



**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 | 2334-5482  
www.cofoa.fia.org



**COF-DP-00242-C001**  
San Salvador, 23 de enero de 2024

Señores secretarios Junta Directiva  
Asamblea Legislativa de El Salvador Presente

Nosotros como Comunidades de Fe Organizadas en Acción (COFOA), actuando como centro de servicio de la Diócesis de Zacatecoluca. Cuya misión radica en la formación de líderes que lleven sus valores de Fe a la vida pública, y aprendan a través del dialogo y la negociación a encontrar solución a sus problemas comunitarios, nuestra visión es la de un país más justo y equilibrado donde todas y todos tengamos acceso a la salud a la educación, al empleo, a la seguridad jurídica y a la vivienda, entre otras

A este pleno EXPONEMOS:

Que los Arts. 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 mediante Decreto Legislativo n°. 805, de fecha 26 de julio de 2023, publicado en el Diario Oficial N°. 158, Tomo NO. 440, del 28 de agosto del año 2023, se emitió la Ley Especial Para La Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.

Que mediante Decreto Legislativo N°. 806, de fecha 26 de julio de 2023, publicado en el Diario Oficial N°. 158, Tomo NO. 440, del 28 de agosto del año 2023, se reforma el Código Penal en el artículo 338 y se agrega el artículo 216 - A.

Que es necesario que los procesos de regularización e inscripción de lotificaciones previamente iniciados, sigan siendo tramitados conforme a un marco normativo que tenga la efectividad y celeridad idónea que permita la legalización de inmuebles comercializados de manera irregular y fraudulenta; así como limitar en el tiempo, el inicio de nuevos procesos de regularización de lotificaciones, a fin de promover políticas de Estado que garanticen el cumplimiento de las leyes por parte de los desarrolladores parcelarios, todo en beneficio del lote-habiente.

Desde el año 2018 se inició el proceso de diálogo y negociación para la regularización y legalización para la obtención de títulos de propiedad, al cual se han sumado 75 lotificaciones a la campaña Red Nacional en Acción con Esperanza Y Resistencia (RENACER) impulsada por líderes de Comunidades De Fe Organizadas En Acción (COFOA) sin obtener los resultados esperados por parte de las autoridades e instituciones competentes.

Por lo que, para garantizar el derecho fundamental a la propiedad privada, a través de los medios idóneos presentamos las propuestas de reformas emanadas del trabajo de campo realizadas en las comunidades afectadas, SOLICITAMOS:

- a) Admita la presente pieza de correspondencia junto con las propuestas de REFORMAS DE LA LEY ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL correspondiente en documento anexo.
- b) Emita Dictamen Favorable conteniendo las REFORMAS A LA LEY ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL.

Suscriba la presente esperando contar con el apoyo de todos grupos parlamentarios

**DIOS UNIÓN LIBERTAD**



*Elias Bolaños*  
Mons. Elías Samuel Bolaños Avelar sdb  
Obispo Diócesis de Zacatecoluca

F: *Alberto Velázquez*  
Alberto Velázquez Trujillo  
Director Regional COFOA



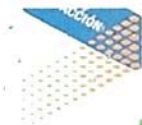


ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Gerencia de Operaciones Legislativas  
Sección de Correspondencia Oficial

Hora: 10:19

Recibido el: 23 ENE 2024

[Handwritten Signature]



**DECRETO No.**

**LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,  
CONSIDERANDO:**

- I. Que los Arts. 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.
- II. Que mediante Decreto Legislativo n°. 805, de fecha 26 de julio de 2023, publicado en el Diario Oficial N°. 158, Tomo N°. 440, del 28 de agosto del año 2023, se emitió la Ley Especial Para La Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.
- III. Que mediante Decreto Legislativo N°. 806, de fecha 26 de julio de 2023, publicado en el Diario Oficial N°. 158, Tomo N°. 440, del 28 de agosto del año 2023, se reforma el Código Penal en el artículo 338 y se agrega el artículo 216 - A.
- IV. Que es necesario que los procesos de regularización e inscripción de lotificaciones previamente iniciados, sigan siendo tramitados conforme a un marco normativo que tenga la efectividad y celeridad idónea que permita la legalización de inmuebles comercializados de manera irregular y fraudulenta; así como limitar en el tiempo, el inicio de nuevos procesos de regularización de lotificaciones, a fin de promover políticas de Estado que garanticen el cumplimiento de las leyes por parte de los desarrolladores parcelarios, todo en beneficio del lote-habiente.





