



**V/VAMOS**  
GRUPO  
PARLAMENTARIO

*Rosa Romero*

*Diputada Claudia Ortiz*

*Ricardo López* San Salvador, 27 de junio del 2023.

Señores Secretarios de la JUNTA DIRECTIVA  
**HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
Presente.-

*Francisco Iva*

Reciban un cordial saludo, en nombre de las Comunidades de Fe Organizadas en acción (COFOA), por este medio, exponemos a los Honorables Diputados de esta Asamblea Legislativa:

Que los artículos 103 y 119 de la Constitución de la República, establecen que el Estado debe procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda, garantizando la propiedad privada en función social.

Que por medio de Decreto Legislativo No. 68, de fecha 22 de junio del año 2021, publicado en el Diario Oficial No. 130, Tomo No. 432, de fecha 8 de julio de ese mismo año, se emitió la "**Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional**", con una vigencia de dieciocho meses a partir del día de su publicación.

Que así mismo, mediante Decreto Legislativo No. 451, de fecha 19 de julio de 2022, publicado en el Diario Oficial No. 144, Tomo 436, de fecha 29 de julio de 2022, se emitió el "**Reformas a la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional**".

Que la Ley antes mencionada, establece 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 permite dar inicio a procesos de regularización e inscripción de lotificaciones, o continuar tramitando aquellos procesos que fueron iniciados conforme el régimen transitorio para la regularización de las lotificaciones que contemplaba la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

Que es necesario fortalecer el tema de la coordinación interinstitucional para superar algunos obstáculos en la práctica y garantizar el adecuado funcionamiento y aplicación de la Ley ante mencionada, ya que no hay claridad en cuanto a las Institución competente que ejecutara y supervisara dichos tramites ya que a la fecha ninguna Alcaldía Municipal ha asumido sus competencias.

Que la situación problemática que se expone atenta contra el derecho de propiedad que la Constitución de la Republica le otorga a cada Salvadoreño, y siendo esta una precondition de cada ser humano para la realización de sus derechos individuales, como por ejemplo: una vivienda digna, derecho al agua, derecho a la libre disposición de bienes, alimentación, etc., al no poder tener seguridad jurídica de tal derecho, se le está negando a cada lote habiente sus derechos individuales que le corresponden; y primordialmente a una vida digna.

Que las Comunidades de Fe Organizadas en acción (COFOA) después de haber realizado un análisis de la Ley antes mencionada, observamos los vacíos que posee la ley vigente, por lo que se vuelve necesaria la reforma que a continuación se presenta.

**POR TANTO** y en base a lo anterior, **RESPECTUOSAMENTE SOLICITAMOS:**

- 1) Reforma a la “**Ley Especial Transitoria Para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional**”, por lo que a continuación se adjunta el respectivo Decreto de Reforma.

  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
Gerencia de Operaciones Legislativas  
Sección de Correspondencia Oficial

Hora: 10:17

Recibido el: 27 JUN 2023

Por: Karlan



## **PROPUESTA DE REFORMAS A LA LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL.**

### **I. ANTECEDENTES ORGANIZATIVOS DE COFOA EN RELACION A LA PROBLEMÁTICA DE LOS TITULOS DE PROPIEDAD.**

En El Salvador, una problemática evidenciada por décadas es la falta de regularización y legalización de parcelas adquiridas por la población salvadoreña, con el afán de constituirse como propietarios de bienes inmuebles.

Sin embargo, la situación antes descrita ha trascendido tanto que actualmente las dimensiones de tal problemática afectan a un gran número de la población salvadoreña, principalmente a aquellas menos favorecidas económicamente, quienes con el deseo de constituirse propietarios de sus propias parcelas no se cercioraron de la situación en la que se encontraban los inmuebles en donde adquirieron dichas parcelas, resultando que muchos de estos inmuebles con anterioridad a la comercialización contenían gravámenes o restricciones registrales y catastrales, que a estas alturas impiden que cumplan los requisitos necesarios para que los lote habientes puedan inscribir sus derechos de propiedad ante el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Aunado a lo anterior, hemos encontrado que opacidad que han demostrado los propietarios, lotificadores y desarrolladores parcelarios de estos inmuebles comercializados; en el sentido de que a pesar de contar con las herramientas necesarias para regularizar los asentamientos poblacionales en donde se formaron lotificaciones, no tienen voluntad de querer solventar la problemática, provocando con ello una incertidumbre jurídica para cada lote habiente que se encuentra en la situación descrita.

Otro de los aspectos que han impedido una efectiva materialización del derecho a la propiedad, lo constituye también la opacidad de las instituciones designadas para la vigilancia y tramitación de los procedimientos de aprobación, regularización y legalización de las lotificaciones existentes en nuestro país, las cuales a pesar de la existencia de disposiciones normativas que les imponen obligaciones; no lo han hecho, permitiendo con ello un vacío en cuanto a la vigilancia que deben de ejercer.

Al anterior escenario, también podemos agregar el hecho de que en muchos de los casos, las corporaciones lotificadoras se desatienden completamente de sus obligaciones, hasta el punto de que ante la muerte del propietario del inmueble donde se ha desarrollado la lotificación, se desconoce la existencia de herederos y para los casos en que se conocen la existencia de herederos y siendo indispensable que estos inicien las respectivas diligencias de aceptación de herencia para adquirir la personalidad del difunto y con ello poder agilizar y darle trámite a los diversos procedimientos que se requieren para legalizar y regularizar una lotificación, nos encontramos con que estos herederos no desean aceptar herencia porque dichas diligencias requieren un costo económico que no están dispuestos a asumir; más aun cuando el desarrollador parcelario aduce no tener capital o dividendos a favor del propietario del inmueble donde se encuentran dichos asentamientos habitacionales.



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz. El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador. El Salvador



pastoralsocialcofoa@gmail.com

2525-4775



www.cofoa-fia.org

2334-5482

La situación anterior se vuelve un problema que se traslada a cada lote habiente dado que, ante la inexistencia de voluntad de los herederos de aceptar herencia, se encuentran desprovistos de mecanismos que lo obliguen a estos y si consideran el hecho de iniciar procedimientos de carácter judicial a efectos de coaccionar a estos; hemos de considerar que tales acciones implican costos económicos para cada lote habiente, los cuales en muchos casos ante la carencia de recursos económicos, deciden quedarse estáticos ante su realidad actual.

Como podemos visualizar o contextualizar; nos encontramos con un escenario en el que los sujetos obligados a solicitar las aprobaciones respectivas, así como de realizar los procedimientos de regularización y de legalización, se vuelven indiferentes ante la situación actual de los lote habientes de estos asentamientos habitacionales; en principio porque no obtienen beneficios económicos en este momento; sin considerar que sus predecesores ya obtuvieron grandes ganancias del pago seccionado y de forma total de cada uno de los lote habientes que contrataron con estos y en similar circunstancia señalan los desarrolladores parcelarios; quienes aducen no contar con capital para auspiciar a los herederos a que estos acepten herencia.

Si consideramos esta situación de insolvencia económica de propietarios, lotificadoras o desarrolladores parcelarios y de indiferencia para solventar la problemática de los lote habientes, aunado al hecho de que estos últimos no tienen solvencia económica para iniciar las acciones que fueren necesarias para poder coaccionar a tales sujetos para que den inicio a las diligencias necesarias para regularizar las lotificaciones y además tomamos en cuenta el hecho de que en muchos casos los sujetos obligados a efectos de evadir responsabilidades deciden declararse en quiebra. Encontramos un escenario sumamente desalentador para cada uno de los adquirentes de parcelas de carácter irregular.

Esa situación, es la realidad en la que se encuentran muchos asentamientos poblacionales en los que se han desarrollado lotificaciones que no cumplieron con los requerimientos mínimos para su aprobación; a la cual hay que sumarle el hecho que como mencionábamos en párrafos anteriores; el hecho de que muchos de los inmuebles que constituyen los asentamientos poblacionales de gran parte de la población salvadoreña; se encuentran gravados o con restricciones; ya que han sido hipotecados, embargados, etc., y si tenemos en cuenta el escenario de insolvencia económica de los sujetos obligados a realizar los trámites de aprobación, regularización y legalización de tales lotificaciones, hemos de preguntarnos cual será el mecanismo a tenerse en cuenta para solventar dicha situación y con ello lograr una eficaz materialización del derecho a la propiedad de cada familia salvadoreña que se encuentra en esa situación.

En ese contexto a partir del mes de diciembre del año 2018, líderes de las lotificaciones afectadas, contactan con el director de COFOA, para solicitar ayuda para legalizar sus lotificaciones, realizando las primeras visitas por parte de ocho habitantes de las lotificaciones: La Ponderosa 1 y 2, Comalapa 2; a las oficinas de COFOA, para solicitar ayuda para lograr la legalización y escrituración de sus lotificaciones.



Para efectos de contextualizar, por qué los habitantes de las referidas lotificaciones contactan al director y realizan visitas a las oficinas de COFOA, es indispensable determinar quiénes somos; es decir; quien es COFOA.

En ese contexto; "COFOA o Comunidades de Fe Organizadas en Acción, constituye un CENTRO DE SERVICIOS de la Diócesis de Zacatecoluca, organización sin fines de lucro, con presencia en los Departamento de Usulután, La paz, San Salvador, Sonsonate, La libertad y Cuscatlán, la cual a su vez forma parte de una red internacional de organizaciones basadas en la Fe que es FE EN ACCIÓN, que fue fundada por el sacerdote Jesuita John Baumann en 1972 y que se encuentra en 22 estados de la Unión Americana, en África, Haití y aquí en Centro América. Teniendo como misión la de formar líderes, que lleven sus valores de Fe a la vida pública y que a través del dialogo y la negociación con las autoridades e instituciones se le encuentre solución a los problemas que les afectan como familia y como comunidad. Y cuya visión es la de tener un país más justo y equilibrado, en donde tanto las personas en su carácter individual y las familias, tengan las mismas oportunidades de alimentación, trabajo, vivienda, educación, salud, empleo, seguridad y más; que nos permitan a todos y todas tener una vida digna, para ser felices en esta realidad temporal que vivimos como Cristianos en esta tierra y tengamos comunidades donde la Dignidad del ser humano se respete, y la solidaridad nos lleve a trabajar por el bien común."

Siguiendo esa línea histórica de involucramiento en la problemática; hemos de señalar que como COFOA, se generó en febrero del año 2019 la propuesta sobre la metodología De COFOA y conformación del Comité de Organización para tratar la problemática planteada. Realizándose la primeras Reuniones de investigación a partir del día 09 de mayo de 2019, inicialmente con los principales actores involucrados en la temática, para el caso con la Ingeniera Susana Cornejo en el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, para conocer sobre el proceso de regularización y legalización de las lotificaciones afectadas y conocidas hasta ese momento.

Lo anterior solo fue el punto de partida de las acciones realizadas por los líderes de COFOA; por lo que siendo indispensable contextualizar tales acciones, se plantean estas, en el orden cronológico siguiente:

- 1) 23 de Julio, 2019. Acción frente a Corporación ARGOZ Zacatecoluca, 70 líderes presentes de las lotificaciones La Ponderosa 1 y 2, Comalapa 2, San Pedro Nonualco y Ostuma, para conocer qué acciones se encuentra realizando para regularizar las lotificaciones.
- 2) 31 de Julio, 2019. Acción frente a Corporación ARGOZ San Salvador, 150 líderes presentes y una comisión entro a negociar con el departamento jurídico e ingeniería. Logro: compromiso para continuar con la remediación de la lotificación Comalapa 2 e iniciar los procesos para la legalización y regularización de las lotificaciones presentes.
- 3) 15 de agosto de 2019, visita al Juzgado 2° de lo mercantil, Santa Tecla, solicitar información sobre el estado de la solicitud de juicio de quiebra de la sociedad FRI (Fomento Rural Inmobiliario S. A. de C.V.)
- 4) 19 de octubre, 2019. Asamblea Comunitaria en San Pedro Nonualco, 150 líderes presentes, representantes de ARGOZ, Tutela Legal y Alberto Cruz Martínez (dueño de



