUIRÓS LOBO (Principios del Derecho Sancionador, Comares, 1996) como una eficaz herramienta en la lucha contra la discrecionalidad de la Administración y contra su poder soberano para decidir la sanción.

En vista de las anteriores definiciones y los documentos agregados en el expediente, se verifica que efectivamente existió un abandono en el proceso de regularización en los requisitos requeridos para continuar con el trámite de regularización establecido en la Ley Especial para Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

Por otro lado, el llamado principio de proporcionalidad (VerhaltnismaBigkeit, en la terminología alemana, en cuya doctrina donde fue gestado originalmente), principio incluido en el más general de prohibición de exceso (UbermaBverbot), constituye un criterio constitucional informador de aquella actividad de los poderes públicos susceptible de restringir, lesionar o limitar de alguna forma los derechos individuales de los ciudadanos.

Así, mediante la exigencia de que las medidas públicas de esa índole punitiva, sancionadora o, en cualquier caso, restrictiva de derechos, se adecuen a los imperativos dimanantes del principio de proporcionalidad, se alza para las autoridades correspondientes una frontera o limite a su actuación represiva, la cual únicamente podrá ser llevada a la práctica cuando resulte estrictamente necesaria, idónea y proporcionada para obtener los objetivos perseguidos por la misma, de forma que cuando los fines buscados con su adopción

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

puedan ser conseguidos a través de medidas alternativas manifiestamente menos gravosas, habrá de imponerse la utilización de estas últimas.

En ese orden de ideas, tal como consta en el decreto número seis emitido por el Órgano Ejecutivo en fecha veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete en el que consta las tarifas de los salarios mínimos para las personas que trabajan en los rubros del comercio, servicio, industria e ingenios azucareros, así como para las trabajadoras y los trabajadores a domicilio que laboren para dichos rubros será de trescientos cuatro dólares con diecisiete centavos de dólar de los Estados Unidos de América mensual.

Por lo que considerando lo establecido en el artículo 61 inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional en el que establece que "ninguna multa será inferior a veinte salarios mínimos mensuales del sector la industria", y tomando en cuenta con la proporcionalidad y base de las sanciones establecida en el artículo 38 literal "f" del cuerpo normativo citado en este párrafo, y aplicando el principio de proporcionalidad de la multa el cual ha sido relacionado en esta resolución, este ministerio considera que en cuanto los argumentos vertidos en el transcurso de este proceso en el cual el propietario y desarrollador parcelario y profesional responsable no ha podido desvirtuar los hechos señalados en su contra, por lo que está sujeto a una multa equivalente a veinte salarios mínimos del sector la industria equivalentes a

de dólar de los Estados Unidos de América (

USD) por el incumplimiento objeto de este proceso.

En razón de lo anterior, es importante mencionar nuevamente lo que ya se dijo en párrafos anteriores en cuanto a lo establecido en el Inciso final del Art. 86 de la Constitución de la República dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las que señala la ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación" Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

Asimismo, considerando este Ministerio que en cuanto a lo establecido en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional específicamente en los artículos 20 el cual establece "El lotificador y el propietario del terreno responderán solidariamente de la indemnización de daños y perjuicios que correspondan por el incumplimiento de las obligaciones que ambos o cualquiera de ellos, hubiere contraído con el lote-habiente..." y 42 inciso segundo el cual establece que "La responsabilidad de cumplir con dicho proceso recae en el propietario o propietarios del inmueble o los inmuebles generales de manera solidaria a los demás que sean considerados como desarrolladores parcelarios de acuerdo con la presente Ley."

Sobre la responsabilidad solidaria aplicada al Derecho Administrativo Sancionador, esta podrá ser exigida cuando las obligaciones incumplidas les correspondan a varias personas conjuntamente, siendo esta exigible indistintamente a cualquiera de los obligados. Sólo en este supuesto de la obligación indistinta a todos los imputados con la imposibilidad de su delimitación de forma individual será exigible de manera solidaria.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Por lo anterior, si de la comisión de la infracción son responsables varias personas conjuntamente todas ellas deberán ser imputadas y sancionadas en el procedimiento administrativo, respondiendo cada una de ellas solidariamente del cumplimiento de la sanción impuesta.

En ese orden de ideas, la exigencia efectiva de la responsabilidad a uno de los inculpados solidariamente no impide al que haya hecho frente a esa sanción repetir contra los demás obligados. Lo anterior, de conformidad al art.1393 del Código Civil que establece "El deudor solidario que ha pagado la deuda, o la ha extinguido por alguno de los medios equivalentes al pago, queda subrogado en la acción del acreedor con todos sus privilegios y seguridades, pero limitada respecto de cada uno de los codeudores a la parte o cuota que tenga este codeudor en la deuda.

Si el negocio para el cual ha sido contraída la obligación solidaria, concernía solamente a alguno o algunos de los deudores solidarios, serán éstos responsables entre sí, según las partes o cuotas que les correspondan en la deuda, y los otros codeudores serán considerados como fiadores.

La parte o cuota del codeudor insolvente se reparte entre todos los otros a prorrata de las suyas, comprendidos aun aquellos a quienes el acreedor haya exonerado de la solidaridad."

POR TANTO, de conformidad a lo antes expuesto y a los artículos 11, 12, 14, 86 de la Constitución de la República, 1, 2, 9, 37, 38 literal f), 60 literal a) y 61 inciso final, 14 literal c) inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional 36 literal d) y articulo 3 de La Ley Procedimientos Administrativos y demás disposiciones legales y las del Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo este ministerio **RESUELVE:**

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

a) Téngase por establecido el abandono del proceso de regularización atribuido al señor en su calidad de propietario de la lotificación denominada y al señor en calidad de Desarrollador Parcelario, del proyecto de lotificación denominado "

b) Impóngase a los señores en su calidad de propietario de la lotificación denominada ' y al señor en calidad de Desarrollador Parcelario, de la citada lotificación, la multa de

DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD).

c) Ordénese los señores . en su calidad de propietario de la lotificación denominada ' y al señor : en calidad de Desarrollador Parcelario, de la citada lotificación, que se apersone en el Ministerio de Vivienda para que se extienda el respectivo mandamiento de pago de la multa impuesta dentro del plazo de diez días hábiles siguientes al día en quede firme la presente resolución, cancelando dicho pago ya sea en efectivo o mediante cheque certificado a favor de la Dirección General de Tesorería por la cantidad de

DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD), caso contrario se deberá informar por parte de la Unidad de Trámites y Permisos de este ministerio dicho incumplimiento para hacer del conocimiento, mediante copia certificada a la Fiscalía General de la República, para iniciar los procesos legales correspondientes.

d) **REMÍTASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a la Unida de Trámites y Permisos de este ministerio.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

e) Extiéndase copia certificada administrativamente de la presente resolución a las partes involucradas.

NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO
MINISTRA DE VIVIENDA AD HONOREM.

LM/GLMV

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

REF. -2017.

MINISTERIO DE VIVIENDA: San Salvador a las nueve horas con cuarenta minutos del día cinco de noviembre del año dos mil diecinueve.

El presente proceso administrativo ha sido promovido de oficio de parte del ex viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda, en adelante el Ministerio y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/0333/23/06/2017 de fecha veintitrés de junio de dos mil diecisiete, suscrito por el entonces Viceministro y agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folio 2 al 56 del expediente, ampliación del mismo mediante memorandos referencias DVMVDU/STUC/009/08/01/2018 de fecha ocho de enero de dos mil dieciocho y VMVDU/STUC/0418/05/12/2018 de fecha cinco de diciembre de dos mil dieciocho, suscrito por la Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción del ministerio, agregado a folios 57 al 70 del expediente, en el que se refiere a la resolución de fecha cinco de diciembre de dos mil dieciséis, emitida por el entonces viceministerio con referencia , retirada el día trece de diciembre de dos mil dieciséis y con vencimiento el día trece de febrero de dos mil diecisiete, en la que hace mención a la notificación de devolución de expediente, en calidad de propietario y desarrollador parcelario de la Lotificación ", cantón ubicada en el municipio de departamento de , en el trámite con número de referencia , específicamente solicitó se le conceda obtener la Regularización de Lotificación, incurriendo así en una presunta infracción a lo establecido en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones; siendo el propietario del inmueble y desarrollador parcelario el señor y el señor en su calidad de profesional responsable.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

LEIDOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

i) Que mediante resolución de las nueve horas y treinta minutos del día veintidós de enero de año dos mil diecinueve agregada a folio 75 y 76 de este proceso, se admitió el informe inicial y en el mismo se ordenó citar y emplazar al propietario de la Lotificación y desarrollador parcelario y el señor en su calidad de profesional responsable, a efecto de hacer de su conocimiento las diligencias que se instruyen en su contra y para que hicieran uso de sus derechos de audiencia y defensa establecidos en los artículos 11 y 12 de la Constitución de la República; ordenándosele a dichos señores como medida cautelar que suspenda la comercialización de las parcelas o lotes que estén realizando en contravención a lo establecido en el artículo 31 inciso 4 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

ii) Que mediante escrito de fecha siete de febrero de dos mil diecinueve presentado por los señores en su calidad de Desarrollador Parcelario y propietario, agregado a folios 79 al 83 y documentos anexos a folios 84 al 95 de este expediente y el señor en su calidad de profesional responsable agregado a folios 96 al 100 y documentos anexos a folios 101 al 112 del expediente, ambos respondiendo en sentido negativo todas las presunciones que se señalan en su contra haciendo alegaciones en los términos siguientes:

a) *"El once de julio de dos mil dieciséis se nos fue concedida la segunda prórroga con referencia REF:DVMVDU/STUC/0911/11/07/2016 en la cual entre otros considerando decía: "el diseño de drenaje de aguas lluvias es un requisito para la regularización de la Lotificación el motivo de esta cita es por el hecho de que estábamos presentando el estudio o diseño del drenaje de aguas lluvias al Viceministerio de Vivienda pero no se nos aceptaba ya que el ingeniero que nos revisaba el proyecto siempre tenía observaciones, el caso es que se nos vence la segunda prórroga y el ingeniero aun no nos*

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

aceptaba el diseño presentado, por dicho motivo se presentó la solicitud de la tercera prórroga el día 29 de agosto de dos mil dieciséis la cual fue concedida el día nueve de septiembre de dos mil dieciséis con referencia REF:DVMVDU/STUC/1145/09/09/2016 la cual decía, CONSIDERANDO: "que los motivos planteados en la solicitud de prórroga, justifican fehacientemente la misma por considerarse indispensable para otorgar la regularización del proyecto presentar el diseño del sistema de drenaje de aguas lluvias" ya con esta nueva prórroga y luego de varios meses al fin se nos dio por aceptado el diseño de drenaje de aguas lluvias así como todas las observaciones que anteriormente se habían hecho".

b) *Cuando estábamos esperando la notificación de la aprobación de los trámites realizados (ya que toda la documentación solicitada se había entregado y los estudios ya habían sido revisados y aceptados como correctos) se nos informa que nuestro proyecto había sido enviado hacia lamentablemente en a retomaron el proyecto como si fuera tramite nuevo, incluso hicieron inspecciones haciendo nuevas observaciones pero las principal fue que se nos informa que el diseño del drenaje de aguas lluvias estaba incorrecto, lo que nos había llevado meses en la oficina de San Salvador el nos dicen que estaba "Malo" resultando con nuevas observaciones de corrección de dicho estudio.*

c) *En todo ese tiempo en el cual se envió nuestro proyecto a en lo que nos revisaron "como nuevo trámite" y en lo que hicieron las inspecciones se venció los tiempos que aun teníamos por lo que nos vimos obligados a solicitar nueva prórroga para poder cumplir con las nuevas observaciones hechas ya ahora en siendo así que el día 10 de febrero de dos mil diecisiete solicitamos nueva prórroga exponiendo que a pesar de haber cumplido en el tiempo con todas las observaciones hechas en la oficina de San Salvador ahora en iniciábamos con nuevas observaciones pero ya sin tiempo para cumplirlas.*

d) *La cuarta prórroga fue concedida el día veinte de febrero del dos mil diecisiete con referencia REF: VMVDU-DG/STUC/103/20/02/2017 la cual entre otros decía: CONSIDERANDO: literal IV. No obstante las consideraciones anteriores, los motivos planteados en la*

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

solicitud de prórroga justifican las necesidades de la misma por considerarse que presentar las correcciones a las observaciones hechas al sistema de drenaje de aguas lluvias es un requisito para la regularización de la Lotificación

e) *Ya con esta nueva prórroga se cumple con las observaciones al diseño de drenaje de aguas lluvias, (lamentablemente el diseño original presentado que fue rechazado por el ingeniero destacado en la oficina de San Salvador), lamentablemente nos hacen una nueva observación la cual decía: en vista que existe diferencia de áreas entre el plano presentado y el resto registral, deberá anexar la razón y constancia del inmueble, emitida por el Centro Nacional de Registros, en la que se manifiesta la concordancia entre las áreas.*

f) *Después de varios años luchando por finalizar y sin que jamás se nos hubiera observado esta situación en la oficina de nos solicitan llevar a cabo una REMEDICIÓN del terreno. Tiempo que ya no dependía de nosotros sino del Centro Nacional de Registros, se intentó pero los tiempos ya no nos alcanzaron.*

g) *Por lo anteriores motivos nos fuimos obligados a solicitar una nueva prórroga a fin de solventar las nuevas observaciones hechas por la oficina de , dicha solicitud fue denegada el día veintinueve de mayo de dos mil diecisiete".*

iii) Que mediante resolución de las ocho horas con treinta minutos de fecha veintisiete de mayo del año dos mil diecinueve agregada a folios 116 de este expediente, en el que se resolvió entre otras cosas lo siguiente: *"a) Téngase por evacuada la audiencia conferida mediante resolución de las nueve horas con treinta minutos del día veintidós de enero de dos mil diecinueve a los señores \ conocido por en su calidad de desarrollador parcelario y propietario y el señor Roberto Molina Ramírez en su calidad de profesional responsable; b) Asimismo, con el fin de garantizar el debido proceso y de conformidad a lo establecido en los artículos 32 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, 20 y 312 del Código Procesal Civil y Mercantil; 106 y 107 Ley de Procedimientos Administrativos, abrase a prueba el presente proceso por el término de OCHO DÍAS HÁBILES, contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente*

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

resolución, a efecto que el señor conocido por en su calidad de desarrollador parcelario y propietario y el señor Roberto Molina Ramírez, en su calidad de profesional responsable..."

iv) Que mediante escritos ambos recibidos en fecha doce de junio del año dos mil diecinueve, suscritos por los señores conocido por actuando en su calidad de desarrollador parcelario y propietario y , en su calidad de profesional responsable, agregado el primero a folios 119 al 123 y documentos anexos a folios 124 al 150 de este expediente y el segundo agregado a folios 151 al 155 y documentos anexos a folios 156 al 182 de este expediente, en los que ratificaron los mismos puntos manifestados en su defensa y se presentan nuevamente en los términos ya expresados y citados en esta resolución.

Asimismo, ampliaron su posición manifestando entre otras cosas lo siguiente: *"Lo que podemos anexar adicional a lo presentado con anterioridad son los planos ya finalizados, con esto queremos demostrar que en ningún momento ha sido de nuestra intención abandonar o hacer caso omiso de las observaciones hechas por la Oficina de Regularización. Es importante hacer de su conocimiento que nuestra intención solo es la de poder darle finalización a los trámites ya iniciados y de esa manera responderle a los lote habientes que solicitan sus escrituras ya legalizadas."*

II. ANÁLISIS JURÍDICO.

a) Competencia.

De conformidad a lo establecido en el Art. 1 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, dicha Ley tiene por objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier Título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional a partir de la vigencia de citada Ley; así como, establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Asimismo, en cuanto al ámbito de aplicación de conformidad a lo establecido en el artículo 2 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se regirán por dicha ley, incluyendo el régimen transitorio establecido en el título segundo, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las establecidas en los literales a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k. La autoridad competente, valorará y resolverá lo que corresponda; siempre y cuando la lotificación de que se trate se encuentre comercializada, de conformidad a la presente ley, en un cincuenta por ciento, de los lotes que componen la lotificación. Para los efectos sancionatorios, determinados en el capítulo sexto del título primero y capítulo quinto del título segundo de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se incluirán todas las lotificaciones que se encuentren comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la citada ley, excepto las descritas en el literal b) del presente artículo.

Para efectos sancionatorios se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones, o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier título, y que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional, sin contar con el permiso respetivo de la autoridad competente, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 de la Ley Especial de Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Cuando se incumple con lo dispuesto el párrafo que antecede, el infractor está sujeto a una sanción económica establecida en el Art. 61 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Desde luego que la potestad sancionadora está constreñida al principio de legalidad, por lo que cualquier sanción, deberá ser precedida de un debido proceso, dentro del cual se encuentra contenido el derecho a la defensa que es aplicable a todas las actuaciones judiciales y administrativas. El contenido y alcance del derecho al debido proceso encierra dentro de sí, un conjunto de garantías que se traducen en una diversidad de derechos para el procesado, entre los que figuran, el derecho a acceder a la justicia, el derecho a ser oído, el derecho a la articulación de un proceso debido, derecho de acceso a los recursos legalmente establecidos, derecho a un tribunal o autoridad competente, independiente e imparcial, derecho a obtener

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

una resolución fundada en el derecho, a un proceso sin dilaciones indebidas en el que se observen las formalidades esenciales procedimentales, derecho a la ejecución de las sentencias, entre otros. Todos estos derechos se desprenden de la aplicación de los Arts. 11, 12 y 14 de la Constitución de la República.

Hecho el anterior análisis, queda plenamente establecido que la competencia dada por la ley al ex viceministerio de vivienda y desarrollo urbano y hoy ministerio de conformidad con el artículo 45-D número 10 del decreto ejecutivo N°12 de fecha veintitrés de julio de dos mil diecinueve, lo faculta no solo para autorizar el permiso de lotificación controvertido, sino también para sustanciar el presente proceso sancionatorio en el cual se ha garantizado el debido proceso. Por tanto, siendo la competencia el elemento subjetivo que condiciona la validez de todo acto administrativo, la cual cobra especial relevancia cuando afecta per se derechos o intereses de los administrados.

b) Facultad Sancionadora del Estado.

Según jurisprudencia e importantes y mayoritarias corrientes doctrinarias, el "iuspuniendi del Estado" concebido como la capacidad de ejercer un control social coercitivo ante lo constitutivo como ilícito, se manifiesta en la aplicación de las leyes penales por los tribunales que desarrollan dicha jurisdicción, y en la actuación de la Administración Pública al imponer sanciones a las conductas calificadas como infracciones por el ordenamiento jurídico. Dicha función administrativa desarrollada en aplicación del iuspuniendi, se conoce técnicamente como potestad sancionadora de la Administración Pública.

Como otras potestades de autoridad, ésta se ejerce dentro de un determinado marco normativo que deviene primeramente de la Constitución. En tal sentido, la norma constitucional en el Art. 14, sujeta inicialmente la potestad sancionadora administrativa al cumplimiento del debido proceso: "(...) la autoridad administrativa podrá sancionar, mediante resolución o sentencia y previo el debido proceso, las contravenciones a la leyes, reglamento u ordenanzas...". Pero sobre todo, en congruencia con los fundamentos del Estado Constitucional de Derecho.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Corolario de la identidad de la potestad penal de la judicatura y la sancionadora de la administración, es la observancia de los principios consonantes que inspiran y rigen las actuaciones de ambos. Si bien dichos principios tienen también origen común en la identidad ontológica de ambas potestades, los mismos han sido tradicionalmente configurados y aplicados antes en el ámbito penal y de ahí trasladados gradualmente al ámbito administrativo a fuerza de construcciones doctrinarias y jurisprudenciales. Por esa razón, tradicionalmente se habla de aplicación de los principios del derecho Penal al ámbito administrativo sancionador.

Resulta entonces que la potestad sancionadora de la administración se enmarca en principios correspondientes a los que rigen en materia penal, pero con las particularidades o matices propios de la actividad realizada por la administración. Sabido es que existen distinciones importantes entre la actividad penal y la actividad administrativa, en razón de las distintas funciones que cumplen en el Estado de Derecho, aunque ello no debe inhibir a la administración de la aplicación de los principios rectores del iuspuniendi al ámbito administrativo sancionador, pues estos tienen origen primordialmente en la norma fundamental.

III. FUNDAMENTO DE LA DECISIÓN.

El presente proceso ha sido promovido de oficio de parte del entonces Viceministerio y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/0333/23/06/2017 de fecha veintitrés de junio de dos mil diecisiete, suscrito por el entonces Viceministro agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folios 2 al 62 y ampliación del mismo mediante memorandos referencias VMVDU/STUC/0418/05/12/2018 de fecha cinco de diciembre de dos mil dieciocho suscrito por la Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción agregado a folios 64, asimismo, documentos anexos a folios 65 al 70 de este expediente, en el que se refiere a la resolución de fecha cinco de diciembre de dos mil dieciséis tal como consta a folios 3 del expediente, emitida por el entonces Viceministerio con referencia recibida el día trece de diciembre de ese mismo año, por el arquitecto y resolución referencia VMVDU-DG/STUC/103/20/02/2017 de fecha veinte de febrero de dos mil

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

diecisiete, con vencimiento el día veintitrés de marzo de dos mil diecisiete, habiendo vencido el plazo sin que el propietario del inmueble y desarrollador parcelario señor victoriano Escobar conocido por :ontinuara con el proceso de regularización de la lotificación denominada ' ', ubicada en , municipio de departamento de , en el trámite con número de referencia ; específicamente solicitó se le conceda obtener la Regularización de Lotificación de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y su respectivo Reglamento, motivo por el cual se dio inicio al proceso administrativo sancionatorio con el propósito de determinar la existencia de la presunta infracción establecida en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley.

Con base al principio de oficialidad y carga de la prueba es a esta administración a quien le compete probar la infracción denunciada. La doctrina de la carga de la prueba establece: "El Órgano Administrativo, está específicamente obligado a desarrollar, incluso de oficio todos los actos de instrucción; por consiguiente, le corresponde realizar todas las actividades probatorias que se consideran adecuadas para la determinación, conocimiento y comprobación de todos los datos según los cuales deba pronunciarse la resolución (Eduardo García de Entería, Curso de Derecho Administrativo II, págs. 495 y 496, 8° Edición S.L.).

En relación al informe antes citado el cual dio origen a impulsar este proceso, han comparecido los señores Victoriano Escobar conocido por , en su calidad de propietario del inmueble y desarrollador parcelario y el señor en su calidad de profesional responsable, quienes dentro de sus alegatos en el transcurso de este proceso los cuales están detallados en los romanos "ii" y "iv" respectivamente de esta resolución, pretenden desvirtuar los hechos señalados en este proceso en sus contra por el abandono de legalización de la lotificación ' de conformidad a lo establecido en el artículo 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Al respecto este ministerio considera que en cuanto a los argumentos planteados lo siguiente:

a) Los señores manifiestan en sus alegatos que parte de sus incumplimiento se debe que después de varios meses de haber presentado el diseño de drenaje de aguas lluvias y que el mismo no era aprobado por el técnico responsable, hasta la tercer prórroga otorgada, lo anterior en razón de las diversas observaciones realizadas al diseño, en virtud de los manifestado por dichos señores es necesario aclarar que la función del ministerio es de verificar que toda la documentación y trámite que se presenta cumpla con los requisitos mínimos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables, para el caso que nos ocupa el Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional en su artículo 34, requiere la presentación del diseño de drenaje de aguas lluvias, de igual manera los citados señores no aportan prueba que demuestre que el diseño cumplía desde el inicio de su presentación con los requisitos de ley más bien se basan en conjeturas que no se encuentran sustentadas para ser valoradas en la presente resolución.

b) Según los alegatos expuestos en los literales "b" y "c", del escrito agregado a folios 119 al 123 del expediente, los señores manifiestan que los estudios y documentación presentados ya habían sido revisados y aceptados como correctos en las oficinas de San Salvador, sin embargo su proceso fue trasladado a las oficinas de , en donde se retoma el proyecto como trámite nuevo, en atención a los argumentos expresados es indispensable recalcar que la administración pública y en especial este ministerio funciona bajo un sistema de desconcentración administrativa, el cual transfiere parte de su competencia técnica a un órgano que forma parte de este mismo ente, con el fin de agilizar la actividad administrativa del ente central, lo anterior obedece a una actividad técnica que goza de cierto poder de decisión administrativa, por lo cual las observaciones efectuadas por la regional de occidente constituyen parte del actuar de este ministerio, aunado a esto, los señores y no hacen una aportación de prueba concreta que demuestre que el trámite se comenzó nuevamente y que generó un retraso en su gestión de regularización de la lotificación.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

c) De igual manera en el literal "d" de los alegatos que corren a folio 122 del expediente, se expone como motivo de conceder una cuarta prórroga lo establecido en el considerando IV de la resolución con referencia VMVDU-DG/STUC/103/20/02/2017 de fecha veinte de febrero de dos mil diecisiete, que se encuentra agregada a folios 65 y 66 del expediente, en cuanto a lo señalado por los referidos señores, efectivamente el Estado en el desarrollo de sus actuaciones siempre lo ejerce con miras del interés común dentro de las garantía de los derechos fundamentales, tal como se establece en el artículo 246 de la Constitución de la República, por estos motivos es que el entonces viceministerio decide conceder una cuarta prórroga de termino fatal, tomando en consideración que se presentaron las correcciones a las observaciones hechas al sistema de drenaje de aguas lluvias, obteniendo el mismo resultado para la prórroga otorgada, sin solventar con plenitud el total de las observaciones realizadas.

d) Asimismo, en los literales "e" y "f" de los alegatos, que constan a folio 122 del expediente, se manifiesta que se realizó una nueva observación en cuanto al plano presentado y el resto registral por lo cual tenía que llevar a cabo una remedición del inmueble, tiempo que no dependía de ellos. En razón de lo anterior, es necesario señalar que mediante resolución de notificación de devolución de expediente de fecha cinco de diciembre de dos mil dieciséis, agregada a folios 3 del expediente, el entonces viceministerio notificó a los señores y específicamente en el numeral cinco de dicha resolución, que tenían que aclarar la diferencia de áreas entre el plano presentado y el área registral, por lo tanto tuvieron desde esa fecha hasta el otorgamiento de la última prórroga para poder evacuar dicha observación, desvirtuándose de esta manera las alegaciones hechas por las partes en el sentido que se les hicieron nuevas observaciones en la regional de occidente.

Asimismo, con la prueba documental presentada y los argumentos argüidos por las partes, únicamente se puede verificar que se ha cumplido con los requisitos requeridos para la regularización de la lotificación en comento, sin embargo también se determina que no son suficientes para poder establecer la inexistencia del abandono del proceso de regularización,

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

comprobando con los mismos documentos que dichos requisitos fueron cumplidos fuera del plazo de las prórrogas concedidas.

En ese mismo sentido veamos lo que una definición elemental sobre el abandono nos da (CABANELLAS; 2010; pág. 6), abandono es "Desistir por lo general pasivamente de lo emprendido, como una reclamación o acción".

Entendemos que Cabanellas ha sido conocido por tener conceptos ambiguos y básicos; pero que son perfectos para partir de, sin que impida quedarnos solo con este, es por ello que al desprender este concepto empieza con el verbo, desistir cuyos sinónimos como: apartarse, dejar o renunciar, esto es que se renuncia al derecho a accionar, mas no al derecho pretendido, puesto que la Acción como lo sostiene (OSORIO: Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales) "Consiste en la facultad de acudir ante los órganos de la jurisdicción, exponiendo sus pretensiones y formulando la petición que afirma como correspondiente a su derecho".

Para el presente caso el abandono surge con el apartamiento de la acción que fue iniciada con el proceso de regularización de la lotificación y que en el transcurso del mismo se dejó de lado la misma, sin continuar haciéndola efectiva, lo anterior no implica que se ha renunciado al derecho pretendido de regularizar la lotificación en comento, es decir que el abandono del proceso de regularización no afecta la pretensión más bien se trata de una sanción impuesta por la administración pública debido a la inactividad del mismo.

Otro jurista tiene bien determinados algunos aspectos en su definición al decir; "El abandono es una institución jurídica que extingue la relación procesal en el estado en que se encuentre, por inactividad de las partes y del juez que no realizan actos de prosecución de la instancia, cuyo efecto es que pone fin al proceso sin afectar la pretensión" (IDROGO, TEÓFILO. 1997).

Es el primer autor que dentro de su definición menciona la palabra efecto, y lo hace de manera sencilla al señalar que el abandono de la instancia o la inactividad de las partes dentro de un proceso tiene como resultado el fin del mismo, esto es la conclusión de proceso, y obviamente de la manera extraordinaria o anormal como señalamos antes, esto es eliminar la posibilidad de

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

continuar la pretensión dentro del mismo proceso, más no de eliminar la pretensión misma, dejando abierta la opción a reclamar la pretensión en un nuevo proceso.

Por otra parte, tomando en cuenta el principio de Proporcionalidad de la Pena, el cual establece que esta debe ser impuesta tomando como base al daño o desvalor causado, es decir el principio de proporcionalidad debe ser concebido, y así lo ha señalado entre otros, QUIRÓS LOBO (Principios del Derecho Sancionador, Comares, 1996) como una eficaz herramienta en la lucha contra la discrecionalidad de la Administración y contra su poder soberano para decidir la sanción.

En vista de las anteriores definiciones y los documentos agregados en el expediente, se verifica que efectivamente existió un abandono en el proceso de regularización y que los requisitos requeridos para continuar con el trámite de regularización a la fecha ya fueron realizados.

Por otro lado, el llamado principio de proporcionalidad (VerhaltnismaBigkeit, en la terminología alemana, en cuya doctrina donde fue gestado originalmente), principio incluido en el más general de prohibición de exceso (UbermaBverbot), constituye un criterio constitucional informador de aquella actividad de los poderes públicos susceptible de restringir, lesionar o limitar de alguna forma los derechos individuales de los ciudadanos.

Así, mediante la exigencia de que las medidas públicas de esa índole punitiva, sancionadora o, en cualquier caso, restrictiva de derechos, se adecuen a los imperativos dimanantes del principio de proporcionalidad, se alza para las autoridades correspondientes una frontera o limite a su actuación represiva, la cual únicamente podrá ser llevada a la práctica cuando resulte estrictamente necesaria, idónea y proporcionada para obtener los objetivos perseguidos por la misma, de forma que cuando los fines buscados con su adopción puedan ser conseguidos a través de medidas alternativas manifiestamente menos gravosas, habrá de imponerse la utilización de estas últimas.

En ese orden de ideas, tal como consta en el decreto número seis emitido por el Órgano Ejecutivo en fecha veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete en el que consta las tarifas

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

de los salarios mínimos para las personas que trabajan en los rubros del comercio, servicio, industria e ingenios azucareros, así como para las trabajadoras y los trabajadores a domicilio que laboren para dichos rubros será de trescientos cuatro dólares con diecisiete centavos de dólar de los Estados Unidos de América mensual.

Por lo que considerando lo establecido en el artículo 61 inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional en el que establece que "ninguna multa será inferior a veinte salarios mínimos mensuales del sector la industria", y tomando en cuenta con la proporcionalidad y base de las sanciones establecida en el artículo 38 literal "f" del cuerpo normativo citado en este párrafo, y aplicando el principio de proporcionalidad de la multa el cual ha sido relacionado en esta resolución, este ministerio considera que en cuanto los argumentos vertidos en el transcurso de este proceso en el cual el propietario y desarrollador parcelario y profesional responsable no ha podido desvirtuar los hechos señalados en su contra, por lo que está sujeto a una multa equivalente a veinte salarios mínimos del sector la industria equivalentes a seis mil ochenta y tres dólares con cuarenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América (6,083.40 USD) por el incumplimiento objeto de este proceso.

En razón de lo anterior, es importante mencionar que de conformidad a lo establecido en el Inciso final del Art. 86 de la Constitución de la República dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las que señala la ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación" Así se puede afirmar que el principio de legalidad que

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

Asimismo, considerando este Ministerio que en cuanto a lo establecido en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional específicamente en los artículos 20 el cual establece "El lotificador y el propietario del terreno responderán solidariamente de la indemnización de daños y perjuicios que correspondan por el incumplimiento de las obligaciones que ambos o cualquiera de ellos, hubiere contraído con el lote-habiente..." y 42 inciso 20 el cual establece que "La responsabilidad de cumplir con dicho proceso recae en el propietario o propietarios del inmueble o los inmuebles generales de manera solidaria a los demás que sean considerados como desarrolladores parcelarios de acuerdo con la presente Ley."

Sobre la responsabilidad solidaria aplicada al Derecho Administrativo Sancionador, esta podrá ser exigida cuando las obligaciones incumplidas les correspondan a varias personas conjuntamente, siendo esta exigible indistintamente a cualquiera de los obligados. Sólo en este supuesto de la obligación indistinta a todos los imputados con la imposibilidad de su delimitación de forma individual será exigible de manera solidaria.

Por lo anterior, si de la comisión de la infracción son responsables varias personas conjuntamente todas ellas deberán ser imputadas y sancionadas en el procedimiento administrativo, respondiendo cada una de ellas solidariamente del cumplimiento de la sanción impuesta.

En ese orden de ideas, la exigencia efectiva de la responsabilidad a uno de los inculpados solidariamente no impide al que haya hecho frente a esa sanción repetir contra los demás obligados. Lo anterior, de conformidad al art.1393 del Código Civil que establece "El deudor solidario que ha pagado la deuda, o la ha extinguido por alguno de los medios equivalentes al pago, queda subrogado en la acción del acreedor con todos sus privilegios y seguridades, pero

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

limitada respecto de cada uno de los codeudores a la parte o cuota que tenga este codeudor en la deuda.

Si el negocio para el cual ha sido contraída la obligación solidaria, concernía solamente a alguno o algunos de los deudores solidarios, serán éstos responsables entre sí, según las partes o cuotas que les correspondan en la deuda, y los otros codeudores serán considerados como fiadores.

La parte o cuota del codeudor insolvente se reparte entre todos los otros a prorrata de las suyas, comprendidos aun aquellos a quienes el acreedor haya exonerado de la solidaridad."

POR TANTO, de conformidad a lo antes expuesto y a los artículos 11, 12, 14, 86 de la Constitución de la República, 1, 2, 9, 37, 38 literal f), 60 literal a) y 61 inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y disposiciones del Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo este ministerio **RESUELVE:**

a) Téngase por establecido el abandono del proceso de regularización atribuido al señor en su calidad de Desarrollador Parcelario y propietario, del proyecto de lotificación denominado

b) Impóngase al señor , la multa de **DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD).**

c) Ordénese al señor que se apersone en el Ministerio de Vivienda para que se extienda el respectivo mandamiento de pago de la multa impuesta dentro del plazo de diez días hábiles siguientes al día en quede firme la presente resolución, cancelando dicho pago ya sea en efectivo o mediante cheque certificado a favor de la Dirección General de Tesorería

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

por la cantidad de : **DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (** **USD)**, caso contrario se deberá informar por parte de la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este ministerio dicho incumplimiento para hacer del conocimiento, mediante copia certificada a la Fiscalía General de la República, para iniciar los procesos legales correspondientes.

d) **ORDENESE** al señor **por** s, de generales conocidas en este proceso, que deberá realizar los trámites correspondientes a fin de obtener la Resolución de Regularización de la lotificación denominada ' ', ante este Ministerio de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones Para Uso Habitacional y el Reglamento respectivo, sopena de remitir mediante copia certificada administrativamente este expediente a la Fiscalía General de La República, por cometimiento del Delito establecido en el artículo 338 del Código Penal.

e) **REMÍTASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este ministerio.

f) Extiéndase copia certificada administrativamente de la presente resolución a las partes involucradas.

NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

MINISTERIO DE VIVIENDA · GOBIERNO DE EL SALVADOR

***LICDA.* IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO**
MINISTRA DE VIVIENDA AD HONOREM.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

134

REF. 2019

MINISTERIO DE VIVIENDA: San Salvador, a las diez horas con treinta minutos del día dos de marzo del año dos mil veinte.

El presente proceso administrativo ha sido promovido de oficio de parte del ex Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y motivado mediante informe de fecha diez de enero de dos mil diecinueve, con referencia DVMVDU/016/10/01/2019, agregado a folio uno (1) y documentos anexos agregados del folio dos (2) al cincuenta y seis (56) del expediente administrativo, el que se refiere a la Resolución de Factibilidad de Regularización de Lotificación expediente . ., de fecha seis de febrero de dos mil diecisiete, recibida el catorce de febrero de dos mil diecisiete, relativo a la Lotificación , ubicada en el municipio de departamento de Informándose mediante el memorando supra relacionado que se ha incurrido en una presunta infracción a lo establecido en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones; transgresión atribuida a los señores

en calidad de propietarios del inmueble y desarrolladores parcelarios.

LEÍDOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

1) Que mediante resolución de las catorce horas con treinta minutos del día seis de mayo del año dos mil diecinueve, agregada a folios 59 y 60 del expediente administrativo, se admitió el informe inicial y en el mismo se ordenó instruir el presente proceso contra los señores

., en calidad de propietarios del inmueble y desarrolladores parcelarios, a efecto de hacer de su conocimiento las diligencias que se siguen en su contra y para que hicieren uso de sus derechos de audiencia y defensa

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

establecidos en los artículos 11 y 12 de la Constitución de la República, 31 inciso 3 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, 97 y 110 de la Ley de Procedimientos Administrativos; ordenándosele a los referidos señores como medida cautelar, que suspendan la comercialización de las parcelas o lotes que estén realizando en contravención a lo establecido en el artículo 31 inciso 4 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, 78 y 152 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

2) Que mediante escrito de fecha veinte de mayo de dos mil diecinueve, agregado a folios 66 al 68 presentado por los señores

en calidad de propietarios del inmueble y desarrolladores parcelarios de la lotificación mediante la cual, evacuan la audiencia conferida en sentido negativo, en cuanto a los señalamientos en su contra, he incorporan documento anexo agregado a folio 69 en el que consta copia simple de publicación de llamamiento realizado a desarrolladores parcelarios por parte del ex Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), asimismo dentro del escrito antes relacionado hace las alegaciones en los términos siguientes:

a) "Que por motivos ajenos a nuestra voluntad, se nos fui imposible localizar al técnico quien fue contratada por nosotros para realizar todos los trámites pertinentes ante esta institución, y así cumplir con los requisitos que se nos fue requerido. Y, es por ello que se nos ha notificado de la iniciación de un procedimiento administrativo conforme lo disponen los artículos 47 inciso segundo y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional", (Sic).

b) "Cabe señalar que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en cumplimiento al Art. 44 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional realizo una PUBLICACIÓN EN DOS PERIÓDICOS DE CIRCULACIÓN NACIONAL, en el cual informa".

c) "Que, a partir del lunes 18 de marzo de 2019, se abre el proceso de Regularización para lotificaciones para uso habitacional que fueron comercializados antes del 7 de septiembre de 2012, de acuerdo a las siguientes fechas y ámbitos geográficos: (...)

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

135

Región Oriente: Departamento de Usulután, Morazán, San Miguel y la Unión. Este llamamiento tendrá vigencia de SEIS MESES a partir del 01 de julio de 2019, (...)".

d) "Por lo que a partir de dicha publicación en el periodo el día 18 de marzo del 2019, y sobre el hecho, que la Administración Pública ha de ajustar sus resoluciones que previamente le ha conferido la Constitución y las respectivas; de ahí que luego de analizar lo sucedido en esa sede administrativa y de conformidad a lo regulado en el artículo 44 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, con relación al Art. 140 numeral 2 de la Ley de Procedimientos Administrativos, esta Gerencia Legal, ya no puede determinar la supuesta infracción cometida, ya que sería ilegal la resolución que vaya a emitir dicha infracción, en virtud que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) ha pronunciado un nuevo llamamiento para todas las lotificaciones contempladas en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones" (sic).

e) Solicitando los referidos señores lo siguiente:

"a. Nos admita el presente escrito".

"b. Nos tenga por parte en la calidad en que comparecemos".

"c. Se tenga por contestada la audiencia conferida".

"d. se suspenda el procedimiento sancionatorio iniciado con resolución de fecha seis de mayo del presente año, para que dicha gerencia no incurra en la violación a los principios de Congruencia, Legalidad y Audiencia y Defensa. Todo ello, debido a que el viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) ha pronunciado un nuevo llamamiento para todas las Lotificaciones contempladas en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional".

"e. Dejase sin efecto la medida cautelar contemplada en la literal "c" de dicha resolución".

"f. Se nos admita la prueba ofrecida consistente en la Publicación en la Prensa Gráfica, por parte del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) mediante la cual, ha pronunciado un nuevo llamamiento para todas las lotificaciones contempladas en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional".

"g. Se ordene el Archivo definitivo del presente procedimiento administrativo sancionatorio".

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

3) Que mediante oficio de fecha veintidós de mayo de dos mil diecinueve No. , referencia fisca , suscrito por la licenciada en calidad de auxiliar del Fiscal General de la República, agregado a folios 70, a través del cual se refirió en relación al presente caso, manifestando que representa a los señore:

en proceso judicial en el cual tienen la condición de víctimas del delito de Administración Fraudulenta, asimismo, representa a otras personas que han sido víctimas del delito de Estafa Agravada, ambos delitos atribuidos a la sociedad , los cuales tienen relación directa con el presente caso, exponiendo en su escrito entre otras cosas lo siguiente:

a) "Que, por lo hechos mencionados en el considerando anterior, se recibieron denuncias en sede fiscal, procediendo a la captura de los miembros de la estructura de la sociedad, encontrándose a la fecha el proceso penal en acuerdos conciliatorios celebrados entre imputados y víctimas, en el Juzgado Especializado de Instrucción y el Juzgado Especializado de Sentencia ambos de los cuales se vencen en agosto del presente año".

b) "No obstante lo anterior los propietarios están llevando a cabo el trámite de regularización en cumplimiento al Régimen Transitorio establecido en el Art 40 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, la cual entró en vigencia el 7 de julio de 2012, obligación que correspondía a la sociedad".

c) "Que ante el Juez de la causa. se ha reconocido que tanto propietarios y lotehabientes han sido víctimas de la (...)".

d) "Que los propietarios del inmueble, son personas que carecen de conocimientos técnicos para llevar acabo el trámite de regularización por lo que han contratado profesionales que ante los distintos requerimientos y observaciones complejas realizadas por la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción, en la resolución de factibilidad y otras que constan en el expediente se han visto en la dificultad de subsanar, no obstante han hecho el esfuerzo y han venidos superando las observaciones, que para tal efecto solicitaron y les otorgaron las prórrogas de ley y una prorroga denominada de plazo fatal muy bien razonada en base a la constitución de la República, emitidas por el señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano".

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

136

e) "Los desarrolladores parcelarios se vieron imposibilitados a dar respuesta en el plazo establecido en dicha resolución debido a que les tomó por sorpresa una de las observaciones que les hicieron por primera vez, tomada de una resolución emitida por la Dirección General Nacional de Patrimonio Cultural y Natural, la cual no les había sido notificada, refiriéndose a que debían presentar una declaración jurada, aunado a esto se encontraban de duelo por la muerte de su madre, quien falleció el 8 de noviembre de 2018, la pena que invadía sus sentimientos no les permitía dedicarse a resolver otros asuntos como el de presentar la documentación requerida dentro del trámite, enmarcando esta situación dentro del Art. 146.- "*Al impedido por justa causa no le corre plazo desde el momento en que se configura el impedimento y hasta su cese. Se considera justa casusa la que provenga de fuerza mayor o de caso fortuito, que coloque a la parte en la que imposibilidad de realizar el acto por sí*". Pero a pocos días de vencido el plazo presentaron escrito por medio de uno de los propietarios señor , pidiendo al Viceministro, les permitiera entregar la documentación que subsana las últimas observaciones, para que se emitiera la Resolución de regularización que favorece a los lote habientes, lo cual demuestra que no hubo intención de abandono, que está acreditando que este no ha existido, porque el abandono sería que se dejara pasar el tiempo del régimen transitorio el cual está vigente, o haya existido inactividad por un largo tiempo. Anexar partida." (Sic).

f) "Que el incumplimiento de un plazo no ha ocasionado la afectación a los lotehabientes, ya que ha quedado acreditado que los propietarios no han abandonado el trámite como la Ley lo presume, que efectivamente la denegatoria a la petición de admitir la documentación y el inicio de este procedimiento sancionatorio está ocasionando la afectación a los lotehabientes, debido a esto el trámite de regularización no ha continuado su curso formal, estableciendo una contrariedad al espíritu de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, tomando en cuenta su considerando IV, el cual establece "Que es necesario superar las irregularidades en las referidas lotificaciones, que al no estar debidamente legalizadas o autorizadas, impiden que las familias o personas adquirentes de los inmuebles, obtengan con prontitud y certeza los Títulos de propiedad correspondientes".

g) Es de hacer notar la voluntad y el esfuerzo que los propietarios del inmueble están realizando pretendiendo superar la situación de irregularidad de la lotificación

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

para dar cumplimiento al derecho a la propiedad que posee los lote habientes, quienes en colectividad son grupo social, y a quienes el Gobierno y Estado de El Salvador está obligado a garantizar el derecho a la propiedad, a la seguridad jurídica y a una vivienda digna, esto no será posible si no se obtiene una resolución de regularización pronta.

h) "Considero pertinente se tome en cuenta la relación que existe entre el derecho penal y derecho administrativo sancionador, ambos provienen de la misma fuente del ius puniendi del Estado, y se rigen por los mismos principios, es por eso que hago alusión al Principio de Lesividad del bien jurídico regulado en el Art. 3 del Cogido Penal el cual establece "no podrá imponerse pena o medida de seguridad alguna, si la acción y omisión no lesiona o pone en peligro un bien jurídico protegido por la Ley Penal", es así que el incumplimiento del plazo por parte de los desarrolladores parcelarios no ha ocasionado peligro o daño a los intereses con la voluntad manifiesta de continuar con el trámite de regularización, desvaneciendo la presunción del abandono".

i) "Por lo anterior expuesto, le solicito al señor Viceministro, declare que no ha lugar el procedimiento sancionatorio o dicte sobreseimiento definitivo o se absuelva de la imposición de la multa, en consecuencia ordene la presentación de la documentación que subsana las observaciones en un plazo no mayor de cinco a diez días, asimismo ordene a la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción admita la documentación a efecto de continuar con el trámite de regularización".

j) Incorporando al escrito antes relacionado diferentes anexos agregados del folio 73 al folio 95 dentro de los cuales se encuentra resolución emitida por el Juzgado Especializado de Instrucción de la ciudad de de las once horas con diez minutos del día dieciocho de febrero de dos mil quince, mediante la cual se acordó ampliar el plazo de la conciliación. Agregándose, además, acta de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil catorce, mediante la cual se acordó el establecimiento de cuota voluntaria por parte de los lotehabientes, para efectos que los propietarios del inmueble continúen con el proceso de regularización de la lotificación. Además, se incorporó partida de defunción número ciento veinticuatro de la señora , conocida por , de fecha ocho de noviembre de dos mil dieciocho.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

137

4) Que mediante resolución emitida a las nueve horas con treinta minutos de fecha treinta y uno de mayo del año dos mil diecinueve, agregada a folios 98 y 99 de este expediente, se resolvió entre otras cosas lo siguiente: "b) Téngase Por evacuada la audiencia conferida a los señores , propietarios y desarrolladores parcelarios del inmueble, mediante resolución de las catorce horas con treinta minutos del día seis de mayo del año dos mil diecinueve, y en cuanto a lo solicitado oportunamente se proveerá. c) Ratificase la medida cautelar, ordenada a los señores y en las calidades ante citadas, mediante resolución de las catorce horas con treinta minutos del día seis de mayo del año dos mil diecinueve, con el fin de suspender la comercialización de las parcelas o lotes que estén realizando en contravención a la Ley y Reglamento de la materia, de conformidad a lo establecido en el artículo 31 inciso 4 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y artículo 78 de la Ley de Procedimientos Administrativos. d) Abrase a prueba, el presente proceso por el termino de OCHO DÍAS HÁBILES, contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, a efecto que los señores . en las calidades ante citadas, personalmente o a través de apoderado, incorporen pruebas para desvirtuar los hechos que se les atribuyen en el presente proceso".

5) Que mediante escrito de fecha dieciocho de junio de dos mil diecinueve, presentado por los señores , en carácter personal como propietarios del inmueble y desarrolladores parcelarios de la Lotificación , agregado a folios 105 al 107, hicieron uso de su derecho de defensa, evacuando el termino probatorio, manifestaron entre otras cosas lo siguiente:

a) "Violación a los artículos 40 y 44 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional".

"La Ley Especial de Lotificaciones, otorga facultades amplias para el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), entre ellas lo faculta, en cumplimiento al Artículo

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

44 de dicha Ley, a iniciar los Procesos de Regularización para Lotificaciones para uso Habitacional que fueron comercializadas antes del 07 de septiembre del año 2012".

"Es así que el Viceministerio ha realizado varios llamamientos, siendo el último publicado en la Prensa Gráfica el día 18 de marzo del presente año. Con esta publicación, por ministerio de Ley, les otorga a los Desarrolladores Parcelarios un nuevo plazo o periodo para volver a iniciar nuevamente en dicha institución la tramitación de dicho permiso".

"En el presente caso se nos ha iniciado un procedimiento por incumplimiento de plazo en la tramitación de dicho permiso, lo cual por disposición legal era válido. Sin embargo, con la publicación del sometimiento a un nuevo llamamiento realizado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), todos los Desarrolladores parcelarios, contamos con un nuevo periodo para iniciar nuevamente el Proceso de Regularización de nuestras lotificaciones, lo que obliga a la misma institución a dejar sin efecto cualquier procedimiento sancionatorio en contra de los Desarrolladores Parcelarios".

b) "VIOLACIÓN AL PRINCIPIO DE LEGALIDAD".

"El art. 86 inc Ultimo de la Constitución determina: "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las que expresamente les da la Ley. Esta disposición contiene el denominado principio de legalidad, el que como lo ha dispuesto la Sala de lo Constitucional en diferentes sentencias, por lo que toda actuación de estos ha de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder o competencia atribuidos previamente por la ley, la que los construye y delimita".

"En consecuencia, el principio de legalidad se ve vulnerado cuando un funcionario o empleado público realizan actos que no tienen fundamento legal o cuando no actúan conforme a lo que le ley de la materia establece".

"Por su parte, la seguridad jurídica que se encuentra íntimamente vinculado con el principio de legalidad", el cual considera que se les ha violentado.

c) "IMPROCEDENCIA DE LA SANCIÓN".

"Cabe señalar que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en cumplimiento al Art.44 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional realizo una PUBLICACIÓN EN DOS PERIÓDICOS DE CIRCULACIÓN NACIONAL, en el cual informa", (...).

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

d) "que a partir del lunes 18 de marzo de 2019, se abre el Proceso de Regularización para lotificaciones para uso habitacional que fueron comercializados antes del 7 de septiembre de 2012, de acuerdo a las siguientes fechas y ámbitos geográficos: (...) Región Oriente: Departamento de Este llamamiento tendrá vigencia de SEIS MESES a partir del 01 de julio de 2019" (Sic).

"Por lo que a partir de dicha publicación en el periódico el día 18 de marzo del 2019, y sobre el hecho, que la Administración Pública ha de ajustar sus resoluciones al Principio de Legalidad, es decir, actuar siempre conforme a las atribuciones que previamente le ha conferido la Constitución y las leyes respectivas; de ahí que luego de analizar lo sucedido en esa sede administrativa y de conformidad a lo regulado en el artículo 44 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, con relación al Art. 140 numeral 2 de la Ley de Procedimientos Administrativos, esta Gerencia Legal, ya no puede determinar la supuesta infracción cometida, ya que sería ilegal la resolución que vaya a emitir dicha infracción, en virtud que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) ha pronunciado un nuevo llamamiento para todas las lotificaciones contempladas en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional".

e) "PRUEBA DOCUMENTAL".

"Ofrecemos como prueba documental, Certificación Original de la publicación realizada por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en cumplimiento al Art.44 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional. Con dicha prueba queda sin valor o efecto cualquier incumplimiento de los Desarrolladores Parcelarios sobre la regularización de sus lotificaciones"; Prueba que ha sido incorporada al folio 108 del expediente".

f) solicitando en el Petitorio del referido escrito, lo siguiente:

"a. Nos admita el presente escrito".

"b. Se tenga por contestada la etapa de apertura a prueba".

"c. Se suspenda el procedimiento sancionatorio iniciado con resolución de fecha seis de mayo del presente año, para que dicha gerencia no incurra en la Violación a los principios de Congruencia, Legalidad y Audiencia y Defensa. Todo ello, debido a que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) ha pronunciado un nuevo

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

llamamiento para todas las lotificaciones contempladas en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional".

"d. Dejase sin efecto la medida cautelar ordenada por esta institución".

"e. Se nos admita la prueba Ofrecida consistente en la Publicación en la Prensa Gráfica, por parte del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) mediante la cual, ha pronunciado un nuevo llamamiento para todas las lotificaciones contempladas en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional".

"f. Se ordene el Archivo definitivo del presente procedimiento administrativo sancionatorio".

6) Que mediante resolución emitida a las catorce horas de fecha trece de noviembre del año dos mil diecinueve, agregada a folios 111 y 112 de este expediente, se resolvió entre otras cosas prevenir a la licenciada Fiscal Auxiliar del Fiscal General de la República, a efecto de que legitime la calidad con la que actúa e interviene en el presente proceso sancionatorio, asimismo, se solicitó a la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este Ministerio, que previo a emitir resolución final y para mejor proveer se pronuncie y documente sobre lo alegado por los propietarios y desarrolladores parcelarios, en cuanto a los llamamientos realizados a efecto de poder contar son su interpretación sobre dichos argumentos.

7) Que mediante nota referencia MV/DDTUC/STUC/408/13/12/2019, de fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve, agregada a folio 116, se emitió pronunciamiento por parte de la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este Ministerio, mediante el cual realizó las valoraciones sobre los argumentos alegados por parte de los propietarios del inmueble y desarrolladores parcelarios, en cuanto a los llamamientos realizados, manifestando entre otras cosas lo siguiente:

a) "Los llamamientos a los que hace referencia el administrado, son requerimientos expresos que están contemplados en el artículo 44 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, en adelante LELYPUH, mismo que le sirven a la autoridad competente de conocer el proceso de regularización a ordenar de manera sistemática y gradual el ingreso de las solicitudes de regularización de los desarrolladores parcelarios. Es decir, estos llamamientos sirven como notificación pública de que la

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

autoridad competente de conocer los procesos de regularización recibirá dichas solicitudes de acuerdo a lo estipulado en el mismo, sin embargo, una vez ingresado la solicitud del trámite, el administrado está obligado a cumplir con los requerimientos y plazos legales estipulados para el procedimiento".

b) "En relación al proceso sancionatorio en referencia, es preciso indicar que el motivo que dio origen al mismo, se encuentra contemplado en artículo 60 de la LELYPUH, literal "a", el cual plantea dos supuestos: primero es que el desarrollador parcelario "*no se someta al procesos de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley*" (siendo para estos fines que la ley contempla el llamamiento); y , el segundo, que "***que hubiese abandonado el mismo por incumplimientos de los plazos o resoluciones***", siendo este segundo supuesto al aplicable al presente proceso".

c) "siendo importante hacer referencia a que el desarrollador parcelario inicio el trámite del expediente marcado con número de referencia en fecha 10 de noviembre de 2016, teniéndose resolución de fecha 24 de septiembre de 2018, consistente en una devolución de expediente, ya que el desarrollador parcelario debería solventar una serie de observaciones y tal como se indicó en el numeral 4 de esta misma resolución: "con base al artículo 45 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para el Uso Habitacional; el desarrollador parcelario dispondrá de dos meses para presentar al VMVDU la información solicitada", siendo en ese sentido que al no haberse presentado por parte del Administrado lo requerido a este Ministerio de Vivienda como autoridad competente, incumplió la norma antes mencionada, encajando este hecho en el supuesto del articulo 60 literal a de la LELYPUH respecto a que ***"hubiese abandonado el mismo por incumplimientos de los plazos o resoluciones"***.

d) "No atender lo anterior es sostener una interpretación contraria a lo contemplado en el Art. 44 y 45 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, pues a través de dicha disposición el legislador pretende regular e instaurar un plazo límite a los actos de los desarrolladores parcelarios (de igual manera lo hacen otras disposiciones de la ley para los actos de la administración pública), en pro del derecho de los lote-habientes y considerando que el Régimen de Regularización contemplado en la ley es de carácter transitorio, de orden público y que con él se pretende que los lote-habientes y sus familias obtengan con prontitud y certeza los títulos de propiedad correspondientes, volviéndose fundamental por tanto, que se cumplan los plazos que la

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

ley establece tanto por parte de los Desarrolladores Parcelarios como por la autoridad competente de resolver el proceso de regularización".

e) "Es así como bajo la interpretación del Administrado sobre los efectos de los "llamamientos", la cual transcribe; "con la publicación del sometimiento a un nuevo llamamiento realizado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), todos los Desarrolladores Parcelarios, contamos con un nuevo período para iniciar nuevamente el proceso de regularización de nuestras lotificaciones, lo que obliga a la misma institución a dejar sin efecto cualquier procedimiento sancionatorio en contra de los Desarrolladores Parcelarios", cualquier plazo legal podría ser ampliado así fuese que transcurrieran días, meses o años después de su finalización y de esa manera el espíritu de la ley quedaría totalmente vulnerado y más aún, los derechos de los lotehabientes".

8) Que mediante resolución emitida a las catorce horas de fecha nueve de enero del año dos mil diecinueve, agregada a folio 120 del expediente administrativo sancionatorio, se resolvió por este Ministerio entre otras cosas prevenir a la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este Ministerio, que se pronuncie en cuanto a las inconsistencias identificadas e informe si ha existido un error u omisión al respecto, en cuanto a la relación de referencias tanto del expediente sancionatorio y expediente de regularización aludidos en el informe emitido, el cual se ha relacionado en el numeral 7 de la presente resolución.

9) Que mediante escrito referencia de fecha quince de enero de dos mil veinte, agregado a folio 121, suscrito por la licenciada n calidad de Agente Auxiliar del Fiscal General de la República, por medio del cual evacúa prevención realizada por este Ministerio, manifestando entre otras cosas lo siguiente:

a) "Que he sido notificada del auto emitido a las catorce horas del día trece de noviembre del año dos mil diecinueve...".

b) Que actúo en calidad de Fiscal Auxiliar y en nombre del Fiscal General de la República, quien de conformidad al Art. 193 de la Constitución de la República, representa a las víctimas del delito de Estafa Agravada y Administración Fraudulenta, mencionadas en el oficio No. de fecha veintidós de mayo de dos mil diecinueve, referencia fiscal quienes adquirieron calidad de victima desde el momento que interpusieron denuncia. El Art. 18 literal G de la Ley Orgánica de la Fiscalía General de la República

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

establece como una de las atribuciones de la Fiscalía General de la República y al Fiscal General como su Titular "Representar a las víctimas, para garantizarles el goce de sus derechos". Así mismo el Art. 86 de la misma Ley establece "Los agentes Auxiliares de la Fiscalía acreditaran su personería en las actuaciones que realicen con la respectiva credencial en la que conste la delegación o comisión que se les haya asignado".

c) "El Fiscal General podrá autorizar a uno o más funcionarios, mediante acuerdo, para firmar las credenciales que acrediten la delegación o comisión especificas; en tal caso, se indicará en las credenciales el número y fecha del acuerdo respectivo".

d) Solicitando, además, se le admita el escrito, se le tenga por parte en el carácter en que comparece, se le tenga por agregada la credencial con la cual legitima su personería, por lo tanto, se le tenga por evacuada la prevención en los términos expuestos.

10) Que mediante escrito referencia , de fecha catorce de enero de dos mil veinte, agregado a folio 122, suscrito por el licenciado , Jefe de Oficina Fiscal de San Salvador, Fiscalía General de la República, manifestando entre otras cosas lo siguiente:

a) "Por este medio se comisiona a la Licenciada , en su carácter de Fiscal Auxiliar del Fiscal General de la República, para que en ese sentido pueda actuar en el presente proceso, por lo que pido admita el presente escrito y se le tenga por parte en su calidad antes mencionada".

11) Que mediante nota referencia MV-DDTUC-STUC-039-22/01/2020, de fecha veintidós de enero de dos mil veinte, agregada a folio 124, se emitió pronunciamiento por parte de la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este Ministerio, relacionada con la prevención realizada por la señora Ministra mediante resolución referida en el considerando 8 de la presente, manifestando lo siguiente: "Al respecto informo que por un error involuntario en el memorando y la nota antes relacionada, se hizo referencia al proyecto de lotificación con expediente y al sancionatorio referencia 1R-2019, sin embargo para los efectos correspondientes hago de su conocimiento, que lo correcto es que se está remitiendo el proceso sancionatorio para la lotificación , ubicado en el municipio de , departamento de con expediente / referenci -2019".

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

12) Que mediante Auto de sentencia de las nueve horas del día dos de marzo de dos mil veinte, se resolvió por este Ministerio entre otras cosas: "3) Téngase por agregados los escritos presentados por la Fiscalía General de la República, relacionados en el romano III de la presente resolución y sobre lo solicitado oportunamente se resolverá"; "4) Rechácese la Prueba presentada, por la representación Fiscal, por las razones expuestas en el literal b), de la represente resolución".

II. ANÁLISIS JURÍDICO DE ESTE MINISTERIO.

a) Competencia del Ministerio de Vivienda.

De conformidad a lo establecido en el Art. 1 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, en que el dicha Ley tiene por objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier Título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional a partir de la vigencia de citada Ley; así como, establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

Asimismo, en cuanto al ámbito de aplicación de conformidad a lo establecido en el artículo 2 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se regirán por dicha ley, incluyendo el régimen transitorio establecido en el título segundo, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las establecidas en los literales a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k. La autoridad competente, valorará y resolverá lo que corresponda; siempre y cuando la lotificación de que se trate se encuentre comercializada, de conformidad a la presente ley, en un cincuenta por ciento, de los lotes que componen la lotificación. Para los efectos sancionatorios, determinados en el capítulo sexto del título primero y capítulo quinto del título segundo de la Ley, se incluirán todas las lotificaciones que se encuentren comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la citada ley, excepto las descritas en el literal b) del presente artículo.

Para efectos sancionatorios se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones, o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

título, y que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional, sin contar con el permiso respetivo de la autoridad competente, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 22 y 25 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Que el artículo 28 inciso 4 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional establece "corresponderá al VMVDU por medio de su titular, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en los literales e), f) y g) del artículo 26 de la presente ley, por medio del procedimiento establecido en los artículos siguientes.

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

Que el Art. 61 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, establece que "Las infracciones anteriores serán sancionadas administrativamente por la Autoridad competente de conocer del proceso de regularización", refiriéndose dicho artículo que cuando se incumple con lo dispuesto en los párrafos que anteceden en el artículo 60 de la referida ley, el infractor está sujeto a una sanción económica.

"El VMVDU y las demás autoridades competentes podrán publicar un listado de las Lotificaciones y Desarrolladores parcelarios sometidos o no al proceso de regularización", según lo dispone el artículo 63 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Que en virtud de la reserva reglamentaria que compete al Consejo de Ministros de conformidad al Art. 167 No. 1 Constitución de la República de El Salvador, se decretaron reformas al Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, mediante Decreto No.1, de fecha dos de junio de dos mil diecinueve, publicado en el Diario Oficial No. 101, Tomo No. 423, de esa misma fecha, se

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

estableció en el artículo 5, lo siguiente: "Sustitúyase el Art. 28, por el siguiente"; "Art. 28.- Para la gestión de los negocios públicos habrá las Secretarias de Estado o Ministerios siguientes:", "...11) Ministerio de Obras Públicas y de Transporte..."; "...15) Ministerio de Vivienda..."; resultando de dicha reestructuración, que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, dejó de formar parte de las instituciones que conforman al estado.

Que, con las potestades señaladas en el considerando que antecede, se emitió el Decreto Ejecutivo No. 12 de fecha veintitrés de julio de dos mil diecinueve, publicado en el Diario Oficial No. 138, Tomo No. 424, de fecha veinticuatro de julio de dos mil diecinueve, mediante el cual se estableció en el "Art.1 Sustitúyase el Art. 45 – D, por el siguiente: Ministerio de Vivienda Art. 45-D Compete al Ministerio de Vivienda lo siguiente ...10) Ejecutar las competencias que las leyes, decretos o reglamentos atribuyan al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, asumiendo todos los convenios y obligaciones contraídas por el mencionado viceministerio, lo que se entenderán celebrados y contraídos con el Ministerio de Vivienda; y...".

Que encontrándose habilitado el Ministerio de Vivienda, en razón de las reformas señaladas y por ser el ente rector de la materia, es competencia de dicho ministerio pasar a resolver los asuntos antes encomendados al extinto Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano en aplicación de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, aprobada mediante Decreto Legislativo número 2 No. 993 de fecha veinticinco de enero de dos mil doce, publicado en el Diario Oficial número 46 tomo No. 394 de fecha siete de marzo del año dos mil doce.

Que la potestad sancionadora está constreñida al principio de legalidad, por lo que cualquier sanción, deberá ser precedida de un debido proceso, dentro del cual se encuentra contenido el derecho a la defensa que es aplicable a todas las actuaciones judiciales y administrativas. El contenido y alcance del derecho al debido proceso encierra dentro de sí, un conjunto de garantías que se traducen en una diversidad de derechos para el procesado, entre los que figuran, el derecho a acceder a la justicia, el derecho a ser oído, el derecho a la articulación de un proceso debido, derecho de acceso a los recursos legalmente establecidos, derecho a un tribunal o autoridad competente, independiente e imparcial, derecho a obtener una resolución fundada en el derecho, a un proceso sin dilaciones indebidas en el que se observen las formalidades

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

142

esenciales procedimentales, derecho a la ejecución de las sentencias, entre otros. Todos estos derechos se desprenden de la aplicación de los Arts. 11, 12 y 14 de la Constitución de la República.

Hecho el anterior análisis, queda plenamente establecido que la competencia dada por la ley a este Ministerio, lo faculta no solo para autorizar el permiso de lotificación o parcelación, sino que también para emitir factibilidades de regularización, como la controvertida o resoluciones de regularización, además le faculta también para sustanciar el presente proceso sancionatorio en el cual se ha garantizado el debido proceso. Por tanto, siendo la competencia el elemento subjetivo que condiciona la validez de todo acto administrativo, la cual cobra especial relevancia cuando afecta per se derechos o intereses de los administrados.

b) Facultad Sancionadora del Estado.

Según la jurisprudencia e importantes corrientes doctrinarias, el "iuspuniendi del Estado" concebido como la capacidad de ejercer un control social coercitivo ante lo constitutivo como ilícito, se manifiesta en la aplicación de las leyes penales por los tribunales que desarrollan dicha jurisdicción y en la actuación de la Administración Pública al imponer sanciones a las conductas calificadas como infracciones por el ordenamiento jurídico. Dicha función administrativa desarrollada en aplicación del iuspuniendi, se conoce técnicamente como potestad sancionadora de la Administración Pública.

Como otras potestades de autoridad, ésta se ejerce dentro de un determinado marco normativo que deviene primeramente de la Constitución. En tal sentido, la norma constitucional en el Art. 14, sujeta inicialmente la potestad sancionadora administrativa al cumplimiento del debido proceso: "(...) la autoridad administrativa podrá sancionar, mediante resolución o sentencia y previo el debido proceso, las contravenciones a las leyes, reglamentos u ordenanzas (...)". Pero, sobre todo, en congruencia con los fundamentos del Estado Constitucional de Derecho.

Consecuencia de la identidad de la potestad penal de la judicatura y sancionadora de la administración, es la observancia de los principios consonantes que inspiran y rigen las actuaciones de ambos. Si bien dichos principios tienen también origen común en la identidad ontológica de ambas potestades, los mismos han sido tradicionalmente configurados y aplicados

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

antes en el ámbito penal y de ahí trasladados gradualmente al ámbito administrativo a fuerza de construcciones doctrinarias y jurisprudenciales. Por esa razón, tradicionalmente se habla de aplicación de los principios del derecho Penal al ámbito administrativo sancionador.

Resulta entonces que la potestad sancionadora de la administración se enmarca en principios correspondientes a los que rigen en materia penal, pero con las particularidades o matices propios de la actividad realizada por la administración. Sabido es que existen distinciones importantes entre la actividad penal y la actividad administrativa, en razón de las distintas funciones que cumplen en el Estado de Derecho, aunque ello no debe inhibir a la administración de la aplicación de los principios rectores del iuspuniendi al ámbito administrativo sancionador, pues estos tienen origen primordialmente en la norma fundamental.

III. FUNDAMENTO DE LA DECISIÓN.

El presente proceso fue promovido de oficio por parte del ex Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y motivado mediante informe de fecha diez de enero de dos mil diecinueve, con referencia DVMVDU/016/10/01/2019, agregado a folio (1) y con documentos anexos agregados del folio dos (2) al cincuenta y seis (56) del expediente administrativo sancionatorio, el que se refiere a la Resolución de Factibilidad de Regularización de Lotificación expediente de fecha seis de febrero de dos mil diecisiete, recibida el catorce de febrero de dos mil diecisiete, relativo a la Lotificación ' ", ubicada en el municipio de , departamento de propiedad de los señores

en calidad de propietarios del inmueble y desarrolladores parcelarios, Trámite en el que resolvió, CONCEDER los solicitado, estableciéndose diferentes requerimiento que los interesados debían cumplir para poder regularizar la lotificación en referencia. En razón de lo anterior y por presuntamente no someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley, se dio inicio al proceso administrativo sancionatorio por la posible existencia de la infracción establecida en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Con base al principio de oficialidad y carga de la prueba es a esta administración a quien le compete probar la infracción denunciada. La doctrina de la carga de la prueba establece: "El Órgano Administrativo, está específicamente obligado a desarrollar, incluso de oficio todos los actos de instrucción; por consiguiente, le corresponde realizar todas las actividades probatorias que se consideran adecuadas para la determinación, conocimiento y comprobación de todos los datos según los cuales deba pronunciarse la resolución (Eduardo García de Enterría, Curso de Derecho Administrativo II, págs. 495 y 496, 8° Edición S.L.).

En relación al informe antes citado el cual dio origen a impulsar este proceso, han comparecido los señores

a, en calidad de propietarios del inmueble y desarrolladores parcelarios, quienes dentro de sus alegatos en el transcurso de este proceso los cuales se encuentran detallados en los numerales "2 y 5" de la presente resolución, a través de los que pretenden desvirtuar los hechos señalados en su contra en este proceso por el abandono del proceso de legalización de la lotificación ' por incumplimiento de plazos o resoluciones, de conformidad a lo establecido en el artículo 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Al respecto este Ministerio considera en cuanto a los argumentos planteados, lo siguiente:

a) Sobre el argumento planteado por los propietarios y desarrolladores parcelarios del inmueble en el romano I numeral 2 letra "a" de la presente resolución, que expresa "Que por motivos ajenos a nuestra voluntad, se nos fui imposible localizar al técnico quien fue contratada por nosotros para realizar todos los trámites pertinentes ante esta institución, y así cumplir con los requisitos que se nos fue requerido... (Sic)"; es decir, consideran que les asiste justa causa que les imposibilitó continuar con el proceso de regularización, por los motivos antes indicados.

   De acuerdo a lo que expresa el artículo 42 inciso 2° de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional "La responsabilidad de cumplir con dicho proceso recae en el propietario o propietarios del inmueble o los inmuebles generales y de manera solidaria a los demás que sean considerados como desarrolladores parcelarios de acuerdo con la presente Ley"; infiriéndose del contenido de dicho artículo, que la falta

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

de consecución y seguimiento del proceso de regularización, puede conllevar responsabilidad administrativa para propietarios y desarrolladores parcelarios; con lo cual, la justa causa que se plantea, en virtud de la dificultad de localizar al profesional, sin que se hayan incorporado elementos reales que permitan valorar dicho argumento, puede considerarse como falta de diligencia, en virtud que no existe impedimento legal de poder sustituir al profesional designado, pudiendo en todo caso tomar otra acción que les permitiera la consecución del trámite ingresado, situación que debió preverse de parte de los administrados, con lo que, a la luz de lo que plantea el artículo 146 del Código Procesal Civil y Mercantil, en cuanto a que al impedido con justa causa no le corre plazo, no logra configurarse.

