

DECRETO N° 69.

EL PODER EJECUTIVO DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I.- Que la urbanización está creciendo desordenadamente y a un ritmo acelerado en el país, constituyendo un atentado para los recursos agrícolas, hidráulicos y de toda índole; lo que en gran parte es debido a la falta de una regulación que controle adecuadamente tales desarrollos.
- II.- Que uno de los problemas que acosan a nuestras principales ciudades es el hecho de que más del sesenta por ciento de la población urbana del país, por múltiples circunstancias, se ha venido concentrando en ellas y siendo el crecimiento urbano la principal dinámica del desarrollo económico y social de la nación, es necesario dictar disposiciones legales tendientes a lograr un desarrollo urbano racional.
- III.- Que en conformidad a la facultad conferida, por el Art. 3 de la ley conocida como Ley de Planes Reguladores, emitida por Decreto Legislativo N° 1904 del 9 de agosto de 1955, publicado en el Diario Oficial N° 151, Tomo 168 del 18 del mismo mes y año; y artículo 2 literales f) y j) de la Ley de Urbanismo y Construcción, corresponde al Poder Ejecutivo en el Ramo de Obras Públicas emitir los Reglamentos de Desarrollo Urbano necesarios para poner en vigor los respectivos Planes Reguladores.

POR TANTO,

en uso de sus facultades legales,

DECRETA el siguiente

"REGLAMENTO A LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION"

PARTE PRIMERA

DE LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Arts. del 1 al 4 DEROGADOS(1)

CAPITULO II

CLASIFICACION DE FRACCIONAMIENTOS

Arts. del 5 al 10 DEROGADOS(1)

Urbanización Industrial.

Art. 11.- Una urbanización es industrial cuando el uso proyectado de las parcelas es para industrias y sus servicios.

Para que se apruebe una urbanización industrial, será necesario que esta se encuentre dentro de una zona industrial determinada por el plan de zonificación respectivo oficialmente aprobado o en su defecto, a lo que determine la autoridad competente de conocer el trámite, según lo establecido en el Art. 1 de la Ley de Urbanismo y Construcción. Toda zona industrial deberá estar calificada de acuerdo a una o más de las características siguientes: (2)

- a) Posibilidad de tratamientos de aguas residuales para su vertido adecuado al cuerpo receptor o alcantarillado. (2)
- b) Proximidad a una vía principal. (2)
- c) Compatibilidad con los usos existentes. (2)

Una vez clasificada la zona industrial como poseedora de una o varias de estas características, se exigirá al lotificador los requisitos específicos para que la urbanización se ejecute de acuerdo a lo establecido en este Reglamento. (2)

Si la zona ha sido calificado con las características de a) el urbanizador deberá cumplir con los requisitos que exija la Dirección General de Salud.

Si la zona ha sido calificada con la característica b) el lotificador deberá construir las calles necesarias para facilitar el acceso directo a la vía principal.

La calificación c), servirá también para establecer zonas verdes de separación entre las industrias a establecerse y las zonas potencialmente residenciales. Esta franja tendrá un ancho mínimo determinado por la autoridad competente de conocer el trámite, pero nunca será inferior a 20 metros. En caso de parcelaciones industriales, la separación entre los lotes podrá ser como mínimo 5 metros. (2)

El área mínima de lotes será de 1.000 metros cuadrados con un frente mínimo de 20 metros, excepto en aquellas urbanizaciones a construirse en zonas calificadas como aptas para industria liviana, en donde los mínimos permitidos serán 20 metros de frente y 500 metros cuadrados de área, bajo la condición de proyectar manzanas moduladas con tales dimensiones o lo que determine el plan de ordenamiento específico, en caso existiera. (2)

El área verde nunca podrá ser menos del 10% del área total a urbanizar; incluyéndose en dicha reserva la franja de separación entre la urbanización industrial y los usos vecinos. El área verde servirá para fines de esparcimiento y deportes. (2)

Los lotes que no provengan de una parcelación industrial y que no estén ubicados en áreas urbanas, se mantendrá una separación de 20.00 metros, entre las colindancias con zonas potencialmente habitacionales. (2)

Urbanización Comercial.

