



## ORGANISMO DE MEJORA REGULATORIA

OMR\_GEIR-05/2021

ORGANISMO DE MEJORA REGULATORIA: San Salvador, a las siete horas y cincuenta minutos del 9 de diciembre de dos mil veintiuno.

El Organismo de Mejora Regulatoria tiene como objetivo principal asegurar la calidad de las regulaciones para que generen beneficios superiores a sus costos y el máximo beneficio para la sociedad salvadoreña, ayudando a mejorar el clima de negocios, la competitividad, el comercio exterior y la atracción de inversión en el país. Por tanto, con fundamento en los arts. 1, 3, 4 letra a), 5 letra c), 18 y 19 de la Ley de Mejora Regulatoria, este Organismo emite el siguiente Dictamen a la Solicitud de Exención de Evaluación de Impacto Regulatorio (EIR) al anteproyecto de reforma del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, del Ministerio de Vivienda. Denominado en adelante "Anteproyecto de Reforma".

1. Por recibida la Solicitud de exención de EIR al anteproyecto de reforma del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, del Ministerio de Vivienda, de fecha quince de abril del dos mil veintiuno, firmada por Irma Michelle Martha Ninette Sol de Castro, Ministra de Vivienda, y enviada a través del medio electrónico oficial por Rosa Amalia Peña, Enlace de Mejora Regulatoria en el Ministerio de Vivienda, a las quince horas con dieciocho minutos del diecinueve de abril de dos mil veintiuno.
2. Por recibido los documentos anexos que acompañan a la referida Solicitud de EIR:
  - a. Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, de fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa y uno.
  - b. Anteproyecto de reforma del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.
  - c. Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda.
  - d. Memorándum de aprobación del Manual de Políticas y Procedimientos, con número de referencia MOP-UDI-267-12-2014, de fecha diez de diciembre de dos mil catorce.
  - e. Formulario A: Factibilidad de Proyecto de Urbanización y Construcción.
  - f. Formulario A1: Factibilidad de Proyecto de Urbanización y Construcción. Requisitos Generales – Hoja de Control.
  - g. Formulario B: Permiso de Proyecto de Urbanización y Construcción.



## ORGANISMO DE MEJORA REGULATORIA

- h. Formulario B1: Permiso de Proyecto de Urbanización y Construcción. Requisitos Generales – Hoja de Control.
- i. Formulario C: Recepción de Proyecto de Parcelación y Construcción.
- j. Formulario C1: Recepción de Proyecto de Parcelación y Construcción. Requisitos Generales – Hoja de Control.
- k. Cuadro comparativo de propuesta de reformas al Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.
- l. Resoluciones de Factibilidad de Proyectos de Construcción.
- m. Resoluciones de Permisos de Proyecto de Construcción.

### I. Análisis

- A. Comparación entre el Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda, el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales vigente, en adelante Reglamento Vigente y el anteproyecto de reforma del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales
3. De acuerdo con el Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda, la factibilidad de un proyecto es la primera fase de todo proyecto constructivo, y su objetivo es el de evaluar la procedencia o improcedencia del proyecto que se pretende desarrollar. Todo propietario de terreno, urbanizable o rural, que desee parcelar su propiedad con fines de vivienda, debe solicitar, previo a la solicitud de permiso de parcelación o construcción, la factibilidad del proyecto, la cual está compuesta por cuatro trámites: calificación del lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias y revisión vial y zonificación. Durante esta fase no se otorga una autorización para el desarrollo del proyecto, es solo una fase preliminar para conocer las generalidades del proyecto por parte del Ministerio de Vivienda.
  4. La fase dos incluye los permisos de proyecto de parcelación y/o construcción. Durante esta fase se emite la autorización para el desarrollo de las obras de parcelaciones, urbanizaciones y construcciones, verificando, previamente, el cumplimiento de las disposiciones de Desarrollo Territorial estipuladas en la factibilidad del proyecto, así como el cumplimiento de las normativas técnicas de construcción existentes. Finalmente, la tercera fase consiste en la recepción del proyecto, ya sean obras de urbanización u obras de construcción.