Adicional a ello, según lo expresa el Art. 8, código civil, nadie puede alegar ignorancia de la ley, lo que quiere decir que los administrados son conocedores de las implicaciones legales como resultado de sus acciones u omisiones, es por ello que debe ejercerse con responsabilidad sus derechos u obligaciones en todo caso, actuando siempre de buena fe, principio establecido en el Art. 17 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

b) Que, sobre lo argumentado en el romano I numeral 2 letras "b, c y d", numeral 5 letra "a, c, d, e", de la presente resolución, en cuanto que el Ex -Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), ahora Ministerio de Vivienda, ha pronunciado un nuevo llamamiento para todas las lotificaciones contempladas en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional y que en virtud de dicho llamamiento, están exentos a que se les pueda imponer algún tipo de sanción, considerando que al extenderse el llamamiento por este Ministerio en seis meses a partir del uno de julio de dos mil diecinueve, publicado en la Prensa Gráfica el día dieciocho de marzo del referido año, no estarían incumpliendo ningún plazo o resolución ya que todos los desarrolladores parcelarios cuentan con un nuevo período para iniciar nuevamente el proceso de regularización de sus lotificaciones, lo que obliga a la institución dejar sin efecto cualquier procedimiento sancionatorio en contra de los desarrolladores parcelarios, porque la conducta atribuida no encaja en la tipificada en el artículo 60 literal "a", considerándose de esa forma improcedente la aplicación de una sanción y sería ilegal la resolución que se vaya a emitir.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

144

En atención de lo anterior, el artículo 44 inciso 2° de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, regula lo relacionado a los llamamientos de desarrolladores parcelarios y otorga facultades a las autoridades competentes, en el presente caso a este Ministerio, para que puedan convocarles a *Presentar el Formulario Único de Regularización,* una vez presentado dicho formulario la ley en referencia considera diferentes etapas y términos de obligatorio cumplimiento para los administrados, dentro de los cuales se puede mencionar lo que establece el artículo 47 inciso 1° y 2° de la citada ley, que establece un plazo de cuarenta días hábiles sobre los cuales los desarrolladores parcelarios deben pronunciarse en razón de lo dictaminado en la resolución de factibilidad, asimismo contempla la facultad que tiene la institución de emitir prórrogas a consideración, por lo que, en estricto sentido la interpretación realizada sobre los nuevos llamamientos se consideraría errónea, en virtud que, una vez iniciado el proceso de regularización es obligación de los interesados (desarrolladores parcelarios y propietarios del inmueble) someterse al proceso, así como cumplir con el mismo, siendo congruentes con lo establecido en el Art. 42 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

Sin embargo, este Ministerio mediante resolución relacionada en el romano I numeral 6 de la presente, Solicitó a la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de esta institución, que previo a emitir resolución final y para mejor proveer se pronunciara y documentara sobre lo alegado por los propietarios y desarrolladores parcelarios, en cuanto a los llamamientos realizados a efecto de poder contar son su interpretación sobre dichos argumentos, en dicho sentido la Subdirección en referencia, se pronunció mediante nota MV/DDTUC/STUC/408/13/12/2019, de fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve, agregada a folio 116, realizando entre otras, las siguientes valoraciones:

"Los llamamientos a los que hace referencia el administrado, son requerimientos expresos que están contemplados en el artículo 44 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, en adelante LELYPUH, mismo que le sirven a la autoridad competente de conocer el proceso de regularización a ordenar de manera sistemática y gradual el ingreso de las solicitudes de regularización de los desarrolladores parcelarios. Es decir, estos llamamientos sirven como notificación pública de que la autoridad competente de conocer los procesos de regularización recibirá dichas solicitudes de acuerdo a lo estipulado en el mismo, sin embargo, una vez ingresado la

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

solicitud del trámite, el administrado está obligado a cumplir con los requerimientos y plazos legales estipulados para el procedimiento".

"No atender lo anterior es sostener una interpretación contraria a lo contemplado en el Art. 44 y 45 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, pues a través de dicha disposición el legislador pretende regular e instaurar un plazo límite a los actos de los desarrolladores parcelarios (de igual manera lo hacen otras disposiciones de la ley para los actos de la administración pública), en pro del derecho de los lote-habientes y considerando que el Régimen de Regularización contemplado en la ley es de carácter transitorio, de orden público y que con él se pretende que los lote-habientes y sus familias obtengan con prontitud y certeza los títulos de propiedad correspondientes, volviéndose fundamental por tanto, que se cumplan los plazos que la ley establece tanto por parte de los Desarrolladores Parcelarios como por la autoridad competente de resolver el proceso de regularización".

"Es así como bajo la interpretación del Administrado sobre los efectos de los "llamamientos", la cual transcribe; "con la publicación del sometimiento a un nuevo llamamiento realizado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), todos los Desarrolladores Parcelarios, contamos con un nuevo período para iniciar nuevamente el proceso de regularización de nuestras lotificaciones, lo que obliga a la misma institución a dejar sin efecto cualquier procedimiento sancionatorio en contra de los Desarrolladores Parcelarios", cualquier plazo legal podría ser ampliado así fuese que transcurrieran días, meses o años después de su finalización y de esa manera el espíritu de la ley quedaría totalmente vulnerado y más aún, los derechos de los lotehabientes".

Siendo pertinente hacer referencia a lo que cita, el artículo 44 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el cual, está encaminado a habilitar períodos de tiempo que permitan a los propietarios o desarrolladores parcelarios poder únicamente someterse al proceso de regularización, una vez iniciado dicho proceso de regularización y emitida la factibilidad respectiva (como en el presente caso), de acuerdo al Art. 45 de dicha Ley, es obligación de los responsables culminar el proceso respectivo en los plazos establecidos mediante la referida factibilidad o cualquier devolución o prórroga otorgada, lo que implica que tal incumplimiento de plazos o resoluciones, configuraría la conducta objeto del presente proceso y que deriva de los artículos 47 inc. 2° y 60 letra "a", siendo este último artículo y letra citado el que plantea dos supuestos:

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

el *primero* se refiere a no someterse al proceso de regularización, situación que se descarta en virtud que es evidente el inicio del trámite respectivo el cual se respalda con la presentación del formulario de regularización de lotificaciones para uso habitacional agregado a folios 6 al 9.

El *segundo* supuesto, plantea como infracción que se hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de plazos o resoluciones (refiriéndose al proceso de regularización), lo cual se configura al no darse cumplimiento a los plazos otorgados mediante las tres resoluciones de prórrogas incorporadas a folios 24, 25, 28, incluyendo una prórroga con termino fatal incorporada a folios 31 al 32, sin que se llegara a evacuar en su totalidad a los requerimientos técnicos indicados por el Ex -Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, ahora Ministerio de Vivienda, mediante la factibilidad de regularización agregada a folios 6 al 8. Además el artículo 47 de la Ley especial de Lotificación y Parcelaciones para Uso Habitacional, expresa que "...el incumplimiento al plazo otorgado o en su caso si se otorgaren el máximo de prórrogas permitidas por la presente ley, si el desarrollador parcelario no cumple con lo requerido en las resoluciones emitidas por la autoridad competente, *se considerará como abandono del proceso tipificado en el artículo 60 y procederá aplicar el régimen sancionatorio establecido en la presente ley...*", siendo lo anterior, el sustento legal con el que se respalda el incumplimiento atribuido a los propietarios y desarrolladores parcelarios.

c) Sobre lo alegado en el romano I numeral 5 literal "b" de la presente resolución, en cuanto a que existe **violación al Principio de Legalidad** consagrado en el artículo 86 inciso último de la Constitución de la República, así como violación al Principio de Seguridad Jurídica, citando el artículo 2 inciso 1° de la Constitución de la Republica, es pertinente mencionar que en el romano II de la presente, se ha incorporado el análisis jurídico respectivo en relación al principio de legalidad, verificándose que el mismo ha sido garantizado, dándose plena validez a cada una de las actuaciones administrativas realizadas, en razón que existe un marco normativo vigente que habilita a la institución poder emitir cada uno de los actos que han sido relacionados en el presente proceso, mismo marco normativo que habilita a este Ministerio poder conocer y sancionar, con lo cual la potestad sancionadora, debe ser precedida de un debido proceso, dentro del cual se garantice el derecho a la defensa entre otros derechos que se desprenden de la

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

aplicación de los Arts. 11, 12 y 14 de la Constitución de la República. Tal como consta en la resolución de fecha seis de mayo de dos mil diecinueve mediante la que se dio audiencia y resolución de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, mediante la que se aperturó apruebas, con el propósito que se ejerza el derecho de defensa y aportación de pruebas.

Sobre el segundo argumento que se plantea, en relación con la supuesta **violación al Principio de Seguridad Jurídica**, se considera oportuno mencionar que no basta que los derechos aparezcan en forma enfática y solemne en la Constitución, sino que es necesario que todos y cada uno de los administrados tenga un goce efectivo y cabal de los mismos.

Por lo cual, como administrado debe tenerse certeza, de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y autoridades competentes, ambos establecidos previamente, sin temor a la arbitrariedad en el pleno y libre ejercicio de los derechos y prerrogativas obligados a respetar los límites que la ley prevé de manera permisiva para ello, al momento de realizar una actividad en el ejercicio de sus funciones. Es por ello que, como autoridad administrativa, se está obligado a respetar la ley y sobre todo la Constitución al momento de impartir justicia, en virtud que los límites de actuación están determinados, por lo tanto, obviar el cumplimiento de una norma o desviar su significado ocasiona de manera directa violación a la Constitución y con propiedad, a la seguridad jurídica. Habiendo dicho lo anterior, se aclara que se ha garantizado tanto el Principio de Legalidad como el Principio de Seguridad Jurídica y por lo tanto no han sido vulnerados derecho alguno.

En ese orden de ideas, es pertinente mencionar que al Ex -Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, ahora Ministerio de Vivienda, le han sido determinadas sus atribuciones dentro de las que se pueden mencionar las contenidas en el artículo 28 inciso 4 de la Ley especial de Lotificación y Parcelaciones para Uso Habitacional, el cual expresa literalmente que "... Corresponderá al vmvdu por medio de su titular, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en los literales e), f) y g) del artículo 26 de la presente ley, por medio del procedimiento establecido en los artículos siguientes", de igual forma el capítulo V de la referida ley en el artículo 60, detalla las infracciones al régimen transitorio, siendo la indicada en el literal "a" la conducta que se les atribuye, además el artículo 61, expresa

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

que "Las infracciones anteriores *serán sancionadas administrativamente por la Autoridad competente de conocer del proceso de regularización*", es por ello que por tratarse de un trámite que se está diligenciando en esta institución, la ley, le confiere la competencia según lo expresado al Ministerio de Vivienda a efectos de poder sancionar.

d) Al respecto de lo solicitado en el romano I numeral 2 letra "e" y numeral 5 letra "f" de la presente resolución "... en cuanto a que se suspenda el procedimiento sancionatorio iniciado con resolución de fecha seis de mayo del presente año..." por este Ministerio, en razón que se ha pronunciado un nuevo llamamiento para todas las lotificaciones contempladas en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, es pertinente mencionar que anteriormente se hizo el análisis sobre la presente solicitud, sin embargo, por tratarse de un aspecto que resuelve el fondo de los señalamientos realizados, será atendida la misma en el resuelve de la presente resolución, habiéndose hecho el análisis integral de cada uno de los aspectos argumentados.

e) Que mediante los escrito de fecha veintidós de mayo de dos mil diecinueve, oficio número , referencia escrito de fecha quince de enero de dos mil veinte, referencia y escrito de fecha catorce de enero de dos mil veinte, referencia agregados a folios 70 al 72, 121 y 122 respectivamente del expediente administrativo, por medio del cual la Fiscalía General de la República, incorporó diferentes alegatos y evacuó prevenciones realizadas por este Ministerio, los cuales han sido relacionados en el romano I numerales 3, 9, 10, de la presente resolución, en dicho sentido este Ministerio mediante auto de sentencia de las nueve horas del día dos de marzo de dos mil veinte, relacionado en el romano I, numeral 12, de la presente resolución, resolvió sobre lo expresado en dichos escritos en el sentido siguiente "3) Téngase por agregados los escritos presentados por la Fiscalía General de la República (...)", "4) Rechácese la Prueba presentada, por la representación Fiscal (...)", siendo pertinente realizar las siguientes valoraciones:

Tal rechazo no trasciende a la afectación material del derecho de defensa, pues haciendo un juicio de inclusión mental hipotética, además de la pretensión probatoria aspirada, cabe agregar que la prueba ofrecida tampoco se convierte en el medio idóneo para refutar o controvertir la tesis de la Administración Pública, en relación al incumplimiento

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

establecido por el abandono del proceso de regularización; de ahí que en el caso en concreto, no se verifica ilegalidad alguna que derive en violación al derecho de defensa. Lo anterior en virtud que como elementos de prueba se ha incorporado copia simple de contrato de participación otorgado por la señora Santos Iraheta de Gutiérrez (causante de los presuntos infractores), y la sociedad .; copia simple de Resolución de las once horas con diez minutos del día dieciocho de febrero de dos mil quince, emitida por el Juzgado especializado de Instrucción de copia simple de informe de casos de oriente en relación con audiencia especial de verificación de cumplimiento de acuerdos, celebrada el catorce de agosto de dos mil dieciocho; copia simple de acta de acuerdos, realizada en sede Fiscal de fecha dieciséis de diciembre de dos mil catorce; y Certificación original de partida de defunción de la señora

Siendo el último documento relacionado el cual se encuentra agregado al folio 95, con el que se pretende avocarse a la justa causa, de conformidad al artículo 146 del Código Procesal Civil y Mercantil, que define lo siguiente "Al impedido por justa causa no le corre plazo desde el momento en que se configura el impedimento y hasta su cese. Se considera justa causa la que provenga de fuerza mayor o de caso fortuito, que coloque a la parte en la imposibilidad de realizar el acto por sí". En ese orden de ideas, el artículo 43 del Código Civil, expresa "Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc."; es por ello que indistintamente la dolorosa perdida suscitada a los administrados según se expresa en su escrito de fecha veintidós de mayo de dos mil diecinueve, oficio número , referencia , agregado a folios 70 al 72, en cuanto a que el fallecimiento de su madre no les permitió presentar la documentación requerida, entre otros argumentos, en dicho sentido, al tenor de lo que la legislación reconoce como justa causa no logra configurarse, lo que ratifica lo expresado anteriormente, en cuanto a que la prueba ofrecida no se convierte en el medio idóneo para refutar o controvertir el incumplimiento incoado, por el abandono del proceso de regularización.

Que, aunado a lo anterior el escrito de fecha veintidós de mayo de dos mil diecinueve antes aludido, manifiesta inexactitud en cuanto a su pretensión, en virtud que los documentos agregados no han sido ofrecidos como prueba, únicamente han sido

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

147

agregados sin un objeto claro, sin embargo verificándose la pertinencia he idoneidad de los mismos, se considera que no son conducentes, por lo tanto, no deberían admitirse y ser rechazados, en virtud que no guardan relación con el objeto del presente proceso, más allá de buscar establecer la pretensión de que a los administrados les asiste justa causa con la incorporación de la Certificación original de partida de defunción de la señora , sin embargo al respecto ya se realizaron las justificaciones correspondientes.

Por otra parte, tomando en cuenta el principio de Proporcionalidad de la Pena, el cual establece que esta debe ser impuesta tomando como base al daño o desvalor causado, es decir el principio de proporcionalidad debe ser concebido, y así lo ha señalado entre otros, **QUIRÓS LOBO** (Principios del Derecho Sancionador. Comares.1996) como una eficaz herramienta en la lucha contra la discrecionalidad de la Administración y contra su poder soberano para decidir la sanción.

El llamado principio de proporcionalidad (VerhaltnismaBigkeit, en la terminología alemana, en cuya doctrina donde fue gestado originalmente), principio incluido en el más general de prohibición de exceso (UbermaBverbot), constituye un criterio constitucional informador de aquella actividad de los poderes públicos susceptible de restringir, lesionar o limitar de alguna forma los derechos individuales de los ciudadanos.

Así, mediante la exigencia de que las medidas públicas de esa índole punitiva, sancionadora o, en cualquier caso, restrictiva de derechos, se adecuen a los imperativos dimanantes del principio de proporcionalidad, se alza para las autoridades correspondientes una frontera o limite a su actuación represiva, la cual únicamente podrá ser llevada a la práctica cuando resulte estrictamente necesaria, idónea y proporcionada para obtener los objetivos perseguidos por la misma, de forma que cuando los fines buscados con su adopción puedan ser conseguidos a través de medidas alternativas manifiestamente menos gravosas, habrá de imponerse la utilización de estas últimas.

En ese orden de ideas, tal como consta en el decreto número seis emitido por el Órgano Ejecutivo en fecha veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete en el que consta las

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

tarifas de los salarios mínimos para las personas que trabajan en los rubros del comercio, servicio, industria e ingenios azucareros, así como para las trabajadoras y los trabajadores a domicilio que laboren para dichos rubros será de trescientos cuatro dólares con diecisiete centavos de dólar de los Estados Unidos de América mensual.

Por lo que considerando lo establecido en el artículo 61 inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional en el que establece que "ninguna multa será inferior a veinte salarios mínimos mensuales del sector la industria", y tomando en cuanta con la proporcionalidad y base de las sanciones establecida en el artículo 38 literal "f" del cuerpo normativo citado en este párrafo, y aplicando el principio de proporcionalidad de la multa el cual ha sido relacionado en esta resolución, este Viceministerio considera que en cuanto los argumentos vertidos en el transcurso de este proceso en el cual los propietarios y desarrolladores parcelarios no han podido desvirtuar los hechos señalados en su contra, por lo que, está sujeto a una multa equivalente a veinte salarios mínimos del sector la industria equivalentes a de dólar de los Estados Unidos de América (USD) por el incumplimiento objeto de este proceso.

En razón de lo anterior, es importante mencionar que de conformidad a lo establecido en el Inciso final del Art. 86 de la Constitución de la República dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las señaladas que las que señala la ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación" Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

incumplimiento para hacer del conocimiento, mediante copia certificada a la Fiscalía General de la República, para iniciar los procesos legales correspondientes.

d) **ORDENASE** a los señores

en la calidades antes indicadas y de generales conocidas en este proceso, que deberán realizar los trámites correspondientes a fin de obtener la Resolución de Regularización de la lotificación denominada ' ', ante este Ministerio de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones Para Uso Habitacional y el Reglamento respectivo, sopena de remitir mediante copia certificada administrativamente este expediente a la Fiscalía General de La República, por cometimiento del Delito establecido en el artículo 338 del Código Penal.

e) **Declarase** sin lugar lo solicitado por la licenciada , Fiscal Auxiliar de la Fiscalía General de la República, en cuanto a, que se absuelva de la imposición de multa a los presuntos infractores, que se habilite plazo para que los administrados puedan subsanar observaciones que persisten y les sea admitida dicha documentación, así como para que se le tenga por parte.

f) **REMÍTASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este Ministerio.

g) La presente resolución únicamente admite el recurso de reconsideración, el cual podrá ser interpuesto ante el Titular de este Ministerio, en el plazo de diez días contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente.

h) Extiéndase copia certificada administrativamente de la presente resolución a las partes involucradas.

NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.
Gl/af

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO
MINISTRA DE VIVIENDA AD-HONOREM

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

REF. 2021

MINISTERIO DE VIVIENDA: San Salvador a las ocho horas con quince minutos del día dieciocho de mayo del año dos mil veintidós.

El presente proceso administrativo ha sido promovido de oficio de parte del Ministerio de Vivienda, en adelante el Ministerio y motivado mediante informe con referencia MV/DT/UTP/650/29/10/2021 de fecha veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, suscrito por el Jefe de Unidad de Tramites y Permisos de este ministerio, agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folio 2 al 44 del expediente, mediante el cual informan sobre el proceso ingresado para la lotificación ' , la que se ubica en , municipio de , departamento de , expediente que cuenta con resolución de Factibilidad de Regularización de fecha ocho de agosto del año dos mil catorce, retirada el dos de septiembre del año dos mil catorce, y con vencimiento al uno de octubre de dos mil catorce, y con el número de prórrogas agotadas, para la presentación del pronunciamiento sobre la misma, siendo propietarios las señoras y el señor quien además tiene la calidad de desarrollador parcelario de la referida lotificación y Apoderado Especial. En razón de lo anterior, se requirió se inicie el proceso administrativo correspondiente conforme lo regulado en los artículos 13 inciso segundo y 31 de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, remitiendo en adjunto copias simples de: a) Memorando referencia MV/DT/UTP/649/29/10/2021, de fecha veintinueve de octubre del año dos mil veintiuno, suscrito por la Jefe de la Unidad de Trámites y Permisos; b) Factibilidad de Regularización de fecha 8 de agosto de 2014; c) Formulario de Regularización; d) Certificado de inscripción del registro de desarrollador parcelario del señor ; e) Copia simple de Testimonio de Escritura pública de Poder Especial otorgado por la señora a favor del señor ; f) Copia simple de Testimonio de Escritura pública de Poder Especial otorgado por la señora a favor del señor g) Copia simple de DUI y NIT del señor L ; i) Copia simple de Certificación extractada del inmueble con matrícula (Copia simple de Certificación extractada del inmueble con matrícula k) Copia simple de Certificación extractada del inmueble con matrícula ; l) Solicitud de primera

65

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

prórroga; m) resolución de primera prórroga; n) Solicitud de segunda prórroga; o) Resolución de segunda prórroga; p) Solicitud de tercera prórroga; q) Resolución de tercera prórroga; r) memorando referencia DVMV/694/07/06/2016, de fecha siete de junio de dos mil dieciséis, en el cual se remito información para iniciar proceso sancionatorio; s) memorando referencia MV/STUC/381/28/11/2019, por medio del cual se suspendió el proceso sancionatorio por contar con una segunda prórroga vigente.

LEIDOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

i) Que mediante resolución de las siete horas con cincuenta minutos del día seis de abril del año dos mil veintidós, agregada a folio 57 al 59 de este proceso, se resolvió: " a) INSTRÚYASE el presente expediente en contra de los propietarios

...ES éste último además tiene la calidad de desarrollador parcelario y Apoderado Especial, a efecto de determinar si los hechos anteriores son o no constitutivos de una la infracción al artículo 31 literal "a" de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y su reglamento, por abandono del proceso de regularización, de conformidad con lo resulto por la autoridad, conducta que, de comprobarse, daría lugar a la sanción contemplada en el artículo 32 literal "b" de la referida ley. b) DESE AUDIENCIA a los señores

en la calidad en la que comparecen, para que en un plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES contados a partir del siguiente de la notificación de la presente resolución, hagan uso respectivamente de su derecho de audiencia y defensa, consagrado en los artículos 11 y 12 de la Constitución de la República de El Salvador, 36 inciso 2° y 40 Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, articulo 97 y 110 de la Ley de Procedimientos Administrativos; pudiendo aportar las alegaciones, documentos y justificaciones que estimen pertinentes. Para que se conteste por escrito la audiencia conferida ante la Gerencia Legal del Ministerio Vivienda, con el fin de garantizar el debido proceso. c) ORDENASE a los señores

en la calidad antes citada, que como medida

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

cautelar suspendan la comercialización de las parcelas o lotes que estén realizando en contravención a la Ley y Reglamento de la materia, de conformidad a lo establecido en el Artículo 36 inciso 3 de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, 78 y 152 de la Ley de Procedimientos Administrativos. d) REQUIÉRASE, de conformidad al artículo 99 de la Ley de Procedimientos Administrativos a los señores y , en las calidades antes mencionadas, que, en su primer escrito de comparecencia, señalen medio electrónico o dirección postal para recibir las sucesivas notificaciones. e) Deléguese a la Gerente Legal la facultad de recibir documentación, confrontar copias con sus respectivos originales, en su caso extender certificaciones y girar comunicación interinstitucional que fuere pertinente para depurar el presente proceso. f) La presente resolución de conformidad a los artículos 104 y 123 inciso primero de la Ley de Procedimientos Administrativos, no admite Recurso".

ii) Que mediante escrito de fecha nueve de mayo del año dos mil veintidós, agregado a folio 61 de este proceso, suscrito por el señor s en calidad de propietario y desarrollador parcelario de la lotificación ' ; quien además actúa en calidad de apoderado especial de las propietarias y l , entre otras cosas manifiesta: "1. Que el día veintisiete de abril del presente, se me instruyo en audiencia, de proceso administrativo sancionatorio en mi contra y de mis poderdantes, y , por abandono del proceso de regularización según la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional y su reglamento. 2. Que mi deseo de legalizar el proyecto y poder otorgar las escrituras de propiedad a lote habientes, fue prioritario desde el momento que inicie el proceso de Regularización, sin embargo no se pudo continuar el proceso por atraso en poder concretar requerimientos técnicos para su aprobación, fuera de mi alcance. 3. Que sin embargo existen circunstancias especiales personales por las que quiero finalizar el proceso de Regularización ya, ante lo cual manifiesto: a) Mi disposición de aceptar la sanción según el artículo 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos, "Si iniciado un procedimiento sancionador, el infractor reconoce su responsabilidad de forma expresa y por escrito, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda. Esta circunstancia será considerada como atenuante

66

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

para la determinación de la sanción. Cuando la sanción tenga carácter pecuniario, se podrá aplicar reducciones de hasta una cuarta parte de su importe". b) Que renuncio a la continuación de la fase de audiencia de pruebas. c) Que solicito se elabore de inmediato el pronunciamiento de la resolución correspondiente de la respectiva sanción...".

ANÁLISIS JURÍDICO.

a) **Competencia.**

De conformidad a lo establecido en el artículo 1 de la Ley en referencia establece literalmente lo siguiente: "la presente Ley tiene por objeto establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas antes del siete de septiembre del año dos mil doce, que permita dar inicio a procesos de regularización e inscripción de lotificaciones, o continuar tramitando aquellos procesos que fueron iniciados conforme al régimen transitorio para la regularización de las lotificaciones que contempla la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, debiendo la autoridad competente para estos últimos, tramitar y finiquitar los procesos de regularización ante ella presentados y los desarrolladores parcelarios y propietarios cumplir lo requerido por la autoridad competente en las diferentes resoluciones emitida, conforme al Título III de la presente Ley.

Asimismo, en cuanto al ámbito de aplicación de conformidad a lo establecido en el artículo 2 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se regirán por dicha ley, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las establecidas en los literales a, b, c, d, e, f, g, h, i, j. La autoridad competente, valorará y resolverá lo que corresponda; siempre y cuando la lotificación de que se trate se encuentre comercializada, de conformidad a la presente ley y su reglamento, en un cincuenta por ciento, de los lotes que componen la lotificación.

De conformidad a lo establecido en el artículo 25 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier título, y que puedan dar lugar a la

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

constitución de un núcleo poblacional, sin contar con el permiso respetivo de la autoridad competente.

Que el artículo 41, de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, establece que, "Para efectos sancionatorios, los procesos iniciados con anterioridad a la presente Ley, continuarán aplicándose en su ejecución las disposiciones contenidas en el presente régimen, en cuanto a actos y resoluciones pendientes de pronunciar".

El artículo 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, establece "El Ministerio de Vivienda o la autoridad competente en su caso, tendrán la facultad de inspección, control y sanción que la presente Ley confiere. En todo caso, el Ministerio de Vivienda o la autoridad competente, multará a los propietarios de los inmuebles generales y desarrolladores parcelarios, en caso de que no se sometieren y dieran continuidad al proceso de regularización, conforme lo dispone la presente Ley, sin perjuicio de dar aviso a la Fiscalía General de la República cuando corresponda, en caso de indicio de posibles ilícitos penales".

Que el artículo 32 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, establece que "Las infracciones anteriores serán sancionadas administrativamente por la autoridad competente que se encuentre conociendo el proceso de regularización", refiriéndose dicho artículo que cuando se incumple con lo dispuesto en los párrafos que anteceden en el artículo 31 de la referida ley, el infractor está sujeto a una sanción económica.

Según lo dispone el artículo 51 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el Ministerio de Vivienda y las demás autoridades competentes podrán publicar un listado de las lotificaciones y desarrolladores parcelarios que no están dando cumplimiento a la presente Ley.

Que la potestad sancionadora está constreñida al principio de legalidad, por lo que cualquier sanción, deberá ser precedida de un debido proceso, dentro del cual se encuentra contenido el derecho a la defensa que es aplicable a todas las actuaciones judiciales y administrativas. El contenido y alcance del derecho al debido proceso encierra dentro de sí, un conjunto de garantías que se traducen en una

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

diversidad de derechos para el procesado, entre los que figuran, el derecho a acceder a la justicia, el derecho a ser oído, el derecho a la articulación de un proceso debido, derecho de acceso a los recursos legalmente establecidos, derecho a un tribunal o autoridad competente, independiente e imparcial, derecho a obtener una resolución fundada en el derecho, a un proceso sin dilaciones indebidas en el que se observen las formalidades esenciales procedimentales, derecho a la ejecución de las sentencias, entre otros. Todos estos derechos se desprenden de la aplicación de los Arts. 11, 12 y 14 de la Constitución de la República.

Hecho el anterior análisis, queda plenamente establecido que la competencia dada por la ley a este Ministerio, lo faculta no solo para autorizar el permiso de lotificación o parcelación, sino que también para emitir factibilidades de regularización, realizar devoluciones, otorgar prorrogas o cualquier otra resolución que pueda dar origen a un proceso sancionatorio, además le faculta también para sustanciar el presente proceso sancionatorio en el cual se ha garantizado el debido proceso. Por tanto, siendo la competencia el elemento subjetivo que condiciona la validez de todo acto administrativo, la cual cobra especial relevancia cuando afecta per se derechos o intereses de los administrados.

b) **Facultad Sancionadora del Estado.**

Según jurisprudencia e importantes y mayoritarias corrientes doctrinarias, el "iuspuniendi del Estado" concebido como la capacidad de ejercer un control social coercitivo ante lo constitutivo como ilícito, se manifiesta en la aplicación de las leyes penales por los tribunales que desarrollan dicha jurisdicción, y en la actuación de la Administración Pública al imponer sanciones a las conductas calificadas como infracciones por el ordenamiento jurídico. Dicha función administrativa desarrollada en aplicación del iuspuniendi, se conoce técnicamente como potestad sancionadora de la Administración Pública.

Como otras potestades de autoridad, ésta se ejerce dentro de un determinado marco normativo que deviene primeramente de la Constitución. En tal sentido, la norma constitucional en el Artículo. 14, sujeta inicialmente la potestad sancionadora administrativa al cumplimiento del debido proceso: "(...) la autoridad administrativa podrá sancionar, mediante resolución o sentencia y previo el debido

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

proceso, las contravenciones a la leyes, reglamento u ordenanzas...". Pero, sobre todo, en congruencia con los fundamentos del Estado Constitucional de Derecho.

Corolario de la identidad de la potestad penal de la judicatura y la sancionadora de la administración, es la observancia de los principios consonantes que inspiran y rigen las actuaciones de ambos. Si bien dichos principios tienen también origen común en la identidad ontológica de ambas potestades, los mismos han sido tradicionalmente configurados y aplicados antes en el ámbito penal y de ahí trasladados gradualmente al ámbito administrativo a fuerza de construcciones doctrinarias y jurisprudenciales. Por esa razón, tradicionalmente se habla de aplicación de los principios del derecho Penal al ámbito administrativo sancionador.

Resulta entonces que la potestad sancionadora de la administración se enmarca en principios correspondientes a los que rigen en materia penal, pero con las particularidades o matices propios de la actividad realizada por la administración. Sabido es que existen distinciones importantes entre la actividad penal y la actividad administrativa, en razón de las distintas funciones que cumplen en el Estado de Derecho, aunque ello no debe inhibir a la administración de la aplicación de los principios rectores del iuspuniendi al ámbito administrativo sancionador, pues estos tienen origen primordialmente en la norma fundamental.

III. FUNDAMENTO DE LA DECISIÓN.

El presente proceso ha sido promovido de oficio de parte del Ministerio de Vivienda y motivado mediante informe con referencia MV/DT/UTP/649/29/10/2021 de fecha veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, suscrito por el Jefe de la Unidad de Tramites y Permisos y agregado a folios 2 y documentos anexos agregados de folio 3 al 44 del expediente y ampliación del mismo mediante memorando referencia MV/DT/UTP/369/29/03/2022 de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintidós, suscrito la Jefa de la Unidad de Trámites y Permisos, agregado a folio 46 de este proceso, que mediante la resolución de Factibilidad de Regularización, de fecha ocho de agosto del año dos mil catorce, tal como consta a folios 3 del expediente, emitida por el entonces Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda, en el expediente con referencia

recibida el día el dos de septiembre de ese mismo año, y con vencimiento el día uno de octubre de dos mil catorce, y con el número de prórrogas agotadas sin que el propietario y

68

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

desarrollador parcelario del inmueble de la lotificación, continuara con el proceso de regularización de la lotificación denominada ' , ubicada en , municipio de departamento de ', en el trámite con número de referencia específicamente solicitó se le conceda obtener la Regularización de Lotificación de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y su respectivo Reglamento, motivo por el cual se dio inicio al proceso administrativo sancionatorio con el propósito de determinar la existencia de la presunta infracción establecida en el artículo en el artículo 13 inciso 2° de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones.

Con base al principio de oficialidad y carga de la prueba es esta administración a quien le compete probar la infracción denunciada. La doctrina de la carga de la prueba establece: "El Órgano Administrativo, está específicamente obligado a desarrollar, incluso de oficio todos los actos de instrucción; por consiguiente, le corresponde realizar todas las actividades probatorias que se consideran adecuadas para la determinación, conocimiento y comprobación de todos los datos según los cuales deba pronunciarse la resolución (Eduardo García de Entería, Curso de Derecho Administrativo II, págs. 495 y 496, 8° Edición S.L.).

En relación al informe antes citado el cual dio origen a impulsar este proceso, han comparecido el señor en calidad de propietario y desarrollador parcelario de la lotificación de nominada ' quien además actúa en calidad de Apoderado Especial de las propietarias / , quien por medio de escrito de fecha nueve de mayo del año dos mil veintidós, relacionado en el romano "ii" respectivamente de esta resolución, mediante el cual manifiesta que acepta los hechos que se le atribuyen los cuales son constitutivos de la infracción establecida en el artículo 31 literal "a" de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones, asimismo manifiesta que prescinde de la etapa probatoria y solicita se emita resolución correspondiente.

Al respecto este ministerio considera lo siguiente en cuanto a los argumentos planteados:

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Que de acuerdo al artículo 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos que establece: "Si iniciado un procedimiento sancionador, el infractor reconoce su responsabilidad de forma expresa y por escrito, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda. Esta circunstancia será considerada una atenuante para la determinación de la sanción. Cuando la sanción tenga carácter pecuniario, se podrá aplicar reducciones de hasta una cuarta parte de su importe". En consecuencia, con la aceptación de los hechos atribuidos en el presente proceso, suscrito por el señor en su carácter personal y como apoderado especial de las señoras , propietarios del inmueble donde se está desarrollando la lotificación denominada ' , por lo que con dicha aceptación por parte de los administrados de haber transgredido lo establecido en el artículo 31 literal "a" de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones, y de conformidad al artículo 20 y 314 ordinal 1° del Código Procesal Civil y Mercantil, que establece "los hechos admitidos o estipulados por las partes, no requieren ser probados", aunado a ello el señor en su carácter personal y como Apoderado Especial de las señoras renuncia al término de prueba en el presente proceso.

Por otra parte, tomando en cuenta el principio de Proporcionalidad de la Pena, el cual establece que esta debe ser impuesta tomando como base al daño o desvalor causado, es decir el principio de proporcionalidad debe ser concebido, y así lo ha señalado entre otros, QUIRÓS LOBO (Principios del Derecho Sancionador, Comares, 1996) como una eficaz herramienta en la lucha contra la discrecionalidad de la Administración y contra su poder soberano para decidir la sanción.

El llamado principio de proporcionalidad (VerhaltnismaBigkeit, en la terminología alemana, en cuya doctrina donde fue gestado originalmente), principio incluido en el más general de prohibición de exceso (UbermaBverbot), constituye un criterio constitucional informador de aquella actividad de los poderes públicos susceptible de restringir, lesionar o limitar de alguna forma los derechos individuales de los ciudadanos.

69

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Así, mediante la exigencia de que las medidas públicas de esa índole punitiva, sancionadora o, en cualquier caso, restrictiva de derechos, se adecuen a los imperativos dimanantes del principio de proporcionalidad, se alza para las autoridades correspondientes una frontera o limite a su actuación represiva, la cual únicamente podrá ser llevada a la práctica cuando resulte estrictamente necesaria, idónea y proporcionada para obtener los objetivos perseguidos por la misma, de forma que cuando los fines buscados con su adopción puedan ser conseguidos a través de medidas alternativas manifiestamente menos gravosas, habrá de imponerse la utilización de estas últimas.

En ese orden de ideas, tal como consta en el decreto número diez emitido por el Órgano Ejecutivo en fecha siete de julio del año dos mil veintiuno, publicado en el Diario Oficial número ciento veintinueve Tomo número cuatrocientos treinta y dos de esa misma fecha, en el que consta las tarifas de los salarios mínimos para las personas que trabajan en los rubros del comercio, servicios, industria, ingenios azucareros, y otras actividades de agroindustria, así como para las personas trabajadoras a domicilio que laboren para dichos rubros será de trescientos sesenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América (USD $365.00), mensual.