- la Lotificación San Pedro), lotificaciones presentes: Ponderosa 1y 2, Comalapa 2, Miraflores, Horeb, San Martín, Ostuma y San Pedro. Logro: Remedición de Lotificación San Pedro, San Pedro Nonualco.
- 5) 10 de diciembre, 2019. Reunión Comunitaria en Zacatecoluca, 50 líderes de COFOA se reunieron con Juan Carlos Rivas (Representante Legal de La Lotificación Miraflores). Logro: Inicio del proceso de legalización de la lotificación Miraflores 1, apoyaron en esta reunión las lotificaciones antes mencionadas.
  - 6) 27 de febrero 2020: líderes de COFOA se reúnen con el jefe departamental de la Oficina de Mantenimiento Catastral (OMC), Zacatecoluca, La Paz para conocer el estado del registro de las lotificaciones: Horeb, San Martín, Ostuma, San Pedro, Miraflores 1, Ponderosa 1y 2, Comalapa 2; de las cuales solamente Comalapa 2 hay un proyecto de remarcación y Miraflores hay proyecto de declaración jurada observada; de las demás no hay proyecto presentado.
  - 7) 28 de febrero 2020: líderes de COFOA se reúnen con la Diputada Rosa María Romero para saber que conoce del problema de la irregularidad de las lotificaciones y buscar su compromiso en apoyar la lucha por la legalización de las lotificaciones, Logro: la Diputada se comprometió en apoyar todos los esfuerzos necesarios para arreglar dicha situación
  - 8) 13 de marzo 2020: Los líderes se reúnen con el Licenciado. Maeda, jefe del Departamento Jurídico de la CORPORACIÓN ARGOZ y la Lida. Xiomara Ciudad Real del departamento de ingeniería, para conocer el avance en la legalización de las lotificaciones que administra CORPORACIÓN ARGOZ, Resultado: Únicamente les informaron que están en diálogo con el Centro Nacional de Registros de El Salvador porque los trámites son muy burocráticos y se ha hecho difícil avanzar; los líderes les responden que solicitan que avancen en la legalización y escrituración de las lotificaciones y que en 30 días esperan respuestas.
  - 9) 21 de marzo 2020, se detienen las reuniones de los líderes COFOA con corporación Argoz e instituciones, por motivos de la cuarentena impuesta por la pandemia, en espera de ser reprogramadas.
  - 10) 13 de junio 2020: reunión de líderes COFOA, unidos por nuestros lotes y escrituras para iniciar un proceso de reorganización y retomar el trabajo para la legalización y escrituración de las lotificaciones, después de la cuarentena
  - 11) 15 de agosto 2020, se reúnen los líderes de COFOA afectados por la irregularidad de las lotificaciones, de los departamentos de La Paz, y Sonsonate, y los líderes deciden identificarse con un solo nombre: RENACER que significa RED NACIONAL EN ACCIÓN CON ESPERANZA Y RESISTENCIA, con el propósito de trabajar juntos y a nivel nacional, en el tema de la legalización y escrituración de los lotes, hasta éste momento ya están incluidas las lotificaciones: El Socorro, Santa Eugenia, Horeb y San Martín, del municipio de Zacatecoluca; Lotificación Ostuma del municipio de Santa María Ostuma, San Pedro, del municipio de San Pedro Nonualco; La Paz, de los municipios de San Pedro Masahuat y El Rosario La Paz; El Cauca, del municipio de El Rosario Miraflores 1, del municipio de San Pedro Masahuat; Ponderosa 1 y 2, y Comalapa 2 del municipio de San Luis Talpa; Lotificación Amberes del municipio de Tapalhuaca, del Departamento de La Paz; Lotificaciones San Damián, Palmira y San Mauricio del municipio de Armenia, Departamento de Sonsonate; Lotificación Las Victorias 1 del



municipio de San Juan Opico, Departamento de La Libertad; Lotificaciones: Las Brumas, Bella Vista 2, Primavera y Santa Teresa del municipio de Cojutepeque, Departamento de Cuscatlán.

- 12) 29 de agosto 2020, los líderes de RENACER del Departamento de La Paz, se reúnen con los representantes de Alcaldías donde están las lotificaciones con situación de irregularidad, para buscar su compromiso en el acompañamiento a la solución del problema, ya que como Alcaldías tienen la obligación de supervisar el desarrollo de las lotificaciones, logro: se logra el compromiso de las dos Alcaldías presentes en apoyar los esfuerzos que los líderes de COFOA están realizando, con las Alcaldías que no se hicieron presentes, los líderes se están reuniendo con ellas para buscar su apoyo, y los líderes han logrado su compromiso
- 13) 26 de septiembre 2020: reunión de RENACER Nacional para elegir el comité de investigación que los representará en las reuniones con funcionarios, y definir fechas para repasar la agenda para dichas reuniones
- 14) 24 de octubre 2020, líderes del comité de investigación de RENACER se reúnen con el Diputado Mario Ponce, Presidente de la Asamblea Legislativa para saber que conoce de la problemática de las lotificaciones y de qué forma va a apoyar el trabajo de los líderes: logro: El Diputado abrió el espacio para que el técnico de la Comisión de Obras Públicas, Transporte y Vivienda se reuniera con el director de COFOA y el equipo técnico de COFOA, así como también un espacio para que líderes de COFOA/RENACER, equipo jurídico y director de COFOA tengan una audiencia en la sesión de Comisión que realizan cada miércoles.
- 15) 10 de noviembre de 2020, reunión con los procuradores adjuntos de la niñez y la juventud y de la mujer y familia, con el propósito de buscar su apoyo a la solución a la falta de escrituras de las lotificaciones, el compromiso fue: dar acompañamiento en caso se necesite acompañamiento jurídico.

26 de noviembre, reunión con la dirección de Hábitat y Asentamientos Humanos del Ministerio de Vivienda, y con personal del Instituto para la Legalización de las Propiedades, para saber conocer de qué manera como Ministerio de Vivienda van a ayudar a la solución de la necesidad de escrituración de las lotificaciones, respuesta de las dos instituciones: NO PODEMOS HACER NADA, ESTAMOS CON LAS MANOS ATADAS PORQUE LA LEY NO NOS FACULTA

- 16) 13 de enero 2021: visita a la Comisión de Obras Públicas Transporte y Vivienda de la Asamblea Legislativa (2018 – 2021), para entregar propuestas de reformas a la Ley de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional
- 17) 9 de marzo de 2021, acción en los Centro Nacional de Registros de los Departamentos de La Paz, La Libertad, Sonsonate y Cuscatlán, para agilizar los procesos de legalización y regularización de las lotificaciones, cada director recibió a una comisión de líderes y se comprometieron a dar prioridad a las lotificaciones que estén en el listado de COFOA/RENACER
- 18) 30 de abril, entrega de cartas de solicitud de reunión al director de CNR Nacional (Quién recibió inmediatamente a la comisión de líderes COFOA) y a junta directiva de la Corporación Argoz, solicitud que fue recibida por el jefe del departamento jurídico.



- 19) 3 de mayo de 2021, entrega de carta de solicitud de reunión al Presidente de la República.
- 20) 24 de mayo de 2021, Reunión en la Defensoría del Consumidor en San Salvador, logrando que dos lotificaciones del Departamento de La PAZ logren: permiso de escrituración e inscripción en el CNR
- 21) 1 de junio, acción en Asamblea Legislativa, para mostrar públicamente y que el Presidente el problema de las lotificaciones.
- 22) 2 de julio, acción frente a Casa Presidencial, entrega de más de 800 cartas de solicitud de reunión al Presidente Nayib Bukele
- 23) 26 de julio, líderes de COFOA reciben carta de Conan Castro, secretario jurídico de la presidencia, en la cual el Presidente de la República asigna a Michelle Sol, como encargada directa de dar seguimiento a la problemática de las lotificaciones.
- 24) 7 de octubre, acción en el Ministerio de Vivienda, al no tener respuesta de reunión por parte de la Ministra Michelle Sol, cuando ya se le había asignado por parte del Presidente Nayib Bukele, en dicha reunión la Ministra se comprometió a formar una Mesa técnica para ver los casos de las lotificaciones.
- 25) 12 de noviembre, reunión con el equipo jurídico de la Ministra de Vivienda Michelle Sol para entrega de propuestas de reformas a la Ley de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
- 26) Reunión con equipo jurídico para entrega de documentaciones de las lotificaciones, ahí nos solicitan matriz de lotificaciones.
- 27) 13 de enero de 2022, firma de convenio de la Mesa técnica de casos colectivos para ver los casos de lotificaciones
- 28) 25 de marzo, acción frente al Ministerio de Vivienda, para exigir agilización trabajo de la Mesa de casos colectivos en el caso de lotificaciones.
- 29) 4 de abril, inicio de audiencias conciliatorias con la mesa de casos colectivos en la Defensoría del Consumidor.
- 30) 16 de agosto, reunión con la mesa de casos colectivos, para presentarle al Ministerio de Vivienda una lista de observaciones elaborada por los líderes, por el mal trato recibido por parte de la mesa técnica.
- 31) 28 de septiembre, acción frente al Ministerio de Vivienda, se entregó carta a la Ministra para solicitarle nuevamente una reunión.
- 32) 17 de octubre, reunión con la Ministra de Vivienda, la Ministra de Vivienda Michelle Sol, únicamente se dedicó a proporcionar un informe escueto sobre el estado de algunas lotificaciones.
- 33) 10 de noviembre, reunión con la Fiscal asignada a la Mesa técnica de casos colectivos para conocer los procesos a seguir para las denuncias.
- 34) 16 de diciembre, primer bloque de denuncias: Departamentos de **La Paz**: La Paz 2, Comalapa 1 y 2, Poderosa 1 y 2; **Sonsonate**: Campamento y Palmares; **San Salvador**: Miramar, Llano 1
- 35) 20 de diciembre, reunión con equipo técnico del Ministerio de Vivienda y representantes de la Mesa de casos colectivos, propusieron una próxima reunión en donde se iba a presentar los avances en la nueva Ley permanente de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional





# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA



pastoralsocialcofoa@gmail.com



www.cofoa-fia.org

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz, El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador, El Salvador



- 36) 13 de enero de 2023, reunión con tres fiscales asignadas al caso de lotificaciones, para conocer avances en las primeras denuncias
- 37) 16 de febrero, acción en el CNR de Zacatecoluca, para exigir agilidad en el proceso de regularización en el caso de la lotificación Miraflores.
- 38) 15 de marzo, segundo bloque de denuncias: Departamentos de **San Salvador**: Llano2 y 3, San Cayetano y El Morro; **La Libertad**: Cimarrón y Las Victorias; **Sonsonate**: San Damián y Santa Isabel; **La Paz**; Santa Eugenia, Ostuma y La Paz 1.
- 39) 11 de mayo, reunión con dos Fiscales asignadas a los casos de lotificaciones de Argoz de las zonas occidental, central y oriental
- 40) 31 de mayo, reunión con Fiscal asignada a los casos de lotificaciones administradas por Argoz en los Departamentos de: Cuscatlán, Cabañas, La Paz y San Vicente.

Luego de haber expuesto en orden cronológico cada una de las acciones realizadas por los Líderes de COFOA; es indispensable también, señalar el número de lotificaciones que se encuentran organizadas en COFOA/RENACER, señalándose las siguientes:





# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA COFOA\_FIA COFOA\_FIA

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz, El Salvador

pastoralsocialcofoa@gmail.com

www.cofoa-fia.org

2525-4775

2334-5482

N°	NOMBRE LOTIFICACION	DIRECCIÓN	N° LOTES	PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL	DESARROLLADOR PARCELARIO	N° MATRICULA	N° DE LOTES INSCRITOS
1	Lot. La Paz 1 y 2	Cantón El Carmen, San Pedro Masahuat	135	Jorge Pereira e Ing. Jorge Castillo.	Proyectos Dinámicos S.A. de C.V		
2	Lot. El Tunal	Cantón El Cerro, Caserío Santa Cruz, El Tunal, El Rosario.		Lic. Rolando Maeda	Corporación Argoz S. A	N° 55018623-00000	
3	Lot. El Cauca	Santa Marta El Pedregal, El Rosario, La Paz.	2,168	Lic. Rolando Maeda (FRI)	Corporación Argoz S. A		
4	Lot. El Socorro	Kilómetro 67 ½ Cantón El Socorro, carretera a Usulután, Zacatecoluca, La Paz	91	Lic. Rolando Maeda	Corporación Argoz S. A	N° 55062076-00000	
5	Lot. Miraflores #1 "A"	Kilómetro 35, Cantón El Carmen, San Pedro Masahuat	1,125	Lic. Juan Carlos Rivas	Miraflores S.A		
6	Lot. La Horeb	Cantón Penitente, Abajo, Kilómetro 61 Zacatecoluca, Autopista, La Paz.	80	Lic. Rolando Maeda	Corporación Argoz S. A		



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe

**COFOA** **COFOA\_FIA** **COFOA\_FIA**



pastoralsocialcofoa@gmail.com  
www.cofoa-fia.org

2525-4775  
2334-5482



4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz, El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador, El Salvador