Art. 12.- Una urbanización es comercial cuando el uso proyectado de las parcelas es para comercio y sus servicios.

Toda lotificación comercial para ser aprobada necesitará cumplir los requisitos siguientes:

- a) Localización en zonas comerciales. (2)
- b) El lote mínimo será de 300 metros, excepto cuando se justifique otra norma mediante proyecto arquitectónico o de diseño urbano. Cuando la urbanización comercial afecte el Área Comercial Central o un Comercio de Distrito de una ciudad o área metropolitana, se exigirán requisitos especiales, según el caso o lo que determine el plan de ordenamiento específico. (2)

- c) El área verde se utilizará para esparcimiento en forma de parque o plaza pública. El área verde nunca será menor del diez por ciento del área total a urbanizar. (2)

Fraccionamiento Simple.

Art. 13.- Para fines de este Reglamento será considerado fraccionamiento simple toda división de la propiedad originada por herencia, disolución de sociedades, etc., en área urbana o potencialmente urbana.

Se podrá autorizar este tipo de segregaciones o divisiones, sin más exigencias que el acceso a cada una de las partes, demarcando derechos de vía y zonas de protección de accidentes naturales, siempre que el objetivo de la división sea el anteriormente apuntado. (2)

Urbanizaciones de Desarrollo Complejo.

Art. 14.- Para la aprobación de todo proyecto de urbanización o construcción de uso no habitacional, el interesado deberá solicitar y obtener, previo a tramitar el correspondiente permiso de parcelación y/o construcción, lo siguiente: (2)

- a) Calificación de lugar. (2)
- b) Línea de construcción. (2)
- c) Factibilidad de Aguas Lluvias. (2)
- d) Revisión Vial y Zonificación, cuando sea requerido en un trámite previo por la naturaleza del proyecto. (2)

La solicitud y otorgamiento de los requisitos anteriores, se podrá hacer de manera simultánea en una sola resolución; debiendo presentarse solamente en un ejemplar la documentación requerida de manera común a los mismos. (2)

Art. 14-A.- Para la obtención de calificación de lugar de un terreno, el interesado deberá presentar la documentación siguiente: (2)

- a. Formulario de solicitud firmada y sellada por el titular del proyecto y por el profesional Arquitecto, Ingeniero Civil o Técnico responsable del mismo, declarando la veracidad de la información y documentación proporcionada a la Institución. (2)
- b. Contrato de arrendamiento o cualquier otro instrumento que pruebe la disposición del inmueble o copia del instrumento certificado por Notario, en caso no sea el propietario quien solicita el trámite. (2)
- c. Documentos que acrediten la personería del solicitante, cuando los mismos no obren en registros públicos. (2)
- d. Dos copias del plano del levantamiento topográfico de la extensión superficial del inmueble, firmados y sellados en original por el profesional o técnico responsable del proyecto, conteniendo la siguiente información: (2)
 - 1. Nombre del propietario y colindantes. (2)
 - 2. Área y tipo de linderos del terreno, cuadro de mojones, rumbos, distancias y referenciados, como mínimo, a dos puntos de coordenadas del Centro Nacional de Registros. (2)
 - 3. Localización, planimetría y altimetría existente: tapial, muro, cordón, acera, arriate, rodaje existente, cercos, viviendas; acotando las secciones transversales de las vías existentes y cuerpos de agua, si existen. (2)

Previo al ingreso del trámite, el solicitante deberá haber efectuado el pago requerido para el mismo. (2)

Cuando el trámite sea solicitado ante municipalidad u Oficina de Planificación y Gestión Territorial competente, el propietario del inmueble deberá encontrarse solvente con la municipalidad donde se ubica el inmueble objeto del trámite. (2)