Por lo que considerando lo establecido en el artículo 32 inciso final de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional en el que establece que "ninguna multa será inferior a veinte salarios mínimos mensuales del sector la industria", y tomando en cuanta con la proporcionalidad y base de las sanciones establecida en el artículo 44 literal "f" del cuerpo normativo citado en este párrafo y aplicando el principio de proporcionalidad de la multa el cual ha sido relacionado en esta resolución, este ministerio considera que en cuanto a lo solicitado por el administrado de considerar como una atenuante para determinar la sanción, la multa la cual es se establece en veinte salarios mínimos del sector de la industria equivalentes a dólares de los Estados Unidos de América (USD $).00) por el incumplimiento objeto de este proceso.

En razón de lo anterior, es importante mencionar que de conformidad a lo establecido en el Inciso final del artículo 86 de la Constitución de la República que dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las que expresamente les da la ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

ley formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación", Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

POR TANTO, de conformidad a lo antes expuesto y a los artículos 11, 12, 14, 86 de la Constitución de la República, 1,2, 13 inciso 2°, 31 literal a), 32 literal b), 39, 40, 41, 44 literal f), 45, 46, 47, 50, de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos, este Ministerio **RESUELVE:**

a) **TÉNGASE** por establecido el abandono del proceso de regularización atribuido a los señores
y
en su calidad de Propietarios y el último además tiene la calidad de Desarrollador Parcelario de la lotificación denominada "

b) **IMPÓNGASE** a los señores
y en su calidad de Propietarios y el último además en la calidad de Desarrollador Parcelario de la lotificación denominada ", la multa de **DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (.00 USD).**

c) **ORDÉNESE** a los señores
y en su calidad de Propietarios y el último además en la calidad de Desarrollador Parcelario de la lotificación denominada ", que se apersone en el Ministerio de Vivienda para que se extienda el

70

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

respectivo mandamiento de pago de la multa impuesta dentro del plazo de **DIEZ DÍAS HÁBILES** siguientes al día en quede firme la presente resolución, cancelando dicho pago ya sea en efectivo o mediante cheque certificado a favor de la Dirección General de Tesorería por la cantidad de **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD),** caso contrario se deberá informar por parte de la Unidad de Trámites y Permisos de este ministerio dicho incumplimiento para hacer del conocimiento, mediante copia certificada a la Fiscalía General de la República, para iniciar los procesos legales correspondientes.

d) **ORDENASE** a los señores y en las calidades antes indicadas, que deberán realizar los trámites correspondientes a fin de obtener la Resolución de Regularización de la lotificación denominada , ante este Ministerio de conformidad a la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y el Reglamento respectivo, so pena de remitir mediante copia certificada administrativamente este expediente a la Fiscalía General de La República, por cometimiento del Delito establecido en el artículo 338 del Código Penal.

e) **ORDENASE** a los señores y , reiniciar dentro de los quince días hábiles posteriores al pago de la multa impuesta el proceso de regularización, so pena de configurarse una infracción conforme al literal "a" del artículo 31 de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

f) **REMÍTASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a la Unida de Trámites y Permisos de este ministerio.

g) **EXTIÉNDASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a las partes involucradas.

h) La presente resolución de conformidad a los artículos 42 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, solo admite recurso

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

de reconsideración, el cual podrá ser interpuesto ante el Titular de este Ministerio, en el plazo de diez días contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente.

NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

MINISTERIO DE VIVIENDA MINISTRA DE EL SALVADOR EN LA AMERICA CENTRAL GOBIERNO DE EL SALVADOR

IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO
MINISTRA DE VIVIENDA AD HONOREM.

OO/GLMV

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

116

REF., 1- 2018

MINISTERIO DE VIVIENDA: San Salvador a las ocho horas con treinta minutos del día veinticuatro de enero del año dos mil veintidós.

El presente proceso administrativo ha sido promovido de oficio de parte del ex Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda, en adelante el Ministerio y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/0553/26/09/2018 de fecha veintiséis de septiembre del año dos mil dieciocho, suscrito por el entonces Viceministro y agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folio 2 al 83 del expediente, mediante el cual informan sobre el proceso ingresado para la lotificación , que habiendo obtenido Factibilidad de Regularización del expediente de la lotificación, el día once de diciembre del dos mil diecisiete, recibida el diecinueve de diciembre del año dos mil diecisiete, y con vencimiento el veintidós de febrero de do mil dieciocho, para la presentación del pronunciamiento sobre la misma, ampliación de informe mediante memorándum de fecha dieciocho de enero del año dos mil dieciocho, con referencia VMVDU/STUC/412/23/11/2018 y de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil dieciocho, suscrito para Subdirectora de Trámites de Urbanismo y Construcción hoy Unidad de Trámites y Permisos, en el trámite con número de referencia , de la Lotificación , ubicada en el municipio de , departamento de sin haber cumplido con la misma en el plazo otorgado, incurriendo así en una presunta infracción a lo establecido en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, regulado ahora en el artículo 13 inciso 2° de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones; siendo la propietaria del inmueble y desarrolladora parcelaria la sociedad

LEIDOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

i) Que mediante resolución de las trece horas con treinta minutos del día cuatro de febrero del año dos mil diecinueve, agregada a folio 73 y 74 de este proceso, se admitió el informe inicial y en el mismo

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

se ordenó instruir el presente proceso en contra de la propietaria y desarrolladora parcelaria de la Lotificación Sociedad , respectivamente, a efecto de hacer de su conocimiento las diligencias que se instruyen en su contra y para que hiciera uso de sus derechos de audiencia y defensa establecidos en los artículos 11 y 12 de la Constitución, se ordenó como media cautelar que suspenda la comercialización de las parcelas o lotes que estén realizando en contravención a lo establecido en el artículo 31 inciso 3 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional vigente en el momento, ahora normado en el artículos 36 inciso 3 de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

ii) Que mediante escrito de fecha diecinueve de febrero del año dos mil diecinueve, agregado a folio 76 y documentos anexos agregados a folios 77 al 83 de este proceso, suscrito por el señor , en calidad de Apoderado General Administrativo de la sociedad en el que entre otras cosas manifiesta: "Que nuestra sociedad desde hace varios años está desarrollando un proyecto de regularización de una lotificación denominada la que se ubica en la jurisdicción de departamento de pero de forma sorpresiva hemos sido notificados que se nos ha iniciado un proceso administrativo sancionatorio por parte de esa dependencia estatal, como consecuencia de no haber cumplido con los plazos o términos concedidos para subsanar o corregir diversas situaciones u observaciones que a lo largo del proceso de regularización de nuestro proyecto se han presentado, para lo cual nos otorgan un plazo de cinco días hábiles para que hagamos uso de nuestros derechos constitucionales de audiencia y defensa, previos a ser objetos de alguna sanción. En tal sentido y haciendo uso de esos derechos, estando en tiempo y forma nos pronunciamos de la siguiente manera: Que nos parece injusto y desproporcionado que se nos pretenda sancionar por habérsenos agotados los plazos otorgados en las distintas prorrogas debidamente solicitadas ante esa oficina, siendo que hay situaciones que escapan a nuestra capacidad y son ajenos a nuestra voluntad, como por ejemplo lo tardado y complicado que es que otras instancias del Estado no nos entreguen documentación, dictámenes o resoluciones que ustedes han estado necesitando para nuestro proceso. Ya que como puede verificarse en el mismo expediente, nosotros siempre hemos estado dándole el empuje y la continuidad apropiada a este proceso, pero lamentablemente ya no nos quisieron otorgar más tiempo, por lo que ahora nos sorprende que se nos pretenda sancionar cuando hemos damos muestras de tener la voluntad de legalizar nuestra lotificación. Al efecto me permito enunciarles las tres prorrogas que de manera sustentada y razonada se solicitaron; I) La primera prorroga se hizo

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

con fecha 24 de octubre de dos mil dieciséis, la cual expondría que había algunas situaciones con la institución SECULTURA y la lotificación que había que dirimirlas adecuadamente, pero en eso estábamos cuando el plazo se nos agotó. Dicha petición está a folio 41 del expediente principal; II) La segunda prorroga se solicitó en fecha 17 de enero del dos mil diecisiete, la cual pedía que se otorgara una ampliación del plazo para subsanar observaciones que implicaban hacer una serie de solicitudes y peticiones al CNR, situación que nos demoro bastante tiempo también. Esta petición de prorroga consta a folio 43; III) La tercera prorroga la solicitamos en fecha 28 de abril de dos mil diecisiete, tal como consta a folio 45 y en la misma se reitera que se otorgue un plazo adicional para entregar las observaciones que se habían realizado no fue así, pero de nuestra parte siempre estábamos pendientes de continuar nuestro proceso de regularización. En ese sentido, con mucho respeto les solicitamos como propietario de esa parcelación que se nos tenga por sustentada, justificada y razonada nuestra situación ya que estamos conscientes que no hemos actuado con negligencia o de mala fe de nuestra parte y por el contrario hemos sido afectados por los procesos burocráticos de otras instancias de gobierno y es por ello que consideramos que no hemos cometido alguna infracción de las que señala la Ley de la materia, consecuentemente se nos pretende imponer una sanción económica. Es por ello que les solicitamos respetuosamente se haga un análisis amplio a la realidad que vive nuestro país y se nos exonere de cualquier sanción que se pretenda imponer por las razones y motivos que ya se mencionaron. Consecuentemente, queremos que se nos permita continuar con nuestro proceso puesto que necesitamos darles confianza y seguridad jurídica a nuestros clientes, pues tenemos un compromiso con ellos y queremos cumplirlo como manda la ley pero también el Estado de El Salvador debe colaborar y fomentar dicha aspiración...".

iii) Que mediante resolución de las siete horas con cuarenta minutos de fecha veintiocho de marzo del año dos mil diecinueve, agregada a folio 86 de este proceso, en el que se resolvió entre otras cosas lo siguiente: "a) Agréguese el escrito de fecha diecinueve de febrero del año dos mil diecinueve y documentos anexos a folios 77 al 83, suscrito por el señor quien manifiesta actuar en su calidad de Apoderado General Administrativo de la sociedad sociedad anónima de Capital Variable, que se abrevia propietaria del inmueble donde se desarrolla el proyecto de lotificación denominada " b) Previo a tener por evacuada la audiencia conferida mediante resolución de las trece horas con treinta minutos del día cuatro de febrero del año dos mil diecinueve, agregada a folio 73 de este expediente y darle intervención de Ley a la sociedad ., , que se abrevia

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

, por medio de su apoderado; previenesele al señor , presente en legal forma de conformidad a las disposiciones legales antes citadas el poder que lo faculte para intervenir en este tipo de procesos. Dicha prevención deberá ser evacuada en un plazo de cinco días hábiles a partir del día siguiente de recibida la presente resolución, caso contrario se tendrá por no evacuada la audiencia conferida dicha sociedad; c) Tómese nota de los números de teléfono señalador por el señor para recibir notificaciones y sobre la solicitud de tener por autorizado al señor s, para presentar o retirar notificaciones y en cuanto a lo demás solicitado por el señor , se resolverá al momento de evacuar lo requerido".

iv) Que mediante escrito de fecha veinticinco de agosto del año dos mil veintiuno, agregado a folios 96 y documentos anexos agregados a folios 97 al 102 este expediente, en el que manifiesta: "Que la sociedad que represento es propietaria de un proyecto de lotificaciones en desarrollo, denominado situado en jurisdicción de l departamento de este proyecto fue sometido a las Regularizaciones de esa institución con el único objeto de legalizar dicha lotificación y otorgar las respectivas escrituras a los adquirentes de esos lotes, pero es el caso que por alguna razón que desconozco los encargados del desarrollo de dicho proyecto no le dieron cumplimiento a algunos requisitos solicitados por este Ministerio antes Viceministerio, según tengo conocimiento solicitaron varias prorrogas y no lograron cumplir con lo requerido, razón por lo cual esa institución solicito a la Gerencia Legal del Ministerio, iniciar un proceso sancionatorio en contra de la sociedad que represento, que es la propietaria de dicha lotificación; por lo que vengo por este medio a solicitar, que se deje sin efecto ese proceso y que dicho ministerio de la oportunidad de darle cumplimiento a lo requerido considerando que hay muchos adquirentes que ya cancelaron sus lotes y están exigiendo la escrituración de los mismos a su favor y como usted lo ha dicho en algunas oportunidades que es urgente y es de prioridad solventarles los problemas a los dueños de los lotes que ya están cancelados, razón por lo cual vengo a mostrarme parte en este proceso, a fin de darle una salida favorable y poder legalizar sus parcelas a los futuros propietarios...".

v) Que mediante resolución de las ocho horas del día nueve de septiembre del año dos mil veintiuno, agregado a folio 105 de este expediente, se resolvió: " a) Continúese, el presente proceso sancionatorio, iniciado conforme al Régimen Transitorio Para la Regularización de las Lotificaciones que contempla la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para el Uso Habitacional, debiendo

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

tramitar el proceso conforme a la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, de fecha ocho de julio del año dos mil veintiuno, mediante Decreto Legislativo N° 68, Público en el Diario Oficial, Numero 130, Tomo N° 432; b) Admites, el escrito de fecha de veinticinco de agosto del año dos mil veintiuno, agregado a folio 96 y documentos anexos de folio 97 al 102 del presente proceso, suscrito por el licenciado
en calidad de Apoderado General Judicial con Clausula Especial de la Sociedad
c) Téngase por parte, en la calidad que comparece licenciado
en calidad de Apoderado General Judicial con Clausula Especial de la Sociedad
d) Téngase por evacuada la audiencia conferida a la sociedad e) Abrase a prueba, el presente proceso por el termino de OCHO DIAS HABILES, contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, a efecto que las partes antes citadas, incorporen prueba para desvirtuar los hechos que se les atribuyen en el presente proceso, con el fin de garantizar el debido proceso de conformidad a lo establecido en los artículos 20 y 312 del Código Procesal Civil y Mercantil y articulo 107 de la Ley de Procedimientos Administrativos y 37 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de la Lotificaciones y Parcelaciones de Uso Habitacional; f) Deléguese, a la Gerencia Legal la facultad de recibir documentación, confrontar copias con sus respectivos originales, en su caso extender certificaciones y girar comunicación interinstitucional que fuere pertinente para depurar el presente proceso".

vi) Que mediante escrito de fecha uno de octubre del año dos mil veintiuno, agregado a folio 109 de este expediente, suscrito por el licenciado , en el que entre otras cosas manifiesta: "Que mi representada solicito a esa institución antes denominada VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBNO, someterse a la Regularización de r, de la lotificación ubicada en la jurisdicción de , departamento sometiéndose al proceso establecido en la LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL. La propietaria de la Lotificación hizo los trámites necesarios dentro del plazo estipulado, para tal efecto por medio del encargado del proyecto ingeniero roceso que no salió en el tiempo requerido por habérsele hecho algunas observaciones tal como está establecido en el trámite. Que en fecha 24 de octubre de 2019 el ingeniero , responsable de la lotificación, solicito una PRIMERA PRORROGA, que fue concedida por un término de 45 días por el motivo de que la representante señora ., encontró documentos de la Secretaria

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

de la Cultura y concluyo que se deberán agregar al trámite dos polígonos más, lo que se llevaría más tiempo en presentarlo a esa institución y a la vez se estaban realizando los trámites en el Centro Nacional de Registro para aclarar la jurisdicción de la lotificación por existir discrepancia entre las matrículas de los restos y de las porciones inscritas, posteriormente el 27 de enero de dos mil diecisiete ese Viceministerio otorgo SEGUNDA PRORROGA, por un término de 60 días para darle continuidad a dichos requerimientos debido a que el Centro Nacional de Registro no resolvió el problema en el plazo establecido, motivo por lo que resolvió una TERCERA PRORROGA, que fue concedida por esa institución el 11 de mayo de 2017, por 60 días hábiles por la razón que debido al cambio de jurisdicción del inmueble se solicitaron al CENTRO NACIONAL DE REGISTROS la certificación extractada donde se refleja dicho cambio y nuevamente dicha institución no entrego la certificaciones en el tiempo estipulado, por lo que se necesitaba más tiempo para continuar con el trámite de Regularización. Luego el 14 de agosto de 2017 el ingeniero a cargo del proyecto solicito una CUARTA PRORROGA porque con fecha 29 de mayo de 2017 se fue devuelta la documentación en la que solicitaron presentar la aprobación por parte de SECULTURA del polígono 56, debido a que dicho polígono se había proyectado para área verde y el área de equipamiento social y esta encontraba ubicado dentro de un área de amortiguación y solicito aprobación a los señores de arqueología de SECULTURA pero sugirieron mantener el área verde en el mismo polígono y trasladar el área de equipamiento social al polígono 55, lo que llevaría más tiempo para realizar dichos cambios, lamentablemente sobre esta situación no hay un documento que respalde lo sucedido, quiero aclarar que ha esta sugerencia se le dio cumplimiento pero la prorroga ya había vencido y denegaron la CUARTA PRORROGA solicitada. Como usted puede analizar señora Ministra en ningún momento y bajo ningún punto de vista mi representada abandono el proceso de Regularización, lo que sucedió en este caso es que las instituciones que intervinieron en este proceso no resolvieron en el plazo correspondiente ni en las prórrogas concedidas, por lo que considero que sería injusto sancionar a mi representada por qué no dependía del encargado del proyecto cumplir con los tiempos de la prorrogas concedidas NI EL CENTRO NACIONAL DE REGISTRO ni SECULTURA resolvieron oportunamente. Por lo tanto, considero que no hubo negligencia bajo ningún punto de vista de parte del encargado ni de la propietaria de la lotificación, pues no dependía directamente de ellos cumplir con los requerimientos u observaciones que les solicitaban. Esto puede seguir sucediendo por que las instituciones no tienen plazo y no toman en consideración el tiempo para resolver a los usuarios, pero quiero aclarar que estas ya están resueltas, lamentablemente cuando se presentó documentación el último plazo ya se había vencido razón por la que ese Viceministerio no recibió la

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

documentación ya saneada. Si el MINISTERIO DE VIVIENDA, reconsidera que presente la documentación saneada de inmediato con las observaciones superadas se estaría cumpliendo con los requerimientos y darle continuidad al proceso de REGULARIZACIÓN".

ANÁLISIS JURÍDICO.

a) **Competencia.**

De conformidad a lo establecido en el artículo 1 de la Ley en referencia establece literalmente lo siguiente: "la presente Ley tiene por objeto establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas antes del siete de septiembre del año dos mil doce, que permita dar inicio a procesos de regularización e inscripción de lotificaciones, o continuar tramitando aquellos procesos que fueron iniciados conforme al régimen transitorio para la regularización de las lotificaciones que contempla la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, debiendo la autoridad competente para estos últimos, tramitar y finiquitar los procesos de regularización ante ella presentados y los desarrolladores parcelarios y propietarios cumplir lo requerido por la autoridad competente en las diferentes resoluciones emitida, conforme al Título III de la presente Ley.

Asimismo, en cuanto al ámbito de aplicación de conformidad a lo establecido en el artículo 2 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se regirán por dicha ley, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las establecidas en los literales a, b, c, d, e, f, g, h, i, j. La autoridad competente, valorará y resolverá lo que corresponda; siempre y cuando la lotificación de que se trate se encuentre comercializada, de conformidad a la presente ley y su reglamento, en un cincuenta por ciento, de los lotes que componen la lotificación.

De conformidad a lo establecido en el artículo 25 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier título, y que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional, sin contar con el permiso respetivo de la autoridad competente.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Que el artículo 41, de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, establece que, "Para efectos sancionatorios, los procesos iniciados con anterioridad a la presente Ley, continuarán aplicándose en su ejecución las disposiciones contenidas en el presente régimen, en cuanto a actos y resoluciones pendientes de pronunciar".

El artículo 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, establece "El Ministerio de Vivienda o la autoridad competente en su caso, tendrán la facultad de inspección, control y sanción que la presente Ley confiere. En todo caso, el Ministerio de Vivienda o la autoridad competente, multará a los propietarios de los inmuebles generales y desarrolladores parcelarios, en caso que no se sometieren y dieran continuidad al proceso de regularización, conforme lo dispone la presente Ley, sin perjuicio de dar aviso a la Fiscalía General de la República cuando corresponda, en caso de indicio de posibles ilícitos penales".

Que el artículo 32 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, establece que "Las infracciones anteriores serán sancionadas administrativamente por la autoridad competente que se encuentre conociendo el proceso de regularización", refiriéndose dicho artículo que cuando se incumple con lo dispuesto en los párrafos que anteceden en el artículo 31 de la referida ley, el infractor está sujeto a una sanción económica.

Según lo dispone el artículo 51 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el Ministerio de Vivienda y las demás autoridades competentes podrán publicar un listado de las lotificaciones y desarrolladores parcelarios que no están dando cumplimiento a la presente Ley.

Que la potestad sancionadora está constreñida al principio de legalidad, por lo que cualquier sanción, deberá ser precedida de un debido proceso, dentro del cual se encuentra contenido el derecho a la defensa que es aplicable a todas las actuaciones judiciales y administrativas. El contenido y alcance del derecho al debido proceso encierra dentro de sí, un conjunto de garantías que se traducen en una diversidad de derechos para el procesado, entre los que figuran, el derecho a acceder a la justicia, el derecho a ser oído, el derecho a la articulación de un proceso debido, derecho de acceso a los

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

recursos legalmente establecidos, derecho a un tribunal o autoridad competente, independiente e imparcial, derecho a obtener una resolución fundada en el derecho, a un proceso sin dilaciones indebidas en el que se observen las formalidades esenciales procedimentales, derecho a la ejecución de las sentencias, entre otros. Todos estos derechos se desprenden de la aplicación de los Arts. 11, 12 y 14 de la Constitución de la República.

Hecho el anterior análisis, queda plenamente establecido que la competencia dada por la ley a este Ministerio, lo faculta no solo para autorizar el permiso de lotificación o parcelación, sino que también para emitir factibilidades de regularización, realizar devoluciones, otorgar prorrogas o cualquier otra resolución que pueda dar origen a un proceso sancionatorio, además le faculta también para sustanciar el presente proceso sancionatorio en el cual se ha garantizado el debido proceso. Por tanto, siendo la competencia el elemento subjetivo que condiciona la validez de todo acto administrativo, la cual cobra especial relevancia cuando afecta per se derechos o intereses de los administrados.

b) Facultad Sancionadora del Estado.

Según jurisprudencia e importantes y mayoritarias corrientes doctrinarias, el "iuspuniendi del Estado" concebido como la capacidad de ejercer un control social coercitivo ante lo constitutivo como ilícito, se manifiesta en la aplicación de las leyes penales por los tribunales que desarrollan dicha jurisdicción, y en la actuación de la Administración Pública al imponer sanciones a las conductas calificadas como infracciones por el ordenamiento jurídico. Dicha función administrativa desarrollada en aplicación del iuspuniendi, se conoce técnicamente como potestad sancionadora de la Administración Pública.

Como otras potestades de autoridad, ésta se ejerce dentro de un determinado marco normativo que deviene primeramente de la Constitución. En tal sentido, la norma constitucional en el Artículo. 14, sujeta inicialmente la potestad sancionadora administrativa al cumplimiento del debido proceso: "(...) la autoridad administrativa podrá sancionar, mediante resolución o sentencia y previo el debido proceso, las contravenciones a la leyes, reglamento u ordenanzas...". Pero sobre todo, en congruencia con los fundamentos del Estado Constitucional de Derecho.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Corolario de la identidad de la potestad penal de la judicatura y la sancionadora de la administración, es la observancia de los principios consonantes que inspiran y rigen las actuaciones de ambos. Si bien dichos principios tienen también origen común en la identidad ontológica de ambas potestades, los mismos han sido tradicionalmente configurados y aplicados antes en el ámbito penal y de ahí trasladados gradualmente al ámbito administrativo a fuerza de construcciones doctrinarias y jurisprudenciales. Por esa razón, tradicionalmente se habla de aplicación de los principios del derecho Penal al ámbito administrativo sancionador.

Resulta entonces que la potestad sancionadora de la administración se enmarca en principios correspondientes a los que rigen en materia penal, pero con las particularidades o matices propios de la actividad realizada por la administración. Sabido es que existen distinciones importantes entre la actividad penal y la actividad administrativa, en razón de las distintas funciones que cumplen en el Estado de Derecho, aunque ello no debe inhibir a la administración de la aplicación de los principios rectores del iuspuniendi al ámbito administrativo sancionador, pues estos tienen origen primordialmente en la norma fundamental.

III. FUNDAMENTO DE LA DECISIÓN.

El presente proceso ha sido promovido de oficio de parte del entonces Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/0553/26/09/2018 de fecha veintiséis de septiembre del año dos mil dieciocho, suscrito por el entonces Viceministro agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folios 2 al 53 y ampliación del mismo mediante memorandos referencias VMVDU/STUC/412/23/11/2018 de fecha veintitrés de noviembre de dos mil dieciocho, suscrito Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción hoy Unidad de Trámites y Permisos, agregado a folios 55 de este proceso, que mediante la resolución de Factibilidad de Regularización, de fecha once de diciembre del año dos mil diecisiete, tal como consta a folios 9 del expediente, emitida por el entonces Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda, en el expediente con referencia recibida el día diecinueve de diciembre de ese mismo año, y con vencimiento el día veintidós de febrero del dos mil dieciocho, habiendo vencido el plazo sin que la propietaria y desarrolladora parcelaria del inmueble de la lotificación, continuara con el proceso de regularización de la lotificación denominada " ", ubicada en el Municipio de , departamento de

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

en el trámite con número de referencia ; específicamente solicitó se le conceda obtener la Regularización de Lotificación de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y su respectivo Reglamento, motivo por el cual se dio inicio al proceso administrativo sancionatorio con el propósito de determinar la existencia de la presunta infracción establecida en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, regulado ahora en el artículo 13 inciso 2° de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones.

Con base al principio de oficialidad y carga de la prueba es esta administración a quien le compete probar la infracción denunciada. La doctrina de la carga de la prueba establece: "El Órgano Administrativo, está específicamente obligado a desarrollar, incluso de oficio todos los actos de instrucción; por consiguiente, le corresponde realizar todas las actividades probatorias que se consideran adecuadas para la determinación, conocimiento y comprobación de todos los datos según los cuales deba pronunciarse la resolución (Eduardo García de Entería, Curso de Derecho Administrativo II, págs. 495 y 496, 8° Edición S.L.).

En relación al informe antes citado el cual dio origen a impulsar este proceso, han comparecido el señor en calidad de Apoderado General Judicial con Clausula Especial en sustitución del licenciado de la sociedad propietaria y desarrolladora parcelaria de la lotificación quien presento sus alegatos en el transcurso de este proceso los cuales están detallados en los romanos "ii", "iv" "vi" respectivamente de esta resolución, con los cuales pretenden desvirtuar los hechos señalados en este proceso en sus contra por el abandono de legalización de la lotificación ' ' de conformidad a lo establecido en el artículo 31 literal "a" de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones.

Al respecto este ministerio considera lo siguiente en cuanto a los argumentos planteados:

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

El señor : en su calidad de Apoderado de la sociedad , propietaria de la lotificación, manifiesta en sus alegatos que parte de su incumplimiento se debe a que hubo que realizar trámites previos ante el CNR, y que todo este tiempo han estado buscando subsanar las observaciones emitidas por la oficina de Regularización de Lotificaciones.

Según los alegatos expuestos en el romano vi, manifiesta que todo este tiempo han estado buscando subsanar las observaciones emitidas por la Oficina de Regularización de Lotificaciones, observación que dependía de otra institución gubernamental, la cual no resolvieron en tiempo y que hasta que ya se había incumplido los plazos pudieron subsanar las observaciones que dependían que el CNR les resolviera.

Al respecto, como los administrados señalan realizaron las acciones para solventar las observaciones de la resolución de Factibilidad, en relación a trámite en el Centro Nacional de Registro, y de SECULTURA, el artículo 13 inciso 2°, establece que los desarrolladores parcelarios podrán solicitar plazo por escrito a la autoridad competente hasta por tres veces prórroga para la presentación del pronunciamiento sobre la resolución de factibilidad de regularización o de devolución, justificando los motivos de la solicitud, el mismo artículo en la parte final establece "...Si el desarrollador parcelario no cumple con lo requerido en las resoluciones emitidas por la autoridad competente, se considerara como abandono del proceso tipificado en el artículo 31 y se procederá aplicar el régimen sancionatorio establecido en la presente ley".

Partiendo de lo anterior, la ley les otorga los mecanismos para poder interrumpir o ampliar el plazo para cumplir con los requerimientos de factibilidad de regularización o de Devolución. En este punto es importante señalar que las leyes son obligatorias y surten efectos desde el día que ellas designen; en ese orden de ideas el artículo 15 de la Constitución establece "Nadie puede ser juzgado sino conforme a leyes promulgadas con anterioridad al hecho de que se trate, y por los tribunales que previamente haya establecido la ley", partiendo de esto al no cumplir con lo requerido en la resolución de factibilidad se configura el supuesto planteado previamente en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, considerado como abandono del proceso de regularización señalado en el artículo 60 literal a) hoy artículo 31 literal a) de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

De igual manera en los alegatos planteados se expone una serie de acciones realizadas ante el CNR, sin embargo, en todo este periodo de tiempo en las prórrogas solicitadas solo existía un pronunciamiento sobre las acciones que estaban realizando, para hacer del conocimiento a esta institución la dificultad que le imposibilitaba cumplir con lo requerido, sin ampararse en los mecanismos que la ley le otorgar para poder suspender el plazo y así no caer en un abandono como la misma ley señala.

En relación al párrafo que antecede las alegaciones de las partes se fundan en que existieron motivos externos que impidieron el cumplimiento de la resolución de factibilidad, motivos por los cuales se hacen las valoraciones siguientes: como bien describe el licenciado en escrito de fecha uno de octubre del año dos mil veintiuno, agregado a folio 109 de este proceso, las acciones que realizaron ante el Centro Nacional de Registro para el presente caso, la ley le concede los mecanismos para que el administrado no caiga en un incumplimiento, pudiendo tramitar para el caso en concreto la suspensión de los plazos otorgados; por otra parte es oportuno manifestar que la inactividad de la parte, a la que la ley denomina como abandono del proceso no se relaciona con el desinterés como una manifestación de voluntad respecto de querer o no culminar el proceso de regularización, si no que dicho termino se centra en la realización de actos jurídicamente relevantes a efecto de poder culminar el proceso de regularización, teniendo especialmente en cuenta que de no completarse algunos de los actos jurídicos emitidos por la administración puede acarrear la imposición de una sanción, anteponiéndose el interés público sobre el interés o beneficio personal como él aludido, advirtiéndose por la administración la existencia de inactividad según se ha expresado, dio inicio al presente proceso a efectos de determinar si efectivamente lo concurrido corresponde a lo que la Ley determina como abandono del proceso de regularización.

Lo anterior tiene una estrecha relación con el Inciso final del Art. 86 de la Constitución de la República dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las señaladas en ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

función realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación" Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

Asimismo, con la prueba documental presentada y los argumentos argüidos por las partes, únicamente se puede verificar que no se ha cumplido con los requisitos requeridos para ingresar el trámite de regularización de la lotificación en comento, sin embargo, también se determina que si se hicieron gestiones que dependían de instituciones externas pero que fueron insuficientes para poder establecer la inexistencia del abandono del proceso de regularización.

En ese orden de ideas el argumento planteado por el licenciado
relación a no poder cumplir con determinados requisitos de la solicitud de Regularización, principalmente por no contar con respuesta del Centro Nacional de Registro, según lo planteado, tuvieron motivos por los cuales era imposible cumplir con el plazo otorgado en la Resolución de Factibilidad de Regularización, sin embargo no se hizo uso de las facultades establecidas por la ley para interrumpir dichos plazos como se menciono con anterioridad.

En este sentido la sociedad al tener motivos suficientes, debieron solicitar una suspensión del procedimiento de conformidad al artículo 14 del Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, lo cual no hicieron aun cuando la ley lo permitía como ya se hizo saber en párrafos anteriores, pudiendo por esas razones suspender el proceso y así no incumplir con el plazo ya otorgado. la privación temporaria de los efectos de un plazo, inutilizando a sus fines un lapso del mismo, pero sin comprometer el tiempo transcurrido hasta entonces.

Frente a la imposibilidad de efectuar o cumplir un determinado acto, la norma impone como facultad al administrado, la misión de disponer la suspensión de los plazos.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

En este supuesto, el hecho de suspensión dependerá del análisis que haga el administrado, quien partiendo de su reflexión prudente deberá considerar que ciertas circunstancias hacen imposible la realización de un determinado acto, por lo que no estará frente al supuesto de una prórroga, no obstante, ninguna de estas formas procede de forma automática, si no, a solicitud del administrado.

Por otra parte, veamos lo que una definición elemental sobre el abandono nos da (CABANELLAS; 2010; pág. 6), abandono es "Desistir por lo general pasivamente de lo emprendido, como una reclamación o acción".

Entendemos que Cabanellas ha sido conocido por tener conceptos ambiguos y básicos; pero que son perfectos para partir de, sin que impida quedarnos solo con este, es por ello que al desprender este concepto empieza con el verbo, desistir cuyos sinónimos como: apartarse, dejar o renunciar, esto es que se renuncia al derecho a accionar, mas no al derecho pretendido, puesto que la Acción como lo sostiene (OSORIO: Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales) "Consiste en la facultad de acudir ante los órganos de la jurisdicción, exponiendo sus pretensiones y formulando la petición que afirma como correspondiente a su derecho".

Para el presente caso el abandono surge con el apartamiento de la acción que fue iniciada con el proceso de regularización de la lotificación , y que en el transcurso del mismo se dejó de lado la misma, sin continuar haciéndola efectiva, lo anterior no implica que se ha renunciado al derecho pretendido de regularizar la lotificación en comento, es decir que el abandono del proceso de regularización no afecta la pretensión más bien se trata de una sanción impuesta por la administración pública debido a la inactividad del mismo.

Otro jurista tiene bien determinados algunos aspectos en su definición al decir; "El abandono es una institución jurídica que extingue la relación procesal en el estado en que se encuentre, por inactividad de las partes y del juez que no realizan actos de prosecución de la instancia, cuyo efecto es que pone fin al proceso sin afectar la pretensión" (IDROGO, TEÓFILO. 1997).

Es el primer autor que dentro de su definición menciona la palabra efecto, y lo hace de manera sencilla al señalar que el abandono de la instancia o la inactividad de las partes dentro de un proceso tiene como resultado el fin del mismo, esto es la conclusión de proceso, y obviamente de la manera

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

extraordinaria o anormal como señalamos antes, esto es eliminar la posibilidad de continuar la pretensión dentro del mismo proceso, más no de eliminar la pretensión misma, dejando abierta la opción a reclamar la pretensión en un nuevo proceso.

Por otra parte, tomando en cuenta el principio de Proporcionalidad de la Pena, el cual establece que esta debe ser impuesta tomando como base al daño o desvalor causado, es decir el principio de proporcionalidad debe ser concebido, y así lo ha señalado entre otros, QUIRÓS LOBO (Principios del Derecho Sancionador, Comares, 1996) como una eficaz herramienta en la lucha contra la discrecionalidad de la Administración y contra su poder soberano para decidir la sanción.

El llamado principio de proporcionalidad (VerhaltnismaBigkeit, en la terminología alemana, en cuya doctrina donde fue gestado originalmente), principio incluido en el más general de prohibición de exceso (UbermaBverbot), constituye un criterio constitucional informador de aquella actividad de los poderes públicos susceptible de restringir, lesionar o limitar de alguna forma los derechos individuales de los ciudadanos.

Así, mediante la exigencia de que las medidas públicas de esa índole punitiva, sancionadora o, en cualquier caso, restrictiva de derechos, se adecuen a los imperativos dimanantes del principio de proporcionalidad, se alza para las autoridades correspondientes una frontera o limite a su actuación represiva, la cual únicamente podrá ser llevada a la práctica cuando resulte estrictamente necesaria, idónea y proporcionada para obtener los objetivos perseguidos por la misma, de forma que cuando los fines buscados con su adopción puedan ser conseguidos a través de medidas alternativas manifiestamente menos gravosas, habrá de imponerse la utilización de estas últimas.