## ORGANISMO DE MEJORA REGULATORIA

5. Fruto del estudio de la propuesta regulatoria, junto con la información presentada por el Ministerio de Vivienda en el formulario de Solicitud de Exención de EIR y sus documentos anexos, se evidencia que el contenido de la reforma al Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, se resume en los siguientes puntos:
- a. Modificar el nombre de la normativa a “Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones, Urbanizaciones y Construcciones Habitacionales”.
  - b. Trasladar las disposiciones relativas a los trámites y sus elementos, vinculados con parcelaciones, urbanizaciones y construcciones habitacionales, del Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda al anteproyecto de reforma del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones, Urbanizaciones y Construcciones Habitacionales.
  - c. Se incorporan las siguientes definiciones en el art. 3 del el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales vigente: Accesibilidad; Área de Equipamiento Social; Área de Equipamiento o Uso Complementario; Área Verde Ecológica; Área Verde Recreativa; Arteria Secundaria; Asentamiento de Interés Social; Capacidad Instalada; Cartilla de Autoconstrucción; Cauce; Caudal; Centro de Barrio; Centro Urbano; Complejo Urbano; Condominio Habitacional; Condominio Horizontal; Condominio Vertical; Constructor; Cuenca Hidrográfica; Desarrollo Territorial; Diseño; Diseño Bioclimático; Ef fuente; Estudio de Mecánica de Suelos; Estudio Hidrológico; Estudio de Tráfico; Escorrentía Superficial; Estructura Urbana; Estudio de Impacto Ambiental; Factibilidad De Aguas Lluvias; Fraccionamiento; Fraccionamiento Simple; Impacto Hidrológico Controlado o Cero; Inscripción de Profesional Responsable ante el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores del Ministerio de Vivienda; Lahares; Memoria de Cálculo Estructura; Método Racional; Parcelación; Período de Retorno; Plan de Desarrollo Urbano y Rural; Rango de Confort Térmico; Recarga Acuífera; Recepción Parcial; Talud; Urbanista; Zona Bioclimática; Zona de Recarga Acuífera; Zona de Retiro; Zonificación de Usos de Suelo.
  - d. Se sustituye el art. 9 del Reglamento Vigente; denominado “Dimensión, Escala y Formato de los Planos”, del “Anteproyecto de Reforma”, con el fin de detallar la forma en cómo deben presentarse los planos por parte del solicitante de un trámite. Cabe mencionar que esta disposición ya está incluida en el art. 9 del reglamento vigente, y únicamente se ha adicionado lo referente a las características del formato digital de los planos, detallado en el Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda, a través de la letra c) de los formularios “Formulario A1: Factibilidad de



## ORGANISMO DE MEJORA REGULATORIA

Proyecto de Urbanización y Construcción. Requisitos Generales – Hoja de Control” y “Formulario B1: Permiso de Proyecto de Urbanización y Construcción. Requisitos Generales – Hoja de Control”.

- e. Se sustituye el **art. 10** del Reglamento Vigente, para aclarar que todo propietario de terreno, urbanizable o rural, que desee parcelar su propiedad con fines de vivienda debe solicitar, previo a la solicitud de permiso de parcelación o construcción, la factibilidad del proyecto, la cual, como se mencionó antes, está compuesta por los trámites de calificación del lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias y revisión vial y zonificación. Cabe mencionar que los primeros dos trámites están incluidos en el art. 10 del reglamento vigente, y los últimos dos se incorporan del Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda. Asimismo, se aclara en el art. 10 del anteproyecto bajo análisis, que la solicitud y otorgamiento de dichos trámites se puede realizar de manera simultánea en una sola resolución, debiendo presentar solamente un ejemplar de la documentación requerida según los requisitos comunes entre los trámites; lo anterior, de acuerdo con el formulario de Solicitud de Exención de EIR, constituye un aspecto de simplificación y agilización de trámites.
- f. Se sustituye el **art. 11** del Reglamento Vigente, para establecer la documentación a presentar para el trámite de **calificación de lugar**. La misma está consignada, en menor detalle, en el art. 11 del reglamento vigente y, de forma complementaria, en el “Formulario A1: Factibilidad de Proyecto de Urbanización y Construcción. Requisitos Generales – Hoja de Control” del Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda, en sus letras A) y B) denominadas “Formulario” y “Documentos”, respectivamente, y en el numeral II de dicho formulario. En otras palabras, dicho artículo solo está incorporando los requisitos que actualmente están desarrollados en el Manual de Políticas y Procedimientos. Cabe destacar, que se han eliminado algunos requisitos detallados en dicho formulario. Según se menciona en el formulario de Solicitud de Exención de EIR, lo anterior con el objeto de dar cumplimiento al art. 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos (LPA), en el sentido de no exigir documentos emitidos por la institución que los solicita, así como documentos de uso común que obren en registros públicos o en las dependencias encargadas de expedirlos, tales como la documentación acreditativa de la existencia de las personas, su personería, o la tarjeta de identificación tributaria.
- g. Se sustituye el **art. 12** del Reglamento Vigente, con el fin de establecer los requisitos a presentar para el trámite de **línea de construcción**. Los mismos están consignados, en menor detalle, en el art. 12 del reglamento vigente y, de forma complementaria, en el “Formulario A1: Factibilidad de Proyecto de Urbanización y Construcción. Requisitos Generales – Hoja de Control” del Manual de Políticas y