Para la obtención de una reforma a una Calificación de Lugar previamente otorgada y vigente, el interesado deberá presentar el formulario de solicitud, describiendo la modificación proyectada y planos, según indica el literal “d” de la presente disposición. (2)

Art. 14-B.- Para la obtención de Línea de Construcción, el interesado deberá presentar los documentos siguientes: (2)

- a. Formulario de solicitud firmada y sellada por el titular del proyecto y por el profesional Arquitecto, Ingeniero Civil o Técnico responsable del mismo, declarando la veracidad de la información y documentación proporcionada a la Institución. (2)
- b. Contrato de arrendamiento o cualquier otro instrumento que pruebe la disposición del inmueble o copia del instrumento certificado por Notario, en caso no sea el propietario quien solicita el trámite. (2)
- c. Documentos que acrediten la personería del solicitante, cuando los mismos no obren en registros públicos. (2)
- d. Dos copias del plano del levantamiento topográfico de la extensión superficial del inmueble, firmados y sellados en original por el profesional o técnico responsable del proyecto, conteniendo la siguiente información. (2)
 1. Nombre del propietario y colindantes. (2)
 2. Área y tipo de linderos del terreno, cuadro de mojones, rumbos, distancias y referenciados, como mínimo, a dos puntos de coordenadas del Centro Nacional de Registros. (2)
 3. Localización, planimetría y altimetría existente: tapial, muro, cordón, acera, arriate, rodaje existente, cercos, viviendas; acotando las secciones transversales de las vías existentes y cuerpos de agua, si existen. (2)

Previo al ingreso del trámite, el solicitante deberá haber efectuado el pago requerido para el mismo. (2)

Cuando el trámite sea solicitado ante municipalidad u Oficina de Planificación y Gestión Territorial competente, el propietario del inmueble deberá encontrarse solvente con la municipalidad donde se ubica el inmueble objeto del trámite. (2)

Para la obtención de una reforma a una línea de construcción previamente otorgada y vigente, el interesado deberá presentar el formulario de solicitud, describiendo la modificación proyectada y planos, según indica el literal “d” de la presente disposición. (2)

Art. 14-C.- Para la obtención de Factibilidad de Aguas Lluvias, el interesado deberá presentar los documentos siguientes: (2)

- a. Formulario de solicitud firmada y sellada por el titular del proyecto y por el profesional Arquitecto, Ingeniero Civil o Técnico responsable del mismo, declarando la veracidad de la información y documentación proporcionada a la Institución. (2)
- b. Contrato de arrendamiento o cualquier otro instrumento que pruebe la disposición del inmueble o copia del instrumento certificada por Notario, en caso no sea el propietario quien solicita el trámite. (2)
- c. Documentos que acrediten la personería del solicitante, cuando los mismos no obren en registros públicos. (2)

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

1. Nombre del propietario y colindantes. (2)
2. Área y tipo de linderos del terreno, cuadro de mojones, rumbos, distancias y referenciados, como mínimo, a dos puntos de coordenadas del Centro Nacional de Registros. (2)
3. Localización, planimetría y altimetría existente: tapial, muro, cordón, acera, arriate, rodaje existente, cercos, viviendas; acotando las secciones transversales de las vías existentes y cuerpos de agua, si existen. (2)

Previo al ingreso del trámite, el solicitante deberá haber efectuado el pago requerido para el mismo. (2)

Cuando el trámite sea solicitado ante municipalidad u Oficina de Planificación y Gestión Territorial competente, el propietario del inmueble deberá encontrarse solvente con la municipalidad donde se ubica el inmueble objeto del trámite. (2)

Para la obtención de una reforma a una Factibilidad de Aguas Lluvias previamente otorgada y vigente, el interesado deberá presentar el formulario de solicitud, describiendo la modificación proyectada y planos, según indica el literal "d" de la presente disposición. (2)

Art. 14-D.- Para obtener Revisión Vial y Zonificación de todo proyecto de parcelación o urbanización, el interesado deberá presentar los documentos siguientes: (2)