POR TANTO, en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa de esta asamblea, se decreta las siguientes:

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

### **Art 1: Refórmese el inciso final del artículo 2 de la siguiente manera:**

En caso de duda sobre la aplicación de las exclusiones, el Ministerio de Vivienda tendrá competencia para conocer de los procesos y se auxiliará de las instituciones competentes para dirimir o remitir las consultas necesarias, debiendo emitir una resolución con orden de cumplimiento para el desarrollador parcelario para subsanar o compensar en cuanto al valor del inmueble más una indemnización en concepto de responsabilidad civil, de acuerdo a la información obtenida por escrito de la consulta realizada.

### **Art 2: Adiciónase un inciso final al artículo 4 de la siguiente manera:**

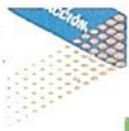
Se ordenará y coordinará la comunicación, cooperación y soporte técnico de las instituciones mencionadas en el inciso anterior a través de la Mesa Técnica de casos colectivos, la cual será coordinada por el Ministerio de Vivienda, y estará integrada por Fiscalía General de la República (FGR) Procuraduría General de la República (PGR) Centro Nacional de Registros (CNR) y la Defensoría del Consumidor. Dichas instituciones deberán reunirse como mínimo una vez al mes para dar seguimiento a los casos colectivos presentados a través de los medios proporcionados por el Ministerio de Vivienda.

### **Art 3: Adiciónase un inciso final al art 6:**

El Centro Nacional de Registro creará en cada una de las secciones registrales una Oficina de Mantenimiento Catastral Especial de Lotificaciones, la cual se encargará de brindar un procedimiento especial a todos aquellos usuarios, lote - habientes y desarrolladores parcelarios sobre los estudios registrales-catastrales vinculados al procedimiento de legalización y regularización de los inmuebles, con apego a la presente ley.

### **Art 4: Adiciónase al Artículo 8, un inciso final estableciendo lo siguiente:**

Las municipalidades en relación a la emisión de la respectiva solvencia municipal, sólo deberán exigir el pago de las tasas municipales en relación a la cuenta generadas del o los



propietarios de la lotificación y no de las cuentas generadas al lote – habiente en calidad de poseedores.

En caso de no ser inscribibles los títulos de propiedad ante el Centro Nacional de Registros por falta de solvencia municipal, el o los propietarios de la lotificación podrán solicitar la Exención Tributaria de las tasas adeudadas generadas por el propietario, de conformidad al art. 49 de la Ley General Tributaria Municipal, por contener la presente ley Declaratoria de Orden Público en el Art. 65, sin embargo la municipalidad podrá continuar exigiendo el pago de las cuentas generadas de los lote habientes en calidad de poseedores por los servicios proporcionados a estos, pudiendo solicitar la respectiva solvencia municipal o en su defecto la exención de impuestos que corresponderían al propietario en caso de que este no se hiciera mención o se desconozca su paradero.

**Art 5: Adiciónase entre el artículo 9 y el artículo 10 un Art. 9-A:**

**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 y 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.





**Art 6: Adiciónase un inciso primero al Art. 63:**

Los plazos a los que se refiere la presente Ley son especiales en razón de la materia, y se contarán en días hábiles a menos que se exprese lo contrario en esta Ley, El procedimiento de regularización tendrá un plazo máximo de nueve meses, en atención al artículo 89 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

**Art. 7: Adiciónase un inciso final al Art. 62:**

Cuando existiere conflicto entre las partes o instituciones, que impida el desarrollo de los procesos de la presente ley, será el Ministerio de Vivienda a través de la Mesa Técnica, quien se auxiliará de las entidades competentes para ordenar, delegar y administrar las diferentes gestiones que favorezcan al lote habiente de conformidad a los principios de la Ley de Procedimientos Administrativos.