En ese orden de ideas, tal como consta en el decreto número diez emitido por el Órgano Ejecutivo en fecha siete de julio del año dos mil veintiuno, en el que consta las tarifas de los salarios mínimos para las personas que trabajan en los rubros del comercio, servicios, industria, ingenios azucareros, y otras actividades de agroindustria, así como para las personas trabajadoras a domicilio que laboren para dichos rubros será de trescientos sesenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América (USD $365.00), mensual.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Por lo que considerando lo establecido en el artículo 32 inciso final de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional en el que establece que "ninguna multa será inferior a veinte salarios mínimos mensuales del sector la industria", y tomando en cuanta con la proporcionalidad y base de las sanciones establecida en el artículo 44 literal "f" del cuerpo normativo citado en este párrafo y aplicando el principio de proporcionalidad de la multa el cual ha sido relacionado en esta resolución, este ministerio considera que en cuanto los argumentos vertidos en el transcurso de este proceso en el cual el propietario y desarrollador parcelarios no ha podido desvirtuar los hechos señalados en su contra, por lo que, está sujeto a una multa equivalente a veinte salarios mínimos del sector de la industria equivalentes a dólares de los Estados Unidos de América (USD $) por el incumplimiento objeto de este proceso.

En razón de lo anterior, es importante mencionar que de conformidad a lo establecido en el Inciso final del artículo 86 de la Constitución de la República dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las señaladas que las que señala la ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación", Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

POR TANTO, de conformidad a lo antes expuesto y a los artículos 11, 12, 14, 86 de la Constitución de la República, 1, 2, 31 literal a), 32 literal b), 39, 40, 41, 44 literal f), 45, 46, 47, 50, de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y artículo 14 del reglamento de la misma ley, este Ministerio **RESUELVE:**

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

a) **TÉNGASE** por establecido el abandono del proceso de regularización atribuido a la sociedad en su calidad de Propietaria y Desarrolladora Parcelaria de la lotificación denominada ''

b) **IMPÓNGASE** a la sociedad , en su calidad de Propietaria y Desarrolladora Parcelaria de la lotificación denominada ' ', la multa de **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD).**

c) **ORDÉNESE** a la sociedad , en su calidad de propietaria y desarrolladora parcelaria de la lotificación denominada , que se apersone en el Ministerio de Vivienda para que se extienda el respectivo mandamiento de pago de la multa impuesta dentro del plazo de diez días hábiles siguientes al día en quede firme la presente resolución, cancelando dicho pago ya sea en efectivo o mediante cheque certificado a favor de la Dirección General de Tesorería por la cantidad de **ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD)**, caso contrario se deberá informar por parte de la Unidad de Trámites y Permisos de este ministerio dicho incumplimiento para hacer del conocimiento, mediante copia certificada a la Fiscalía General de la República, para iniciar los procesos legales correspondientes.

d) **ORDENASE** a la sociedad ., en la calidad antes indicada, que deberán realizar los trámites correspondientes a fin de obtener la Resolución de Regularización de la lotificación denominada ' ante este Ministerio de conformidad a la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y el Reglamento respectivo, so pena de remitir mediante copia certificada administrativamente este expediente a la Fiscalía General de La República, por cometimiento del Delito establecido en el artículo 338 del Código Penal.

e) **ORDENASE** a la sociedad , reiniciar dentro de los quince días hábiles posteriores al pago de la multa impuesta el proceso de regularización, so pena de configurarse una infracción conforme al literal "a" del artículo 31 de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

124

f) **REMÍTASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a la Unida de Trámites y Permisos de este ministerio.

g) **EXTIÉNDASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a las partes involucradas.

h) La presente resolución de conformidad a los artículos 42 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, solo admite recurso de reconsideración, el cual podrá ser interpuesto ante el Titular de este Ministerio, en el plazo de diez días contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente.

NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

MINISTERIO DE VIVIENDA MINISTRA GOBIERNO DE EL SALVADOR

IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO
MINISTRA DE VIVIENDA AD HONOREM.

LM/GLMV

√

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

REF. 1-2019

MINISTERIO DE VIVIENDA: San Salvador, a las catorce horas con treinta minutos del día doce de febrero del año dos mil veinte.

El presente proceso administrativo ha sido promovido de oficio de parte del Ex Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, ahora Ministerio de Vivienda y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/038/24/01/2019, de fecha veinticuatro de enero de dos mil diecinueve, suscrito por el entonces Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, agregado a folio uno (1) y documentos anexos agregados del folio dos (2) al cuarenta (40), que se refiere a la Resolución de Factibilidad de fecha catorce de diciembre del año dos mil quince, relativo a la Lotificación , ubicada en , municipio de departamento de Sonsonate, trámite con expediente referencia Informándose mediante el memorando supra relacionado que se ha incurrido en una presunta infracción a lo establecido en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones; transgresión atribuida a los propietarios del inmueble señores y conocida por y como desarrolladora parcelario la señora

LEÍDOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

1). Que mediante resolución de las trece horas con diez minutos del día veintiuno de febrero del año dos mil diecinueve, agregada a folios 43 y 44 de este expediente, se ordenó instruir el presente proceso en contra de los propietarios del inmueble señores y conocida por y contra la desarrolladora parcelario señora , a efecto de hacer de su conocimiento las diligencias que se siguen en su contra, para que hicieren uso de sus derechos de audiencia y defensa

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

establecidos en los artículos 11 y 12 de la Constitución de la República y 31 inciso 3 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional; ordenándosele a dichos señores como medida cautelar que suspendan la comercialización de las parcelas o lotes que estén realizando en contravención a lo establecido en el artículo 31 inciso 4 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

2). Que mediante escrito de fecha cinco de marzo de dos mil diecinueve, agregado a folios 52 al 55, suscrito por el licenciado , en calidad de **Apoderado Especial** de los señores conocida por y , ambos propietarios de la lotificación , mediante el cual responde en sentido negativo todos los señalamientos en contra de sus representados, he incorpora entre otros documentos anexos que van del folio 56 al 59 dentro de los que consta el Testimonio de Escritura Pública de Poder Especial a favor de la señora y sustitución de poder respectivo a favor del licenciado asimismo dentro del escrito antes relacionado hace las alegaciones en los términos siguientes:

a) "Que rechazamos enérgicamente el proceso sancionatorio que se ha iniciado en base al artículo 60 liberal a) de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional; el cual según la notificación recibida es la base para la apertura del proceso...".

b) "Que las razones principales para oponernos al trámite sancionatorio que se pretende seguir radican en 1) la falta de hechos realizados por mis mandantes que puedan encajar en la conducta típica señalado en el artículo 60 literal a) de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional y 2) la falta de facultad que tiene el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), para sancionar en base al artículo 60 literal a) de la ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional".

c) "Que en el segundo párrafo establece como conducta sancionable "que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de plazos o resoluciones". Siendo que mis representados en ningún momento han abandonado el proyecto ya que como se ha reflejado en el proceso, la desarrolladora parcelaria solicitó prórrogas en el proceso hasta en tres ocasiones de conformidad con el artículo 47 de la Ley Especial de Lotificaciones y

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Parcelaciones para uso Habitacional, los cuales fueron concedidos mediante resoluciones emitidas por el Viceministerio en las fechas siguientes: primera prórroga en fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, segunda prórroga en fecha nueve de febrero de dos mil dieciséis y tercera prórroga en fecha ocho de abril de dos mil dieciséis".

d) "Que posteriormente y siempre a petición de la desarrolladora parcelario encargada del proyecto de lotificación, se otorgó un término que se denominó "fatal" de cuarenta y cinco días en fecha uno de junio de dos mil dieciséis, para solventar las observaciones realizadas. No obstante, en ninguna resolución emitida por el viceministerio se ha tomado en cuenta la razón esencial por la cual no se ha podido solventar la observación planteada".

e) "Que tal como lo ha señalado con anterioridad la desarrolladora parcelaria señora , la razón que ha generado en el incumplimiento corresponde a la opinión de la Gerencia Región Occidental de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) quien a nuestra petición de factibilidad de agua potable y aguas negras para la propiedad de mis representados ubicada en , jurisdicción departamento de , en el cual se proyecta desarrollar la LOTIFICACIÓN RESOLVIÓ: "NO ES POSIBLE ACCEDER A LO SOLICITADO EN VISTA QUE EL SISTEMA DE ACUEDUCTO EXISTENTE NO TIENE CAPACIDAD PARA OTORGAR MÁS SERVICIOS", agregada a folios 59.

f) "Que en vista al argumento antes mencionado se escapa de nuestras manos la capacidad para el otorgamiento de servicios por parte de ANDA, siendo que no está en nuestras facultades solventar este tipo de situación que a todas luces representa una fuerza mayor, no posible de solventar".

g) "Que no obstante la situación generada por la falta de factibilidad de agua potable y aguas negras, de la cual ya hemos comunicado con anticipación, seguimos siendo responsables con el compromisos de garantizar el bien común de las personas que han confiado en nuestro trabajo y contrataron promesas de venta en el proyecto parcelario, razón por la cuan hemos iniciado negociaciones con cada uno de los prominentes compradores para buscar alternativas que satisfagan sus necesidades habitacionales, los cuales podría quedar legalmente establecidos en los próximos días, y que podría ser

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

desde la recisión voluntaria de cada contrato hasta la posibilidad de incorporar algún prominente comprador a los proyectos de lotificación propiedad de mis mandantes que ya se encuentran aprobados por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano".

h) "Que según la notificación recibida se pretende incoar en contra de mis representados un trámite sancionatorio basado en los artículos 26 y siguientes de la ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional; y en base al artículo 28 del mismo cuerpo normativo "Corresponderá a la Defensoría del Consumidor mediante su Tribunal Sancionar, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en los incisos a), b), c) y d) del artículo 26 de la presente Ley. El procedimiento sancionatorio que observará la Defensoría del Consumidor para la tramitación de los procedimientos sancionatorios será el establecido en la Ley de Protección al Consumidor. En igual forma le corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su tribunal sancionador, sancionar las infracciones a la presente Ley que afecten intereses colectivos o difusos de los lote-habientes, en los términos establecidos en la Ley de Protección al Consumidor. En este caso el Tribunal sancionador tendrá la facultad de ordenar la devolución de lo pagado por los lote-habientes como efecto devolutivo de la sentencia". Y Finalmente establece "CORRESPONDERÁ AL VMVDU POR MEDIO DE SU TÍTULAR, CONOCER DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO E IMPONER LAS SANCIONES POR LAS ACCIONES U OMISIONES PREVISTAS EN LOS LITERALES e), f), y g) DEL ARTICULO 26 DE LA PRESENTE LEY, POR MEDIO DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS SIGUIENTES".

i) "Que según el artículo pre citado se puede apreciar que la ley no le otorga facultades para conocer de acciones u omisiones reguladas en el artículo 60 de dicha ley y siendo que según el artículo 86 de la constitución de la republica establece "*los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que la que expresamente les da la ley*", siendo por tanto que el VMVDU no tiene facultades legales para aplicar un proceso sancionatorio al artículo 60 de la ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, porque no le fue otorgada dicha facultad por el legislador".

j) Que no teniendo facultades para establecer en proceso sancionatorio con base el artículo 60 literal a) de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional es improcedente continuar con un proceso sancionatorio que contraviene

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

la Constitución de la República en cuanto a que el VMVDU estaría extralimitando sus asignaciones legales establecidas en el artículo 28 de la misma Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional".

k) "Que para poder probar lo manifestado en esta contestación presento en este acto la siguiente documentación:

- Poder Especial con su respectiva sustitución a mi favor con la cual compruebo la personería con la que actúo.
- Fotocopia Certificada de resolución tomada por la gerencia región occidental, de ANDA por medio de la cual se aprueba la negativa de esta institución para otorgar la factibilidad de agua potable y aguas negras en el proyecto de Lotificación ".
- Fotocopia de NIT y Tarjeta de Identificación Profesional para ser agregado en el proceso".

l) Solicitando el licenciado en la calidad que comparece lo siguiente:

"- Me admita el presente escrito junto con la prueba documental que le presento anexo al presente escrito.
- Tenga por planteada la postura de mis representados en relación al proceso iniciado, oponiéndose de forma categórica a responder por hechos que en todo caso son constitutivos de fuerza mayor, y se escapan de poder solventarlos por las personas que se pretende sancionar.
- Se desestime la pretensión de continuar el proceso sancionatorio y en consecuencia se dé por terminado dicho proceso sin consecuencias para mis representados, archivando las diligencias".

3). Que mediante resolución de las ocho horas con diez minutos de fecha veintiséis de marzo del año dos mil diecinueve, agregada a folios 62 de este expediente, se resolvió entre otras cosas lo siguiente: "a) Téngase por parte en este proceso al licenciado en calidad de Apoderado Especial de los señores conocida como y , propietarios del inmueble donde se desarrolla la lotificación denominada ' y por evacuada la audiencia conferida mediante resolución de las trece horas con diez minutos del día veintiuno de febrero del año dos mil

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

diecinueve, y sobre lo solicitado por dicho profesional oportunamente se proveerá. b) Téngase por no evacuada la audiencia conferida por la señora mediante resolución de las trece horas con diez minutos del día veintiuno de febrero del año dos mil diecinueve, agregada a folios 43 de este expediente, en calidad de desarrolladora parcelaria de la lotificación con el objeto que ejerciera su derecho de defensa de los hechos señaladas en su contra, no obstantes haber sido notificada en legal forma. c) Asimismo con el fin de garantizar el debido proceso y de conformidad a lo establecido en los artículos 32 de la Ley Especial d Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, 20 y 312 del código Procesal Civil y Mercantil abrase a prueba el presente proceso por el termino de OCHO DÍAS HÁBILES, contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución a efecto que el licenciado en calidad en que actúa y la señora calidad de desarrolladora parcelaria de la lotificación antes citada, incorporen pruebas para desvirtuar los hechos señalados en este proceso. d) Tómese nota de la dirección y numero de telefax por el licenciado para recibir notificaciones y de la persona autorizada para presentar o retirar cualquier documento o resolución dentro de este proceso. e) Previenesele al licenciado que presente fotocopias de su NIT y Tarjeta de identificación Profesional, tal como lo ha relacionado en el romano IV Prueba Documental de su escrito antes citado; debiendo de evacuarla en el plazo del termino de prueba otorgado en esta resolución".

4). Que mediante escrito de fecha diez de abril de dos mil diecinueve, presentado por la señora en carácter personal como desarrolladora parcelario de la Lotificación agregado a folios 65 al 66, haciendo uso de su derecho de defensa y evacuando el termino probatorio, manifestó entre otras cosas lo siguiente:

a) "Que en ningún momento he abandonado el proceso de regularización iniciado, muy por el contrario, he trabajado arduamente para encontrar salidas a los problemas que se han ido presentando".

b) "Que como desarrolladora parcelaria solicite prorrogas en el proceso hasta en tres ocasiones de conformidad con el artículo 47 de la ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional, los cuales fueron concedidos mediante resoluciones emitidas por el Viceministerio, en las fechas siguientes: primera prorroga en fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, segunda prórroga en fecha nueve de febrero de dos mil dieciséis y tercera prorroga en fecha ocho de abril del dos mil dieciséis".

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

c) "Que posteriormente y siempre a petición mía, se otorgó un término que se denominó "fatal" de cuarenta y cinco días en fecha uno de junio de dos mil dieciséis, para solventar las observaciones realizadas. Pero nunca se tomó en cuenta la razón esencial por la cual no se ha podido solventar la observación planteada que fue la negativa de ANDA a la factibilidad que se le solicitó, pero que ya hemos trabajado para solucionar dicho impase".

d) "Que tal como lo he señalado otras ocasiones, la razón que ha generado en el incumplimiento corresponde a la opinión de la Gerencia Región de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) quien a mi petición de factibilidad de agua potable y aguas negras para el proyecto que represento ubicada en kilómetro Cantón , jurisdicción de departamento de en el cual se proyecta desarrollar la LOTIFICACIÓN , RESOLVIÓ: "NO ES POSIBLE ACCEDER A LO SOLICITADO EN VISTA QUE EL SISTEMA DE ACUEDUCTO EXISTENTE NO TIENE CAPACIDAD PARA OTORGAR MÁS SERVICIOS".

e) "Por todo lo antes expresado y con el mismo respeto le PIDO:

- Me admita el presente escrito.
- Se tome en cuenta lo manifestado y se archive este trámite sancionatorio.
- Me considere allanada a lo planteado por los propietarios del proyecto señores Y !".

5). Que mediante escrito de fecha diez de abril del año dos mil diecinueve, agregado a folios 67 al 70, así como documentación anexa agregada a folios 71 al 89 de este expediente, suscrito por el licenciado , actuando en calidad de Apoderado Especial de los señores **conocida como** y haciendo uso de su derecho de defensa y evacuando el termino probatorio, manifestó entre otras cosas lo siguiente:

a) "Que tal como establecí en mi anterior escrito presentado rechazamos dicho proceso por considerar que no se ha cometido infracción de ley, puesto que mis representados se han sometido al proceso de regularización estipulado en la ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional y no han abandonado de forma voluntaria o antojadiza dicho procedimiento, de manera que no existen motivos para que se aplique a mis representados un trámite sancionatorio como el que se pretende incoar".

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

b) "Que tal como ya he mencionado las razones principales para oponernos al trámite sancionatorio que se pretende seguir, radica en 1) la falta de hechos realizados por mis mandantes que puedan encajar en la conducta típica señalado en el artículo 60 literal a) de la Ley Especial de Lotificación y Parcelaciones para uso Habitacional y 2) la falta de facultad que tienen el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), para sancionar en base al artículo 60 literal a) de la ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional".

c) "Que respecto a la lotificación debo señalar que en primer momento se negó la factibilidad solicitada en fecha de veintiocho de mayo de dos mil quince no obstante en ese momento se señala que "una nueva solicitud podrá ser considerada siempre y cuando se haya realizado la alternativa de solución de instalar 1,500.00 mts. De tubería 3" por parte de los propietarios de la lotificación I, de lo contrario, tendrá que realizar una ampliación de 3kms. de tubería 3" PVC 160 PSI JR." Sin embargo, con el compromiso de resolver lo dispuesto para se logró obtener certificado de factibilidad para el abastecimiento de agua potable, con resolución número de fecha ocho de octubre del dos mil quince y en ese sentido se inició el trámite correspondiente, el cual obtuvo la aprobación de los planos correspondientes en su resolución número f. de fecha doce de octubre del año dos mil dieciocho y actualmente se encuentra en estado de señalar fecha para el inicio de las obras previo a negociación con ANDA por los cobros que se están estableciendo".

d) "A raíz de la resolución tomada por la gerencia de región occidental, de ANDA en la cual se niega otorgar la factibilidad de agua potable y aguas negras en el final dicha resolución establece "una nueva solicitud podrá ser considerada cuando la lotificación haya sido habilitada y su funcionamiento haya sido evaluado." Por lo que se ha buscado completar el trámite para las lotificaciones ".

e) "Que tal como lo hemos señalado la razón que ha generado en el incumplimiento corresponde a la opinión de la Gerencia Región de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) quien a petición de factibilidad de agua potable y aguas negras para la propiedad de mis representados ubicada en , Jurisdicción de

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

departamento de en el cual se proyecta desarrollar la LOTIFICACIÓN , RESOLVIÓ de forma negativa por las razones antes expuesta".

f) "Que tal como ya he manifestado en el escrito que a este precede un trámite sancionatorio basado en los artículos 26 y siguientes de la ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional; establece "CORRESPONDERÁ AL VMVDU POR MEDIO DE SU TITULAR, CONOCER DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO E IMPONER LAS SANCIONES POR LAS ACCIONES U OMISIONES PREVISTAS EN LOS LITERALES e), f) y g) DEL ARTICULO 26 DE LA PRESENTE LEY, POR MEDIO DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS SIGUIENTES".

g) "Que según el artículo pre citado se puede apreciar que la ley no le otorga facultades al VMVDU para conocer de acciones u omisiones reguladas en el artículo 60 de dicha ley y siendo que según el artículo 86 de la constitución de la republica establece "los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las que expresamente da la ley", siendo por tanto que el VMVDU no tiene facultades legales para aplicar un proceso sancionatorio al artículo 60 de la ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, porque no le fue otorgada dicha facultad por el legislador.

h) "Que para comprobar la manifestado en esta contestación presentó en este acto la siguiente documentación:

- Certificado de factibilidad número de fecha ocho de octubre del año dos mil quince donde se otorga la factibilidad para el proyecto
- Resolución de aprobación de los planos correspondientes al diseño hidráulico de acueducto según resolución número de fecha diecinueve de enero del dos mil diecisiete.
- Escrito de fecha treinta de noviembre del dos mil diecisiete dirigida al jefe de operaciones Regional Occidental de ANDA, donde se le notifica del inicio de las labores de instalación de tubería el día lunes cuatro de diciembre de dos mil diecisiete para el proyecto
- Cuatro solicitudes de supervisiones parciales para red de agua potable en el proyecto para el proyecto correspondientes al presente año dos mil diecinueve.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

- Acuerdo número 865 de la comisión de factibilidades de fecha veintiocho de mayo de 2015 mediante la cual se negó EN UN PRIMER MOMENTO la factibilidad del proyecto .

- Certificado de factibilidad número , de fecha ocho de octubre del año dos mil quince donde se otorga la factibilidad para el proyecto .

- Resolución de aprobación de los planos correspondientes al diseño hidráulico de acueducto según la resolución número de fecha diecinueve de enero de dos mil diecisiete.

- Fotocopias de mi NIT y Tarjeta de Identificación Profesional para ser agregado en el proceso".

Expresando además en su petitorio que se le admita el escrito presentado, se le tenga por ofertada la prueba documental presentada y se desestime la pretensión de continuar el proceso sancionatorio y en consecuencia se dé por terminado dicho proceso sin consecuencias para mis representados.

II. ANÁLISIS JURÍDICO DE ESTE MINISTERIO.

a) Competencia del Ministerio de Vivienda.

De conformidad a lo establecido en el Art. 1 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, en que el dicha Ley tiene por objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier Título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional a partir de la vigencia de citada Ley; así como, establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

Asimismo, en cuanto al ámbito de aplicación de conformidad a lo establecido en el artículo 2 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se regirán por dicha ley, incluyendo el régimen transitorio establecido en el título segundo, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las establecidas en los literales a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k. La autoridad competente, valorará y resolverá lo que corresponda; siempre y cuando la lotificación de que se trate se encuentre comercializada, de conformidad a la presente ley, en un cincuenta por ciento,

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

de los lotes que componen la lotificación. Para los efectos sancionatorios, determinados en el capítulo sexto del título primero y capítulo quinto del título segundo de la Ley, se incluirán todas las lotificaciones que se encuentren comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la citada ley, excepto las descritas en el literal b) del presente artículo.

Para efectos sancionatorios se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones, o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier título, y que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional, sin contar con el permiso respetivo de la autoridad competente, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 22 y 25 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Que el artículo 28 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional establece "corresponderá al VMVDU por medio de su titular, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en los literales e), f) y g) del artículo 26 de la presente ley, por medio del procedimiento establecido en los artículos siguientes.

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

Que el Art. 61 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, establece que "Las infracciones anteriores serán sancionadas administrativamente por la Autoridad competente de conocer del proceso de regularización", entendiéndose del contenido de dicho artículo que cuando se incumple con lo dispuesto en los párrafos que anteceden en el artículo 60 de la referida ley, el infractor está sujeto a una sanción económica.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y las demás autoridades competentes podrán publicar un listado de las Lotificaciones y Desarrolladores parcelarios sometidos o no al proceso de regulación, según lo dispone el artículo 63 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Que en virtud de la reserva reglamentaria que compete al Consejo de Ministros de conformidad al Art. 167 No. 1 Constitución de la República de El Salvador, se decretaron reformas al Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, mediante Decreto No.1, de fecha dos de junio de dos mil diecinueve, publicado en el Diario Oficial No. 101, Tomo No. 423, de esa misma fecha, se estableció en el artículo 5, lo siguiente: "Sustitúyase el Art. 28, por el siguiente", "Art. 28.- Para la gestión de los negocios públicos habrá las Secretarias de Estado o Ministerios siguientes:", "...11) Ministerio de Obras Públicas y de Transporte...", "...15) Ministerio de Vivienda..."; resultando de dicha reestructuración, que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, deje de formar parte de las instituciones que conforman al estado.

Que, con las potestades señaladas en el considerando que antecede, se emitió el Decreto Ejecutivo No. 12 de fecha veintitrés de julio de dos mil diecinueve, publicado en el Diario Oficial No. 138, Tomo No. 424, de fecha veinticuatro de julio de dos mil diecinueve, se estableció en el "Art.1 Sustitúyase el Art. 45 – D, por el siguiente: Ministerio de Vivienda Art. 45-D Compete al Ministerio de Vivienda lo siguiente ...10) Ejecutar las competencias que las leyes, decretos o reglamentos atribuyan al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, asumiendo todos los convenios y obligaciones contraídas por el mencionado viceministerio, lo que se entenderán celebrados y contraídos con el Ministerio de Vivienda; y...".

Que encontrándose habilitado el Ministerio de Vivienda, en razón de las reformas señaladas y por ser el ente rector de la materia, es competencia de dicho ministerio pasar a resolver los asuntos antes encomendados al extinto Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano en aplicación de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, aprobada mediante Decreto Legislativo número 2 No. 993 de fecha veinticinco de enero de dos mil doce, publicado en el Diario Oficial número 46 tomo No. 394 de fecha siete de marzo del año dos mil doce.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Que la potestad sancionadora está constreñida al principio de legalidad, por lo que cualquier sanción, deberá ser precedida de un debido proceso, dentro del cual se encuentra contenido el derecho a la defensa que es aplicable a todas las actuaciones judiciales y administrativas. El contenido y alcance del derecho al debido proceso encierra dentro de sí, un conjunto de garantías que se traducen en una diversidad de derechos para el procesado, entre los que figuran, el derecho a acceder a la justicia, el derecho a ser oído, el derecho a la articulación de un proceso debido, derecho de acceso a los recursos legalmente establecidos, derecho a un tribunal o autoridad competente, independiente e imparcial, derecho a obtener una resolución fundada en el derecho, a un proceso sin dilaciones indebidas en el que se observen las formalidades esenciales procedimentales, derecho a la ejecución de las sentencias, entre otros. Todos estos derechos se desprenden de la aplicación de los Arts. 11, 12 y 14 de la Constitución de la República.

Hecho el anterior análisis, queda plenamente establecido que la competencia dada por la ley a este Ministerio, lo faculta no solo para autorizar el permiso de lotificación o parcelación, sino que también para emitir factibilidades de regularización, resoluciones como la controvertida, además le faculta también para sustanciar el presente proceso sancionatorio en el cual se ha garantizado el debido proceso. Por tanto, siendo la competencia el elemento subjetivo que condiciona la validez de todo acto administrativo, la cual cobra especial relevancia cuando afecta per se derechos o intereses de los administrados.

b) Facultad Sancionadora del Estado.

Según la jurisprudencia e importantes corrientes doctrinarias, el "iuspuniendi del Estado" concebido como la capacidad de ejercer un control social coercitivo ante lo constitutivo como ilícito, se manifiesta en la aplicación de las leyes penales por los tribunales que desarrollan dicha jurisdicción y en la actuación de la Administración Pública al imponer sanciones a las conductas calificadas como infracciones por el ordenamiento jurídico. Dicha función administrativa desarrollada en aplicación del iuspuniendi, se conoce técnicamente como potestad sancionadora de la Administración Pública.

Como otras potestades de autoridad, ésta se ejerce dentro de un determinado marco normativo que deviene primeramente de la Constitución. En tal sentido, la norma constitucional en el Art.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

14, sujeta inicialmente la potestad sancionadora administrativa al cumplimiento del debido proceso: "(...) la autoridad administrativa podrá sancionar, mediante resolución o sentencia y previo el debido proceso, las contravenciones a las leyes, reglamentos u ordenanzas...". Pero, sobre todo, en congruencia con los fundamentos del Estado Constitucional de Derecho.

Consecuencia de la identidad de la potestad penal de la judicatura y sancionadora de la administración, es la observancia de los principios consonantes que inspiran y rigen las actuaciones de ambos. Si bien dichos principios tienen también origen común en la identidad ontológica de ambas potestades, los mismos han sido tradicionalmente configurados y aplicados antes en el ámbito penal y de ahí trasladados gradualmente al ámbito administrativo a fuerza de construcciones doctrinarias y jurisprudenciales. Por esa razón, tradicionalmente se habla de aplicación de los principios del derecho Penal al ámbito administrativo sancionador.

Resulta entonces que la potestad sancionadora de la administración se enmarca en principios correspondientes a los que rigen en materia penal, pero con las particularidades o matices propios de la actividad realizada por la administración. Sabido es que existen distinciones importantes entre la actividad penal y la actividad administrativa, en razón de las distintas funciones que cumplen en el Estado de Derecho, aunque ello no debe inhibir a la administración de la aplicación de los principios rectores del Iuspuniendi al ámbito administrativo sancionador, pues estos tienen origen primordialmente en la norma fundamental.

III. FUNDAMENTO DE LA DECISIÓN.

El presente proceso fue promovido de oficio de parte del ex-Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano y motivado mediante informe de fecha veinticuatro de enero de dos mil diecinueve con referencia DVMVDU/038/24/01/2019, agregado a folio 1 y documentos anexos que van del folio 2 al 40 del expediente, en el que se refiere a la resolución de fecha catorce de diciembre del año dos mil quince, trámite de regularización referencia -

a cual fue notificada el cinco de enero del año dos mil dieciséis y con vencimiento el dos de febrero de dos mil dieciséis, sobre **Factibilidad de Regularización** de la Lotificación

", ubicada en Carretera a municipio de ,
departamento de , propiedad de los señores y

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

:onocida por y desarrolladora parcelario la señora , Trámite en el que resolvió conceder lo solicitado, estableciéndose diferentes requerimientos que los interesados están obligados de cumplir para poder regularizar la lotificación en referencia. En razón de lo anterior y por presuntamente no someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley, se dio inicio al proceso administrativo sancionatorio por la posible existencia de la infracción establecida en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Con base al principio de oficialidad y carga de la prueba es a esta administración a quien le compete probar la infracción denunciada. La doctrina de la carga de la prueba establece: "El Órgano Administrativo, está específicamente obligado a desarrollar, incluso de oficio todos los actos de instrucción; por consiguiente, le corresponde realizar todas las actividades probatorias que se consideran adecuadas para la determinación, conocimiento y comprobación de todos los datos según los cuales deba pronunciarse la resolución (Eduardo García de Enterría, Curso de Derecho Administrativo II, págs. 495 y 496, 8° Edición S.L.).

En relación al informe antes citado el cual dio origen a impulsar este proceso, han comparecido los señores . **y conocida por** en su calidad de propietarios del inmueble y la señora como desarrolladora parcelario, quienes dentro de sus alegatos en el transcurso de este proceso los cuales se encuentran detallados en los numerales 2, 4 y 5, del romano I "ANTECEDENTES" de la presente resolución, a través de los que pretenden desvirtuar los hechos señalados en su contra en este proceso por el abandono del proceso de regularización de la lotificación ' ... de conformidad a lo establecido en el artículo 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Al respecto este Ministerio considera en cuanto a los argumentos planteados por los propietarios del inmueble por medio de su apoderado y al cual se allana la desarrolladora parcelario, lo siguiente:

a) Según lo alegado en el romano I, numeral 2, letra b, c, d y numeral 4 letra b y c, de la presente resolución lo siguiente: "mis representados en ningún momento han

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

abandonado el proyecto ya que como se ha reflejado en el proceso, la desarrolladora parcelaria solicitó prórrogas en el proceso hasta en tres ocasiones de conformidad con el artículo 47 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, los cuales fueron concedidos mediante resoluciones emitidas por el Viceministerio en las fechas siguientes: primera prórroga en fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, segunda prórroga en fecha nueve de febrero de dos mil dieciséis y tercera prórroga en fecha ocho de abril de dos mil dieciséis", así como una prórroga con término fatal otorgada en fecha uno de junio de dos mil dieciséis. Considerando en dicho argumento que no se ha incurrido en la infracción estipulada en letra "a" del art. 60 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, que establece como conducta sancionable "que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de plazos o resoluciones".

Por lo cual, es preciso indicar lo que la Ley en referencia establece en el artículo 47 "El desarrollador parcelario podrá solicitar por escrito ante la autoridad competente y hasta por tres veces, prórroga para la presentación del pronunciamiento sobre la resolución de factibilidad de regularización y/o devolución, justificando los motivos de la solicitud, la cual será extendida por el plazo que la autoridad competente considere prudencial para cumplir los requerimientos, siempre y cuando se compruebe la veracidad de los mismos con documentos de respaldo fehacientes", en ese orden de ideas tal como se expone, a los administrados se le concedió por este Ministerio una cuarta prórroga denominada fatal, mediante resolución con referencia DVMVDU/STUC/0660/01/06/2016 de fecha uno de junio de dos mil dieciséis, agregada a folio 31 y 32 del expediente, actuación desarrollada siempre con miras del interés común dentro de las garantía de los derechos fundamentales de acuerdo al artículo 246 inciso 2° de la Constitución de la República, tomando en consideración que se presentaron justificaciones fehacientes para considerar otorgar dicha prórroga, garantizando de esa manera el objetivo de la ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

En razón de lo anterior, de acuerdo a lo que plantea el artículo 47 de la Ley en referencia, el otorgamiento de prórrogas por parte de la Administración Pública debe ser justificado, debiendo los administrados documentar con respaldos fehacientes que le permitan a esta poder determinar un plazo prudencial a efecto de superar las observaciones que se

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

encuentren pendientes de evacuar, es por ello que los interesados en culminar el proceso de regularización deben ser diligentes con realizar las gestiones que les corresponda a efecto cumplir con los requerimientos técnicos o legales que se hayan observado dentro del período otorgado para ello, sin embargo, en el presente caso, tal como lo expresa el artículo antes relacionado, el resultado de incumplir con los plazos otorgados mediante las prórrogas respectivas es el *abandono*, lo cual deriva en la conducta atribuida y estipulada en el artículo 60 literal "a" del mencionado cuerpo normativo. Asimismo, puede deducirse que los administrados no realizaron las gestiones que les correspondía dentro de los plazos otorgados para ello y en todo caso, de haber existido algún impedimento que les imposibilitara cumplir con los plazos otorgados, estos debieron presentar la documentación que les permitiera justificar tal impedimento, lo anterior conforme a lo que establece artículo 146 del Código Procesal Civil y Mercantil, el artículo 183 de la Ley de procedimientos administrativos y 47 inciso 2° de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

b) En cuanto a los alegatos relacionados en el romano I, numeral 2, literales e, f, numeral 4 letras c, d, y numeral 5 letras c, d, e, en cuanto que "nunca se tomó en cuenta la razón esencial por la cual no se ha podido solventar la observación planteada que fue la negativa de ANDA a la factibilidad que se le solicitó, pero que ya hemos trabajado para solucionar dicho impase"; "Que tal como lo he señalado otras ocasiones, la razón que ha generado en el incumplimiento corresponde a la opinión de la Gerencia Región Occidental de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) quien a mi petición de factibilidad de agua potable y aguas negras para el proyecto que represento ubicada en n, Puente, jurisdicción de , en el cual se proyecta desarrollar la LOTIFICACIÓN RESOLVIÓ: "NO ES POSIBLE ACCEDER A LO SOLICITADO EN VISTA QUE EL SISTEMA DE ACUEDUCTO EXISTENTE NO TIENE CAPACIDAD PARA OTORGAR MÁS SERVICIOS". Considerando además que "en vista al argumento antes mencionado se escapa de nuestras manos la capacidad para el otorgamiento de servicios por parte de ANDA, siendo que no está en nuestras facultades solventar este tipo de situación que a todas luces representa una fuerza mayor, no posible de solventar".

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Sobre lo cual, es pertinente citar lo que establece el artículo 34 del reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el cual literalmente expresa "Todo desarrollador parcelario deberá proponer para efectos de regularización una solución individual o colectiva para abastecimiento de agua potable y/o recolección y disposición de aguas residuales cuando las condiciones del terreno, su entorno y condiciones técnicas lo permitan. En los casos en que las soluciones para el abastecimiento de agua sean proyectadas a futuro, deberá presentar una declaración jurada de compromiso otorgada ante notario en la cual se establezcan los plazos y condiciones en que se realizarán las soluciones propuestas. Estas soluciones y compromisos formarán parte de la resolución de compensación"; "El plazo a que hace referencia el inciso anterior no excederá de un año. En caso de incumplimiento, se aplicarán las sanciones que establece la Ley"; "Si en la inspección de campo se determina que existe el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario en la zona, prestado a través de asociaciones, alcaldías, ANDA o autoabastecidos, se deberá presentar el documento de la factibilidad correspondiente".