- a. Formulario de solicitud firmada y sellada por el titular del proyecto y por el profesional Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del mismo, declarando la veracidad de la información y documentación proporcionada a la Institución. (2)
- b. Contrato de arrendamiento o cualquier otro instrumento que pruebe la disposición del inmueble o copia del instrumento certificada por Notario, en caso no sea el propietario quien solicita el trámite. (2)
- c. Documentos que acrediten la personería del solicitante, cuando los mismos no obren en registros públicos. (2)
- d. Tres copias del plano del levantamiento topográfico, firmados y sellados en original por el profesional o técnico responsable del proyecto, conteniendo la siguiente información: (2)
 1. Indicar la jerarquización del sistema vial: carreteras, calles, avenidas o pasajes. (2)
 2. Distribución de lotes identificados y acotados. (2)
 3. Indicar el uso prioritario, su equipamiento y los usos complementarios. (2)
 4. Cuadro de áreas parciales y totales de todo lo expresado en los usos de suelo, por lote y polígono. (2)
 5. Si existe servidumbre y zona de protección, presentar localización y dimensionamiento. (2)
 6. Localización de áreas verdes y de equipamiento social, si aplicase de acuerdo a la normativa. (2)
 7. Nomenclatura propuesta de vías, poligonal, bloques u otros. (2)
 8. Referencia esquemática del proyecto al plan vial, en caso existiera, o en el sistema vial de circulación mayor y/o vías existentes. (2)
 9. Referencias al plano general de zonificación vigente, si existiese. (2)
 10. Áreas de estacionamiento vehiculares comunes. (2)
 11. Ubicación de sistemas de detención de aguas lluvias, de plantas de tratamiento y otros sistemas o elementos importantes del proyecto, si existiesen. (2)

Si el trámite fuese solicitado ante municipalidad, el plano del levantamiento topográfico únicamente se presentará en dos copias, conteniendo todo lo requerido en el literal “d” de la presente disposición. (2)

Previo al ingreso del trámite, el solicitante deberá haber efectuado el pago requerido para el mismo. (2)

Cuando el trámite sea solicitado ante municipalidad u Oficina de Planificación y Gestión Territorial competente, el propietario del inmueble deberá encontrarse solvente con la municipalidad donde se ubica el inmueble objeto del trámite. (2)

Para la obtención de una reforma a una Revisión Vial y Zonificación previamente otorgada y vigente, el interesado deberá presentar el formulario de solicitud, describiendo la modificación proyectada y planos, según indica el literal “d” de la presente disposición. (2)

Cuando la autoridad competente de conocer el trámite no sea el municipio, deberá enviarse al mismo un juego completo de la documentación establecida en la presente disposición, teniendo el Concejo Municipal un plazo de diez días hábiles para hacer llegar las observaciones que crea pertinentes, las cuales deberán estar enmarcadas en las disposiciones de la Ley de Urbanismo y Construcción y del presente Reglamento. (2)

Si en el término de veinticinco días hábiles, a partir de la fecha de recepción, el interesado no hubiere obtenido respuesta de su solicitud, dará por aprobado lo solicitado en ella. (2)

Art. 14-E.- Toda persona natural o jurídica que desee iniciar una obra de parcelación, deberá presentar lo siguiente: (2)