7	Lot. Huiscuilapa	Cantón San Antonio Abajo, contiguo a puente Huiscuilapa, Santiago Nonualco.	84	Lic. Maeda Rolando	Corporación Argoz S. A		
8	Lot. Bella Vista 2	Carretera Antigua a Zacatecoluca, calle vieja kilómetro 26, Cuyulitán, La Paz	75	Roberto Henríquez	Persona Natural		
9	Lot. San Simón	Cantón El Carao, kilómetro 51, carretera litoral, calle vieja, por Hotel El Imperial, San Rafael Obrajuelo	77	Pte	Persona Natural	N° 00000	55062534-
10	Lot. Comalapa 1 y 2	Cantón La Cuchilla Comalapa, kilómetro 33 ½, carretera Litoral, San Luis Talpa, La Paz	400	Pte	Corporación Argoz S. A	N° 00000	55158158-
11	Lot. Ponderosa 1 y 2	Cantón La Cuchilla Comalapa, kilómetro 33 ½, Carretera Litoral San Luis Talpa, La Paz	500	Lic. Maeda Rolando	Grusesa S.A de C.V	N° 55017180.00000	
12	Lot. Nueva Comalapa	Pte	20	Lic. Maeda Rolando	Corporación Argoz S. A		



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz. El Salvador



pastoralsocialcofoa@gmail.com



www.cofoa-fia.org

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador. El Salvador



2525-4775



2334-5482

13	Lot. La Mayra	Cantón La Lucha, kilómetro 70 carretera a Usulután, Zacatecoluca	314	Lic. Rolando Maeda	Corporación Argoz S. A	N° 55047364- 00000 N° 55047364-00000
14	Lot. San Martin	Cantón Penitente Abajo, kilómetro 61, carretera a Zacatecoluca, Autopista, La Paz.	32	Lic. Rolando Maeda	Corporación Argoz S. A	
15	Lot. Santa Eugenia	Kilómetro 67, Cantón El Socorro, carretera a Usulután, Zacatecoluca, La Paz	324	Lic. Rolando Maeda	Corporación Argoz S. A	N°55112689- 00000 N°55112688- 00000
16	Lot. Ostuma	Cantón San Antonio, Calle a Santa María Ostuma, La Paz	83	Lic. Rolando Maeda	Corporación Argoz S. A	
17	El Castaño	Carretera a la Costa del Sol, cantón Las Isletas, San Pedro Masahuat, La Paz		Lic. Rolando Maeda	Corporación Argoz	



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe

**COFOA** **COFOA\_FIA** **COFOA\_FIA**



[pastoralsocialcofoa@gmail.com](mailto:pastoralsocialcofoa@gmail.com)  
[www.cofoa-fa.org](http://www.cofoa-fa.org)

2525-4775  
2334-5482



4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz, El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador, El Salvador



18	Barrio Nuevo	calle Guachipilines, Olocuita, La Paz	los por censo (Se dice que son 600 lotes)	sacar (Se dice que son 600 lotes)	José Roberto Henríquez Castro, Julio Prado Tatarania	Inversiones AYASEL,:( INAY, S.A de C.V)			
19	Bella vista 1 y 2	Cuyutitan			Ernesto Luna	Fénix			
20	San Ernesto	Rosario la Paz	125		Francisco Herberto Ayala	Inversiones Ayazel S. A. de C. V.			
21	Lot. Nuevo Barrio	Olocuita	70		Gloria Aida Sosa Vda de Vázquez	Víctor Manuel Romero Flores			
22	Lot. La Flecha	Santiago Nonualco	500		Tania Liseth de Trejo Alvarenga	Dueñas Independientes	10008518-00000		
23	Lot. Nueva Comalapa	San Luis Talpa	150		Kathya Elizabeth Trejo Mónica López				
24	Lot. Isabel mayo	Santa Isabel 3 de mayo. Sonsonate.	Total de lotes: 517 (46 lotes faltan de escriturar)		Inversiones Palmira S.A de C.V	Corporación ARGOZ	10034493-00000		No hay lotes inscritos
25	Lot. Palmira	Barrio La Cruz Armenia Sonsonate	total de lotes: 86 (70 lotes faltan de escriturar)						



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz, El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador, El Salvador



pastoralsocialcofoa@gmail.com



www.cofoa-fia.org

2525-4775

2334-5482



26	Lot. Hda. La Pradera	Km. 70 carretera al puerto de Acajutla, Sonsonate. Sonsonate	total de lotes: 433 (300 lotes faltan de escriturar)	FRI S.A de C.V	Corporación ARGOZ		
27	Campamento 1 y 2	Cantón Metalío, arriba de Costa Azul, calle las Cureñas. Acajutla Sonsonate	total de lotes: 608 (200 lotes faltan de escriturar)	Inversiones Calvo	Corporación ARGOZ	10208149-00000 10170165-00000	4 presentaciones sin inscribir
28	Lot. San Damián Sonsonate	Finca El Mercedo o Las Palmeras Lotificación San Damián, lote gral. S/N Armenia, Sonsonate-	total de lotes: 250 (200 lotes faltan de escriturar)	Rosales y Rosales de C.V.	Corporación ARGOZ.	10004591-00000	
29	Lot. San Damián Sonsonate.	Finca El Mercedo o Las Palmeras Lotificación San Damián, lote gral. S/N Armenia, Sonsonate-	total de lotes: 150 (100 lotes faltan de escriturar)	Rosales y Rosales de C.V.	Corporación ARGOZ.		
30	Lot. San José Jujutla Ahuachapán	Suburbios de Jujutla y en otra parte Cantón los Amates, Jujutla, Ahuachapán.	Total de lotes: 50 (45 lotes faltan de escriturar)	Guillermo Moran Artero	Propietario Particular	15031399-00000	



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe

COFOA COFOA\_FIA COFOA\_FIA



pastoralsocialcofoa@gmail.com  
www.cofoa-fia.org

2525-4775  
2334-5482



4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz, El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador, El Salvador



31	Lot. claveles Ahuachapán Los 2,	13Cantón Guatales, Lot. Los Claveles Ahuachapán	total de lotes: 52 (20 lotes faltan de escriturar)	Julio Guillen (Fallecido) Esposa (Kenia Viuda de Guillen)	Propietario Particular		
32	Lot. Las Tablas, Sonsonate, Sonsonate	Caserío El Flor, Miralvalle, Lot. Las Tablas, Sonsonate	total de lotes: 239 (200 lotes faltan de escriturar)	FRI S.A de C.V	Corporación ARGOZ		
33	Lot. Milagrosa, Cantón carrizal	Nahuizalco, Sonsonate.	total de lotes: 250 (200 lotes faltan de escriturar)				
34	Lot. Francisco San	Final 3 AV. Sur, Barrio Trinidad, San Juan Opico, La Libertad	total de lotes: 47 (45 lotes faltan de escriturar)	Zoila de Cardona	Corporación ARGOZ		5 inscritos 3 presentación
35	Lot. Victoria	Barrio el calvario, San Juan Opico, La Libertad	total de lotes: 143 (65 lotes faltan de escriturar)	Los Cueros SA de CV	ARGOZ SA de CV	30017065-00000	63 inscritos 28 presentación
36	Lot. Trebol 1	Cantón Capulín, Colon, La Libertad	total de lotes: 300 (200 lotes faltan de escriturar)	PROTOTAL SA de CV	Corporación ARGOZ	30031826-00000	No hay lotes inscritos.





# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA COFOA\_FIA



COFOA\_FIA

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz, El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador, El Salvador



pastoralsocialcofoa@gmail.com



www.cofoa-fia.org

2525-4775  
2334-5482

37	Lot. Veracruz	Cantón Colón, La Libertad	Capulín, Capulín, La Libertad	total de lotes: 40 (25 lotes faltan de escriturar)	Rene Sermeño	Corporación ARGOZ	Insc. 89 libro 407
38	Lot. Encarnación	Cantón Colón, La Libertad	Capulín, Capulín, La Libertad	total de lotes: 125 (100 lotes faltan de escriturar)	María Teresa Chávez	Corporación ARGOZ	30042518-00000
39	Lot. Agua Escondida 1	Km 27 carretera al Puerto de La Libertad		total de lotes: 250 (200 lotes faltan de escriturar)	José Gómez Mercedes Herrera	Corporación ARGOZ	30056962-00000 30056988-00000 30056998-00000 30057000-00000
40	Lot. Palmares	Km 30 carretera al Puerto de La Libertad		total de lotes: 110 (90 lotes faltan de escriturar)	Francisco Jose Arriza, Ofelia Guadalupe Arriaza, Sara Nohemi Arriaza, Katherine Guadalupe Arriaza, Ana Maria Moran	Corporación ARGOZ	30038826-00000



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe

**COFOA** **COFOA\_FIA** **COFOA\_FIA**

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz. El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador. El Salvador

[pastoralsocialcofoa@gmail.com](mailto:pastoralsocialcofoa@gmail.com)  
 [www.cofoa-fia.org](http://www.cofoa-fia.org)

2525-4775  
 2334-5482

Lot. San Isidro	Cantón Tepaagua, calle al 15Cantón Las Mesas, Km 27 carretera al puerto de La Libertad	total de lotes: 40 (35 lotes faltan de escriturar)	Ana Moran de Orantes y José Ricardo Moran	Corporación ARGOZ	30060525-00000 Inmueble 1) 30060552-00000 (Inmueble 2) 30060559-00000 (Inmueble 3) 30060561-00000 (Inmueble 4) 30060563-00000 (Inmueble 5 ) 30060564-00000 (Inmueble 6 ) 30060566-00000 (Inmueble 7 ) 30060571-00000 (Inmueble 8) 30060573-00000 (Inmueble 9) 30060574-00000 (Inmueble 10) 30060575-00000 (Inmueble 11) 30060576-00000 (Inmueble 12 ) 30060577-00000 (Inmueble 13) 30060579-00000 (Inmueble 14)	
-----------------	--	--	---	-------------------	--	--



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



total de lotes: 105 (55 lotes faltan escriturar)



pastoralsocialcofoa@gmail.com



www.cofoa-fia.org

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz, El Salvador



Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador, El Salvador



2525-4775

2334-5482

42	Lot. Cimarrón	Cantón Tepeagua, calle al 16 Cantón Las Mesas, Km 27 carretera al puerto de La Libertad	total de lotes: 105 (55 lotes faltan escriturar)	LETICIA SA de CV	Corporación ARGOZ	30023519-00000	1 inscrito 3 presentación
43	Lot. Mangos 1	Cantón Tepeagua, calle al 16 Cantón Las Mesas, Km 27 carretera al puerto de La Libertad	total de lotes: 100 (75 lotes faltan escriturar)	Elsa Mercedes Herrera, Ana Vilma Herrera, Rafael Herrera Rodríguez, Evelin del Carmen Alfaro	Corporación ARGOZ	mangos 1--- 30026863-00000 30056982-00000 mangos 2--- 30049476-00000	
44	Lot. Mangos 2	Cantón Tepeagua, calle al 16 Cantón Las Mesas, Km 27 carretera al puerto de La Libertad	total de lotes: 50 (45 lotes faltan escriturar)	Elsa Mercedes Herrera, Ana Vilma Herrera, Rafael Herrera Rodríguez, Evelin del Carmen Alfaro	Corporación ARGOZ	mangos 1--- 30026863-00000 30056982-00000 mangos 2--- 30049476-00000	
45	Lot. Agua Escondida 2	Km 27 carretera al Puerto de La Libertad	total de lotes: 235 lotes (150 lotes faltan escriturar)	José Arturo Gómez y Mercedes Herrera	Corporación ARGOZ		
46	PITARRILLO 1, 2 y 3	CALLE QUEZALTEPEQUE K. A 14 NEJAPA S. S.	450	EDUARDO MELÉNDEZ (HIJO)	AGRICOLA LOTIFICACIONES S. A.	NO PRESENTA EXTRACTADA	XXXX



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe

**COFOA** **COFOA\_FIA** **COFOA\_FIA**



[pastoralsocialcofoa@gmail.com](mailto:pastoralsocialcofoa@gmail.com)  
[www.cofoa-fia.org](http://www.cofoa-fia.org)

[www.cofoa-fia.org](http://www.cofoa-fia.org)

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz, El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador, El Salvador