En dicho sentido, de acuerdo a la documentación presentada y que consta en este expediente, puede apreciarse que ANDA, mediante nota de fecha doce de mayo de dos mil dieciséis, referencia I , agregada a folio 40, le comunicó a la señora , Desarrolladora Parcelario, que "NO ES POSIBLE ACCEDER A LO SOLICITADO", en atención a la solicitud realizada de factibilidad por los servicios de agua potable y disposición de aguas negras. Posterior a dicho pronunciamiento, el ex Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, ahora Ministerio de Vivienda, emitió una prórroga adicional por un término fatal de cuarenta y cinco días hábiles mediante nota de fecha uno de junio de dos mil dieciséis, referencia DVMVDU/STUC/0660/01/06/2016, de fecha uno de junio de dos mil dieciséis, agregada a folio 31, con lo cual puede advertirse que los administrados contaron con el tiempo suficiente para poder presentar una alternativa de solución, siendo congruentes con lo que establece el artículo 34 antes relacionado, alternativa que desde la factibilidad de regularización otorgada en fecha catorce de diciembre de dos mil quince fue requerida. Con lo cual, puede establecerse que ha existido negligencia o falta de voluntad por evacuar tal requerimiento que deriva de la referida factibilidad de regularización, la cual se encuentra agregada a folios 10 al 13.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Que, tal como se ha documentado previamente, desde la referida factibilidad de regularización, consta el requerimiento en cuanto a los servicios de abastecimiento de agua potable y disposición de aguas residuales el cual a la fecha no ha sido evacuado por los propietarios o desarrolladora parcelario, limitándose por su parte a justificar su falta de interés en presentar alternativa de solución al abastecimiento de agua potable y disposición de aguas residuales, aduciendo que ANDA, les ha condicionado el otorgamiento de la factibilidad respectiva, mientras no se habilite y haya sido evaluado el funcionamiento de la Lotificación lo cual es una interpretación incorrecta a dicho pronunciamiento, al contrario, lo que dicha institución deja plenamente establecido es que "*no tiene capacidad de otorgar más servicios*", dejando la posibilidad que en el futuro puedan hacer un nuevo requerimiento el cual podrá ser considerado. Con lo cual, para efectos de garantizar los derechos colectivos de los lotehabientes que son los verdaderos afectados y quienes el estado procura garantizar los derechos que les han sido privados, este Ministerio como institución competente de conocer tanto del proceso de regularización como el procedimiento sancionatorio y garante de la aplicación de la Ley en referencia, es de la opinión que el abastecimiento de agua potable y alcantarillado debe ser asegurado siendo congruentes con lo que establece el artículo 34 del reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, por lo tanto debió considerarse y atenderse dicho requerimiento desde que fue emitido por medio de la resolución de factibilidad y que a la fecha persiste, lo que habilita a proceder según lo establece el marco normativo vigente, por las razones señaladas.

c) Que según los alegatos expuestos en el romano I, numeral 2, literales h, i, j, y numeral 5, literales f, g, en relación a que los hechos atribuidos no encajan en una conducta típica señalada en el artículo 60 literal "a", así como el argumento que el Ex - Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, ahora Ministerio de Vivienda no tiene facultad para sancionar con base a la citada disposición legal.

Es importante mencionar que el artículo anteriormente relacionado en la letra "a" plantea dos momentos, el primero se refiere a no someterse al proceso de regularización, supuesto que no es atribuible, en virtud del evidente inicio del trámite

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

respectivo que se respalda con la presentación del formulario de regularización de lotificaciones para uso habitacional agregado a folios 6 al 9, así como con la obtención de la factibilidad respectiva agregada a folios 10 al 12.

El segundo momento, plantea como infracción que se hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de plazos o resoluciones (refiriéndose al proceso de regularización), el cual se configura en virtud de haberse incumplimiento a los plazos otorgados mediante las tres resoluciones de prórrogas incorporadas a folios 24, 25, 28, incluyendo una prórroga con termino fatal incorporada a folios 31 al 32, sin que se llegara a evacuar en su totalidad los requerimientos indicados por el ex - Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, mediante la Factibilidad de Regularización agregada a folios 10 al 12 del expediente. Siendo congruente con lo que establece el artículo 47 de la Ley especial de Lotificación y Parcelaciones para Uso Habitacional, que expresa "el incumplimiento al plazo otorgado o en su caso si se otorgaren el máximo de prórrogas permitidas por la presente ley, si el desarrollador parcelario no cumple con lo requerido en las resoluciones emitidas por la autoridad competente, *se considerará como abandono del proceso tipificado en el artículo 60 y procederá aplicar el régimen sancionatorio establecido en la presente ley*".

Siendo pertinente manifestar que el artículo 28 inciso 4 de la Ley especial de Lotificación y Parcelaciones para Uso Habitacional, expresa literalmente que "Corresponderá al vmvdu por medio de su titular, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en los literales e), f) y g) del artículo 26 de la presente ley, por medio del procedimiento establecido en los artículos siguientes". de igual forma, el artículo 60, detalla las infracciones al régimen transitorio, siendo la indicada en el literal "a" la conducta que se les atribuye, asimismo, el artículo 61, expresa que "Las infracciones anteriores *serán sancionadas administrativamente por la Autoridad competente de conocer del proceso de regularización*", en ese orden de ideas y por tratarse de un trámite que se está diligenciando en esta institución, la ley le confiere total competencia a este Ministerio para poder sancionar, las infracciones señalas en el artículo 60 de la Ley Especial de Lotificación y Parcelaciones para Uso Habitacional. De igual forma en el romano II "ANÁLISIS JURÍDICO DE ESTE MINISTERIO" literal a) de la presente resolución, se ha establecido plenamente la competencia que tiene este Ministerio de poder conocer tanto del proceso de regularización, procedimiento

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

sancionatorio y de imposición de sanciones contenidas en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

Por otra parte, tomando en cuenta el principio de Proporcionalidad de la Pena, el cual establece que esta debe ser impuesta tomando como base al daño o desvalor causado, es decir el principio de proporcionalidad debe ser concebido, y así lo ha señalado entre otros, **QUIRÓS LOBO** (Principios del Derecho Sancionador. Comares.1996) como una eficaz herramienta en la lucha contra la discrecionalidad de la Administración y contra su poder soberano para decidir la sanción.

El llamado principio de proporcionalidad (VerhaltnismaBigkeit, en la terminología alemana, en cuya doctrina donde fue gestado originalmente), principio incluido en el más general de prohibición de exceso (UbermaBverbot), constituye un criterio constitucional informador de aquella actividad de los poderes públicos susceptible de restringir, lesionar o limitar de alguna forma los derechos individuales de los ciudadanos.

Así, mediante la exigencia de que las medidas públicas de esa índole punitiva, sancionadora o, en cualquier caso, restrictiva de derechos, se adecuen a los imperativos dimanantes del principio de proporcionalidad, se alza para las autoridades correspondientes una frontera o limite a su actuación represiva, la cual únicamente podrá ser llevada a la práctica cuando resulte estrictamente necesaria, idónea y proporcionada para obtener los objetivos perseguidos por la misma, de forma que cuando los fines buscados con su adopción puedan ser conseguidos a través de medidas alternativas manifiestamente menos gravosas, habrá de imponerse la utilización de estas últimas.

En ese orden de ideas, tal como consta en el decreto número seis emitido por el Órgano Ejecutivo en fecha veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete en el que consta las tarifas de los salarios mínimos para las personas que trabajan en los rubros del comercio, servicio, industria e ingenios azucareros, así como para las trabajadoras y los trabajadores a domicilio que laboren para dichos rubros será de trescientos cuatro dólares con diecisiete centavos de dólar de los Estados Unidos de América mensual.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Por lo que considerando lo establecido en el artículo 61 inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, en el que establece que "ninguna multa será inferior a veinte salarios mínimos mensuales del sector la industria", y tomando en cuanta con la proporcionalidad y base de las sanciones establecida en el artículo 38 literal "f" del cuerpo normativo citado en este párrafo, y aplicando el principio de proporcionalidad de la multa el cual ha sido relacionado en esta resolución, este Ministerio considera que en cuanto los argumentos vertidos en el transcurso de este proceso en el cual los propietarios y desarrollador parcelario y profesional responsable no ha podido desvirtuar los hechos señalados en su contra, por lo que está sujeto a una multa equivalente a veinte salarios mínimos del sector la industria equivalentes a

de dólar de los Estados Unidos de América USD) por el incumplimiento objeto de este proceso.

En razón de lo anterior, es importante mencionar que de conformidad a lo establecido en el Inciso final del Art. 86 de la Constitución de la República dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las señaladas que las que señala la ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación" Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

POR TANTO, de conformidad a lo antes expuesto y a los artículos 11, 12, 14, 86 de la Constitución de la República, 1, 2, 9, 34, 36, 37, 38 literal f), 60 literal a) y 61 inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y articulo 23, 104, 132, 133, 154 y 167 inc. 3° de la Ley de Procedimientos Administrativos y demás disposiciones citadas en la presente resolución, este Ministerio **RESUELVE:**

a) Téngase por establecido el abandono del proceso de regularización atribuido a los señores conocida por en calidad de propietarios del inmueble y , Desarrolladora Parcelario, del proyecto de lotificación denominado .

b) Impóngase a los señores conocida por en la calidad antes indicadas, la multa de **DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD)**, siendo responsables solidarios de dicho pago.

c) Ordénese a los señores conocida por y que se apersonen al Ministerio de Vivienda para que se extienda el respectivo mandamiento de pago de la multa impuesta dentro del plazo de diez días hábiles siguientes al día en quede firme la presente resolución, cancelando dicho pago ya sea en efectivo o mediante cheque certificado a favor de la Dirección General de Tesorería, por la cantidad de **DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD)**, caso contrario se deberá informar por parte de la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este Ministerio dicho incumplimiento para hacer del conocimiento, mediante copia certificada a la Fiscalía General de la República, para iniciar los procesos legales correspondientes.

d) **ORDENASE** a los señores conocida por y en la calidad antes indicadas, de

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULO 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

generales conocidas en este proceso, que deberán realizar los trámites correspondientes a fin de obtener la Resolución de Regularización de la lotificación denominada ante este Ministerio de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones Para Uso Habitacional y el Reglamento respectivo, sopena de remitir mediante copia certificada administrativamente este expediente a la Fiscalía General de la República, por cometimiento del Delito establecido en el artículo 338 del Código Penal.

e) **REMÍTASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este Ministerio.

f) La presente resolución únicamente admite el recurso de reconsideración, el cual podrá ser interpuesto ante el Titular de este Ministerio, en el plazo de diez días contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente.

g) Extiéndase copia certificada administrativamente de la presente resolución a las partes involucradas.

NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO
Ministra de Vivienda Ad Honorem.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

REF.(1- 2021.

MINISTERIO DE VIVIENDA: San Salvador a las once horas con quince minutos del día cuatro de julio del año dos mil veintidós.

El presente proceso administrativo ha sido promovido de oficio de parte del Ministerio de Vivienda, en adelante el Ministerio y motivado mediante informe referencia MIVI/UTP/643/28/10/2021, de fecha veintiocho de octubre del año dos mil veintiuno, suscrito por la Jefe de la Unidad de Trámites y Permisos, agregado a folio 1 y documentos anexos agregados de folios 2 al 21 de este expediente, mediante el cual informan sobre el proceso ingresado para la Lotificación , ubicada en c , municipio y departamento de que habiendo obtenido Factibilidad de Regularización, de fecha once de noviembre del año dos mil diecinueve, retirada el veinte de noviembre del año dos mil diecinueve, y con vencimiento al veintisiete de enero del año dos mil veinte; y con una primera prórroga otorgada el treinta de enero de dos mil veinte con un término de sesenta días hábiles para la presentación del pronunciamiento sobre la misma, plazo que finalizo el día veintisiete de agosto del año dos mil veintiuno; siendo propietarios y desarrolladores parcelarios los señores de la referida lotificación. En razón de lo anterior, se requirió se inicie el proceso administrativo correspondiente conforme lo que regula los artículos 13 inciso segundo y 31 literal "a" de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, remitiendo en adjunto copias de: a) Memorando referencia MV/DT/UTP/642/28/10/2021, de fecha veintiocho de octubre del año dos mil veintiuno, suscrito por la Jefe de la Unidad de Trámites y Permisos; b) Factibilidad de Regularización , de fecha 11 de noviembre de 2019; c) Formulario de Regularización; d) Certificado de inscripción del registro de desarrollador parcelario de los señores y a; e) DUI y NIT certificados notarialmente de los señores a y) original de certificación extractada del inmueble; g) solicitud de la primera prórroga; y h) resolución de primera prórroga.

LEIDOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

i) Que mediante resolución de las ocho horas con treinta minutos del día veinte de abril del año dos mil veintidós, agregada a folio 24 al 25 de este proceso, se resolvió: " a) INSTRÚYASE el presente expediente en contra los señores , y . siendo propietarios y desarrolladores parcelarios, a efecto de determinar si los hechos anteriores son o no constitutivos de una la infracción al artículo 31 literal "a" de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y su reglamento, por abandono del proceso de regularización, de conformidad con lo resulto por la autoridad, conducta que, de comprobarse, daría lugar a la sanción contemplada en el artículo 32 literal "b" de la referida ley. b) DESE AUDIENCIA a los señores para que en un plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES contados a partir del siguiente de la notificación de la presente resolución, haga uso respectivamente de su derecho de audiencia y defensa, consagrado en los artículos 11 y 12 de la Constitución de la República de El Salvador, 36 inciso 2° y 40 Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, articulo 97 y 110 de la Ley de Procedimientos Administrativos; pudiendo aportar las alegaciones, documentos y justificaciones que estimen pertinentes. Para que se conteste por escrito la audiencia conferida ante la Gerencia Legal del Ministerio Vivienda, con el fin de garantizar el debido proceso. c) ORDENASE a los señores y , en la calidad antes citada, que como medida cautelar suspendan la comercialización de las parcelas o lotes que estén realizando en contravención a la Ley y Reglamento de la materia, de conformidad a lo establecido en el Artículo 36 inciso 3 de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, 78 y 152 de la Ley de Procedimientos Administrativos. d) REQUIÉRASE, de conformidad al artículo 99 de la Ley de Procedimientos Administrativos a los señores y en las calidades antes mencionadas, que, en su primer escrito de comparecencia, señalen medio electrónico o dirección postal para recibir las sucesivas notificaciones. e) Deléguese a la Gerente Legal la facultad de recibir documentación, confrontar copias con sus respectivos originales, en su caso extender certificaciones y girar comunicación interinstitucional que fuere pertinente para depurar el presente proceso. f) La presente resolución de conformidad a los artículos 104 y 123 inciso primero de la Ley de Procedimientos Administrativos, no admite Recurso".

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

ii) Que mediante escrito de fecha uno de junio del año dos mil veintidós, agregado a folio 28 de este proceso, suscrito por los señores y . en calidad de propietarios y desarrolladores parcelarios de la lotificación)"; entre otras cosas manifiestan: "con base al artículo doce de la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, y desarrollador del proyecto denominado y por medio de la presente nota aceptamos los hechos que se nos hacen mención en memorándum con referencia MIVI/643/28/10/2021, con número de referencia y en base al artículo 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos que dice: **Si iniciado un procedimiento sancionador, el infractor reconoce su responsabilidad de forma expresa y por escrito, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda. Esta circunstancia será considerada una atenuante para la determinación de la sanción. Cuando la sanción tenga carácter pecuniario, se podrán aplicar reducciones de hasta una cuarta parte de su importe.** Por lo que solicitamos de la manera más respetuosa se nos resuelva el procedimiento de forma inmediata y que se nos considere las atenuantes, en el momento de imponer la sanción, ya que como lo hemos expresado en otras notas anteriores, han sido factores externos y no por negligencia nuestra...".

ANÁLISIS JURÍDICO.

a) **Competencia.**

De conformidad a lo establecido en el artículo 1 de la Ley en referencia establece literalmente lo siguiente: "la presente Ley tiene por objeto establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas antes del siete de septiembre del año dos mil doce, que permita dar inicio a procesos de regularización e inscripción de lotificaciones, o continuar tramitando aquellos procesos que fueron iniciados conforme al régimen transitorio para la regularización de las lotificaciones que contempla la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, debiendo la autoridad competente para estos últimos, tramitar y finiquitar los procesos de regularización ante ella presentados y los desarrolladores

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

parcelarios y propietarios cumplir lo requerido por la autoridad competente en las diferentes resoluciones emitida, conforme al Título III de la presente Ley.

Asimismo, en cuanto al ámbito de aplicación de conformidad a lo establecido en el artículo 2 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, se regirán por dicha ley, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las establecidas en los literales a, b, c, d, e, f, g, h, i, j. La autoridad competente, valorará y resolverá lo que corresponda; siempre y cuando la lotificación de que se trate se encuentre comercializada, de conformidad a la presente ley y su reglamento, en un cincuenta por ciento, de los lotes que componen la lotificación.

De conformidad a lo establecido en el artículo 25 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier título, y que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional, sin contar con el permiso respetivo de la autoridad competente.

Que el artículo 41, de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, establece que, "Para efectos sancionatorios, los procesos iniciados con anterioridad a la presente Ley, continuarán aplicándose en su ejecución las disposiciones contenidas en el presente régimen, en cuanto a actos y resoluciones pendientes de pronunciar".

El artículo 26 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, establece "El Ministerio de Vivienda o la autoridad competente en su caso, tendrán la facultad de inspección, control y sanción que la presente Ley confiere. En todo caso, el Ministerio de Vivienda o la autoridad competente, multará a los propietarios de los inmuebles generales y desarrolladores parcelarios, en caso de que no se sometieren y dieran continuidad al proceso de regularización, conforme lo dispone la presente Ley, sin perjuicio de dar aviso a la Fiscalía General de la República cuando corresponda, en caso de indicio de posibles ilícitos penales".

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Que el artículo 32 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, establece que "Las infracciones anteriores serán sancionadas administrativamente por la autoridad competente que se encuentre conociendo el proceso de regularización", refiriéndose dicho artículo que cuando se incumple con lo dispuesto en los párrafos que anteceden en el artículo 31 de la referida ley, el infractor está sujeto a una sanción económica.

Según lo dispone el artículo 51 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, el Ministerio de Vivienda y las demás autoridades competentes podrán publicar un listado de las lotificaciones y desarrolladores parcelarios que no están dando cumplimiento a la presente Ley.

Que la potestad sancionadora está constreñida al principio de legalidad, por lo que cualquier sanción, deberá ser precedida de un debido proceso, dentro del cual se encuentra contenido el derecho a la defensa que es aplicable a todas las actuaciones judiciales y administrativas. El contenido y alcance del derecho al debido proceso encierra dentro de sí, un conjunto de garantías que se traducen en una diversidad de derechos para el procesado, entre los que figuran, el derecho a acceder a la justicia, el derecho a ser oído, el derecho a la articulación de un proceso debido, derecho de acceso a los recursos legalmente establecidos, derecho a un tribunal o autoridad competente, independiente e imparcial, derecho a obtener una resolución fundada en el derecho, a un proceso sin dilaciones indebidas en el que se observen las formalidades esenciales procedimentales, derecho a la ejecución de las sentencias, entre otros. Todos estos derechos se desprenden de la aplicación de los Arts. 11, 12 y 14 de la Constitución de la República.

Hecho el anterior análisis, queda plenamente establecido que la competencia dada por la ley a este Ministerio, lo faculta no solo para autorizar el permiso de lotificación o parcelación, sino que también para emitir factibilidades de regularización, realizar devoluciones, otorgar prorrogas o cualquier otra resolución que pueda dar origen a un proceso sancionatorio, además le faculta también para sustanciar el presente proceso sancionatorio en el cual se ha garantizado el debido proceso. Por tanto, siendo la competencia el elemento subjetivo que condiciona la validez de todo acto administrativo, la cual cobra especial relevancia cuando afecta per se derechos o intereses de los administrados.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

b) Facultad Sancionadora del Estado.

Según jurisprudencia e importantes y mayoritarias corrientes doctrinarias, el "iuspuniendi del Estado" concebido como la capacidad de ejercer un control social coercitivo ante lo constitutivo como ilícito, se manifiesta en la aplicación de las leyes penales por los tribunales que desarrollan dicha jurisdicción, y en la actuación de la Administración Pública al imponer sanciones a las conductas calificadas como infracciones por el ordenamiento jurídico. Dicha función administrativa desarrollada en aplicación del iuspuniendi, se conoce técnicamente como potestad sancionadora de la Administración Pública.

Como otras potestades de autoridad, ésta se ejerce dentro de un determinado marco normativo que deviene primeramente de la Constitución. En tal sentido, la norma constitucional en el Artículo. 14, sujeta inicialmente la potestad sancionadora administrativa al cumplimiento del debido proceso: "(...) la autoridad administrativa podrá sancionar, mediante resolución o sentencia y previo el debido proceso, las contravenciones a la leyes, reglamento u ordenanzas...". Pero, sobre todo, en congruencia con los fundamentos del Estado Constitucional de Derecho.

Corolario de la identidad de la potestad penal de la judicatura y la sancionadora de la administración, es la observancia de los principios consonantes que inspiran y rigen las actuaciones de ambos. Si bien dichos principios tienen también origen común en la identidad ontológica de ambas potestades, los mismos han sido tradicionalmente configurados y aplicados antes en el ámbito penal y de ahí trasladados gradualmente al ámbito administrativo a fuerza de construcciones doctrinarias y jurisprudenciales. Por esa razón, tradicionalmente se habla de aplicación de los principios del derecho Penal al ámbito administrativo sancionador.

Resulta entonces que la potestad sancionadora de la administración se enmarca en principios correspondientes a los que rigen en materia penal, pero con las particularidades o matices propios de la actividad realizada por la administración. Sabido es que existen distinciones importantes entre la actividad penal y la actividad administrativa, en razón de las distintas funciones que cumplen en el Estado de Derecho, aunque ello no debe inhibir a la administración de la aplicación de los principios rectores del iuspuniendi al ámbito administrativo sancionador, pues estos tienen origen primordialmente en la norma fundamental.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

III. FUNDAMENTO DE LA DECISIÓN.

El presente proceso ha sido promovido de oficio de parte del Ministerio de Vivienda y motivado mediante informe con referencia MV/DT/UTP/642/28/10/2021 de fecha veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, suscrito por el Jefe de la Unidad de Tramites y Permisos y agregado a folios 2 y documentos anexos agregados de folio 3 al 21 del expediente, que mediante la resolución de Factibilidad de Regularización, de fecha once de noviembre del año dos mil diecinueve, tal como consta a folios 3 del expediente, emitida por el Ministerio de Vivienda, en el expediente con referencia recibida el día el veinte de noviembre de ese mismo año, y con vencimiento el día veintisiete de enero del año dos mil veinte, y con una primera prórroga otorgada el treinta de enero de dos mil veinte con un término de sesenta días hábiles para la presentación del pronunciamiento sobre la misma, plazo que finalizo el día veintisiete de agosto del año dos mil veintiuno, sin que los propietarios y desarrolladores parcelarios del inmueble de la lotificación, continuara con el proceso de regularización de la lotificación denominada ubicada en el c municipio y departamento de , en el trámite con número de referencia ; específicamente solicitó se le conceda obtener la Regularización de Lotificación de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y su respectivo Reglamento, motivo por el cual se dio inicio al proceso administrativo sancionatorio con el propósito de determinar la existencia de la presunta infracción establecida en el artículo en el artículo 13 inciso 2° de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones.

Con base al principio de oficialidad y carga de la prueba es esta administración a quien le compete probar la infracción denunciada. La doctrina de la carga de la prueba establece: "El Órgano Administrativo, está específicamente obligado a desarrollar, incluso de oficio todos los actos de instrucción; por consiguiente, le corresponde realizar todas las actividades probatorias que se consideran adecuadas para la determinación, conocimiento y comprobación de todos los datos según los cuales deba pronunciarse la resolución (Eduardo García de Entería, Curso de Derecho Administrativo II, págs. 495 y 496, 8° Edición S.L.).

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

En relación al informe antes citado el cual dio origen a impulsar este proceso, han comparecido los señores y en las calidades de propietarios y desarrolladores parcelarios de la lotificación denominada ' "; quienes por medio de escrito de fecha uno de junio del año dos mil veintidós, relacionado en el romano "ii" respectivamente de esta resolución, mediante el cual manifiestan que aceptan los hechos que se le atribuyen los cuales son constitutivos de la infracción establecida en el artículo 31 literal "a" de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones, y solicita se emita resolución correspondiente.

Al respecto este ministerio considera lo siguiente en cuanto a los argumentos planteados:

Que de acuerdo al artículo 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos que establece: "Si iniciado un procedimiento sancionador, el infractor reconoce su responsabilidad de forma expresa y por escrito, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda. Esta circunstancia será considerada una atenuante para la determinación de la sanción. Cuando la sanción tenga carácter pecuniario, se podrá aplicar reducciones de hasta una cuarta parte de su importe". En consecuencia, con la aceptación de los hechos atribuidos en el presente proceso, suscrito por los señores y ambos en su carácter personal, como propietarios del inmueble donde se está desarrollando la lotificación denominada ", por lo que con dicha aceptación por parte de los administrados de haber transgredido lo establecido en el artículo 31 literal "a" de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional por no cumplir con lo solicitado en la factibilidad en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones, y de conformidad al artículo 20 y 314 ordinal 1° del Código Procesal Civil y Mercantil, que establece "los hechos admitidos o estipulados por las partes, no requieren ser probados".

Por otra parte, tomando en cuenta el principio de Proporcionalidad de la Pena, el cual establece que esta debe ser impuesta tomando como base al daño o desvalor causado, es decir el principio de proporcionalidad debe ser concebido, y así lo ha señalado entre otros, QUIRÓS LOBO (Principios del

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Derecho Sancionador, Comares, 1996) como una eficaz herramienta en la lucha contra la discrecionalidad de la Administración y contra su poder soberano para decidir la sanción.

El llamado principio de proporcionalidad (VerhaltnismaBigkeit, en la terminología alemana, en cuya doctrina donde fue gestado originalmente), principio incluido en el más general de prohibición de exceso (UbermaBverbot), constituye un criterio constitucional informador de aquella actividad de los poderes públicos susceptible de restringir, lesionar o limitar de alguna forma los derechos individuales de los ciudadanos.

Así, mediante la exigencia de que las medidas públicas de esa índole punitiva, sancionadora o, en cualquier caso, restrictiva de derechos, se adecuen a los imperativos dimanantes del principio de proporcionalidad, se alza para las autoridades correspondientes una frontera o limite a su actuación represiva, la cual únicamente podrá ser llevada a la práctica cuando resulte estrictamente necesaria, idónea y proporcionada para obtener los objetivos perseguidos por la misma, de forma que cuando los fines buscados con su adopción puedan ser conseguidos a través de medidas alternativas manifiestamente menos gravosas, habrá de imponerse la utilización de estas últimas.

En ese orden de ideas, tal como consta en el decreto número diez emitido por el Órgano Ejecutivo en fecha siete de julio del año dos mil veintiuno, publicado en el Diario Oficial número ciento veintinueve Tomo número cuatrocientos treinta y dos de esa misma fecha, en el que consta las tarifas de los salarios mínimos para las personas que trabajan en los rubros del comercio, servicios, industria, ingenios azucareros, y otras actividades de agroindustria, así como para las personas trabajadoras a domicilio que laboren para dichos rubros será de trescientos sesenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América (USD $365.00), mensual.

Por lo que considerando lo establecido en el artículo 32 inciso final de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional en el que establece que "ninguna multa será inferior a veinte salarios mínimos mensuales del sector la industria", y tomando en cuanta con la proporcionalidad y base de las sanciones establecida en el artículo 44 literal "f" del cuerpo normativo citado en este párrafo y aplicando el principio de proporcionalidad de la multa el cual ha sido relacionado en esta resolución, este ministerio considera que en cuanto a lo solicitado por los administrados de considerar como una atenuante para determinar la sanción, la multa la cual

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

es se establece en veinte salarios mínimos del sector de la industria equivalentes a dólares de los Estados Unidos de América (USD $) por el incumplimiento objeto de este proceso.

En razón de lo anterior, es importante mencionar que de conformidad a lo establecido en el Inciso final del artículo 86 de la Constitución de la República que dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las que expresamente les da la ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación", Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

POR TANTO, de conformidad a lo antes expuesto y a los artículos 11, 12, 14, 86 de la Constitución de la República, 1,2, 13 inciso 2°, 31 literal a), 32 literal b), 39, 40, 41, 44 literal f), 45, 46, 47, 50, de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos, este Ministerio **RESUELVE:**

a) **TÉNGASE** por establecido el abandono del proceso de regularización atribuido a los señores y en sus calidades de Propietarios y Desarrolladores Parcelarios de la lotificación denominada

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

b) **IMPÓNGASE** a los señores y .
en sus calidades de Propietarios y Desarrolladores Parcelarios de la lotificación denominada " ", la multa de **ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD).**

c) **ORDÉNESE** a los señores y .
en sus calidades de Propietarios y Desarrolladores Parcelarios de la lotificación denominada , que se apersone en el Ministerio de Vivienda para que se extienda el respectivo mandamiento de pago de la multa impuesta dentro del plazo de **DIEZ DÍAS HÁBILES** siguientes al día en quede firme la presente resolución, cancelando dicho pago ya sea en efectivo o mediante cheque certificado a favor de la Dirección General de Tesorería por la cantidad de **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD),** caso contrario se deberá informar por parte de la Unidad de Trámites y Permisos de este ministerio dicho incumplimiento para hacer del conocimiento, mediante copia certificada a la Fiscalía General de la República, para iniciar los procesos legales correspondientes.

d) **ORDENASE** a los señores y
en las calidades antes indicadas, que deberán realizar los trámites correspondientes a fin de obtener la Resolución de Regularización de la lotificación denominada ' ante este Ministerio de conformidad a la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y el Reglamento respectivo, so pena de remitir mediante copia certificada administrativamente este expediente a la Fiscalía General de La República, por cometimiento del Delito establecido en el artículo 338 del Código Penal.

e) **ORDENASE** a los señores
reiniciar dentro de los quince días hábiles posteriores al pago de la multa impuesta el proceso de regularización, so pena de configurarse una infracción conforme al literal "a" del artículo 31 de la Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PÚBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

f) **REMÍTASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a la Unida de Trámites y Permisos de este ministerio.

g) **EXTIÉNDASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a las partes involucradas.

h) La presente resolución de conformidad a los artículos 42 de la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, solo admite recurso de reconsideración, el cual podrá ser interpuesto ante el Titular de este Ministerio, en el plazo de diez días contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente.

NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

MINISTERIO DE VIVIENDA
MINISTRA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO
MINISTRA DE VIVIENDA AD HONOREM.

OO/GLMV

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

REF. 2- 2018

MINISTERIO DE VIVIENDA: San Salvador a las nueve horas del día treinta de enero del año dos mil veinte.

El presente proceso administrativo ha sido promovido de oficio de parte del ex viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Vivienda, en adelante el Ministerio y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/0675/26/11/2018 de fecha veintiséis de noviembre de dos mil dieciocho, suscrito por el entonces Viceministro y agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folio 2 al 17 del expediente, ampliación del mismo mediante memorandos referencias VMVDU/STUC/096/03/05/2019 de fecha tres de mayo de dos mil diecinueve y VMVDU/STUC/0120/16/05/2019 de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, suscrito por la Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción del ministerio, agregado a folios 19 al 46 del expediente, en el que se refiere a la resolución de fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho, emitida por el entonces viceministerio con referencia
retirada el día tres de julio de dos mil dieciocho y con vencimiento el día treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, en la que hace mención a la notificación de devolución de expediente, en calidad de propietario y desarrollador parcelario de la Lotificación ' ', ubicada en el municipio de departamento de en el trámite con número de referencia , específicamente solicitó se le conceda obtener la Regularización de Lotificación, incurriendo así en una presunta infracción a lo establecido en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones; siendo el propietario del inmueble y desarrollador parcelario la sociedad , mediante su representante legal el señor y el señor en su calidad de profesional responsable.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

LEIDOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

i) Que mediante resolución de las diez horas con treinta minutos del día veintitrés de mayo de dos mil diecinueve agregada a folio 52 y 54 de este proceso, se admitió el informe inicial y en el mismo se ordenó citar y emplazar al propietario de la Lotificación y desarrollador parcelario sociedad mediante su representante legal el señor y el señor en su calidad de Profesional Responsable, a efecto de hacer de su conocimiento las diligencias que se instruyen en su contra y para que hicieran uso de sus derechos de audiencia y defensa establecidos en los artículos 11 y 12 de la Constitución de la República; ordenándosele a dichos señores como medida cautelar que suspenda la comercialización de las parcelas o lotes que estén realizando en contravención a lo establecido en el artículo 31 inciso 4 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

ii) Que mediante escrito de fecha doce de junio de dos mil diecinueve presentado por el señor en su calidad de representante legal de la sociedad Desarrollador Parcelario y propietario, agregado a folio 57 y documentos anexos a folios 58 al 59 de este expediente, respondió en sentido negativo todas las presunciones que se señalan en su contra haciendo alegaciones en los términos siguientes:

a) *"Los Motivos que llevaron al atraso en la entrega de las ultimas observaciones en la carta emitida el día 18 de junio de 2018 (ver anexo), es la siguiente:*
Para dar solución al numeral 1 referente a comprobarse la potabilidad del agua tratada, por el Ministerio de Salud actualmente se logró la obtención de factibilidad de instalación del sistema alterno de tratamiento propuesto para el consumo humano, que consiste en una serie de filtros de carbón activado osmosis inversa y tratamiento UV; que según resultado de laboratorio cumple con la norma para la implementaron dentro de la lotificación l
Dicha Factibilidad de ministerio de salud emitida con fecha 28/02/2019 (ver anexo)".

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

iii) Que mediante resolución de las diez horas del día diecisiete de septiembre del año dos mil diecinueve agregada a folios 63 de este expediente, en el que se resolvió entre otras cosas lo siguiente: *"a) Téngase por evacuada la audiencia conferida mediante resolución de las diez horas y treinta minutos del día veintitrés de mayo del año dos mil diecinueve al señor en su calidad de representante legal de , sociedad propietaria y desarrolladora parcelaria de la lotificación ; b) Asimismo, con el fin de garantizar el debido proceso y de conformidad a lo establecido en los artículos 32 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, 20 y 312 del Código Procesal Civil y Mercantil; 106 y 107 Ley de Procedimientos Administrativos, abrase a prueba el presente proceso por el término de OCHO DÍAS HÁBILES, contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, a efecto que el señor en calidad en que actúa..."*

iv) Que mediante escritos ambos recibidos en fecha dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, suscritos por el señor actuando en su calidad de representante legal de la sociedad agregado el primero a folios 65 al 66 y documentos anexos a folios 67 al 75 de este expediente y el segundo agregado a folios 76 al 77 y documentos anexos a folios 78 al 120 de este expediente, en el que manifestó entre otras cosas lo siguiente:

"... Según carta emitida en fecha 18 de junio de 2018 por el VMVDU con referencia (ver ANEXO) se contaba con el plazo hasta el 3 de noviembre de 2018 para solventar las observaciones que no se lograron resolver en el tiempo estipulado, específicamente darle solución al numeral 1 referente a comprobarse la potabilidad del agua tratada emitida por el Ministerio de Salud.

A continuación se presentan las pruebas de descargo para comprobar que se ha seguido trabajando en el proyecto:

1- Carta de factibilidad de ANDA denegada: se solicitó por segunda vez la factibilidad a la institución y esta segunda vez la factibilidad fue denegada nuevamente en fecha 3 de mayo de 2018. Por lo cual se tuvo que trabajar en un método alternativo.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

2- Carta de justificación del responsable ing. : detalla los procesos técnicos del método alternativo que se debieron hacer para solventar el punto del agua potable y también incluye una copia de la propuesta de IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA RENOVABLE DE POTABILIZACIÓN DE AGUA LLUVIA (SRPALL) EN LOTIFICACIÓN L

3- Resultados de laboratorio especializado en control de calidad (LECC) certificado y acreditado para la comprobación de potabilidad de agua para consumo humano:
   - Resultados de LECC en fecha 12 de octubre de 2018 y con ingreso de muestra el 25 de septiembre de 2018.

4- Acta de recepción para revisión de solicitud al Ministerio de Salud, Región oriental, Salud Ambiental, con fecha 17 de diciembre de 2018: se solicitó constancia de factibilidad técnica sanitaria para el suministro de agua potable a través de la captación y almacenaje de agua lluvia y con sistema de tratamiento de filtrado y rayos UV para la potabilización para el consumo humano (propuesta SRPALL).