- a. Formulario de solicitud firmada y sellada por el titular del proyecto y por el profesional Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del mismo, declarando la veracidad de la información y documentación proporcionada a la Institución. (2)
- b. Contrato de arrendamiento o cualquier otro instrumento que pruebe la disposición del inmueble o copia del instrumento certificada por Notario, en caso no sea el propietario quien solicita el trámite. (2)
- c. Documentos que acrediten la personería del solicitante, cuando los mismos no obren en registros públicos. (2)
- d. Copia de Factibilidad de Servicios de Aguas Negras o autorización sobre el sistema de disposición de aguas negras. (2)
- e. Copia de Factibilidad de Servicios de Agua Potable o Certificación de no afectación de ANDA, cuando se trate de Parcelaciones, Urbanizaciones o proyectos autoabastecidos. (2)
- f. Copia de Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica. (2)
- g. Original o copia certificada por Notario del Acta Notarial de ofrecimiento de zona verde, equipamiento social y vías públicas a favor de la municipalidad, según lo detallado en plano aprobado en Revisión Vial y Zonificación, por ser exigible según la normativa vigente. (2)
- h. Copia de Resolución del Permiso Ambiental otorgado por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales o resolución que lo exima de él. (2)
- i. Copia de Pronunciamiento sobre la valorización cultural del Ministerio de Cultura o resolución que lo exima de él. (2)
- j. Bitácora con las generales del proyecto, firmada y sellada en la primera hoja por el Director de la obra, que será devuelta sellada por la institución. La bitácora debe presentarse foliada. (2)
- k. Dos juegos de Planos topográficos y obras exteriores de urbanización, diseñada o existente, firmados y sellados en original por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño del proyecto, conteniendo la siguiente información:

1. Planta de distribución general de lotes con curvas de nivel, zonas verdes, calles, nomenclatura vial y señalización, estacionamientos, equipamientos, cuadro de rumbos y distancias, cuadro de áreas generales y parciales y línea primaria de energía eléctrica, si afecta al inmueble. (2)
2. Planta de distribución de terrazas, indicando los niveles con curvas de nivel y obras de protección a construir, como muros, taludes y otros. (2)
3. Perfiles de todas las calles, indicando rasantes de pavimento. (2)
4. Planta general del sistema de distribución eléctrica del proyecto, firmado y sellado por el profesional. (2)
5. Planta general del sistema de abastecimiento de agua potable y sistemas de drenaje de aguas negras y sus perfiles. (2)
6. Planta general de sistemas de drenaje de aguas lluvias con sus detalles constructivos y sus perfiles. (2)
7. Detalles especiales propuestos a escala no menor de 1:20 de muros, cordones, cabezales de descarga, cajas de registro, pozo de vistas, tragantes, pavimentación o tratamiento que se dará a las vías y otros. (2)
8. Escala a usarse en los perfiles serán: Horizontal 1:500 y Vertical 1:50 ó 1:100 en casos especiales. (2)
9. Área del terreno, área útil, área verde y equipamiento. (2)
- l. Memoria descriptiva del proyecto con firma y sello en original del responsable del mismo. (2)
- m. Estudio Hidrológico del área concurrente del proyecto de urbanización o parcelación, con firma y sello en original del profesional responsable. (2)
- n. Memoria de cálculo hidráulico de aguas lluvias para todo proyecto, con firma y sello en original del profesional responsable. (2)
- o. Memoria de Cálculo Estructural con firma y sello en original del profesional responsable y Estudio de mecánica de suelos para muros y otras obras de urbanización, elaborado por un laboratorio de suelos, debidamente certificado y autorizado, con firma y sello en original del profesional responsable. (2)
- p. Estudio de estabilidad de taludes elaborado por un laboratorio de suelos, debidamente certificado y autorizado, cuando se necesite comprobar la estabilidad del mismo, con firma y sello en original del profesional responsable. (2)
- q. Estudio de infiltración, elaborado por un laboratorio de suelos, debidamente certificado y autorizado, cuando se necesite comprobar la infiltración de agua en el suelo, con firma y sello en original del profesional responsable. (2)
- r. Estudios complementarios para proyectos específicos. (2)

Previo al ingreso del trámite, el solicitante deberá haber efectuado el pago requerido para el mismo. (2)

Cuando el trámite sea solicitado ante municipalidad u Oficina de Planificación y Gestión Territorial competente, el propietario del inmueble deberá encontrarse solvente con la municipalidad donde se ubica el inmueble objeto del trámite. (2)