## ORGANISMO DE MEJORA REGULATORIA

Procedimientos del Ministerio de Vivienda, en sus letras A) y B) denominadas "Formulario" y "Documentos", respectivamente, y en el numeral II de dicho formulario. Al igual que en el caso anterior, el citado artículo solo está incorporando algunos requisitos que actualmente se encuentran desarrollados en el Manual de Políticas y Procedimientos. Cabe destacar que también se eliminaron requisitos detallados en dicho manual, según se menciona en el formulario de Solicitud de Exención de EIR, con el objeto de dar cumplimiento al art. 4 de la LPA, en igual sentido que lo expuesto en el artículo anterior.

- h. Se sustituye el art. 13 del Reglamento Vigente, para especificar los requisitos a presentar para el trámite de **factibilidad de aguas lluvias**. Los mismos están estipulados en el "Formulario A1: Factibilidad de Proyecto de Urbanización y Construcción. Requisitos Generales – Hoja de Control" del Manual de Políticas y Procedimientos, en sus letras A) y B) denominadas "Formulario" y "Documentos", respectivamente, y en el numeral II de dicho formulario. Al igual que en los artículos anteriores, este artículo incorpora requisitos que actualmente se encuentran desarrollados en el Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda. De forma similar a los artículos anteriores, se eliminaron requisitos exigidos en dicho manual con el objeto de dar cumplimiento al art. 4 de la LPA.
- i. Se sustituye el art. 15 del Reglamento Vigente, para establecer la documentación a presentar para el trámite de **revisión vial y zonificación**. Los mismos están detallados en el art. 15 del reglamento vigente y, de forma complementaria, en el "Formulario A1: Factibilidad de Proyecto de Urbanización y Construcción. Requisitos Generales – Hoja de Control" del Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda, en sus letras A) y B) denominadas "Formulario" y "Documentos", respectivamente, y en el numeral III de dicho formulario. En este caso, el art. 15 del anteproyecto de reforma del reglamento está fusionando los requisitos que actualmente se encuentran desarrollados en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales y en el Manual de Políticas y Procedimientos. Asimismo, se eliminaron algunos requisitos del manual con el objeto de darle cumplimiento al art. 4 de la LPA, según los argumentos expuestos anteriormente.
- j. Se sustituye el art. 17 del Reglamento Vigente para definir la documentación a presentar para el trámite de **permiso de parcelación**. La misma está detallada en el art. 17 del reglamento vigente y en el "Formulario B1: Permiso de Proyecto de Urbanización y Construcción. Requisitos Generales – Hoja de Control" del Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda, en sus letras A) y B) denominadas "Formulario" y "Documentos", respectivamente, y en el numeral II "Permiso de



## ORGANISMO DE MEJORA REGULATORIA

Parcelación" de dicho formulario. Al igual que en artículos anteriores, el art. 17 del anteproyecto de reforma del reglamento solo agrupa requisitos que actualmente se encuentran desarrollados en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales y en el Manual de Políticas y Procedimientos. También se eliminaron algunos requisitos estipulados en el manual con el objeto de darle cumplimiento al art. 4 de la LPA.