5- Resolución N: , del Ministerio de Salud, Región Oriental, con fecha 28 de febrero de 2019: el MINSAL otorga la Constancia de Factibilidad de instalación del sistema alterno de tratamiento propuesto para tratar el agua lluvia para consumo humano, que consiste en una serie de filtros de carbono activado, ósmosis inversa y tratamiento UV que según resultado de laboratorio cumple con la norma del proyecto de lotificación

Por la información antes vertida se pide que se acepten las pruebas de descargo, para poder hace reingreso de los documentos faltantes y poder así concluir el trámite de regularización".

"...en lo referente al suministro de agua para consumo humano dentro de la lotificación la Administración Nacional de Acueductos y alcantarillados ANDA denegó la factibilidad de aguas potable en dos ocasiones.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

En su última carta ANDA alego que el equipo más cercano trabaja con diferencia y el mismo no tiene la capacidad de proporcionar más servicios. (Ver carta ANDA REF. aun cuando no se demostró con datos técnicos que el equipo de bombeo y de tracción así como el sistema de purificación con el que cuenta actualmente fue incapaz.
Dicha denegatoria proporcionaron la búsqueda de una solución alternativa.

La primera propuesta que se presentó en mayo de 2018 al VMVDU fue LA CAPTACIÓN DE AGUA LLUVIA EN TECHOS + BIOFILTRO DE ARENA + DESINFECCIÓN SOLAR. El VMVDU contesto que la propuesta debía contar con la validación del ministerio de salud en cuanto a la calidad del agua.

Debido a esto se tuvo que trabajar en modificar que la potabilización del agua no dependiera de agentes externos, en este caso el lote-habiente.

Luego de trabajar, surgió la propuesta de IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA RENOVABLE DE POTABILIZACIÓN DE AGUA LLUVIA (SRPALL)

Es así que en fecha 17 de diciembre de 2018 se presenta al Ministerio de Salud la nueva propuesta técnica "IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA RENOVABLE DE POTABILIZACIÓN DE AGUA LLUVIA (SRPALL) EN LOTIFICACIÓN ".

En fecha 28 de febrero de 2019 el ministerio de Salud emite la factibilidad del sistema renovable a de agua lluvia SRPALL. Reconociendo que el sistema cumple con lo exigido en la norma de ANDA referente a la calidad del agua para consumo humano ya que cumple con todos los parámetros establecidos en la norma obligatoria de agua potable referente a la calidad del agua para consumo humano.

Es por ello que en defensa del incumplimiento de los tiempos en la regulación del proyecto La Gloria presento la Factibilidad del SISTEMA RENOVABLE DE POTABILIZACIÓN DEL AGUA

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

LLUVIA (SRPALL) EN LA LOTIFICACIÓN , emitido por el MINSAL. En la cual se demuestra que no se ha dejado de trabajar en el proyecto".

II. ANÁLISIS JURÍDICO.

a) Competencia.

De conformidad a lo establecido en el Art. 1 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, dicha Ley tiene por objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier Título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional a partir de la vigencia de citada Ley; así como, establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

Asimismo, en cuanto al ámbito de aplicación de conformidad a lo establecido en el artículo 2 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se regirán por dicha ley, incluyendo el régimen transitorio establecido en el título segundo, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las establecidas en los literales a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k. La autoridad competente, valorará y resolverá lo que corresponda; siempre y cuando la lotificación de que se trate se encuentre comercializada, de conformidad a la presente ley, en un cincuenta por ciento, de los lotes que componen la lotificación. Para los efectos sancionatorios, determinados en el capítulo sexto del título primero y capítulo quinto del título segundo de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se incluirán todas las lotificaciones que se encuentren comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la citada ley, excepto las descritas en el literal b) del presente artículo.

Para efectos sancionatorios se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones, o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier título, y que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional, sin contar

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

con el permiso respetivo de la autoridad competente, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 de la Ley Especial de Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Cuando se incumple con lo dispuesto el párrafo que antecede, el infractor está sujeto a una sanción económica establecida en el Art. 61 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Desde luego que la potestad sancionadora está constreñida al principio de legalidad, por lo que cualquier sanción, deberá ser precedida de un debido proceso, dentro del cual se encuentra contenido el derecho a la defensa que es aplicable a todas las actuaciones judiciales y administrativas. El contenido y alcance del derecho al debido proceso encierra dentro de sí, un conjunto de garantías que se traducen en una diversidad de derechos para el procesado, entre los que figuran, el derecho a acceder a la justicia, el derecho a ser oído, el derecho a la articulación de un proceso debido, derecho de acceso a los recursos legalmente establecidos, derecho a un tribunal o autoridad competente, independiente e imparcial, derecho a obtener una resolución fundada en el derecho, a un proceso sin dilaciones indebidas en el que se observen las formalidades esenciales procedimentales, derecho a la ejecución de las sentencias, entre otros. Todos estos derechos se desprenden de la aplicación de los Arts. 11, 12 y 14 de la Constitución de la República.

Hecho el anterior análisis, queda plenamente establecido que la competencia dada por la ley al ex viceministerio de vivienda y desarrollo urbano y hoy ministerio de conformidad con el artículo 45-D número 10 del decreto ejecutivo N°12 de fecha veintitrés de julio de dos mil diecinueve, lo faculta no solo para autorizar el permiso de lotificación controvertido, sino también para sustanciar el presente proceso sancionatorio en el cual se ha garantizado el debido proceso. Por tanto, siendo la competencia el elemento subjetivo que condiciona la validez de todo acto administrativo, la cual cobra especial relevancia cuando afecta per se derechos o intereses de los administrados.

b) **Facultad Sancionadora del Estado.**

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Según jurisprudencia e importantes y mayoritarias corrientes doctrinarias, el "iuspuniendi del Estado" concebido como la capacidad de ejercer un control social coercitivo ante lo constitutivo como ilícito, se manifiesta en la aplicación de las leyes penales por los tribunales que desarrollan dicha jurisdicción, y en la actuación de la Administración Pública al imponer sanciones a las conductas calificadas como infracciones por el ordenamiento jurídico. Dicha función administrativa desarrollada en aplicación del iuspuniendi, se conoce técnicamente como potestad sancionadora de la Administración Pública.

Como otras potestades de autoridad, ésta se ejerce dentro de un determinado marco normativo que deviene primeramente de la Constitución. En tal sentido, la norma constitucional en el Art. 14, sujeta inicialmente la potestad sancionadora administrativa al cumplimiento del debido proceso: "(...) la autoridad administrativa podrá sancionar, mediante resolución o sentencia y previo el debido proceso, las contravenciones a la leyes, reglamento u ordenanzas...". Pero sobre todo, en congruencia con los fundamentos del Estado Constitucional de Derecho.

Corolario de la identidad de la potestad penal de la judicatura y la sancionadora de la administración, es la observancia de los principios consonantes que inspiran y rigen las actuaciones de ambos. Si bien dichos principios tienen también origen común en la identidad ontológica de ambas potestades, los mismos han sido tradicionalmente configurados y aplicados antes en el ámbito penal y de ahí trasladados gradualmente al ámbito administrativo a fuerza de construcciones doctrinarias y jurisprudenciales. Por esa razón, tradicionalmente se habla de aplicación de los principios del derecho Penal al ámbito administrativo sancionador.

Resulta entonces que la potestad sancionadora de la administración se enmarca en principios correspondientes a los que rigen en materia penal, pero con las particularidades o matices propios de la actividad realizada por la administración. Sabido es que existen distinciones importantes entre la actividad penal y la actividad administrativa, en razón de las distintas funciones que cumplen en el Estado de Derecho, aunque ello no debe inhibir a la administración de la aplicación de los principios rectores del iuspuniendi al ámbito

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

administrativo sancionador, pues estos tienen origen primordialmente en la norma fundamental.

III. FUNDAMENTO DE LA DECISIÓN.

El presente proceso ha sido promovido de oficio de parte del entonces Viceministerio y motivado mediante informe con referencia DVMVDU/0675/26/11/2018 de fecha veintiséis de noviembre de dos mil dieciocho, suscrito por el entonces Viceministro agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folios 2 al 17 y ampliación del mismo mediante memorandos referencias VMVDU/STUC/096/03/05/2019 de fecha tres de mayo de dos mil diecinueve suscrito por la Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción agregado a folios 19, asimismo, documentos anexos a folios 20 al 33 de este expediente; y memorándum VMVDU/STUC/0120/16/05/2019 de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, agrado a folios 35 y documentos anexos a folios 36 al 46 del expediente; informe en el cual se refiere a la resolución de fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho tal como consta a folios 3 del expediente, emitida por el entonces Viceministerio con referencia recibida el día tres de julio de ese mismo año, por el ingeniero . y resolución referencia DVMVDU/STUC/0121/05/03/2018 de fecha cinco de marzo de dos mil dieciocho, con vencimiento el día veinticinco de mayo de dos mil dieciocho, habiendo vencido el plazo sin que el propietario del inmueble y desarrollador parcelario sociedad , mediante su representante legal el señor . continuara con el proceso de regularización de la lotificación denominada ' ubicada en el municipio de (departamento de en el trámite con número de referencia específicamente solicitó se le conceda obtener la Regularización de Lotificación de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y su respectivo Reglamento, motivo por el cual se dio inicio al proceso administrativo sancionatorio con el propósito de determinar la existencia de la presunta infracción establecida en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Con base al principio de oficialidad y carga de la prueba es a esta administración a quien le compete probar la infracción denunciada. La doctrina de la carga de la prueba establece: "El Órgano Administrativo, está específicamente obligado a desarrollar, incluso de oficio todos los actos de instrucción; por consiguiente, le corresponde realizar todas las actividades probatorias que se consideran adecuadas para la determinación, conocimiento y comprobación de todos los datos según los cuales deba pronunciarse la resolución (Eduardo García de Entería, Curso de Derecho Administrativo II, págs. 495 y 496, 8° Edición S.L.).

En relación al informe antes citado el cual dio origen a impulsar este proceso, han comparecido la sociedad , mediante su representante legal el señor en su calidad de propietario del inmueble y desarrollador parcelario y el señor en su calidad de profesional responsable, quienes dentro de sus alegatos en el transcurso de este proceso los cuales están detallados en los romanos "ii" y "iv" respectivamente de esta resolución, pretenden desvirtuar los hechos señalados en este proceso en sus contra por el abandono de legalización de la lotificación de conformidad a lo establecido en el artículo 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Al respecto este ministerio considera que en cuanto a los argumentos planteados lo siguiente:

a) Los señores y manifiestan que la carta de factibilidad de ANDA fue denegada por segunda ocasión razón por la cual trabajaron en un método nuevo, en virtud de lo manifestado por dichos señores es necesario aclarar que la función del ministerio es de verificar que toda la documentación y trámite que se presenta cumpla con los requisitos mínimos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables, para el caso que nos ocupa el Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional en su artículo 34, requiere la presentación de una solución individual o colectiva para abastecimiento de agua potable, de igual manera los citados señores aportan como prueba una nota de fecha tres de mayo de dos mil dieciocho suscrita por el Subdirector de Ingeniería y Proyectos de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA)

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

mediante la cual se establece que no es posible acceder a lo solicitado en vista que el sistema de acueducto existente más cercano, trabaja con deficiencia y el mismo no tiene capacidad para otorgar más servicios.

En razón de lo anterior, se puede observar que la denegatoria de la solicitud para factibilidad de agua potable tiene su origen en fecha tres de mayo de dos mil dieciocho, es decir cuatro meses antes del vencimiento de la última prórroga otorgada a la Lotificación la cual era el tres de septiembre de dos mil dieciocho, por lo cual el propietario y profesional responsable de la lotificación contaron con el tiempo suficiente para la presentación de una propuesta de solución para el abastecimiento de agua potable de la lotificación, inclusive antes de haber obtenido la segunda denegatoria por parte de ANDA pudieron haber comenzado con el tramite respectivo para su obtención, sin embargo fue hasta después del vencimiento del plazo otorgado en la última prórroga que se presentó la implementación del sistema renovable de potabilización de agua lluvia en la Lotificación el cual fue aprobado hasta el veintiocho de febrero de dos mil diecinueve por el Ministerio de salud Región Oriental.

b) Según los alegatos expuestos en los numerales 2 y 3, del escrito agregado a folios 65 y 66 del expediente, el representante legal de la sociedad propietaria de la lotificación pretende demostrar mediante una carta de justificación presentada por el profesional responsable que su incumplimiento a los tiempos en el proceso de regularización fueron producto de la denegatoria de ANDA y del ministerio en razón de solicitar que la propuesta presentada debía ser con la validación del Ministerio de Salud en cuanto a la calidad del agua, asimismo en el numeral tercero señala el resultado de laboratorio en control de calidad para la comprobación de potabilidad de agua para consumo humano.

Al respecto, cabe mencionar que con base al código de Salud corresponde al Ministerio de Salud la aprobación de la factibilidad del proyecto de agua y verificar que se cumplieron con los requisitos técnicos sanitarios estipulados, tal como se señala en la resolución, en virtud de ello esta Cartera de Estado se encarga de comprobar que la lotificación presente dicha documentación emitida por la entidad correspondiente,

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

siendo esencial todo acto o diligencia para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales deberá pronunciarse la resolución de factibilidad de la lotificación, siendo estos actos de trámite que tienen por finalidad proporcionar a este ministerio los elementos de juicio necesarios para establecer y emitir la resolución más adecuada al Derecho y al interés público. De igual forma los resultados de laboratorio del control de calidad de agua tenían que pasar por este proceso de aprobación de la entidad competente y tener su resolución de cumplimiento para que este ministerio diera por satisfecho el cumplimiento de ese requisito.

c) En relación a los argumentos argüidos por el representante legal de la sociedad en los numerales 4 y 5, se puede verificar que efectivamente la Lotificación ingreso el trámite ante la Regional de Salud en fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciocho, el cual fue aprobado hasta el veintiocho de febrero de dos mil diecinueve y mediante el cual se les otorgó la factibilidad del sistema alterno de tratamiento de propuesta para tratar el agua lluvia para consumo humano, por lo cual, con la prueba documental presentada y los argumentos argüidos por las partes, únicamente se puede verificar que se ha cumplido con los requisitos requeridos para la regularización de la lotificación en comento, sin embargo también se determina que no son suficientes para poder establecer la inexistencia del abandono del proceso de regularización, comprobando con los mismos documentos que dichos requisitos fueron cumplidos fuera del plazo de las prórrogas concedidas.

En ese mismo sentido veamos lo que una definición elemental sobre el abandono nos da (CABANELLAS; 2010; pág. 6), abandono es "Desistir por lo general pasivamente de lo emprendido, como una reclamación o acción".

Entendemos que Cabanellas ha sido conocido por tener conceptos ambiguos y básicos; pero que son perfectos para partir de, sin que impida quedarnos solo con este, es por ello que al desprender este concepto empieza con el verbo, desistir cuyos sinónimos como: apartarse,

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

dejar o renunciar, esto es que se renuncia al derecho a accionar, mas no al derecho pretendido, puesto que la Acción como lo sostiene (OSORIO: Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales) "Consiste en la facultad de acudir ante los órganos de la jurisdicción, exponiendo sus pretensiones y formulando la petición que afirma como correspondiente a su derecho".

Para el presente caso el abandono surge con el apartamiento de la acción que fue iniciada con el proceso de regularización de la lotificación , que en el transcurso del mismo se dejó de lado la misma al no buscar desde un inicio una alternativa de solución para solventar el punto de agua potable, sin continuar haciéndola efectiva, lo anterior no implica que se ha renunciado al derecho pretendido de regularizar la lotificación en comento, es decir que el abandono del proceso de regularización no afecta la pretensión más bien se trata de una sanción impuesta por la administración pública debido a la inactividad del mismo.

Otro jurista tiene bien determinados algunos aspectos en su definición al decir; "El abandono es una institución jurídica que extingue la relación procesal en el estado en que se encuentre, por inactividad de las partes y del juez que no realizan actos de prosecución de la instancia, cuyo efecto es que pone fin al proceso sin afectar la pretensión" (IDROGO, TEÓFILO. 1997).

Es el primer autor que dentro de su definición menciona la palabra efecto, y lo hace de manera sencilla al señalar que el abandono de la instancia o la inactividad de las partes dentro de un proceso tiene como resultado el fin del mismo, esto es la conclusión de proceso, y obviamente de la manera extraordinaria o anormal como señalamos antes, esto es eliminar la posibilidad de continuar la pretensión dentro del mismo proceso, más no de eliminar la pretensión misma, dejando abierta la opción a reclamar la pretensión en un nuevo proceso.

Por otra parte, tomando en cuenta el principio de Proporcionalidad de la Pena, el cual establece que esta debe ser impuesta tomando como base al daño o desvalor causado, es decir el principio de proporcionalidad debe ser concebido, y así lo ha señalado entre otros, QUIRÓS LOBO (Principios del Derecho Sancionador, Comares, 1996) como una eficaz herramienta en la lucha contra la discrecionalidad de la Administración y contra su poder soberano para decidir la sanción.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

En vista de las anteriores definiciones y los documentos agregados en el expediente, se verifica que efectivamente existió un abandono en el proceso de regularización y que los requisitos requeridos para continuar con el trámite de regularización a la fecha ya fueron realizados.

Por otro lado, el llamado principio de proporcionalidad (VerhaltnismaBigkeit, en la terminología alemana, en cuya doctrina donde fue gestado originalmente), principio incluido en el más general de prohibición de exceso (UbermaBverbot), constituye un criterio constitucional informador de aquella actividad de los poderes públicos susceptible de restringir, lesionar o limitar de alguna forma los derechos individuales de los ciudadanos.

Así, mediante la exigencia de que las medidas públicas de esa índole punitiva, sancionadora o, en cualquier caso, restrictiva de derechos, se adecuen a los imperativos dimanantes del principio de proporcionalidad, se alza para las autoridades correspondientes una frontera o limite a su actuación represiva, la cual únicamente podrá ser llevada a la práctica cuando resulte estrictamente necesaria, idónea y proporcionada para obtener los objetivos perseguidos por la misma, de forma que cuando los fines buscados con su adopción puedan ser conseguidos a través de medidas alternativas manifiestamente menos gravosas, habrá de imponerse la utilización de estas últimas.

En ese orden de ideas, tal como consta en el decreto número seis emitido por el Órgano Ejecutivo en fecha veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete en el que consta las tarifas de los salarios mínimos para las personas que trabajan en los rubros del comercio, servicio, industria e ingenios azucareros, así como para las trabajadoras y los trabajadores a domicilio que laboren para dichos rubros será de trescientos cuatro dólares con diecisiete centavos de dólar de los Estados Unidos de América mensual.

Por lo que considerando lo establecido en el artículo 61 inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional en el que establece que "ninguna multa será inferior a veinte salarios mínimos mensuales del sector la industria", y tomando en cuenta con la proporcionalidad y base de las sanciones establecida en el artículo 38 literal "f" del

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

cuerpo normativo citado en este párrafo, y aplicando el principio de proporcionalidad de la multa el cual ha sido relacionado en esta resolución, este ministerio considera que en cuanto los argumentos vertidos en el transcurso de este proceso en el cual el propietario y desarrollador parcelario y profesional responsable no ha podido desvirtuar los hechos señalados en su contra, por lo que está sujeto a una multa equivalente a veinte salarios mínimos del sector la industria equivalentes a

de dólar de los Estados Unidos de América USD) por el incumplimiento objeto de este proceso.

En razón de lo anterior, es importante mencionar que de conformidad a lo establecido en el Inciso final del Art. 86 de la Constitución de la República dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las que señala la ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación" Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

Asimismo, considerando este Ministerio que en cuanto a lo establecido en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional específicamente en los artículos 20 el cual establece "El lotificador y el propietario del terreno responderán solidariamente de la indemnización de daños y perjuicios que correspondan por el incumplimiento de las obligaciones que ambos o cualquiera de ellos, hubiere contraído con el lote-habiente..." y 42

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

inciso 2o el cual establece que "La responsabilidad de cumplir con dicho proceso recae en el propietario o propietarios del inmueble o los inmuebles generales de manera solidaria a los demás que sean considerados como desarrolladores parcelarios de acuerdo con la presente Ley."

Sobre la responsabilidad solidaria aplicada al Derecho Administrativo Sancionador, esta podrá ser exigida cuando las obligaciones incumplidas les correspondan a varias personas conjuntamente, siendo esta exigible indistintamente a cualquiera de los obligados. Sólo en este supuesto de la obligación indistinta a todos los imputados con la imposibilidad de su delimitación de forma individual será exigible de manera solidaria.

Por lo anterior, si de la comisión de la infracción son responsables varias personas conjuntamente todas ellas deberán ser imputadas y sancionadas en el procedimiento administrativo, respondiendo cada una de ellas solidariamente del cumplimiento de la sanción impuesta.

En ese orden de ideas, la exigencia efectiva de la responsabilidad a uno de los inculpados solidariamente no impide al que haya hecho frente a esa sanción repetir contra los demás obligados. Lo anterior, de conformidad al art.1393 del Código Civil que establece "El deudor solidario que ha pagado la deuda, o la ha extinguido por alguno de los medios equivalentes al pago, queda subrogado en la acción del acreedor con todos sus privilegios y seguridades, pero limitada respecto de cada uno de los codeudores a la parte o cuota que tenga este codeudor en la deuda.

Si el negocio para el cual ha sido contraída la obligación solidaria, concernía solamente a alguno o algunos de los deudores solidarios, serán éstos responsables entre sí, según las partes o cuotas que les correspondan en la deuda, y los otros codeudores serán considerados como fiadores.

La parte o cuota del codeudor insolvente se reparte entre todos los otros a prorrata de las suyas, comprendidos aun aquellos a quienes el acreedor haya exonerado de la solidaridad."

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

POR TANTO, de conformidad a lo antes expuesto y a los artículos 11, 12, 14, 86 de la Constitución de la República, 1, 2, 9, 37, 38 literal f), 60 literal a) y 61 inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y disposiciones del Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo este ministerio **RESUELVE:**

a) Declárese no ha lugar la existencia de la infracción atribuida al ingeniero en su calidad de profesional responsable de la lotificación, en virtud de no haberse comprobado en el transcurso del proceso su responsabilidad en el abandono del proceso de regularización.

b) Téngase por establecido el abandono del proceso de regularización atribuido a la sociedad ., en su calidad de Desarrollador Parcelario y propietario, del proyecto de lotificación denominado "

c) Impóngase a la sociedad ., la multa de C **DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD).**

d) Ordénese a la sociedad , mediante su representante legal el señor . , que se apersone en el Ministerio de Vivienda para que se extienda el respectivo mandamiento de pago de la multa impuesta dentro del plazo de diez días hábiles siguientes al día en quede firme la presente resolución, cancelando dicho pago ya sea en efectivo o mediante cheque certificado a favor de la Dirección General de Tesorería por la cantidad de **DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD)**, caso contrario se deberá informar por parte de la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este ministerio dicho incumplimiento para hacer del conocimiento, mediante copia certificada

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

a la Fiscalía General de la República, para iniciar los procesos legales correspondientes.

e) **ORDENESE** a la sociedad de generales conocidas en este proceso, que deberá realizar los trámites correspondientes a fin de obtener la Resolución de Regularización de la lotificación denominada ", ante este Ministerio de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones Para Uso Habitacional y el Reglamento respectivo, sopena de remitir mediante copia certificada administrativamente este expediente a la Fiscalía General de La República, por cometimiento del Delito establecido en el artículo 338 del Código Penal.

f) REMÍTASE fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este ministerio.

g) Extiéndase copia certificada administrativamente de la presente resolución a las partes involucradas.

NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

MINISTERIO DE VIVIENDA · REPÚBLICA DE EL SALVADOR EN LA AMERICA CENTRAL · GOBIERNO DE EL SALVADOR

LICDA. IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO
MINISTRA DE VIVIENDA AD HONOREM.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

185

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE VIVIENDA

REF. 2-**2019.**

MINISTERIO DE VIVIENDA: San Salvador a las ocho horas del día tres de julio del año dos mil veinte.

El presente proceso administrativo ha sido promovido de oficio de parte del Ministerio de Vivienda, en adelante el Ministerio y motivado mediante informe con referencia MV/DDTUC/STUC/238/12/09/2019 de fecha doce de septiembre de dos mil veinte, suscrito por la Subdirectora de Tramites de Urbanización y Construcción ahora Unidad de Tramites y Permisos y agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folio 2 al 33 del expediente, en el que se refiere a la resolución de fecha veintiocho de mayo de dos mil dieciocho, emitida por el entonces viceministerio con referencia retirada el día seis de junio de dos mil dieciocho y con vencimiento el siete de agosto de dos mil dieciocho; y con el número de prórrogas agotadas, incluyendo una con termino fatal para la presentación del pronunciamiento sobre la misma, en la que hace mención a la notificación de devolución de expediente, en calidad de propietario y desarrollador parcelario de la Lotificación ' ", ubicada en el municipio de , departamento de en el trámite con número de referencia , específicamente solicitó se le conceda obtener la Regularización de Lotificación, incurriendo así en una presunta infracción a lo establecido en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones; siendo el propietario del inmueble la señora y desarrollador parcelario el señor

LEIDOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

i) Que mediante resolución de las catorce horas del día treinta y uno de octubre de dos mil veinte agregada a folio 45 al 47 de este proceso, se admitió el informe inicial y en el mismo se

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

ordenó citar y emplazar al propietario de la Lotificación y desarrollador parcelario , en su calidad de propietaria de la lotificación y al señor en su calidad de Desarrollador parcelario, a efecto de hacer de su conocimiento las diligencias que se instruyen en su contra y para que hicieran uso de sus derechos de audiencia y defensa establecidos en los artículos 11 y 12 de la Constitución de la República; ordenándosele a dichos señores como medida cautelar que suspenda la comercialización de las parcelas o lotes que estén realizando en contravención a lo establecido en el artículo 31 inciso 4 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

ii) Que mediante escrito de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve presentado por la licenciada I en su calidad de Apoderada Especial de los señores en su calidad de propietaria y en su calidad de Desarrollador parcelario, agregado a folio 50 al 54 y documentos anexos a folios 55 al 58 de este expediente, respondió en sentido negativo todas las presunciones que se señalan en su contra haciendo alegaciones en los términos siguientes:

a) "FALTA DE NOTIFICACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE TRÁMITE, POR PARTE DE LA SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.

En el presente caso, que hoy se me ha encomendado, representar, he podido verificar que en el presente caso, se ha generado un acto administrativo denominado, como acto administrativo de trámite, pero dicho acto administrativo no ha sido notificado a mis representados; me refiero a que a mis representados, no se les notifico, la caducidad o el día en que terminó el acto el plazo denominado fatal de los SESENTA DIAS concedidos a mis representados para que evacuaran las prevenciones aludidas en el auto de devolución del trámite de regularización de la lotificación '; siendo el caso, que para esta representación también desconoce, el día y la hora en que la Sub dirección de Trámites de Urbanismo y Construcción, dieron por terminado el plazo, de los sesenta días.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Siendo el caso, que el acto que da mérito para la apertura de un posible proceso sancionatorio, es el vencimiento del plazo, por lo tanto, debió haber sido notificado el vencimiento del plazo concedido, ya que la investigación recae sobre personas naturales, individualizadas e identificables; puesto que la sub dirección de Tramites de Urbanismo y construcción, contaban con los lugares señalados, por mis representados para oír notificaciones.

En ese orden ideas, esta representación, considera que el acto administrativo denominado, tramite, está dirigido a personas naturales, fácilmente ubicables e individualizables, tal y como han sido individualizados por la Gerencia Legal de este Ministerio, máxima importancia merece acreditar que mis representados han participado en el procedimiento que se ha venido desarrollando por la sub dirección de tramites de urbanismo y construcción, lo que da lugar al acto administrativo, la condición que tenían mis representados de interesados en que el trámite continuara, En estos casos, el acto administrativo no puede desplegar efectos hasta que se acreditara el conocimiento por quienes lo necesitan, en este caso mis representados.
Cabe mencionar, que los actos administrativos se presumen válidos, pudiendo producir efectos desde su dictado, salvo condiciones adicionales a los mismos, todo ello por un elemental principio del debido proceso, y por la consideración a demostrar para con todas las personas, que se relacionan con la administración pública, por lo que el requisito de la eficacia del acto es la notificación, Art. 26 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

En tal sentido el acto administrativo que da lugar a la apertura del procedimiento administrativo sancionador no ha producido la eficacia del mismo, pues no ha sido notificado, ni publicado a mis representados en legal forma, ya que a la fecha no se sabe el día y la hora en que se ha tenido por finalizado el plazo de los sesenta días otorgados.

b) LA IMPOSIBILIDAD MATERIAL DEL CUMPLIMIENTO AL PLAZO FATAL OTORGADO POR LA SUB DIRECCIÓN DE TRAMITES DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

La imposibilidad de cumplimiento al plazo fatal otorgado por la administración, radica en la forma en que la sub dirección, vino haciendo un desplegado paulatinamente de prevenciones, cuando lo legal es que la administración al recibir la solicitud de trámite proceda examinar si la solicitud cumple con los requisitos o hacen falta, y de ahí elaborar un desplegado de observaciones, que de tal manera al estar superadas esas observaciones, la administración le dé el visto bueno al trámite, eso es en general lo que esta humilde servidora entiende que manda el art. 3 de la Ley de Procedimientos Administrativos, y no como ha sucedido en el presente caso.

Cabe mencionar que a mis representados se les hace del conocimiento de la resolución del día veintiuno de agosto del año dos mil diecisiete, sobre la factibilidad de la regularización de la lotificación; y de ahí nace un desplegado de prevenciones que mis representados debían cumplir o evacuar; dándose el caso que mis representados presentan nuevas propuestas con el objetivo de evacuar todas la prevenciones hechas en la resolución del día veintiuno de agosto del año dos mil diecisiete.

Y con fecha 28 de mayo del año 2018, la subdirección devuelve a mis representados el trámite, con el fin que se superen dos observaciones más; observaciones que en verdad tiene relación con las primeras observaciones.

Pero con fecha, del día tres de diciembre del año dos mil dieciocho, le es devuelto mis representados el trámite, con nuevas observaciones que cumplir; volviéndose un verdadero problema para mis representados el evacuar la nueva prevención hecha en el numeral primero: " *en vista que la solución propuesta para la descarga para aguas lluvias comprende realizar la descarga hacia terrenos privados, deberán mis representados presentar declaración jurada en acta notarial donde la propietaria y el desarrollador parcelario se comprometan a constituir la servidumbre y en la cual los propietarios de los terrenos comparezcan que están de acuerdo*"'.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Nótese, que a esa fecha de la última prevención, mis representados ya habían agotado las prórrogas, no obstante a ello la subdirección, devuelve el trámite con una nueva prevención, que no había sido tomada en cuenta desde el inicio del trámite, volviendo la prevención difícil de superar en un plazo tan corto, como lo son sesenta días hábiles para mis representados; ya que ellos son personas naturales, que nunca se ha dedicado a la comercialización de lotes, ya que lo único que están haciendo es someter a trámite para la regularización de la lotificación en mención que fue producto de una estafa "por parte de un lotificador llamado

Porque difícil de superar la referida prevención, en primer lugar, porque, los propietarios de los inmuebles aledaños al inmueble donde se encuentra asentada la lotificación , no viven en el país de el salvador, (me refiero a punto de la prevención hecha, que consiste en que se deberá presentar declaración jurada de los propietarios de los terrenos aledaños, donde comparezcan que están de acuerdo en que se hagan las descargar de aguas lluvias en los referidos inmuebles); difícil de superar en primer lugar porque no se encuentran los propietarios.

¿Qué acciones tomaron mis representados ante tal problemática?; en primer lugar acudieron a realizar consultas con los técnicos en la sub dirección de trámites de urbanismo y construcción; con el objetivo de buscar alternativas viables, para darle solución a la problemática, pero a mis representado no se les oriento con una solución o alternativa a seguir; (no obstante que la sub-dirección está obligada interpretar los requisitos esenciales en el sentido que posibilite el acceso a los procedimientos y el procedimiento de una resolución de fondo, Art. 3 N° 3 de la Ley de Procedimientos Administrativos).-

Al no contar con una alternativa viable, mis representados informan, de dicha prevención al Ministerio Publico fiscal, con sede en es decir a la fiscal encargada de verificar que se regularice la referida lotificación; sobre la preocupación de la imposibilidad de no contar con una alternativa viable para evacuar la prevención; ante ello se obtuvo una respuesta de fiscalía; la cual consistió en que fiscalía, programó

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

una reunión con los técnicos de la sub-dirección de trámites de urbanismo y construcción; y al llevarse a cabo dicha reunión; se escuchó a los técnicos de la sub-dirección, en donde ellos manifestaron o concluyeron que esa prevención debía cumplirse, (refiriéndonos a las declaraciones juradas de los propietarios de los inmuebles) porque de lo contrario el tramite sería, totalmente denegado; pero también uno de mis representados ofreció una alternativa legal; en donde mis representados formalizarían un documento legal bajo juramento; que ellos se comprometen a realizar obras de mitigación, si en el futuro, las aguas lluvias generaban problemas a los inmuebles aledaños, desligando, o declarando exenta de responsabilidad a la administración; pero se dio el caso, que dicha propuesta en la misma reunión fue desechada también; por manifestar los técnicos que no era viable; no obstante me manifestó el desarrollador parcelario, que en esa reunión pidió de favor, que al menos le dieran una segunda opción de propuesta; pero no se obtuvo respuestas orientadas a solventar el impase, existente para evacuar dicha prevención.

Ante esa problemática, el plazo concedido para evacuar la prevención ya estaba pronto a vencer es ahí donde uno de mis representados vuelve a pedir una prórroga del plazo; y le es concedido un plazo fatal de SESENTA DIAS HÁBILES.

Ante las imposibilidades expuestas en el trámite, mis representados con el ánimo de evacuar la prevención hacen una búsqueda de alguno de los propietarios, por medio de otras personas, pero no fue posible encontrar uno de los propietarios de dichos inmuebles.

Por todos estos impedimentos, es que mi representados buscan con el ingeniero una solución diferente que consiste e: TRATAR LAS AGUAS LLUVIAS, CON OTRA TECNICA, CONSISTENTE HACER UN ESTUDIO DE POSOS DE INFILTRACION DE AGUAS LLUVIAS, propuesta que se le es planteada a la arquitecto de la sub-dirección de tramites de urbanismo y construcción; y de forma verbal es aceptada por propuesta por la arquitecta.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Dada esas circunstancias mis representados inician, todas las gestiones administrativa para llevar a cabo tal finalidad, como lo es contratar una empresa para haga el estudio de suelos y es así como contratan a la sociedad de SUELOS Y MATERIALES S.A DE C.V., para que proceda a realizar estudios de permeabilidad de suelos (anexo recibo de pago a la sociedad para prestación servicios) con el objetivo de ilustrar la fecha.

Es así como se obtiene un estudio de permeabilidad de suelo, y posteriormente, los ingenieros proceden a elaborar un nuevo diseño de aguas lluvias para que sea tratada las aguas lluvias, por medio de posos de impermeabilidad.

Es así como mis representados, intentan evacuar la prevención antes citada, y por supuesto las demás que son superficiales en los planos según me comenta los ingenieros, pero se dio el caso que cuando se presenta la documentación, ya no es recibida, manifestando el personal de recepción de documentos, que ya no se podía recibir documentación, porque había vencido el plazo, concedido, pero se da el caso que de ese vencimiento de plazo nunca fueron notificados mis representados.

Razones por los que se volvió imposible para mis representados, presentar un proyecto con otra alternativa, diferente y confiable al tratamiento de las aguas lluvias, en un plazo corto, que no se sabe cuándo venció para la administración.

Elementos por los que esta representación pide a esta gerencia legal, tome en cuenta que mis representados, son personas naturales que no se dedican a la comercialización de lotes; ante esas circunstancias ellos no cuentan, con un estas de ingenieros como lo tiene una sociedad lotificadora, y vista las circunstancias es viable que se tenga por justificado el incumplimiento del plazo, señalado por la sub dirección. Verbi gracia, el desplegado de prevenciones lo debió haber hecho el viceministerio de vivienda en la primera devolución, y no como lo hizo, que al final de todo mete una nueva prevención, donde mis representados se han visto obligados a cambiar totalmente el diseño de tratamiento de aguas lluvias, todo por no haber hecho, todas las prevenciones en solo acto.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Cabe mencionar, que es de valorar tal situación, el legislador en cuanto a los plazos otorgados no dado la facultad a la administración para otorgue plazos fatales, como lo hizo con mis representados, debiendo entender que un plazo lo caracteriza la inamovilidad del mismo, pero no es eso lo que establece el legislador en los artículos del 82 al 85 de la Ley de procedimientos Administrativos.

c) FALTA AL PRINCIPIO DE ECONOMIA EN CUANTO A LA DEVOLUCION DEL TRAMITE BAJO PREVENCION, POR PARTE DE LA SUBDIRECCION DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.