Para la obtención de una reforma a un permiso de parcelación previamente otorgado y vigente, el interesado deberá presentar el formulario de solicitud, describiendo y justificando técnica o legalmente la modificación proyectada, memoria de cálculo y planos con los diseños respectivos cuando se afecte la ubicación y trazo de calles, sistemas hidráulicos o componente estructurales, cumpliendo lo que indica el literal "k" de la presente disposición. (2)

Art. 14-F.- Toda persona natural o jurídica que desee iniciar una obra de construcción, deberá presentar lo siguiente: (2)

- a. Formulario de solicitud firmada y sellada por el titular del proyecto y por el profesional Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del mismo, declarando la veracidad de la información y documentación proporcionada a la Institución. (2)
- b. Contrato de arrendamiento o cualquier otro instrumento que pruebe la disposición del inmueble o copia del instrumento certificada por Notario, en caso no sea el propietario quien solicita el trámite. (2)
- c. Documentos que acrediten la personería del solicitante, cuando los mismos no obren en registros públicos. (2)
- d. Copia de Factibilidad de Servicios de Aguas Negras o autorización sobre el sistema de disposición de aguas negras. (2)
- e. Copia de Factibilidad de Servicios de Agua Potable o Certificación de no afectación de ANDA, cuando se trate de Proyectos autoabastecidos. (2)
- f. Copia de Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica. (2)
- g. Copia de revisión y aprobación de planos de proyectos de construcción de lugares de trabajo, cuando sea requerido en un trámite previo por la naturaleza del proyecto, según la normativa vigente. (2)
- h. Copia de certificación de análisis y revisión de las medidas de seguridad contra incendios en planos de proyectos de construcción, cuando sea requerido en un trámite previo por la naturaleza del proyecto, según la normativa vigente. (2)
- i. Copia de Resolución del Permiso Ambiental otorgado por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, o resolución que lo exima de él. (2)
- j. Copia de Pronunciamiento sobre la valorización cultural del Ministerio de Cultura, o resolución que lo exima de él. (2)
- k. Bitácora con las generales del proyecto, firmada y sellada en la primera hoja por el Director de la obra, que será devuelta sellada por la institución. La bitácora debe presentarse foliada. (2)
- l. Dos juegos de Planos Constructivos, firmados y sellados en original por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño del proyecto, conteniendo la siguiente información: (2)
 1. Plano topográfico que indique árboles, servidumbres, nombres de calles, infraestructura que afecte el terreno como postes y tendido, pozos, tragantes, medidores de agua, acera, arriate, hidrantes, nacimientos de agua y demás elementos naturales. (2)
 2. Planos arquitectónicos con planta, detalles, elevaciones, secciones y fachadas, acabados con cuadro de especificaciones técnicas, planta de techos de conjunto, obras exteriores como muros, talud, tapiales, obras de paso y otras proyectadas. (2)
 3. Planos estructurales de planta y detalles de cimentación, plantas y detalles de entrepisos, vigas, losas y columnas, obras complementarias, obras de protección, circulaciones verticales, secciones estructurales en ejes y paredes principales, juntas de dilatación y detalles. (2)
 4. Plano de instalaciones eléctricas de planta de circuitos respecto de tomas y luces, teléfonos y sonido, tableros, cuadro de cargas, cuadro de especificaciones técnicas y detalles en cuanto a postes, luminarias, transformadores y otros que el proyecto requiera. (2)
 5. Plano de instalaciones hidráulicas de agua potable, aguas negras y aguas lluvias que indique pozos, cajas, perfiles, acometidas, válvulas, artefactos sanitarios, canaletas y otros. (2)
 6. Sistema de disposición de aguas grises con detalles, especificaciones técnicas y simbología. (2)
- m. Memoria descriptiva del proyecto con firma y sello en original del profesional responsable. (2)