2525-4775  
2334-5482



47	LUCITA LINDA	K 30 Y MEDIO, CARRETERA TRONCAL NORTE SAN GERONIMO, GUAZAPA S.S.	DEL CANTON	97	MARIA EMMMA ARTEAGA DE MEJIA	INGENIERERIA DE S.V. JUMBO	S.A.	60078583-00000	XXXXX
48	SAN JOSÉ	KILIMOTRO CARRETERA TRONCAL NORTE, GUAZAPA S. S.	25 DEL	64	RAÚL MAYORGA TORRES (USUFRUCTO) KEYVYN JAIME MURCIA MAYORGA (NUDA)	INGENIERERIA DE S.V. JUMBO	S.A.	60043074-00000	XXXXX
49	SAN CAYETANO	CARRETERA TRONCAL NORTE, EL PAISNAL, SAN SALVADOR	DEL PAISNAL,	616	SOCIEDAD ARAUJO MINEROS DE C.	ARGOZ		NO PRESENTA	XXXXX
50	EL LLANO #1	CARRETERA TRONCAL NORTE, EL PAISNAL, SAN SALVADOR	DEL PAISNAL,	590	JOSÉ ARTURO GÓMEZ EXPLORACION ES AGRÍCOLAS S.A.DE C.V	ARGOZ		NO PRESENTA	XXXXX
51	EL LLANO #2	CANTON POTREROCASERIO EL TULE, PAISNAL, S.S.	EL EL	278	JOSÉ ARTURO GÓMEZ EXPLORACION ES AGRÍCOLAS S.A.DE C.V	ARGOZ		NO PRESENTA	XXXXX



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz. El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador. El Salvador

pastoralsocialcofoa@gmail.com

www.cofoa-fia.org

2525-4775

2334-5482

62	Lotificación Manigua 2	Municipio de Ciudad Delgado, San Salvador		CORPORACION ARGOZ, S.A DE C.V.,	
63	Lotificación Manigua 3	Municipio de Ciudad Delgado, San Salvador		CORPORACION ARGOZ, S.A DE C.V.,	
63	Lotificación Santa Rosa	San Marcos, San Salvador	400 aproximadamente	CORPORACION ARGOZ, S.A DE C.V.,	





# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA FIA COFOA\_FIA

COFOA\_FIA



4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz. El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador. El Salvador

2525-4775

2334-5482



pastoralsocialcofoa@gmail.com

www.cofoa-fia.org

52	EL LLANO #3	CANTON EL POTRERO CASERIO EL TULE, EL PAISNAL, S.S.	157	EXPLOTAICON ES AGRICOLAS S.A. DE C.V.	ARGOZ	NO PRESNETA	XXXX
53	DIVINA PROVIDENCIA	CANTÓN EL MORO K. 20 Y MEDIO AUTOPISTA A COMALAPASANTIAGO TEXACUANGOS, S.S.	40	ALBARO EDUARDO BONILLA REYES	DAWSON COMPAÑIA	NO PRESENTA	XXXX
54	PRADOS DE LA PAZ	CALLE AL CARRIZAL, CONTIGUO A LA COLONIA VISTA AL LAGO, COJUTEPEQUE, CUSCATLÁN	33	FRANCISCO EDMUNDO BARRIERE	PROYECTOS DINAMICOS (JOSE ANTONIO PORTILLO)	50032528-00000	NINGUNO
55	VISTA LAGO	BARRIO SAN NICOLAS, SUBURBIOS LOTIFICACION VISTA AL LAGO, COJUTEPEQUE, CUSCATLAN.	204	NELSON NAVARRO COMO REPRESENTANTE LEGAL Y MIGUEL NAVARRO COMO PROPIETARIO DEL TERRENO GENERAL	ARGOZ	50012684-00000	SE DESCONOC E NUMERO EXACTO



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe

**COFOA** **COFOA\_FIA** **COFOA\_FIA**



pastoralsocialcofoa@gmail.com  
www.cofoa-fia.org

2525-4775  
2334-5482



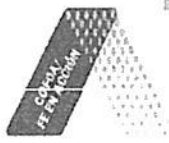
4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz, El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador, El Salvador



56	ELEN 1	BARRIO SAN SEBASTIAN, COMO EL TRANSITO, ILOBASCO, CABAÑAS.	696	RUBEN GUILLERMO ECHEGOLLEN	ARROYUELO S.A DE C. V	45001131-00000	SE DESCONOC E NUMERO EXACTO
57	ELEN 2	BARRIO SAN SEBASTIAN, COMO EL TRANSITO, ILOBASCO, CABAÑAS.	480	BORJA GOMEZ	BORJA GOMEZ S.A DE C.V (BOME S.A DE C.V)	45001131-00000	SE DESCONOC E NUMERO EXACTO
58	Lotificación El Morro	Santiago Texacuangos	110		Mejía Quijada, Miguel Iván		
59	Lotificación Miramar	Municipio de Santo Tomas, Departamento de la San Salvador;	214	Sociedad CARDIO S.A de C.V.	CORPORACION ARGOZ, S.A DE C.V.,		
60	Lotificación Brisas del sur	Municipio de Santo Tomas, Departamento de la San Salvador;			CORPORACION ARGOZ, S.A DE C.V.,		
61	Lotificación Amatlán	Municipio de Ilopango, San Salvador	66 lotes		CORPORACION ARGOZ, S.A DE C.V.,		





# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA

Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz, El Salvador

4ta Calle Poniente #7,  
Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador, El Salvador



pastoralsocialcofoa@gmail.com



www.cofoa-fia.org

2525-4775

2334-5482

62	Lotificación Manigua 2	Municipio de Ciudad Delgado, San Salvador		CORPORACION ARGOZ, S.A DE C.V.,	
63	Lotificación Manigua 3	Municipio de Ciudad Delgado, San Salvador		CORPORACION ARGOZ, S.A DE C.V.,	
63	Lotificación Santa Rosa	San Marcos, San Salvador	400 aproximada mente	CORPORACION ARGOZ, S.A DE C.V.,	





## II. ANTECEDENTES HISTORICOS Y LEGALES DE LA LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL.

La situación problemática que se expone atenta contra el derecho de propiedad que la Constitución de la Republica le otorga a cada Salvadoreño, y siendo esta una precondition de cada ser humano para la realización de sus derechos individuales, como por ejemplo: una vivienda digna, derecho al agua, derecho a la libre disposición de bienes, alimentación, etc., al no poder tener seguridad jurídica de tal derecho, se le está negando a cada **lote habiente** sus derechos individuales que le corresponden; y primordialmente a una vida digna.

Los derechos antes mencionados permiten a cada persona en particular vivir una vida digna. En ese sentido y teniendo en cuenta que el estado está obligado a garantizarles a los salvadoreños el derecho humano a la propiedad, **el artículo dos incisos primeros** de la Constitución de la República, establece lo siguiente: **“Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos”**. Así mismo, **el Artículo ciento tres**, establece **el derecho a la propiedad privada en función social**, y **el artículo ciento diecinueve**, establece que el estado procurara que el mayor número de familias lleguen a ser propietarios de su vivienda, por lo que al materializar cada uno de estos derechos, estamos diciéndole al mundo y a la sociedad en particular y a cada Estado inmerso en la problemática planteada, que la Dignidad Humana que le corresponde a cada uno de sus habitantes no es inalienable a cada uno de ellos, se tiene que buscar la garantía de sus derechos.

Por lo tanto el Presidente de la República mediante el uso de su potestad de observar todo decreto legislativo que no cumpla requisitos constitucionales y su potestad reglamentaria, debe determinar, luego de haber analizado el problema, si la solución esperada, corresponde a los resultados obtenidos con la ley o si requiere una modificación a los distintos cuerpos normativos que abordan la problemática, o si es idóneo unificar en un solo cuerpo normativo todos los cuerpos normativos que se refiera a la materia en mención con el fin de dar una solución integral al problema de las lotificaciones irregulares.

Antes de continuar haremos una retroalimentación histórica de los distintos cuerpos normativos que llevaron a la creación de la **LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL**:



Antes de 1951 solo el Código Civil regula la transferencia de dominio de los bienes, existiendo un vacío legal en donde no se requerían técnicos que regulen y reglamenten los fraccionamientos territoriales. (Dando lugar a un desorden urbanístico) que hasta la fecha no se ha podido solucionar con la creación de distintos cuerpos normativos.

LEY	AÑO	
<b>Ley de Urbanismo y Construcción.</b>	1951	Con esta ley se crea la (DUA) Dirección de Urbanismo y Arquitectura.
<b>Ley de Catastro</b>	1974	Para todo fraccionamiento se debe presentar un plano a catastro para ser revisado y aprobado.
<b>Código Municipal</b>	1986	Las Alcaldías adquieren autonomía para poder otorgar permisos para lotificar cuando el municipio posea la capacidad técnica necesaria. (dicho en otras palabras, que se tenga el personal técnico idóneo para emitir los permisos)
<b>Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcciones</b> (en lo relativo a parcelaciones y urbanizaciones para uso habitacional)	1991	El objetivo era establecer criterios técnicos para la autorización de parcelaciones y urbanizaciones para uso habitacional.
<b>Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.</b>	1993	Surge la OPAMSS, con la que se busca regular las normas urbanísticas del área metropolitana de San Salvador.
<b>Ley de Creación de la Unidad de Registro Social de Inmuebles</b>	1994	Antes de la entrada en vigencia de esta ley solo se podían hacer segregaciones simples. Esta ley incorpora la desmembración en cabeza de su dueño. (no existía una descripción técnica muy precisa)
<b>Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.</b>	2011	Con la entrada en vigencia de esta ley se constituyen micro regiones donde las alcaldías conceden permisos de parcelación o lotificación.



<b>Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.</b>	2012	Esta ley establece como lotificaciones irregulares las que no tienen permisos vigentes antes del 7 de septiembre de 2012. <i>Esta ley contaba con un régimen transitorio que regulaba la forma de regularizar las lotificaciones irregulares.</i>
<b>Ley Especial de Agilización de Trámites para el Fomento de Proyectos de Construcción.</b>	2013	Surge con el fin de agilizar la aprobación de proyectos habitacionales no reguladas en la Ley de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional de 2012. (busca eliminar la burocracia institucional)
<b>Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones de Uso Habitacional.</b>  Esta ley retoma las mismas figuras de la parte transitoria de la ley de Lotificaciones de 2012.	2021	Esta ley tiene una vigencia de 18 meses.  Con el fin de que todas las lotificaciones irregulares vigentes antes del 7 de septiembre de 2012 puedan solventar su incertidumbre jurídica.

Siguiendo esta línea de tiempo nosotros como Comunidades de fe Organizadas en Acción (COFOA) después de haber realizado un análisis de la Ley **Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional** y de acompañar a los Lote habientes en el proceso que están siguiendo ante la mesa Técnica de Casos Colectivos.

Vemos necesario modificar la normativa existente debido a que el actual marco jurídico no permite implementar la solución a la problemática de las lotificaciones, constituidas y comercializadas antes del siete de septiembre del año dos mil doce, en razón que estas no cumplen en la actualidad con todos los requisitos que esta Ley exige, para entrar al proceso de regularización e inscripción de lotificaciones.

Es por ello que hacemos las siguientes propuestas de reforma:

REFORMAS A LA LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL.		
N°	ARTICULO A REFORMAR.	REFORMA.
1	Intercalar entre el artículo 2 y el artículo 3 un Artículo que describa los principios que regirán la presente ley	<b>1. Legalidad:</b> Los entes obligados en la presente ley actuarán con pleno sometimiento al ordenamiento jurídico, de modo que solo puede hacer aquello que esté previsto



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz. El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador. El Salvador



pastoralsocialcofoa@gmail.com

2525-4775



www.cofoa-fia.org

2334-5482



		<p>expresamente en la Ley y en los términos en que ésta lo determine;</p> <p><b>2. Antiformalismo:</b> Ningún requisito formal que no sea esencial debe constituir un obstáculo que impida injustificadamente el inicio del procedimiento, su tramitación y su conclusión normal. Asimismo, la Administración (Ministerio de Vivienda, Alcaldías y Asociaciones de Municipalidades) deben interpretar los requisitos esenciales en el sentido que posibilite el acceso a los procedimientos y el pronunciamiento de una resolución de fondo;</p> <p><b>3. In Dubio Pro Lote Habiente:</b> En caso de duda sobre el alcance de las disposiciones legales, se aplicará la norma que más favorezca al lote habiente, con la finalidad que pueda acceder a la legalización y regularización de su lote o vivienda, teniendo así los lote habientes un interés superior por parte del Estado.</p> <p><b>4. Eficacia:</b> La Administración, antes de rechazar el inicio del procedimiento o recurso, su conclusión anormal o la apertura de un incidente, debe procurar la reparación o subsanación de cualquier defecto que haya advertido, incluso sin necesidad de prevención al interesado;</p> <p><b>5. Celeridad e Impulso de Oficio:</b> Los procedimientos de regularización, legalización y procedimientos sancionatorios, deben ser ágiles y con la menor dilación posible y serán impulsados de oficio cuando la entidad competente reciba denuncia de un lote habiente afectado.</p> <p><b>7. Coherencia:</b> Las actuaciones administrativas de los entes obligados, serán</p>
--	--	--



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA



pastoralsocialcofoa@gmail.com



www.cofoa-fia.org

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz. El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador. El Salvador