**Art. 8: Adiciónase el artículo 30-A:**

Artículo 30-A. En los procesos de regularización e inscripción de lotificaciones, en los que sea necesario realizar diligencias de aceptación de herencia, y no hubiese pronunciamiento para aceptar o repudiar la sucesión, en un periodo no mayor de tres meses, será el Ministerio de Vivienda la autoridad facultada, para someter el inmueble al proceso de regularización, inscripción y legalización mediante decreto especial, a fin de emitir los respectivos títulos de propiedad a favor de cada lote-habiente.

**Art. 9: Adiciónase un CAPÍTULO XI en la forma siguiente:**

**CAPÍTULO XI**

**REGULARIZACIÓN POR PARTE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, ADMINISTRACIÓN DE LOTIFICACIONES Y ENTREGA DE TÍTULOS DE PROPIEDAD.**

**Art. 68.** En caso que los desarrolladores parcelarios no hayan culminado los procesos que fueron iniciados conforme al Régimen Transitorio para la Regularización de las Lotificaciones que contemplaba la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, aquellos iniciados conforme la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y aquellos casos en los que los desarrolladores parcelarios no hayan comparecido ante el Ministerio de Vivienda en el plazo



de seis meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para efecto de emitir Declaración de Lotificación, el Ministerio de Vivienda estará obligado a presentar ante la Fiscalía General de la Republica Denuncia en atención al posible delito de estafa en contra de los lote habientes.

**Art. 69.** El Ministerio de Vivienda tendrá entre otras, las siguientes atribuciones en relación con esta ley:

- 1°- Actuar como parte en los procedimientos judiciales que se originen;
- 2°- Representar los intereses generales de los lote habientes y representar, también, los derechos del propietario y desarrolladores parcelarios en cuanto puedan interesar a los lote habientes.
- 3°- Aceptar donaciones de los inmuebles en que se encuentren ubicadas lotificaciones.
- 4°- Realizar las gestiones que sean necesarias para financiar las obras de urbanización u otras obligaciones que deban pagarse en dinero;
- 5°- Ejecutar o encomendar la ejecución de las obras de urbanización de la población, por cuenta y a costa de quienes sean legalmente responsables.
- 6°- Intervenir en los procedimientos de verificaciones de derechos que hagan valer los lote habientes para que se les otorgue título definitivo de dominio y actuar como propietario en las escrituras que se extiendan;
- 7°- Cobrar y percibir el precio o valor que los lote - habientes que se hayan comprometido a pagar según los actos o contratos respectivos y aplicarlos a los fines establecidos en esta ley;
- 8°- Ejercer las demás facultades y cumplir las demás obligaciones que por esta ley le correspondan.

**Art. 70.** En los procesos judiciales realizados bajo el delito tipificado en el artículo 216 del Código Penal como Estafa Agravada, en la que se determine la calidad de víctima o afectado al lote habiente, será obligación de la Fiscalía General de la Republica dirigir, con la colaboración de la Policía Nacional Civil, la investigación para establecer y fundamentar la concurrencia de uno o más de los presupuestos de Extinción de Dominio con especial





énfasis en los inmuebles que hayan sido “Productos” derivados u obtenidos directa o indirectamente de actividades ilícitas en atención a la Ley Especial De Extinción De Dominio Y De La Administración de Los Bienes De Origen O Destinación Ilícita.

En relación a lo anterior, será el ente obligado a Donar los inmuebles al Ministerio De Vivienda, el Consejo Nacional de Administración de Bienes, que en adelante se denominará “CONAB” en atención al Art. 62 de la Ley Especial de Extinción de Dominio y de La Administración de Los Bienes De Origen O Destinación Ilícita.

El ente obligado de regularizar los inmuebles donados por el CONAB será el Ministerio de Vivienda, cuando estos recaigan sobre lotificaciones contempladas en la presente ley, los que una vez sean regularizados estarán obligados a entregar los títulos de propiedad que hayan sido cancelados en su totalidad por los lote habientes.

El Ministerio de Vivienda tendrá la potestad de administrar y adjudicar aquellos lotes que no hayan sido cancelados en su totalidad y de adjudicar aquellos lotes que estén disponibles y no hayan sido reclamados.

#### **Artículo 10. Refórmese el Art. 78 de la siguiente manera:**

##### **Vigencia**

Art. 78.- La presente reforma 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 días...