- n. Estudio Hidrológico del área concurrente del proyecto, con firma y sello en original del profesional responsable, exceptuando las viviendas individuales y las edificaciones dentro del área urbana. (2)
- o. Memoria de cálculo hidráulico de aguas lluvias, agua potable y aguas negras para todo proyecto, con firma y sello en original del profesional responsable. (2)
- p. Memoria de cálculo estructural firmado y sellado en original por el profesional responsable y Estudio de mecánica de suelos para muros y para construcciones mayores de dos niveles y/o con claros mayores a cinco metros y/o que albergará la concentración de personas, independientemente del sistema constructivo, ya sea con marcos de concreto, de acero o estructuras metálicas, elaborado por un laboratorio de suelos, debidamente certificado y autorizado, con firma y sello en original del profesional responsable. (2)
- q. Estudio de estabilidad de taludes, cuando se necesite comprobar la estabilidad del mismo, elaborado por un laboratorio de suelos, debidamente certificado y autorizado. (2)
- r. Estudio de infiltración, cuando se necesite comprobar la infiltración de agua en el suelo, elaborado por un laboratorio de suelos, debidamente certificado y autorizado. (2)
- s. Estudios complementarios para proyectos específicos. (2)

Previo al ingreso del trámite, el solicitante deberá haber efectuado el pago requerido para el mismo. (2)

Cuando el trámite sea solicitado ante municipalidad u Oficina de Planificación y Gestión Territorial competente, el propietario del inmueble deberá encontrarse solvente con la municipalidad donde se ubica el inmueble objeto del trámite. (2)

Para la obtención de una reforma a un permiso de construcción previamente otorgado y vigente, el interesado deberá presentar el formulario de solicitud, describiendo y justificando técnica o legalmente la modificación proyectada, memoria de cálculo y planos con los diseños respectivos cuando se afecte la ubicación y trazo de calles, sistemas hidráulicos o componentes estructurales, cumpliendo lo que indica el literal "I" de la presente disposición. (2)

Art. 14-G.- Finalizada toda obra de urbanización y/o construcción, será obligatorio solicitar la recepción de las mismas, para lo cual deberán presentarse los documentos siguientes: (2)

Formulario de solicitud firmada y sellada por el titular del proyecto y por el profesional Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del mismo, declarando la veracidad de la información y documentación proporcionada a la Institución. (2)

- a. Documentos que acrediten la personería del solicitante, cuando los mismos no obren en registros públicos. (2)
- b. Copia de bitácora completa con la información del proyecto, firmada y sellada en original por los profesionales responsables de la ejecución del proyecto. (2)
- c. Constancia en original de recepción parcial o final extendida por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA). Cuando el servicio no es proporcionado por ANDA, se presentará una declaración jurada de buena obra de la red de distribución de agua otorgada por el titular del proyecto ante Notario. (2)
- d. Constancia en original de recepción de instalaciones eléctricas y alumbrado público, por un organismo de inspección reconocido por un ente de acreditación. (2)
- e. Certificación en original de los resultados, indicando la buena calidad de los materiales utilizados, emitido por un laboratorio de suelos, debidamente certificado y autorizado. (2)
- f. Certificación original de obras de protección en original, emitida por un laboratorio de suelos, debidamente certificado y autorizado. (2)

- g. Certificación en original de los resultados de los ensayos del estudio de geotecnia e ingeniería de materiales realizados en campo por un laboratorio de suelos, debidamente certificado y autorizado. (2)

Previo al ingreso del trámite, el solicitante deberá haber efectuado el pago requerido para el mismo. (2)

Cuando el trámite sea solicitado ante municipalidad u Oficina de Planificación y Gestión Territorial competente, el propietario del inmueble deberá encontrarse solvente con la municipalidad donde se ubica el inmueble objeto del trámite. (2)

Ninguna recepción final podrá autorizarse sin que el constructor haya donado las áreas verdes, área de equipamiento social y vías públicas de una urbanización o parcelación o que haya constituido el Régimen de Condominio y su Reglamento de Administración para el caso de un Proyecto de Condominio. (2)

Deberá donarse a la municipalidad correspondiente el terreno en forma rústica destinado a áreas verdes, área de equipamiento social y vías públicas, previo el equipamiento de los mismos, en el momento de ejecutar las obras de parcelación. La recepción final solamente podrá solicitarse después de haber equipado las áreas antes citadas. (2)