2525-4775 •

2334-5482 •

		<p>congruentes con los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten por escrito y se motiven adecuadamente, sea pertinente en algún caso apartarse de ellos;</p> <p><b>9. Buena fe:</b> 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, la cual se presume respecto de todos los intervinientes.</p>
<p>2</p>	<p><b>Art. 5.-</b> Las lotificaciones o parcelaciones para uso habitacional, que hubiesen obtenido los permisos correspondientes antes de la entrada en vigencia de la presente Ley y se hayan desarrollado acorde al plano aprobado, podrán solicitar la inscripción de los lotes mediante la desmembración en cabeza de su dueño o siguiendo el proceso de segregación simple; de efectuarse por segregación simple, el titular deberá:</p> <p>A. Presentar original del plano de la parcelación; y,</p> <p>B. Previo a continuar con el proceso para la segregación de los lotes, deberá transferir el dominio de las zonas verdes y áreas de equipamiento social a título de donación a favor del municipio, y las áreas de circulación; por ser bienes de uso público se transferirán por Ministerio de Ley, a favor del Estado, cuando se haya inscrito el último de los lotes de la parcelación.</p>	<p>Adicionar al artículo 5.-</p> <p><b><i>Los trámites antes mencionados estarán sujetos a los plazos establecidos en la Ley de Procedimientos Administrativos vigente.</i></b></p>
<p>3</p>	<p><b>Art. 6.-</b> Los desarrolladores parcelarios cuyas lotificaciones deban de someterse al proceso de regularización, podrán</p>	



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA



pastoralsocialcofoa@gmail.com



www.cofoa-fia.org

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz, El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador, El Salvador



2525-4775

2334-5482

<p>solicitar al CNR un estudio registral-catastral, previo el pago del arancel correspondiente en la colecturía de dicho centro. Finalizado el estudio, el CNR, lo entregará al interesado.</p> <p>El desarrollador parcelario realizará los trámites que sean necesarios para sanear el inmueble, a efecto que la realidad física corresponda con la realidad registral, que exista correspondencia en la titularidad del inmueble, definición de la situación de gravámenes y cualquier otra causa que imposibilite la inscripción de los lotes en el CNR.</p> <p>En el caso que el desarrollador parcelario deba someterse al proceso de regularización y éste recurra a la declaración jurada para sanear el inmueble de su propiedad, no se requerirán los planos aprobados por la institución competente, sino únicamente que correspondan a la realidad física del inmueble y que estén firmados por un ingeniero civil o arquitecto, debidamente inscrito, en el registro de profesionales en el Ministerio de Vivienda. Dicha declaración se deberá realizar en escritura pública de conformidad al artículo 22 de la presente Ley; en dicha declaración, el titular del inmueble lotificado, declarará su voluntad para transferir el dominio de las zonas verdes y áreas de equipamiento social a título de donación a favor del municipio y en el caso de las áreas de circulación, por ser bienes de uso público, de transferirlas por Ministerio de Ley, a favor del Estado. La falsedad de dicha declaración hará incurrir al infractor en la responsabilidad penal correspondiente.</p> <p>Junto a la solicitud para el saneamiento del inmueble de que se trate, el interesado deberá de anexar constancia emitida por autoridad competente de conocer el proceso de regularización en la que conste que el desarrollador parcelario haya declarado bajo juramento de su intención de someterse al proceso de regularización, así como los planos correspondientes para efectos de revisión en el CNR.</p>	<p>Adicionar un inciso final al artículo 6, de la siguiente manera:</p> <p><b><i>Todos los trámites que deban ser realizados en el Centro Nacional de Registro (CNR.) deberán estar apegados a los plazos ya establecidos por las leyes registrales en dicha institución, o en su caso estarán apegados a los establecidos en la Ley de Procedimientos Administrativos.</i></b></p>
---	---





	<p>Una vez saneados los inmuebles, los desarrolladores parcelarios deberán someterse al proceso de regularización, conforme a lo dispuesto en la presente Ley.</p>	
<p>4</p>	<p><b>Art. 8.-</b> Es obligación de los desarrolladores parcelarios de todo inmueble objeto del presente régimen transitorio, someterse y continuar hasta su finalización el proceso de regularización e inscripción de los inmuebles a favor de los lote-habientes.</p> <p>La responsabilidad de cumplir con lo anterior, 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.</p>	<p>Agregar al Artículo 8, lo siguiente:</p> <p><b><i>Lo antes mencionado estará sujeto a lo establecido en el literal a) del artículo 31 de esta misma Ley.</i></b></p>
<p>5</p>	<p>Intercalar entre el artículo 9 y el artículo 10 un Art. 9-A</p>	<p>de la siguiente manera:</p> <p><b><i>Registro de Lotificaciones y Parcelaciones</i></b></p> <p><b><i>Art. 9-A.- El Ministerio de vivienda será la institución competente para establecer un Registro de Lotificaciones y Parcelaciones en el territorio salvadoreño, en el cual estarán obligados los lotificadores o desarrolladores parcelarios a inscribir su lotificación en un plazo no mayor a diez días después de la entrada en vigencia de la presente ley.</i></b></p> <p><b><i>Al registro tendrán acceso las autoridades competentes del proceso de regularización y los lote habientes, dicho registro deberá contener nombre del propietario del inmueble, desarrollador</i></b></p>



**Comunidades de Fe**  
**Organizadas en Acción**

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz. El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador. El Salvador



pastoralsocialcofoa@gmail.com

2525-4775 •



www.cofoa-fia.org

2334-5482 •



		<p><i>parcelario, nombre de la lotificación, dirección, cantidad de lotes que conforman la lotificación, las medidas de cada lote. Cuando se inicie con la comercialización deberán actualizar el registro indicando que lotes fueron vendidos, el número, polígono, y persona a quien se le realizo la venta, esto con la finalidad de establecer un orden y registro.</i></p> <p><i>Serán las Municipalidades y las Asociaciones de Municipalidades las competentes para alimentar el Registro de Lotificaciones, esto con la finalidad de evitar la dualidad de procedimientos administrativos, y que sea el Ministerio de Vivienda el que centralice dicho registro, dicho ministerio además deberá de llevar un control y registro en cuanto a procesos sancionatorios.</i></p>
<p>6</p>	<p>Intercalar entre el artículo 9 y el artículo 10, un Art. 9-B</p>	<p>de la siguiente manera:</p> <p><b>Transparencia del Registro Público y de sus Procedimientos</b></p> <p><i>Art. 9-B.- El Ministerio de Vivienda deberá publicar mensualmente y de forma transparente, las actualizaciones del Registro, el cual deberá contener la información básica de las lotificaciones.</i></p> <p><i>El Ministerio de Vivienda debe implementar en su portal de transparencia, una plataforma que permita tener acceso a los formularios únicos presentados por los lotificadores, los desarrolladores</i></p>



		<p><i>parcelarios y los propietarios, así como a las resoluciones emitidas que acreditan la verificación y análisis por parte de la autoridad competente.</i></p> <p><i>Así mismo, toda la información contenida en dicho registro será Información Pública, y deberán estar disponibles todas las resoluciones de regularización emitidas por las autoridades competentes.</i></p>
<p>7</p>	<p><b>CAPÍTULO II</b></p> <p><b>Procedimiento de Regularización</b></p> <p><b>Art. 10.-</b> La regularización de las lotificaciones será de conformidad al siguiente procedimiento:</p> <p>Al presentar el formulario único de regularización junto con la documentación anexa con la que se puedan constatar los datos generales del solicitante y el inmueble lotificado, así como la situación jurídica, física, social, registral y catastral de los inmuebles al momento de iniciar el trámite, los desarrolladores parcelarios deberán presentar además la siguiente documentación:</p> <p>a) Documentación que acredite la personería con la que actúa el lotificador y propietario de la lotificación en su caso;</p> <p>b) Plano de levantamiento topográfico que refleje la realidad física del asentamiento y distribución de lotes de la parcelación, el cual deberá concordar con los datos registrales y catastrales del inmueble en el registro correspondiente;</p> <p>c) Descripción de la lotificación, incluyendo el manejo de los servicios básicos disponibles relativos al abastecimiento de agua potable, manejo de aguas residuales, aguas de</p>	<p><b>Reformar el inciso 4 y 7 del Art. 10, de la siguiente manera:</b></p> <p><b>CAPÍTULO II</b></p> <p><b>Procedimiento de Regularización.</b></p> <p><b>Art. 10.-</b> La regularización de las lotificaciones será de conformidad al siguiente procedimiento:</p> <p>Al presentar el formulario único de regularización junto con la documentación anexa con la que se puedan constatar los datos generales del solicitante y el inmueble lotificado, así como la situación jurídica, física, social, registral y catastral de los inmuebles al momento de iniciar el trámite, los desarrolladores parcelarios deberán presentar además la siguiente documentación:</p> <p>a) Documentación que acredite la personería con la que actúa el lotificador y propietario de la lotificación en su caso;</p> <p>b) Plano de levantamiento topográfico que refleje la realidad física del asentamiento y distribución de lotes de la parcelación, el cual deberá</p>



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz. El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador. El Salvador



pastoralsocialcofoa@gmail.com

2525-4775 •



www.cofoa-fia.org

2334-5482 •



<p>escorrentía superficial (aguas lluvias), desechos sólidos comunes, si las hubiere;</p> <p>d) Identificación de los riesgos que presenta el inmueble donde se encuentra asentada la lotificación, los cuales generen inseguridad para la población que la habita; y,</p> <p>e) Comprobante de cancelación de los derechos correspondientes al trámite de regularización.</p> <p>Los desarrolladores parcelarios deberán presentar el formulario único respectivo para someterse a este régimen, hasta ciento ochenta días calendario antes de finalizar la vigencia de esta Ley especial transitoria, ante la autoridad competente. El período posterior a esos ciento ochenta días que comprende el régimen, será para finiquitar los procesos de regularización presentados y que se cumpla por parte de los desarrolladores parcelarios lo requerido por la autoridad competente en las diferentes resoluciones emitidas.</p> <p>Se exceptúa de la restricción anterior, los procesos de regularización que deberán iniciarse a consecuencia de resolución emanada de la autoridad competente en proceso administrativo sancionatorio conforme a esta Ley, los cuales podrán presentarse cumpliendo los requisitos de Ley, sin exceder el plazo de un mes, posterior a la notificación de la resolución final derivada del proceso sancionatorio.</p> <p>En aquellos casos en los que se identifiquen zonas de riesgo, pero que no obstante ello, los riesgos puedan ser mitigados, dicha mitigación deberá ser realizada por medio de las compensaciones establecidas en la presente Ley, para su posterior autorización.</p> <p>Las solicitudes de regularización de aquellas lotificaciones que se encuentren ubicadas en zonas de riesgo determinadas por la autoridad competente de conocer el proceso de regularización, y sobre las cuales no proceda compensación</p>	<p>concordar con los datos registrales y catastrales del inmueble en el registro correspondiente;</p> <p>c) Descripción de la lotificación, incluyendo el manejo de los servicios básicos disponibles relativos al abastecimiento de agua potable, manejo de aguas residuales, aguas de escorrentía superficial (aguas lluvias), desechos sólidos comunes, si las hubiere;</p> <p>d) Identificación de los riesgos que presenta el inmueble donde se encuentra asentada la lotificación, los cuales generen inseguridad para la población que la habita; y,</p> <p>e) Comprobante de cancelación de los derechos correspondientes al trámite de regularización.</p> <p>Los desarrolladores parcelarios deberán presentar el formulario único respectivo para someterse a este régimen, hasta ciento ochenta días calendario antes de finalizar la vigencia de esta Ley especial transitoria, ante la autoridad competente. El período posterior a esos ciento ochenta días que comprende el régimen, será para finiquitar los procesos de regularización presentados y que se cumpla por parte de los desarrolladores parcelarios lo requerido por la autoridad competente en las diferentes resoluciones emitidas.</p> <p>Se exceptúa de la restricción anterior, los procesos de regularización que deberán iniciarse a consecuencia de resolución emanada de la autoridad competente en proceso administrativo sancionatorio conforme a esta Ley, los cuales podrán presentarse cumpliendo los requisitos de Ley, sin exceder el plazo de un mes, posterior a la notificación de</p>
--	---



alguna, se presentará un plan de mitigación de obras respaldado por los estudios técnicos correspondientes, en donde se establezca a los responsables de ejecutar las obras y el respectivo cronograma de ejecución, el cual será evaluado por la autoridad ante la que se tramite el proceso de regularización, quien podrá o no dar su aprobación. En caso de no contar con dicha aprobación de la autoridad mencionada, serán denegadas sin más trámite. Podrá regularizarse parcialmente las lotificaciones en caso que las condiciones de riesgo, impidan que sea de forma total.