Porque falto la subdirección al principio de economía procesal, por la razón que no ha sido ordenada, al momento de realizar las prevenciones, ya que la prevención que nos tiene en esta instancia es una última prevención que no fue realizada al inicio del trámite, lo que venido a poner en detrimento la economía de mis representados, actuaciones que van en contra de lo preceptuado por el art. 3 N°6 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

d) INCUMPLIMIENTO AL PRINCIPIO OBLIGATORIO DE LA ORIENTACIÓN PARA SUBSANAR ERRORES Y OMISIONES.

En este apartado, considera esta representación que la subdirección, falto a la obligación que tiene como administración de orientar a mis representados, sobre las correcciones que se deberían de haber llevado a cabo, para no haber llegado estas instancias.

Cabe mencionar que mis representados, han buscado la manera y la forma de evacuar las prevenciones, pero el personal técnico, se han mantenido al margen y no han orientado a mis representados, con posibles soluciones, para concluir con el trámite en el menor tiempo posible; tanta ha sido la insistencia de mis representados en solventar la prevenciones, que ha reunido con el personal de dicha institución, para buscar soluciones a la problemática, pero no se ha obtenido por parte de ellos no se recibió

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

189

una orientación congruente con la problemática (si no que más bien respuestas negativas son las que se han recibido, es decir si no cumples, el tramite no será aprobado), lo que va en contravención a lo dispuesto en el art. 15 de la Ley de procedimientos administrativos.

e) FALTA DE CONFIGURACION AL PRINCIPIO DE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA.

Porque de la falta de configuración al principio de la responsabilidad administrativa, esto por considerar que en presente caso no configura los elementos del dolo y la culpa, exigidos por el legislador en el Art. 139 N° 5 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

Por parte de mis representados; no ha existido DOLO, pues no existe la intencionalidad de querer de abandonar el proceso o dejar desapercibido el trámite de ley que en su momento iniciaron, si no que más bien lo que ha existido es un obstáculo para mis representados que en un momento determinado le fue difícil superarlo, por las razones, que mis mandantes son personas de escasos recursos económicos, y el presente caso, quienes fueron las personas que dieron inicio a la lotificación fue don , y el licenciado ; vale aclarar en el presente que don (ya fallecido) Fue víctima de estafa y defraudación por parte del señor

Es por esas razones que mis representados en la lotificación no han vendido ningún lote, los lotes reportados como vendidos, fueron vendidos por el señor y no por mis representados.

Por otra parte esta representación, considera que no existe CULPA ADMINSITRATIVA, pues la doctrina refiere que la culpa la comete aquella persona natural o jurídica que omite realizar la diligencia debida, o aquello que se traduce en el desconocimiento del deber de cuidado al que se encontraba obligado, valorado según la naturaleza de la

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

obligación impuesta y de las circunstancias de su propia condición personal, del tiempo y del lugar.

He ahí, la importancia, mis representados, han hecho o realizado todas las diligencias, que estaban a su alcance para evacuar las prevenciones solicitadas por la subdirección, pero no les fue posible culminarlas dentro del plazo legal, esto según la manifestado por la subdirección porque mis representados no fueron debidamente notificados del cierre de ese plazo, hasta la fecha se desconoce cuál día terminaba según la administración.

Por lo que a criterio de esta representación en el presente caso, no la responsabilidad administrativa; propiamente dicha; ya que mis representados, han realizado todas las mitigaciones necesarias como para poder evacuar en legal forma dicha prevención, pero les ha sido difícil superarla en el plazo concedido, por la administración; no se han apartado del procedimiento; no ha existido un descuido por parte de mis representados. Por ultimo cabe mencionar que no existe responsabilidad, por parte de mis representados; por la razón que no han sido ellos las personas naturales que tuvieron la voluntad la intensión de construir una lotificación o urbanización, sino que fueron unas terceras personas, (como prueba de ello existe un contrato de participación en las ganancias) conocidas como (fallecido) y el señor Por lo que la intensión de mis representados es darles las escrituras a las personas que en un momento compraron lotes al señor , ya que mis representados no han vendido ningún lote, y los que están disponibles continúan estándolo, porque representados por mi persona, son del criterio que pueden vender un lote hasta que se haya obtenido la autorización definitiva por este viceministerio y avalada por el registro social de inmuebles.

En este orden de ideas, para que exista sanción, LA SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, en las sentencias con referencias 36-G-95; de fecha 24 /02 1998; 29-G-91 del día 24/02/98 y la 8CH-92, del día 27/02/98, ha dicho que la transgresión a la norma

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

debe ser querida o se deba a la imprudencia o negligencia del sujeto, quedando excluido cualquier parámetro de responsabilidad objetiva en la relación del administrado frente a la administración, pues para ejercer válidamente la potestad sancionatoria, requiere que la contravención al ordenamiento jurídico haya sido determinada por el elemento subjetivo en la conducta del administrado.

Por las razones antes expuestas, es que considero que el presente proceso sancionatorio, en base al principio de buena regulación de conformidad al Art. 160 de la ley de procedimientos administrativos, el presente proceso sancionatorio debe ser declarado SIN LUGAR, por no existir los elementos fehacientes que acrediten una sanción a mis representados, por supuesto ordenar el archivo del mismo y se ordene al Viceministerio de vivienda y desarrollo urbano, reciba el proyecto, donde se evacuan las prevenciones hechas por dicha cartera".

iii) Que mediante resolución de las ocho horas del día cinco de febrero del año dos mil veinte agregada a folios 60 de este expediente, en el que se resolvió entre otras cosas lo siguiente: *"a) Téngase por evacuada la audiencia conferida mediante resolución de las catorce horas del día treinta y uno de octubre del año dos mil veinte a los señores , en su calidad de propietaria y en su calidad de desarrollador parcelario de la lotificación .; c) Asimismo, con el fin de garantizar el debido proceso y de conformidad a lo establecido en los artículos 32 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, 20 y 312 del Código Procesal Civil y Mercantil; 106 y 107 Ley de Procedimientos Administrativos, abrase a prueba el presente proceso por el término de OCHO DÍAS HÁBILES, contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, a efecto que la licenciada ; en calidad en que actúa de la lotificación antes citada, incorpore pruebas para desvirtuar los hechos señalados en este proceso ..."*

iv) Que mediante escrito recibido en veinticuatro de febrero de dos mil veinte, suscritos por la licenciada licenciada s actuando en su calidad de apoderada Especial de los señores en su calidad

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

de propietaria y en su calidad de desarrollador parcelario, agregado el primero a folios 62 al 63 y documentos anexos a folios 64 al 181 de este expediente, en el que manifestó entre otras cosas lo siguiente:

" Contrato de participación en las ganancias, firmado entre el señor y el señor , celebrado el día en la ciudad de Sensuntepeque, a las trece horas y treinta minutos del día quince de junio de dos mil cuatro, ante los oficios notariales del licenciado registrado bajo la escritura número CUARENTA Y SIETE del libro QUINCE; contrato con el que pretendo probar; quienes fueron las personas que iniciaron y comercializaron en parte la mencionada lotificación, , ubicada en camino vecinal del departamento de es decir, que mis representados no han sido las personas que pusieron a la venta lotes, bajo la denominación "lotificación " si no que mis representados, pretender solventar, por medio de un proceso de regularización de lotificación, abandonada, por los señores; (hoy fallecido); y el señor , persona de la cual se desconoce su paradero.

Además de ello, probar que las personas que tienen responsabilidad, son las personas que tuvieron la intensión de vender lotes, y no procedieron a legalizar la lotificación denominada como lotificación , y no mis representados ya que mis representados no son las personas que se han dedicado a vender lotes, sino más bien al contrario, lo que están haciendo es luchando para lograr legalizar un problema que han dejado en abandono dos personas. Por lo que, por parte de mis representados, no ha existido el dolo o culpa alegado en el escrito de audiencia.

Copia certificada por notario de Estudio Geotérmico de permeabilidad; realizado en la empresa SUELOS Y MATERIALES, firmada y sellada por la Ingeniera Coordinadora del departamento de Geotécnica, de la , de El Salvador. Elemento de prueba con el que pretendo probar que mis representados, en ningún momento del procedimiento han dejado abandonado el

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

procedimiento y han estado sometidos al procedimiento luchando para cumplir con todos los plazos, requeridos por la dependencia y cumplir con todas las exigencias que se le han encomendado. Así como también probar que los estudios que se han realizado para lograr cumplir con las prevenciones realizadas por la dependencia del ministerio de vivienda, no pueden ser realizadas en un plazo corto.

Copia certificada por notario de estudio de CLIMATOLOGIA, HIDROLOGIA E HIDRAULICA, DE LA LOTIFICACION (;, UBICADA EN EL DEPARTAMENTO DE (;. Estudio con el que pretendo probar, que mis representados después de haber obtenido el estudio Geotérmico de permeabilidad; lo entregaron a una ingeniera especialista en hidrología, para que procediera a realizar, nuevamente el estudio de climatología, hidrología e hidráulica, de la lotificación , ya que los estudios anteriores, no contaban con el estudio de Geotérmica de permeabilidad, lo que según la lógica y el sentido común nos lleva a pensar, que tanto la sociedad de SUELOS Y MATERIALES tenía que contar con un lapso de tiempo considerablemente alto así como también la ingeniera que procedió a realizar el estudio de hidrología e hidráulica, ya que dicha profesional en ingeniería, ha tenido que cambiar todo el estudio que ya se había hecho; por lo que es de entender que también lleva un lapso de tiempo sumamente largo. Así como también probar, los tiempos en que fueron terminados dichos estudios. Los cuales están plasmados en los estudios.

PRUEBA TESTIMONIAL.

, de generales conocidas en el presente caso, para que rinda su declaración de propia parte, de conformidad al art. 344 Prc C y M. con quien pretendo probar, que mis representados en ningún momento ha dejado en abandono el procedimiento de regularización de la lotificación "quinteros"; así miso probar todas las gestiones que han realizado, para cumplir a la dependencia encargada dentro de los plazos, legales, así como también probar que la dependencia de urbanización no ha sido clara a la hora de hacer prevenciones, ya que por la prevención que ahora estamos aquí, era una nueva prevención que nunca había sido expuesta en todo el desplegado de prevenciones hechas con anterioridad".

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

ANÁLISIS JURÍDICO.

a) **Competencia.**

De conformidad a lo establecido en el Art. 1 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, dicha Ley tiene por objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier Título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional a partir de la vigencia de citada Ley; así como, establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

Asimismo, en cuanto al ámbito de aplicación de conformidad a lo establecido en el artículo 2 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se regirán por dicha ley, incluyendo el régimen transitorio establecido en el título segundo, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las establecidas en los literales a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k. La autoridad competente, valorará y resolverá lo que corresponda; siempre y cuando la lotificación de que se trate se encuentre comercializada, de conformidad a la presente ley, en un cincuenta por ciento, de los lotes que componen la lotificación. Para los efectos sancionatorios, determinados en el capítulo sexto del título primero y capítulo quinto del título segundo de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se incluirán todas las lotificaciones que se encuentren comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la citada ley, excepto las descritas en el literal b) del presente artículo.

Para efectos sancionatorios se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones, o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier título, y que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional, sin contar con el permiso respetivo de la autoridad competente, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 de la Ley Especial de Parcelaciones Para Uso Habitacional.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Cuando se incumple con lo dispuesto el párrafo que antecede, el infractor está sujeto a una sanción económica establecida en el Art. 61 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Desde luego que la potestad sancionadora está constreñida al principio de legalidad, por lo que cualquier sanción, deberá ser precedida de un debido proceso, dentro del cual se encuentra contenido el derecho a la defensa que es aplicable a todas las actuaciones judiciales y administrativas. El contenido y alcance del derecho al debido proceso encierra dentro de sí, un conjunto de garantías que se traducen en una diversidad de derechos para el procesado, entre los que figuran, el derecho a acceder a la justicia, el derecho a ser oído, el derecho a la articulación de un proceso debido, derecho de acceso a los recursos legalmente establecidos, derecho a un tribunal o autoridad competente, independiente e imparcial, derecho a obtener una resolución fundada en el derecho, a un proceso sin dilaciones indebidas en el que se observen las formalidades esenciales procedimentales, derecho a la ejecución de las sentencias, entre otros. Todos estos derechos se desprenden de la aplicación de los Arts. 11, 12 y 14 de la Constitución de la República.

Hecho el anterior análisis, queda plenamente establecido que la competencia dada por la ley al ex viceministerio de vivienda y desarrollo urbano y hoy ministerio de conformidad con el artículo 45-D número 10 del decreto ejecutivo N°12 de fecha veintitrés de julio de dos mil diecinueve, lo faculta no solo para autorizar el permiso de lotificación controvertido, sino también para sustanciar el presente proceso sancionatorio en el cual se ha garantizado el debido proceso. Por tanto, siendo la competencia el elemento subjetivo que condiciona la validez de todo acto administrativo, la cual cobra especial relevancia cuando afecta per se derechos o intereses de los administrados.

b) <u>Facultad Sancionadora del Estado.</u>

Según jurisprudencia e importantes y mayoritarias corrientes doctrinarias, el "iuspuniendi del Estado" concebido como la capacidad de ejercer un control social coercitivo ante lo constitutivo como ilícito, se manifiesta en la aplicación de las leyes penales por los tribunales

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

que desarrollan dicha jurisdicción, y en la actuación de la Administración Pública al imponer sanciones a las conductas calificadas como infracciones por el ordenamiento jurídico. Dicha función administrativa desarrollada en aplicación del iuspuniendi, se conoce técnicamente como potestad sancionadora de la Administración Pública.

Como otras potestades de autoridad, ésta se ejerce dentro de un determinado marco normativo que deviene primeramente de la Constitución. En tal sentido, la norma constitucional en el Art. 14, sujeta inicialmente la potestad sancionadora administrativa al cumplimiento del debido proceso: "(...) la autoridad administrativa podrá sancionar, mediante resolución o sentencia y previo el debido proceso, las contravenciones a la leyes, reglamento u ordenanzas...". Pero sobre todo, en congruencia con los fundamentos del Estado Constitucional de Derecho.

Corolario de la identidad de la potestad penal de la judicatura y la sancionadora de la administración, es la observancia de los principios consonantes que inspiran y rigen las actuaciones de ambos. Si bien dichos principios tienen también origen común en la identidad ontológica de ambas potestades, los mismos han sido tradicionalmente configurados y aplicados antes en el ámbito penal y de ahí trasladados gradualmente al ámbito administrativo a fuerza de construcciones doctrinarias y jurisprudenciales. Por esa razón, tradicionalmente se habla de aplicación de los principios del derecho Penal al ámbito administrativo sancionador.

Resulta entonces que la potestad sancionadora de la administración se enmarca en principios correspondientes a los que rigen en materia penal, pero con las particularidades o matices propios de la actividad realizada por la administración. Sabido es que existen distinciones importantes entre la actividad penal y la actividad administrativa, en razón de las distintas funciones que cumplen en el Estado de Derecho, aunque ello no debe inhibir a la administración de la aplicación de los principios rectores del iuspuniendi al ámbito administrativo sancionador, pues estos tienen origen primordialmente en la norma fundamental.

III. FUNDAMENTO DE LA DECISIÓN.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

El presente proceso ha sido promovido de oficio de parte del Ministerio de Vivienda, en adelante el Ministerio y motivado mediante informe con referencia MV/DDTUC/STUC/238/12/09/2019 de fecha doce de septiembre de dos mil diecinueve, suscrito por la Subdirectora de Tramites de Urbanización y Construcción ahora Unidad de Tramites y Permisos y agregado a folios 1 y documentos anexos agregados de folio 2 al 33 del expediente, en el que se refiere a la resolución de fecha veintiocho de mayo de dos mil dieciocho, emitida por el entonces viceministerio con referencia retirada el día seis de junio de dos mil dieciocho y con vencimiento el siete de agosto de dos mil dieciocho; y con el número de prórrogas agotadas, incluyendo una con termino fatal para la presentación del pronunciamiento sobre la misma, habiendo vencido el plazo sin que el propietario del inmueble y desarrollador parcelario continuara con el proceso de regularización de la lotificación denominada ' ubicada en el municipio de departamento de en el trámite con número de referencia específicamente solicitó se le conceda obtener la Regularización de Lotificación de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y su respectivo Reglamento, motivo por el cual se dio inicio al proceso administrativo sancionatorio con el propósito de determinar la existencia de la presunta infracción establecida en el artículo 47 inciso 2° y 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por no someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley.

Con base al principio de oficialidad y carga de la prueba es a esta administración a quien le compete probar la infracción denunciada. La doctrina de la carga de la prueba establece: "El Órgano Administrativo, está específicamente obligado a desarrollar, incluso de oficio todos los actos de instrucción; por consiguiente, le corresponde realizar todas las actividades probatorias que se consideran adecuadas para la determinación, conocimiento y comprobación de todos los datos según los cuales deba pronunciarse la resolución (Eduardo García de Entería, Curso de Derecho Administrativo II, págs. 495 y 496, 8° Edición S.L.).

En relación al informe antes citado el cual dio origen a impulsar este proceso, han comparecido los señores , en su calidad de propietaria y

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

en su calidad de desarrollador parcelario, mediante su Apoderada Especial licenciada ., quienes dentro de sus alegatos en el transcurso de este proceso los cuales están detallados en los romanos "ii" y "iv" respectivamente de esta resolución, pretenden desvirtuar los hechos señalados en este proceso en sus contra por el abandono de legalización de la lotificación ' de conformidad a lo establecido en el artículo 60 literal "a" de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Al respecto este ministerio considera que en cuanto a los argumentos planteados lo siguiente:

a) La licenciada manifiesta la falta de notificación del acto administrativo de trámite por parte de la subdirección de trámites de urbanismo y construcción hoy Unidad de Trámites y Permisos.

En virtud de la alegación expuesta es importante señalar que mediante escrito de fecha doce de febrero de dos mil diecinueve suscrito por el señor posterior de haber finalizado el plazo de la tercera prórroga concedida, solicitó un término fatal de un plazo de cuarenta y cinco días para presentar nueve propuesta de distribución de aguas lluvias, por lo cual el ministerio mediante resolución de fecha quince de febrero de dos mil diecinueve y notificada el veintiséis de febrero de dos mil diecinueve a la licenciada tal y como consta a folios 32 del expediente, se le concedió un plazo de sesenta días hábiles para solventar las observaciones realizadas en Notificación de devolución de expediente emitida en fecha veintiocho de mayo de dos mil dieciocho. Por lo cual, el acto administrativo produjo sus efectos desde el instante mismo que fue notifico a la apoderada, tal como se prescribe en el artículo 26 de la Ley de Procedimientos Administrativos considerándose como eficaz y en consecuencia de su incumplimiento dando lugar a la apertura del presente proceso administrativo sancionador.

b) Imposibilidad material del cumplimiento al plazo fatal otorgado por la subdirección de trámites de urbanismo y construcción hoy Unidad de Trámites y Permisos.

Al respecto, la licencia ; manifiesta que la Subdirección de Tramites hoy Unidad de Trámites y Permisos devolvió el trámite con una nueva prevención que

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

no había sido tomada en cuenta desde el inicio, volviendo la prevención difícil de superar en un plazo corto, haciendo referencia en su escrito presentado al punto de prevención sobre descargas de agua lluvia.

b) Sobre los argumentos planteados por la apoderada de la propietaria y desarrollador parcelario, es necesario verificar el tramite desde su inicio y al contrastar la resolución de factibilidad de regularización de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete agregada a folios 2 al 4 del expediente, podemos verificar en el numeral 4.3 denominado factibilidad de drenaje de aguas lluvias que se requiere una solución del sistema de drenaje de aguas lluvias y deberá considerarse todo lo establecido en el artículo 91 del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a parcelaciones y urbanizaciones habitacionales, por la razones expuestas se puede desvirtuar el argumento planteado por la licenciada , en el sentido que sus representados contaron con un lapso de tiempo suficiente para buscar una solución técnica adecuada con la asesoría de un profesional experto en la materia requerida, sin embargo dicha solución fue retomada hasta la notificación de la resolución de fecha tres de diciembre de dos mil dieciocho, conforme lo manifestado en su escrito agregado a folios 50 al 54, por lo cual podemos concluir que no son ciertos los hechos alegados, de igual manera la apoderada no aportan prueba que demuestre que la documentación presentada desde el inicio cumplía con los requisitos de ley, más bien se basan en conjeturas que no se encuentran sustentadas para ser valoradas en la presente resolución.

c) Falta al principio de economía en cuanto a la devolución del trámite bajo prevención, por parte de la subdirección de urbanismo y construcción.

Sobre el puto argumentado ya fue abordado en el literal anterior lo relacionado con la devolución del trámite bajo la prevención de factibilidad de drenaje de aguas lluvias, sin embargo se considera necesario abordar el tema de economía procesal, en razón que la lentitud en los procesos es de mucha preocupación en la actualidad ya que esto lleva consigo la retardación de justicia, una muy significante demora en obtener el

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

pronunciamiento por parte de la administración y sobre todo lo vuelve mucho más costoso en términos monetarios, volviendo casi imposible para un ciudadano común costear dicho proceso, violándose así el derecho del libre acceso a la justicia procesal, sin embargo en el presente caso la administración desde el momento en que se realizó la notificación de devolución del trámite mediante resolución de fecha veintiocho de mayo de dos mil dieciocho, se expusieron los puntos sobre los cuales el administrado debía de superar, sin que los mismo se lograran concluir, incluso fue el administrado quien solicito a la administración mediante escrito de fecha doce de febrero de dos mil diecinueve, agregado a folios 33 del expediente, se le concediera un término fatal de cuarenta y cinco días para presentar una nueve propuesta de distribución de aguas lluvias y a la vez subsanar las otras observaciones que se citaron en la resolución, volviendo imposible la celeridad del proceso y aumentando los esfuerzos y gastos para ambas partes, por lo tanto, imposibilitando el cumplimiento del principio de celeridad. Por ello es necesario aclarar que la función del Ministerio de Vivienda es de verificar que toda la documentación y trámite que se presenta cumpla con los requisitos mínimos exigidos por las leyes sin embargo es el administrado quien debe buscar la solución a los mismo y poder brindar a sus lote habientes las condiciones adecuadas.

d) Incumplimiento al principio obligatorio de la orientación para subsanar errores y omisiones.

Al respecto, la Unidad de Trámites y Permisos es la encargada de verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos para conceder la regularización de las lotificaciones de conformidad con las leyes aplicables a la materia, para el caso que nos ocupa y de conformidad con el artículo 15 de la Ley de Procedimientos Administrativos dicha unidad es la que proporciona la información y orientación para el trámite con el fin de que el administrado no incurra en errores u omisiones que impidan la aprobación del trámite, sin embargo esta orientación para ser efectiva debe ser efectuada a un profesional experto en el tema, situación que no fue posible desarrollarse con los propietarios de la lotificación y que puede constatarse en la documentación anexa a su escrito de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve y según lo

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

manifestado por la licenciada al señalar "... ante estas circunstancias ellos no cuentan, con un estas de ingenieros como lo tiene una sociedad lotificadora...".

Por lo motivos antes citados y conforme a la documentación anexa al presente expediente administrativo sancionador podemos corroborar que efectivamente existieron varias observaciones a los requerimientos solicitados por la Unidad de Tramites y Permisos y que los mismo no eran entregados a satisfacción y conforme a lo establecido en las leyes y reglamentos aplicables, sin embargo si existió una orientación por dicha unidad lo cual no fue posible de comprender al cien por ciento en virtud que la lotificación no contaba con personal técnico experto en la materia que comprendiera y evacuara de una manera más efectiva las observaciones, como ejemplo de ello podemos verificar que fue hasta el día veintidós de abril del año dos mil diecinueve que se realizó el estudio geotécnico por una empresa con la experticia requerida.

e) Falta de configuración al principio de responsabilidad administrativa.

Uno de los principios de la potestad sancionadora regulado en el artículo 139 de la Ley de Procedimientos Administrativos es la Responsabilidad el cual establece que solo podrán ser sancionados por hechos constitutivos de infracción las personas naturales y jurídicas que resulten responsables a título de dolo, culpa o cualquier otro título que determine la Ley, sobre el tema debemos comenzar estableciendo como primer punto los sujetos objetos del presente proceso entre ellos se comprobó como propietaria a la señora y en su calidad de desarrollador parcelario retomando el artículo 42 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, la responsabilidad de cumplir con el proceso de regularización recae sobre el propietario del inmueble y de manera solidaria sobre el desarrollador parcelario ante el incumplimiento de proceso de regularización la ley determina las sanciones e infracciones reguladas en el artículo 60 Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional como es el

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

abandono del proceso por el incumplimiento de los plazos o resoluciones, tal y como se ha venido ventilando a lo largo del presente proceso y con la prueba documental agregada se comprueba que existe un claro incumplimiento en los plazos concedidos por parte de la propietaria y desarrollador parcelario, sin que los mismo hayan logrado comprobar causa en contrario.

En ese mismo sentido veamos lo que una definición elemental sobre el abandono nos da (CABANELLAS; 2010; pág. 6), abandono es "Desistir por lo general pasivamente de lo emprendido, como una reclamación o acción".

Entendemos que Cabanellas ha sido conocido por tener conceptos ambiguos y básicos; pero que son perfectos para partir de, sin que impida quedarnos solo con este, es por ello que al desprender este concepto empieza con el verbo, desistir cuyos sinónimos como: apartarse, dejar o renunciar, esto es que se renuncia al derecho a accionar, mas no al derecho pretendido, puesto que la Acción como lo sostiene (OSORIO: Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales) "Consiste en la facultad de acudir ante los órganos de la jurisdicción, exponiendo sus pretensiones y formulando la petición que afirma como correspondiente a su derecho".

Para el presente caso el abandono surge con el apartamiento de la acción que fue iniciada con el proceso de regularización de la lotificación , y que en el transcurso del mismo se dejó de lado la misma al no buscar desde un inicio una alternativa de solución para solventar la Factibilidad de drenaje de aguas lluvias, sin continuar haciéndola efectiva, lo anterior no implica que se ha renunciado al derecho pretendido de regularizar la lotificación en comento, es decir que el abandono del proceso de regularización no afecta la pretensión más bien se trata de una sanción impuesta por la administración pública debido a la inactividad del mismo.

Otro jurista tiene bien determinados algunos aspectos en su definición al decir; "El abandono es una institución jurídica que extingue la relación procesal en el estado en que se encuentre, por inactividad de las partes y del juez que no realizan actos de

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

prosecución de la instancia, cuyo efecto es que pone fin al proceso sin afectar la pretensión" (IDROGO, TEÓFILO. 1997).

Es el primer autor que dentro de su definición menciona la palabra efecto, y lo hace de manera sencilla al señalar que el abandono de la instancia o la inactividad de las partes dentro de un proceso tiene como resultado el fin del mismo, esto es la conclusión de proceso, y obviamente de la manera extraordinaria o anormal como señalamos antes, esto es eliminar la posibilidad de continuar la pretensión dentro del mismo proceso, más no de eliminar la pretensión misma, dejando abierta la opción a reclamar la pretensión en un nuevo proceso.

f) Que mediante escrito de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinte, agregado el primero a folios 62 al 63 y documentos anexos a folios 64 al 181 de este expediente, se ofreció con base al artículo 334 Prc y M como prueba testimonial al señor , estableciendo la pretensión del testimonio.

Al respecto, luego del análisis de la solicitud y en virtud que el ofrecimiento y la pretensión de la misma recae sobre hechos evidentes, sustanciados dentro del presente proceso administrativo sancionador y resultando manifiestamente superflua, por lo tanto se tiene por no admitida la prueba testimonial ofrecida, por inutilidad cuantitativa, en el sentido que los hechos ya se puede considerar acreditado por una pluralidad de medios de prueba, de distinto tipo, de tal modo que la práctica de otros medios sólo tendría un efecto ad abundantiam objetivamente innecesario.

Con lo anterior, lo que se busca es el ahorro de esfuerzos innecesarios, pero además se persigue un fin de política procesal: "procura prestigiar la justicia, evitando que esta vista de espaldas al saber común del pueblo y su arte consiste, como se ha dicho que ignorar jurídicamente lo que todo el mundo sabe". Además como dice el maestro Couture, "Del desmoronamiento de máximas experiencias y de hechos evidentes está hecho el progreso científico y técnico. Una prohibición de probar lo contrario de los hechos tenidos por evidentes carecería de toda justificación científica".

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

Por otra parte, tomando en cuenta el principio de Proporcionalidad de la Pena, el cual establece que esta debe ser impuesta tomando como base al daño o desvalor causado, es decir el principio de proporcionalidad debe ser concebido, y así lo ha señalado entre otros, QUIRÓS LOBO (Principios del Derecho Sancionador, Comares, 1996) como una eficaz herramienta en la lucha contra la discrecionalidad de la Administración y contra su poder soberano para decidir la sanción.

En vista de las anteriores definiciones y los documentos agregados en el expediente, se verifica que efectivamente existió un abandono en el proceso de regularización y que los requisitos requeridos para continuar con el trámite de regularización a la fecha ya fueron realizados mas no revisados y aprobados por la unidad correspondiente.

Por otro lado, el llamado principio de proporcionalidad (VerhaltnismaBigkeit, en la terminología alemana, en cuya doctrina donde fue gestado originalmente), principio incluido en el más general de prohibición de exceso (UbermaBverbot), constituye un criterio constitucional informador de aquella actividad de los poderes públicos susceptible de restringir, lesionar o limitar de alguna forma los derechos individuales de los ciudadanos.

Así, mediante la exigencia de que las medidas públicas de esa índole punitiva, sancionadora o, en cualquier caso, restrictiva de derechos, se adecuen a los imperativos dimanantes del principio de proporcionalidad, se alza para las autoridades correspondientes una frontera o limite a su actuación represiva, la cual únicamente podrá ser llevada a la práctica cuando resulte estrictamente necesaria, idónea y proporcionada para obtener los objetivos perseguidos por la misma, de forma que cuando los fines buscados con su adopción puedan ser conseguidos a través de medidas alternativas manifiestamente menos gravosas, habrá de imponerse la utilización de estas últimas.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

En ese orden de ideas, tal como consta en el decreto número seis emitido por el Órgano Ejecutivo en fecha veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete en el que consta las tarifas de los salarios mínimos para las personas que trabajan en los rubros del comercio, servicio, industria e ingenios azucareros, así como para las trabajadoras y los trabajadores a domicilio que laboren para dichos rubros será de trescientos cuatro dólares con diecisiete centavos de dólar de los Estados Unidos de América mensual.

Por lo que considerando lo establecido en el artículo 61 inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional en el que establece que "ninguna multa será inferior a veinte salarios mínimos mensuales del sector la industria", y tomando en cuenta con la proporcionalidad y base de las sanciones establecida en el artículo 38 literal "f" del cuerpo normativo citado en este párrafo, y aplicando el principio de proporcionalidad de la multa el cual ha sido relacionado en esta resolución, este ministerio considera que en cuanto los argumentos vertidos en el transcurso de este proceso en el cual el propietario y desarrollador parcelario y profesional responsable no ha podido desvirtuar los hechos señalados en su contra, por lo que está sujeto a una multa equivalente a veinte salarios mínimos del sector la industria equivalentes a seis mil ochenta y tres dólares con cuarenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América (6,083.40 USD) por el incumplimiento objeto de este proceso.

En razón de lo anterior, es importante mencionar que de conformidad a lo establecido en el Inciso final del Art. 86 de la Constitución de la República dispone que "Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las que señala la ley". En ese orden de ideas, una de las consecuencias del principio de legalidad, es que los actos de alcance individual dictados por la Administración, no pueden contradecir ni hallarse en oposición con ninguna ley formal ni con ningún reglamento, sino que deben sujetarse y fundamentarse precisamente en ellos; por lo cual todas sus actuaciones han de presentarse necesariamente como ejercicio de un poder atribuido previamente por ley, la que delimita y otorga fuerza vinculante a los actos administrativos. Las diversas entidades administrativas que tienen como función

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

realizar determinados fines públicos, deben someterse en todo momento a lo que la ley establezca para la realización de los mismos. Es decir, que las diversas y no más de lo que dicta, "pues lo contrario constituiría una infracción ordenamiento jurídico, que podría provocar una invalidez en su actuación" Así se puede afirmar que el principio de legalidad que rige en la Administración Pública, opera como una normativa legal de toda la actuación administrativa, en el sentido que su actuación será válida solo si se ajusta a la normativa previa (...) Sentencia de Amparo ref. 703-1999, de fecha seis de noviembre de dos mil uno).

Asimismo, considerando este Ministerio que en cuanto a lo establecido en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional específicamente en los artículos 20 el cual establece "El lotificador y el propietario del terreno responderán solidariamente de la indemnización de daños y perjuicios que correspondan por el incumplimiento de las obligaciones que ambos o cualquiera de ellos, hubiere contraído con el lote-habiente..." y 42 inciso 20 el cual establece que "La responsabilidad de cumplir con dicho proceso recae en el propietario o propietarios del inmueble o los inmuebles generales de manera solidaria a los demás que sean considerados como desarrolladores parcelarios de acuerdo con la presente Ley."

Sobre la responsabilidad solidaria aplicada al Derecho Administrativo Sancionador, esta podrá ser exigida cuando las obligaciones incumplidas les correspondan a varias personas conjuntamente, siendo esta exigible indistintamente a cualquiera de los obligados. Sólo en este supuesto de la obligación indistinta a todos los imputados con la imposibilidad de su delimitación de forma individual será exigible de manera solidaria.

Por lo anterior, si de la comisión de la infracción son responsables varias personas conjuntamente todas ellas deberán ser imputadas y sancionadas en el procedimiento administrativo, respondiendo cada una de ellas solidariamente del cumplimiento de la sanción impuesta.

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

En ese orden de ideas, la exigencia efectiva de la responsabilidad a uno de los inculpados solidariamente no impide al que haya hecho frente a esa sanción repetir contra los demás obligados. Lo anterior, de conformidad al art.1393 del Código Civil que establece "El deudor solidario que ha pagado la deuda, o la ha extinguido por alguno de los medios equivalentes al pago, queda subrogado en la acción del acreedor con todos sus privilegios y seguridades, pero limitada respecto de cada uno de los codeudores a la parte o cuota que tenga este codeudor en la deuda.

Si el negocio para el cual ha sido contraída la obligación solidaria, concernía solamente a alguno o algunos de los deudores solidarios, serán éstos responsables entre sí, según las partes o cuotas que les correspondan en la deuda, y los otros codeudores serán considerados como fiadores.

La parte o cuota del codeudor insolvente se reparte entre todos los otros a prorrata de las suyas, comprendidos aun aquellos a quienes el acreedor haya exonerado de la solidaridad."

POR TANTO, de conformidad a lo antes expuesto y a los artículos 11, 12, 14, 86 de la Constitución de la República, 1, 2, 9, 37, 38 literal f), 60 literal a) y 61 inciso final de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y disposiciones del Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo este ministerio **RESUELVE:**

a) Téngase por establecido el abandono del proceso de regularización atribuido a en su calidad de propietaria y al señor , en su calidad de Desarrollador parcelario, del proyecto de lotificación denominado '

b) Impóngase a la señora , en su calidad de propietaria y al señor en su calidad de Desarrollador

ESTE DOCUMENTO ES VERSIÓN PÚBLICA DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 24 Y 30 DE LA LAIP
ARTICULO 6 DE LINEAMIENTO N° 1 PARA LA PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN OFICIOSA

parcelario, la multa de

DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD).

c) Ordénese a la señora en su calidad de propietaria y al señor en su calidad de Desarrollador parcelario, que se apersone en el Ministerio de Vivienda para que se extienda el respectivo mandamiento de pago de la multa impuesta dentro del plazo de diez días hábiles siguientes al día en quede firme la presente resolución, cancelando dicho pago ya sea en efectivo o mediante cheque certificado a favor de la Dirección General de Tesorería por la cantidad de

DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD), caso contrario se deberá informar por parte de la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción de este ministerio dicho incumplimiento para hacer del conocimiento, mediante copia certificada a la Fiscalía General de la República, para iniciar los procesos legales correspondientes.

d) **REMÍTASE** fotocopia certificada administrativamente de la presente resolución a la Unidad de Trámites y Permisos de este ministerio.

e) Extiéndase copia certificada administrativamente de la presente resolución a las partes involucradas.

NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

LICDA. IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO
MINISTRA DE VIVIENDA AD HONOREM.