Art. 14-H.- Para toda presentación de proyectos, los planos deberán sujetarse a las disposiciones siguientes: (2)

Las dimensiones deberán ser en base a un módulo de cincuenta y cinco centímetros en ambas direcciones o múltiplos de medios módulos, sin exceder de un metro diez centímetros en el ancho y un metro sesenta y cinco centímetros en el largo. (2)

La escala de los planos quedará a criterio del proyectista cuando esta no se indique específicamente en un instructivo emitido por la autoridad competente de conocer el trámite, debiendo en todo caso permitir la fácil lectura de la información contenida en los planos. (2)

Cuando la información contenida en una planta de distribución no permita una escala menor y las dimensiones resultantes del dibujo de la misma fueren mayores de un metro diez centímetros por un metro sesenta y cinco centímetros, esta deberá presentarse por zonas a la misma escala en varios pliegos, respetando las dimensiones y módulos establecidos, debiendo en todo caso presentar además un plano de conjunto con la planta general de distribución en escala menor. (2)

Para terrenos con características especiales por sus pendientes y áreas, los intervalos de las curvas de nivel y escala quedarán a criterio del proyectista, cuando ello no se indique específicamente en un instructivo emitido por la autoridad competente de conocer el trámite, considerando que el plano representará la configuración topográfica real del terreno, en términos de claridad, visibilidad y comprensión. Si el terreno se ubica en Desarrollo Restringido o Reserva Ecológica, se deberán presentar curvas de nivel a intervalos no mayores de un metro. (2)

Los planos del proyecto en formato digital serán presentados almacenados en un disco compacto o similar, en plataforma DXF, DWG, DWF versión según lo solicite la autoridad competente, JPG o similar y contendrán la información siguiente:

1. Orientación, escala y fecha de levantamiento. (2)
2. Esquema general de ubicación con relación al sistema vial existente referenciado mediante distancias o puntos conocidos de la ciudad o municipio. (2)
3. Membrete con la siguiente información: nombre del proyecto y del propietario; dirección del inmueble, Municipio, Departamento y fecha de presentación del mismo; área del terreno, escala; nombre, firma, sello del Profesional o Técnico responsable del proyecto en original y numeración de hojas. (2)
4. Espacio de veinticinco centímetros por quince centímetros en el extremo inferior derecho de cada hoja, para la colocación de los sellos de recepción y/o aprobación del plano. (2)

Art. 15.- Toda urbanización que comprende dos o más tipos de esta clasificación, se le exigirá que cada una de sus partes cumpla con los requisitos mínimos a que estará sujeta como proyecto individual según su tipo.

CAPITULO III
TRAMITACION

Arts. del 16 al 27 DEROGADOS(1)

CAPITULO IV
DE LAS VIAS PUBLICAS Y SU USO

Arts. del 28 al 46 DEROGADOS(1)

CAPITULO V
MANZANAS, LOTES MINIMOS, AREAS DE USOS PUBLICOS, NIVELACION DE LOTES

Arts. del 47 al 54 DEROGADOS(1)

CAPITULO VI
INSTALACIONES DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

Arts. del 55 al 57 DEROGADOS(1)

CAPITULO VII
DISPOSICIONES DIVERSAS

Arts. del 58 al 78 DEROGADOS(1)

DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los catorce días del mes de septiembre de mil novecientos setenta y tres.

ARTURO ARMANDO MOLINA,
Presidente de la República.

Jorge Antonio Seaman Soto,
Ministro de Obras Públicas.

REFORMAS:

(1) Decreto Ejecutivo No. 70 de fecha 06 de diciembre de 1991, publicado en el Diario Oficial No. 241, Tomo 313 de fecha 20 de diciembre de 1991.

(2) Decreto Ejecutivo No. 42 de fecha 19 de noviembre de 2021, publicado en el Diario Oficial No. 231, Tomo 433 de fecha 03 de diciembre de 2021.