La autoridad competente no recibirá ningún formulario de solicitud de regularización en los casos en que la documentación o información requerida se presente incompleta.

La autoridad competente que tenga conocimiento de la existencia de una lotificación desarrollada sin autorización o que sea objeto de denuncia por parte de los lote-habientes o por cualquier persona o institución, notificará al propietario o desarrollador parcelario para que hasta antes del plazo establecido en el artículo 5 de la presente Ley, presente el formulario único respectivo para someterse a este régimen y en caso de incumplimiento en lo relativo al presente artículo se procederá a aplicar el régimen sancionatorio, por la infracción que haya cometido.

En ningún caso se exigirán requisitos adicionales a los establecidos en la presente Ley y desarrollados en el reglamento de la misma.

la resolución final derivada del proceso sancionatorio.

En aquellos casos en los que se identifiquen zonas de riesgo, pero que no obstante ello, los riesgos puedan ser mitigados, dicha mitigación deberá ser realizada por medio de las compensaciones **establecidas en el artículo 15 de la presente Ley**, para su posterior autorización.

Las solicitudes de regularización de aquellas lotificaciones que se encuentren ubicadas en zonas de riesgo determinadas por la autoridad competente de conocer el proceso de regularización, y sobre las cuales no proceda compensación alguna, se presentará un plan de mitigación de obras respaldado por los estudios técnicos correspondientes, en donde se establezca a los responsables de ejecutar las obras y el respectivo cronograma de ejecución, el cual será evaluado por la autoridad ante la que se tramite el proceso de regularización, quien podrá o no dar su aprobación. En caso de no contar con dicha aprobación de la autoridad mencionada, serán denegadas sin más trámite. Podrá regularizarse parcialmente las lotificaciones en caso que las condiciones de riesgo, impidan que sea de forma total.

La autoridad competente no recibirá ningún formulario de solicitud de regularización en los casos en que la documentación o información requerida se presente incompleta.

La autoridad competente que tenga conocimiento de la existencia de una lotificación desarrollada sin autorización o que sea objeto de denuncia por parte de los lote-habientes o por cualquier persona o institución, notificará al propietario o desarrollador parcelario para que hasta antes del plazo **de diez días hábiles**, presente el formulario único respectivo para someterse a este régimen y en caso de incumplimiento en lo relativo al presente artículo se procederá a aplicar el régimen sancionatorio, por la infracción que haya cometido.



**Comunidades de Fe**  
**Organizadas en Acción**

Ciudadanía Activa desde la Fe

**COFOA** **COFOA\_FIA** **COFOA\_FIA**

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz. El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador. El Salvador



[pastoralsocialcofoa@gmail.com](mailto:pastoralsocialcofoa@gmail.com)

2525-4775 •

2334-5482 •



[www.cofoa-fia.org](http://www.cofoa-fia.org)



		<p>En ningún caso se exigirán requisitos adicionales a los establecidos en la presente Ley y desarrollados en el reglamento de la misma.</p>
<p>8</p>	<p><b>Criterios para la Emisión de la Resolución de Regularización</b></p> <p><b>Art. 12.-</b> La autoridad competente utilizará como parámetros para la emisión de la resolución de regularización, los requisitos de urbanización de parcelaciones calificadas con grado de urbanización U4 de conformidad a lo señalado en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, respecto de cordones cunetas, aguas lluvias y aguas negras, equipamiento social y zona verde. En los casos anteriores, así como para el caso de los servicios de agua potable, el propietario y el desarrollador parcelario deberán como responsables solidarios, conforme al artículo 8 de la presente Ley, considerar al menos una solución conforme a la ubicación y grados de urbanización establecidos en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales y en caso de no poder cumplir con estos requisitos, se deberá presentar una solución viable conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente, junto con los respaldos técnicos correspondientes.</p> <p>En aquellos casos especiales, que representen un riesgo para la seguridad de la población, la autoridad competente de manera excepcional podrá solicitar al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales un dictamen, el cual deberá estar fundamentado en los criterios ambientales establecidos</p>	<p><b>Reformar el inciso 1ro del art. 12, quedando de la siguiente manera:</b></p> <p>La autoridad competente utilizará como parámetros para la emisión de la resolución de regularización, los requisitos de urbanización de parcelaciones calificadas con grado de urbanización U4 de conformidad a lo señalado en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, respecto de cordones cunetas, aguas lluvias y aguas negras, equipamiento social y zona verde. En los casos anteriores, así como para el caso de los servicios de agua potable, el propietario y el desarrollador parcelario deberán como responsables solidarios, conforme al artículo 15 de la presente Ley, considerar al menos una solución conforme a la ubicación y grados de urbanización establecidos en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales y en caso de no poder cumplir con estos requisitos, se deberá presentar una solución viable conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente, junto con los respaldos técnicos correspondientes.</p> <p><b>Y adicionar un inciso final al Art. 12, de la siguiente manera:</b></p> <p>En los casos en que los lotificadores, desarrolladores parcelarios o propietarios, hayan vendido o la lotificación no cuente con las áreas de zona verde o de equipamiento social, las municipalidades deberán aceptar una de las compensaciones establecidas en el</p>



	<p>en las directrices técnicas del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.</p> <p>El Ministerio de Cultura será el encargado de determinar la existencia de zonas arqueológicas o de patrimonio cultural, por medio de los criterios establecidos en la normativa especial de patrimonio cultural, respetando los procedimientos contenidos en la presente Ley y su Reglamento. El área a considerarse, será a la que se refiere el inciso cuarto del artículo 11 de la presente Ley.</p> <p>La autoridad competente deberá pronunciarse sobre todos los aspectos establecidos en la presente Ley y su reglamento, pudiendo hacer consultas si lo considera necesario a otras autoridades quienes tendrán un plazo de veinte días hábiles para responder de forma categórica y determinante sobre las consultas realizadas, pudiendo estas autoridades solicitar la realización de estudios en casos especiales, para lo cual se estará a lo dispuesto en el inciso final del artículo anterior.</p>	<p>artículo 15 de la presente Ley, bajo so-pena de la respectiva sanción para la Municipalidad al no aceptar una de las compensaciones.</p>
<p>9</p>	<p><b>Compensaciones</b></p> <p><b>Art. 15.-</b> La presente Ley Especial Transitoria, comprende los siguientes tipos de compensaciones:</p> <p>a) La compensación por incumplimiento a la normativa aplicable, establecida por las autoridades competentes en relación al valor económico o la retribución en especie que deberán entregar los desarrolladores parcelarios para resarcir a los lote - habientes, la colectividad o a la municipalidad, los incumplimientos a la normativa técnica según se determine;</p> <p>b) Donar a la municipalidad uno o varios lotes que se encuentren disponibles, libres de todo gravamen, para que sean destinados a zonas verdes o área de equipamiento</p>	<p><b>adicionar un Literal g) al Art. 15, de la siguiente manera:</b></p> <p><b>g) Al pago por daños y perjuicios ocasionados al lote habiente que de buena fe adquirió un lote que sobrevinida mente y por el sometimiento al proceso de regularización de la lotificación irregular fuese declarado irregularizable por estar en una zona de riesgo.</b></p> <p><b>Reformar el inciso 3ro. Del art 15, quedando de la siguiente manera:</b></p> <p>Cuando dentro de una lotificación se encuentren comprometidos, lotes en zonas de riesgo, zonas de protección, derechos de vía, zonas de retiro y en general en zonas</p>



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA



pastoralsocialcofoa@gmail.com



www.cofoa-fia.org

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz. El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador. El Salvador



2525-4775

2334-5482

<p>social, previa verificación de las condiciones mínimas para los usos que se destinen;</p> <p>c) Donación de terrenos aledaños, para zona verde o equipamiento social;</p> <p>d) Realización y donación de obras de infraestructura para provecho de los lote - habientes;</p> <p>e) Las derivadas de temas ambientales encaminadas a retribuir por los impactos o efectos negativos generados por el desarrollo parcelario y que no puedan ser evitados, corregidos, mitigados o sustituidos; y</p> <p>f) Compensación económica a favor de los lote-habientes.</p> <p>En el caso que procedan las compensaciones a favor de los lote-habientes, será necesaria la aceptación por parte de éstos, lo cual deberá constar en declaración jurada ante notario y ser presentada a la autoridad competente de conocer el procedimiento de regularización de la lotificación. Cuando dentro de una lotificación se encuentren comprometidos, lotes en zonas de riesgo, zonas de protección, derechos de vía, zonas de retiro y en general en zonas determinadas como no regularizables, los desarrolladores parcelarios deberán construir las obras de protección que se requieran, y reintegrar el 100% del precio del lote a valor de mercado, o preparar un plan de reubicación de común acuerdo con él, o los lote-habientes según fuere el caso.</p> <p>Cuando el pago de la compensación respectiva se haga en efectivo a los lote-habientes, éste se realizará bajo la supervisión de la Defensoría del Consumidor y la autoridad competente conocerá del proceso de regularización.</p> <p>Las compensaciones para la realización de obras o inversiones en la lotificación, sean de tipo ambiental o no, serán realizadas por el desarrollador parcelario bajo la</p>	<p>determinadas como no regularizables, los desarrolladores parcelarios deberán construir las obras de protección que se requieran, y reintegrar el 100% del precio del lote al valor de mercado, <b>más el valor de las construcciones del lote si las tuviera, y deberá en todos los casos acompañar esta con la respectiva compensación por daños y perjuicios</b> o preparar un plan de reubicación de común acuerdo con él o los lote-habientes según fuere el caso, <b>teniendo en este último caso que compensar al lote habiente por los daños y perjuicios ocasionados.</b></p>
--	--





	<p>supervisión de la autoridad competente respectiva. Para la determinación y graduación de las compensaciones, la autoridad competente aplicará los siguientes criterios: gravedad de los incumplimientos, cantidad de lotes afectados, tamaño de la lotificación, porcentaje de habitabilidad de la lotificación, grado de afectación a la vida, integridad física o salud de los lote-habientes, emitiendo la resolución que determine los montos o especies que constituyen la compensación, expresando en todos los casos, el valor en dinero de los incumplimientos a fin de poder hacer exigible las obligaciones en efectivo, a fin de realizar las obras que correspondan.</p> <p>Para el cumplimiento de las compensaciones respectivas los lotificadores y el propietario del inmueble tendrán responsabilidad solidaria sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudiera incurrir.</p> <p>Lo demás atinente a criterios y forma de determinación de compensaciones será establecido reglamentariamente.</p>	
<p>10</p>	<p><b>Art. 23.-</b> Una vez declarada la regularización de la lotificación o parcelación, el propietario deberá realizar la transferencia de los lotes, ya sea por el proceso de segregación simple o por desmembración en cabeza de su dueño, la que será controlada por el CNR en base a los planos aprobados.</p> <p>En el caso de efectuarse por segregación simple, el titular deberá presentar el plano original de la parcelación y previo a continuar con el proceso para la segregación de los lotes, tendrá que transferir a favor del municipio, el dominio a título de donación de las zonas verdes y las áreas de equipamiento social.</p>	<p><b>Reformar el inciso 2do. Del Art. 23, de la siguiente manera:</b></p> <p>En el caso de efectuarse por segregación simple, el titular deberá presentar el plano original de la parcelación y previo a continuar con el proceso para la segregación de los lotes, tendrá que transferir a favor del municipio, el dominio a título de donación de las zonas verdes y las áreas de equipamiento social. <b>Las municipalidades están obligadas a aceptar las donaciones o compensaciones y en los casos de no aceptar deberán justificar sus razones.</b></p>



	<p>Cuando se haya inscrito el último de los lotes de la parcelación, las áreas de circulación por ser bienes de uso público se transfieren por Ministerio de Ley a favor del Estado.</p>	
<p>11</p>	<p><b>CAPÍTULO IV</b></p> <p><b>Del Proceso de Legalización de las Lotificaciones Curador Especial para Ausentes No Declarados</b></p> <p><b>Art. 27.-</b> Si el propietario o alguno de los propietarios del inmueble donde se ha realizado una lotificación, fueren ausentes no declarados y que no se sepa que hayan dejado procurador o representante legal con facultades suficientes para otorgar los contratos que fueren necesarios a favor de los adquirentes de las parcelas o seguir el proceso de regularización o cuando una persona jurídica carezca de representante legal o gerente en la República, se les nombrará curador especial conforme al siguiente procedimiento:</p> <p>a) La persona interesada, podrá acudir ante el Juez competente en materia civil del lugar en el que se encuentren ubicados los inmuebles, que en lo sucesivo se denominará "El Juez" o ante Notario, a solicitar el nombramiento de Curador Especial para que represente a uno o más de los ausentes no declarados;</p> <p>b) El Juez o el Notario, admitirá la solicitud de inmediato, ordenando la publicación de un aviso que incorpore la misma. Dicha publicación se hará por una sola vez, en un periódico de circulación nacional, colocándose también dicho aviso en los linderos del inmueble donde se encuentra la lotificación y en los lugares más visibles de la misma; así como en la</p>	<p><b>Reformar el literal c) del Art. 27, de la siguiente manera:</b></p> <p>c) El aviso del Juez o Notario prevendrá que si el ausente no declarado se encontrará en el país o tuviere apoderado o representante legal, se presente ante el Juez o Notario que lo ha citado, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la publicación;</p> <p><b>y adicionar un Literal g) al Art. 27, de la siguiente manera:</b></p> <p>g) será por cuenta del lotificador o desarrollador parcelario asumir las diligencias administrativas y judiciales que resulten del nombramiento curador en los casos que así se requiera, quien a la vez asumirá los costos en que se incurra, siempre bajo la supervisión de la institución encargada de monitorear el procedimiento.</p>



	<p>cartelera de la Alcaldía Municipal del lugar de donde se ubica dicho inmueble;</p> <p>c) El aviso del Juez o Notario prevendrá que, si el ausente no declarado se encontrará en el país o tuviere apoderado o representante legal, se presente ante el Juez o Notario que lo ha citado, dentro de los veinte días siguientes a la publicación;</p> <p>d) Si dentro del plazo establecido en el literal anterior, se presentare el propietario o copropietario ausente, su apoderado o representante legal, el Juez o Notario, suspenderán las diligencias de nombramiento de curador;</p> <p>e) Si transcurrido el plazo ya mencionado no se presentare el propietario o copropietario, ausente no declarado, o su apoderado o representante legal, el Juez o Notario procederá a nombrar el Curador Especial que deberá ser abogado, debiéndole explicar las implicaciones del cargo, quien deberá manifestar bajo juramento la aceptación del cargo y cumplirlo fiel y legalmente; y</p> <p>f) El Curador Especial nombrado legitimará su personería con la correspondiente certificación extendida por el Juez o el Notario, teniendo aquél la facultad de otorgar, a favor de los adquirentes de los lotes, las escrituras que fueren necesarias, y de realizar las diligencias o cualquier acto jurídico para la regularización del inmueble de su representado.</p>	
12	<p><b>Lotificaciones con Gravámenes</b></p> <p><b>Art. 29.-</b> En el caso que, sobre los inmuebles de las lotificaciones recaigan hipotecas, embargos u otros gravámenes que impidan formalizar las ventas de las parcelas a favor los lote-habientes, los propietarios de los inmuebles generales y sus acreedores deberán formalizar un plan que garantice el pago de los créditos y obligaciones y la</p>	<p><b>Reformar el art. 29 de la siguiente manera:</b></p> <p><b>Lotificaciones con Gravámenes</b></p> <p><b>Art. 29.-</b> En el caso que, sobre los inmuebles de las lotificaciones irregulares, recaigan hipotecas, embargos o estén en proceso de quiebra las sociedades propietarias del inmueble lotificado que se encuentre en estado irregular o con otros gravámenes, que impidan formalizar la entrega de las escrituras producto</p>



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz. El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador. El Salvador



pastoralsocialcofoa@gmail.com

2525-4775 •



www.cofoa-fia.org

2334-5482 •



	<p>cancelación de los gravámenes en un plazo no mayor a tres años, contados a partir de la desmembración en cabeza de su dueño.</p> <p>Dicho acuerdo deberá contener la condición, de que una vez el lote-habiente haya cancelado en su totalidad su lote o lotes, comercializados dentro del plazo establecido en el literal anterior, el acreedor desgravará parcialmente del inmueble general y se procederá a la escrituración del lote o lotes a favor del lote-habiente.</p> <p>Los pagos podrán acordarse de que sean cargados a los flujos monetarios provenientes de la lotificación.</p>	<p>de un contrato de promesa de venta entre el lote-habiente y el desarrollador parcelario, propietario o lotificador, se le dará prioridad procesal y registral al levantamiento del gravamen que sobre el inmueble lotificado recaiga, para poder hacer la entrega e inscripción de las escrituras a los lote-habientes afectados por cualquiera de los supuestos antes mencionados.</p> <p>Los propietarios de los inmuebles generales y sus acreedores deberán formalizar un plan que garantice el pago de los créditos y obligaciones dejando por fuera el inmueble donde sea desarrollado la lotificación y la cancelación de los gravámenes se realizara en un plazo no mayor a seis meses, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.</p> <p>Para dar inicio al proceso de cancelación de hipoteca el plazo será de diez días hábiles contados a partir de la notificación realizada por la autoridad competente. Para el levantamiento de los gravámenes en los inmuebles irregulares la autoridad competente librára oficio informando a la autoridad que trabó el gravamen que uno de los inmuebles gravados debe ser liberado por el interés superior de los lote habientes y explicará las razones del porqué debe levantarse el gravamen, adjuntando la documentación correspondiente, la autoridad que ha decretado el gravamen tendrá 15 día hábiles para librar oficio desgravando el inmueble.</p> <p>En los casos que las sociedades comercializadoras se encuentren en proceso de quiebra, será el síndico de la quiebra quien firme las escrituras ya que es el quien hace las funciones de representación de la junta directiva de la sociedad de conformidad a lo establecido en el Art. 510 del Código de Comercio.</p>
13		



### Efectos y Carácter Ejecutorio de las Resoluciones

**Art. 43.-** La autoridad competente tendrá la facultad de ordenar a los infractores la obligación de realizar los trámites correspondientes para iniciar o continuar con la obtención de la Regularización de la Lotificación. En todo caso, declarada ha lugar la infracción e impuesta una multa, ésta deberá hacerse efectiva por el infractor, previo a iniciar el procedimiento de regularización conforme el artículo 10 de la presente Ley.

La resolución que imponga una multa deberá hacerse efectiva por el infractor, dentro de los diez días hábiles siguientes al día en que quede en firme la resolución.

Las resoluciones tendrán fuerza ejecutiva tanto en cuanto a la multa que se imponga como en cuanto a las medidas de reparación o de cesación que pudieran contener.

Cuando la resolución a la que se refiere la presente disposición no fuere cumplida en el plazo establecido en el inciso anterior, el Ministerio de Vivienda remitirá certificación al Fiscal General de la República, para que haga efectiva la sanción, siguiendo las acciones correspondientes ante los Tribunales competentes.

### Reformar el 4to. Inciso y adicionar 2 incisos finales al Art. 43, de la siguiente manera:

Quando la resolución a la que se refiere la presente disposición no fuere cumplida en el plazo establecido en el inciso anterior, el Ministerio de Vivienda **como autoridad competente** remitirá certificación al fiscal general de la República, para que haga efectiva la sanción, siguiendo las acciones correspondientes ante los Tribunales competentes.

El Ministerio de Vivienda será la autoridad competente en base a lo establecido en el artículo 9-A, quien además se encargara de ordenar a los lotificadores y desarrolladores parcelarios que dentro de los quince días siguientes a la entrada en vigencia del presente decreto de reforma de Ley, deberá iniciar los trámites de regularización e inscripción de lotificaciones.

En los casos que los lotificadores y desarrolladores parcelarios no cumplan con el plazo establecido en el inciso anterior el Ministerio de Vivienda deberá aplicar una multa no mayor a 10 salarios mínimos del sector comercio y servicios; de igual forma se hará cuando no agilice el proceso y trámites de escrituración de los respectivos inmuebles.



## La Expropiación.

Como COFOA proponemos que los casos que el ministerio de vivienda, extienda resolución donde manifieste que no puede ser regularizado el inmueble, por haber agotado todas las vías posibles para la regularización que establece la ley, sin obtener un resultado positivo para el lote-habiente se proceda con la expropiación del inmueble.

Tomando en cuenta los principios de **legalidad, buena fe e in dubio pro lote habiente** hacemos la siguiente consideración:

la **expropiación** como **ultima ratio** de la problemática, tomando en cuenta el bien común de los lote habientes y la función social que esta representaría para nuestro país.

En ese orden de ideas la **Expropiación** se justifica bajo tres requisitos: **a)** Que exista un motivo de utilidad pública; **b)** Que ese interés público sea comprobado en forma legal; y **c)** Que se dé previa y justa indemnización.

Para exigir la regularización de las lotificaciones antiguas e irregulares, se debe estipular el régimen sancionatorio que esté orientado a regular infracciones por el incumplimiento de todas las obligaciones emanadas de las disposiciones contenidas en la Ley especial y las demás leyes que se aplicarán de manera subsidiaria.

Estas infracciones y sanciones deben estar contenidas en un articulado en el que se detalle cada una de ellas, pues si bien la Ley especial en estudio tiene como finalidad simplificar la regularización de las lotificaciones antiguas e irregulares, la decisión de acogerse a la misma es particular de cada lotificador por lo que no se puede seguir permitiendo que los lote habientes se encuentren en la incertidumbre jurídica con relación a los lotes de vivienda que con mucho esfuerzo han adquirido.

Estas sanciones ante las infracciones cometidas deben ser de carácter solidario tanto para las lotificadoras, Desarrolladores Parcelarios, Propietarios y herederos de propietarios de terrenos lotificados.

Además de lo anterior, debido a que ya son más de 8 años de vulnerarse los derechos de los lotes habientes, en especial el derecho humano a la propiedad, debe ponerse en la discusión la posibilidad de incluir la Expropiación de los inmuebles que las lotificadoras, desarrolladores parcelarios y propietarios no regularicen y legalicen. Para ello debe de



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz. El Salvador



pastoralsocialcofoa@gmail.com



www.cofoa-fia.org

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador. El Salvador



2525-4775 •  
2334-5482 •

establecerse un procedimiento claro, con plazos y beneficios para las lotificadoras que tengan la oportunidad de regularizar y legalizar los respectivos lotes.

Es de aclarar que solo en caso de no cumplir con sus obligaciones en el procedimiento, se podrá iniciar un procedimiento de **expropiación** siempre y cuando no existan obligaciones anteriores a las establecidas en los contratos entre lotes habientes y lotificadoras asimismo de los gravámenes en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

*Para ello debemos establecer una ley de interés público y de interés social y no de orden público como se ha establecido en leyes y proyectos anteriores, ya que Para que un bien privado sea susceptible de la prestación de una Función Social, es menester que medie Utilidad Pública, o Interés Social legalmente comprobado y declarado, ya que de lo contrario no tendría ninguna razón de ejecutarla.*



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz. El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador. El Salvador



pastoralsocialcofoa@gmail.com

2525-4775 •



www.cofoa-fia.org

2334-5482 •





DECRETO N.º

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

**CONSIDERANDO:**

- I. Que el artículo 2 de la Constitución de la Republica reconoce el derecho que toda persona tiene a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos, y su artículo 103 reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social
- II. Que mediante Decreto Legislativo N° 68, de fecha 22 de junio de 2021, publicado en el Diario Oficial N° 130, del Tomo N° 432, con fecha 8 de julio de 2021, se creó la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.
- III. Que en El Salvador, por décadas, una problemática evidenciada es la falta de regularización y legalización de parcelas adquiridas por la población salvadoreña, con el afán de constituirse como propietarios de bienes inmuebles, afectando a un gran número de la población salvadoreña, principalmente a aquellas menos favorecidas económicamente, quienes con el deseo de constituirse propietarios de sus propias parcelas no se cercioraron de la situación en la que se encontraban los inmuebles en donde adquirieron dichas parcelas, resultando que muchos de estos inmuebles con anterioridad a la comercialización contenían gravámenes o restricciones registrales y catastrales, que les impiden que cumplan los requisitos necesarios para que los lote habientes puedan inscribir sus derechos de propiedad ante el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
- IV. Que es necesario incluir en la actual Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, las siguientes reformas para dar solución a la problemática de las lotificaciones, constituidas y comercializadas antes del siete de septiembre del año dos mil doce, en razón que estas no cumplen en la actualidad con todos los requisitos que esta ley exige, para entrar al proceso de regularización e inscripción de lotificaciones.



En uso de sus facultades Constitucionales, y a iniciativa de los Diputados \_\_\_\_\_, DECRETA las siguientes:

## REFORMAS A LA LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL

**Art. 1.-** Intercálese entre el artículo 2 y el artículo 3, un nuevo artículo, de la siguiente forma:

### “Principios Rectores

**Art. 2-A.-** En la aplicación de la presente ley, deberán tenerse en cuenta los siguientes principios:

**1. Legalidad:** Los entes obligados en la presente ley actuarán con pleno sometimiento al ordenamiento jurídico, de modo que solo puede hacer aquello que esté previsto expresamente en la Ley y en los términos en que ésta lo determine;

**2. Antiformalismo:** Ningún requisito formal que no sea esencial debe constituir un obstáculo que impida injustificadamente el inicio del procedimiento, su tramitación y su conclusión normal. Asimismo, la Administración (Ministerio de Vivienda, Alcaldías y Asociaciones de Municipalidades) deben interpretar los requisitos esenciales en el sentido que posibilite el acceso a los procedimientos y el pronunciamiento de una resolución de fondo;

**3. In Dubio Pro Lote Habiente:** En caso de duda sobre el alcance de las disposiciones legales, se aplicará la norma que más favorezca al lote habiente, con la finalidad que pueda acceder a la legalización y regularización de su lote o vivienda, teniendo así los lote habientes un interés superior por parte del Estado.

**4. Eficacia:** La Administración, antes de rechazar el inicio del procedimiento o recurso, su conclusión anormal o la apertura de un incidente, debe procurar la reparación o subsanación de cualquier defecto que haya advertido, incluso sin necesidad de prevención al interesado;



**5. Celeridad e Impulso de Oficio:** Los procedimientos de regularización, legalización y procedimientos sancionatorios, deben ser ágiles y con la menor dilación posible y serán impulsados de oficio cuando la entidad competente reciba denuncia de un lote habiente afectado.

**6. Coherencia:** Las actuaciones administrativas de los entes obligados, serán congruentes con los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten por escrito y se motiven adecuadamente, sea pertinente en algún caso apartarse de ellos;

**7. 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, la cual se presume respecto de todos los intervinientes.

**Art. 2.- Agrégase al Art. 5 un inciso final, de la siguiente forma:**

“Los trámites antes mencionados estarán sujetos a los plazos establecidos en la Ley de Procedimientos Administrativos.”

**Art. 3.- Agrégase al artículo 6, un inciso final de la siguiente forma:**

“Todos los trámites que deban ser realizados en el Centro Nacional de Registro (CNR.) deberán estar apegados a los plazos ya establecidos por las leyes registrales en dicha institución, o en su caso estarán apegados a los establecidos en la Ley de Procedimientos Administrativos.”

**Art. 4.- Agrégase al Artículo 8, un inciso final de la siguiente forma:**

“Lo antes mencionado estará sujeto a lo establecido en el literal a) del artículo 31 de esta misma ley.

**Art. 5.- Intercálese entre el artículo 9 y el artículo 10, los siguientes artículos:**

**“Registro de Lotificaciones y Parcelaciones**

**Art. 9-A.-** El Ministerio de vivienda será la institución competente para establecer un Registro de Lotificaciones y Parcelaciones en el territorio salvadoreño, en el cual estarán obligados los lotificadores o desarrolladores parcelarios a inscribir su lotificación en un plazo no mayor a diez días después de la entrada en vigencia de la presente ley.



Al registro tendrán acceso las autoridades competentes del proceso de regularización y los lote habientes, dicho registro deberá contener nombre del propietario del inmueble, desarrollador parcelario, nombre de la lotificación, dirección, cantidad de lotes que conforman la lotificación, las medidas de cada lote. Cuando se inicie con la comercialización deberán actualizar el registro indicando que lotes fueron vendidos, el número, polígono, y persona a quien se le realizó la venta, esto con la finalidad de establecer un orden y registro.

Serán las Municipalidades y las Asociaciones de Municipalidades las competentes para alimentar el Registro de Lotificaciones, esto con la finalidad de evitar la dualidad de procedimientos administrativos, y que sea el Ministerio de Vivienda el que centralice dicho registro, dicho ministerio además deberá de llevar un control y registro en cuanto a procesos sancionatorios.”

#### **“Transparencia del Registro Público y de sus Procedimientos**

**Art. 9-B.-** El Ministerio de Vivienda deberá publicar mensualmente y de forma transparente, las actualizaciones del Registro, el cual deberá contener la información básica de las lotificaciones.

El Ministerio de Vivienda debe implementar en su portal de transparencia, una plataforma que permita tener acceso a los formularios únicos presentados por los lotificadores, los desarrolladores parcelarios y los propietarios, así como a las resoluciones emitidas que acreditan la verificación y análisis por parte de la autoridad competente”.

Así mismo, toda la información contenida en dicho registro será Información Pública, y deberán estar disponibles todas las resoluciones de regularización emitidas por las autoridades competentes”.

#### **Art. 6.- Reformase el inciso cuarto y séptimo del Art. 10, de la siguiente forma:**

“En aquellos casos en los que se identifiquen zonas de riesgo, pero que no obstante ello, los riesgos puedan ser mitigados, dicha mitigación deberá ser realizada por medio de las compensaciones establecidas en la presente ley, para su posterior autorización”.

“La autoridad competente que tenga conocimiento de la existencia de una lotificación desarrollada sin autorización o que sea objeto de denuncia por parte de los lote-habientes o por cualquier persona o institución, notificará al propietario o desarrollador parcelario para que hasta antes del plazo de diez días hábiles, presente el formulario único respectivo para someterse a este régimen y en caso de



incumplimiento en lo relativo al presente artículo se procederá a aplicar el régimen sancionatorio, por la infracción que haya cometido.”

**Art. 7.- Reformase el inciso primero, y adiciónese un inciso final del Art. 12 de la siguiente forma:**

“La autoridad competente utilizará como parámetros para la emisión de la resolución de regularización, los requisitos de urbanización de parcelaciones calificadas con grado de urbanización U4 de conformidad a lo señalado en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, respecto de cordones cunetas, aguas lluvias y aguas negras, equipamiento social y zona verde. En los casos anteriores, así como para el caso de los servicios de agua potable, el propietario y el desarrollador parcelario deberán como responsables solidarios, conforme al artículo 15 de la presente Ley, considerar al menos una solución conforme a la ubicación y grados de urbanización establecidos en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales y en caso de no poder cumplir con estos requisitos, se deberá presentar una solución viable conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente, junto con los respaldos técnicos correspondientes.”

“En los casos en que los lotificadores, desarrolladores parcelarios o propietarios, hayan vendido o la lotificación no cuente con las áreas de zona verde o de equipamiento social, las municipalidades deberán aceptar una de las compensaciones establecidas en el artículo 15 de la presente Ley, bajo so-pena de la respectiva sanción para la Municipalidad al no aceptar una de las compensaciones”.

**Art. 8.- Adiciónese un Literal g) al inciso primero y refórmese el inciso tercero del Art. 15, de la siguiente forma:**

“g) Al pago por daños y perjuicios ocasionados al lote habiente que de buena fe adquirió un lote que sobrevenida mente y por el sometimiento al proceso de regularización de la lotificación irregular fuese declarado irregularizable por estar en una zona de riesgo.”

“Cuando dentro de una lotificación se encuentren comprometidos, lotes en zonas de riesgo, zonas de protección, derechos de vía, zonas de retiro y en general en zonas determinadas como no regularizables, los desarrolladores parcelarios deberán construir las obras de protección que se requieran, y reintegrar el 100% del precio del lote al valor de mercado, más el valor de las construcciones del lote si las



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz. El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador. El Salvador



pastoralsocialcofoa@gmail.com

2525-4775 •



www.cofoa-fia.org

2334-5482 •



tuviera, y deberá en todos los casos acompañar esta con la respectiva compensación por daños y perjuicios o preparar un plan de reubicación de común acuerdo con él o los lote-habientes según fuere el caso, teniendo en este último caso que compensar al lote habiente por los daños y perjuicios ocasionados.”

## **Art. 9.- Reformase el inciso del Art. 23, de la siguiente forma:**

En el caso de efectuarse por segregación simple, el titular deberá presentar el plano original de la parcelación y previo a continuar con el proceso para la segregación de los lotes, tendrá que transferir a favor del municipio, el dominio a título de donación de las zonas verdes y las áreas de equipamiento social. Las municipalidades están obligadas a aceptar las donaciones o compensaciones y en los casos de no aceptar deberán justificar sus razones.

## **Art. 10.- Reformase el literal c) y adiciónese el literal g) al Art. 27, de la siguiente forma:**

c) El aviso del Juez o Notario prevendrá que, si el ausente no declarado se encontrará en el país o tuviere apoderado o representante legal, se presente ante el Juez o Notario que lo ha citado, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la publicación;

g) será por cuenta del lotificador o desarrollador parcelario asumir las diligencias administrativas y judiciales que resulten del nombramiento curador en los casos que así se requiera, quien a la vez asumirá los costos en que se incurra, siempre bajo la supervisión de la institución encargada de monitorear el procedimiento.

## **Art. 11.- Reformase el art. 29 de la siguiente forma:**

### **Lotificaciones con Gravámenes**

**Art. 29.-** En el caso que, sobre los inmuebles de las lotificaciones irregulares, recaigan hipotecas, embargos o estén en proceso de quiebra las sociedades propietarias del inmueble lotificado que se encuentre en estado irregular o con otros gravámenes, que impidan formalizar la entrega de las escrituras producto de un contrato de promesa de venta entre el lote-habiente y el desarrollador parcelario, propietario o lotificador, se le dará prioridad procesal y registral al levantamiento del gravamen que sobre el inmueble lotificado recaiga, para poder hacer la entrega e inscripción de las escrituras a los lote-habientes afectados por cualquiera de los supuestos antes mencionados.

Los propietarios de los inmuebles generales y sus acreedores deberán formalizar un plan que garantice el pago de los créditos y obligaciones dejando por



fuera el inmueble donde sea desarrollado la lotificación y la cancelación de los gravámenes se realizara en un plazo no mayor a seis meses, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.

Para dar inicio al proceso de cancelación de hipoteca el plazo será de diez días hábiles contados a partir de la notificación realizada por la autoridad competente. Para el levantamiento de los gravámenes en los inmuebles irregulares la autoridad competente librará oficio informando a la autoridad que trabó el gravamen que uno de los inmuebles gravados debe ser liberado por el interés superior de los lote habientes y explicará las razones del porqué debe levantarse el gravamen, adjuntando la documentación correspondiente, la autoridad que ha decretado el gravamen tendrá 15 día hábiles para librar oficio desgravando el inmueble.

En los casos que las sociedades comercializadoras se encuentren en proceso de quiebra, será el síndico de la quiebra quien firme las escrituras ya que es el quien hace las funciones de representación de la junta directiva de la sociedad de conformidad a lo establecido en el Art. 510 del Código de Comercio.

#### **Art. 12.- Reformase el Art. 43, de la siguiente manera:**

##### **“Efectos y Carácter Ejecutorio de las Resoluciones**

Art. 43.- La autoridad competente tendrá la facultad de ordenar a los infractores la obligación de realizar los trámites correspondientes para iniciar o continuar con la obtención de la Regularización de la Lotificación. En todo caso, declarada ha lugar la infracción e impuesta una multa, ésta deberá hacerse efectiva por el infractor, previo a iniciar el procedimiento de regularización conforme el artículo 10 de la presente Ley.

La resolución que imponga una multa deberá hacerse efectiva por el infractor, dentro de los diez días hábiles siguientes al día en que quede en firme la resolución. Las resoluciones tendrán fuerza ejecutiva tanto en cuanto a la multa que se imponga como en cuanto a las medidas de reparación o de cesación que pudieran contener. Cuando la resolución a la que se refiere la presente disposición no fuere cumplida en el plazo establecido en el inciso anterior, el Ministerio de Vivienda como autoridad competente remitirá certificación al Fiscal General de la República, para que haga efectiva la sanción, siguiendo las acciones correspondientes ante los Tribunales competentes.

El Ministerio de Vivienda será la autoridad competente en base a lo establecido en el artículo 9-A, quien además se encargará de ordenar a los lotificadores y desarrolladores parcelarios que dentro de los quince días siguientes a la entrada en



# Comunidades de Fe Organizadas en Acción

Ciudadanía Activa desde la Fe



COFOA



COFOA\_FIA



COFOA\_FIA

4ta Calle Poniente #7,  
Barrio El Centro, Zacatecoluca,  
La Paz, El Salvador

Pasaje San Carlos, casa #121,  
Costado Bulevar de Los Heroes,  
San Salvador, El Salvador



pastoralsocialcofoa@gmail.com

2525-4775 •



www.cofoa-fia.org

2334-5482 •



vigencia del presente decreto de reforma de Ley, deberá iniciar los trámites de regularización e inscripción de lotificaciones.

En los casos que los lotificadores y desarrolladores parcelarios no cumplan con el plazo establecido en el inciso anterior el Ministerio de Vivienda deberá aplicar una multa no mayor a 10 salarios mínimos del sector comercio y servicios; de igual forma se hará cuando no agilice el proceso y trámites de escrituración de los respectivos inmuebles.”

## Vigencia

**Art. 13.-** El presente decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador a los \_\_\_\_\_.