- k. Se incorpora el **art. 17-A** al Reglamento Vigente, el cual establece la documentación a presentar para el trámite de **permiso de construcción**. Este artículo no está incorporado en el reglamento vigente; sin embargo, los requisitos para dicho trámite se retoman del "Formulario B1: Permiso de Proyecto de Urbanización y Construcción. Requisitos Generales – Hoja de Control" del Manual de Políticas y Procedimientos, en sus letras A) y B) denominadas "Formulario" y "Documentos", respectivamente, y en el numeral III "Permiso de Construcción" de dicho formulario. Similar a artículos anteriores, el art. 17-A del "Anteproyecto de Reforma" está incorporando los requisitos desarrollados en el Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda. Asimismo, se eliminaron algunos requisitos establecidos en el manual con el objeto de darle cumplimiento al art. 4 de la LPA.
- l. Se sustituye el **art. 32** del Reglamento Vigente, con el fin de establecer la documentación a presentar para el trámite de **recepción de obras**. Los mismos están detallados en el art. 32 del reglamento vigente y en el "Formulario C1: Recepción de Proyecto de Urbanización y Construcción. Requisitos Generales – Hoja de Control" del Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda, en sus letras A), B) y C) denominadas "Formulario", "Documentos" y "Certificaciones y/o Constancias", respectivamente. En otras palabras, el art. 32 del "Anteproyecto de Reforma" agrupa los requisitos que actualmente se encuentran desarrollados en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales y en el Manual de Políticas y Procedimientos. En este caso, también se eliminaron algunos requisitos con el objeto de darle cumplimiento al art. 4 de la LPA.
- m. Se reforma el **inciso primero del art. 34** del Reglamento Vigente; para aclarar que ninguna recepción final se autorizará por parte del Ministerio de Vivienda sin que el constructor haya previamente constituido el Régimen de Condominio y su Reglamento de Administración para el caso de un proyecto de Condominio.



## ORGANISMO DE MEJORA REGULATORIA

### **B. Justificaciones por las cuales la propuesta regulatoria no genera costos de cumplimiento a los particulares**

6. De acuerdo con el formulario de Solicitud de Exención de EIR, la iniciativa de reformar el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, constituye un proceso de mejora regulatoria que el Ministerio de Vivienda ha iniciado con el fin de alcanzar los siguientes objetivos:
  - a. Darle cumplimiento al inciso primero del art. 4 de la LPA, en lo relativo a no solicitar documentos emitidos por la institución que los solicita, ni requisitos relativos a información que dicha institución posea o deba poseer. Es así como, por ejemplo, se han eliminado los siguientes requisitos:
    - i. Resoluciones de trámites emitidas por el Ministerio de Vivienda que constituyen requisitos de otros trámites. Por ejemplo, copia del plano y de la Resolución de la Calificación de Lugar, Línea de Construcción y Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias para el trámite de Revisión Vial y Zonificación.
    - ii. Copia del carnet que acredita la inscripción en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores emitida por el Ministerio de Vivienda, del profesional Arquitecto, Ingeniero Civil o Técnico responsable del proyecto.
  - b. Darle cumplimiento al inciso tercero del art. 4 de la LPA, en lo relativo a no exigir documentos de uso común que obren en registros públicos o en las dependencias encargadas de expedirlos, tales como la documentación acreditativa de la existencia de las personas, su personería, o la tarjeta de identificación tributaria. Es así como, por ejemplo, en los cuatro trámites para la factibilidad del proyecto se han eliminado los siguientes requisitos:
    - i. Copia del Documento Único de Identidad (DUI), del titular, propietario o representante legal y del profesional o técnico responsable del trámite, certificados por notario.
    - ii. Copia de la Tarjeta de Identificación Tributaria (NIT), del titular, propietario o representante legal, de la sociedad, institución o alcaldía y del profesional o técnico responsable del trámite, certificados por notario.
    - iii. Copia de la ubicación catastral del inmueble emitida por el Centro Nacional de Registros
    - iv. Copia del Testimonio de Escritura Matriz de compra-venta inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR) certificada por notario.



## ORGANISMO DE MEJORA REGULATORIA

- v. Copia de la credencial del Representante Legal inscrita en el Registro de Comercio, o en su caso copia del poder administrativo certificados por notario.
- c. Darle cumplimiento al inciso cuarto del art. 4 de la LPA, en lo relativo a no exigir requisitos para el cumplimiento de obligaciones o para el ejercicio de actividades y derechos que no se encuentren respaldados por el ordenamiento jurídico.
- d. En razón de lo anteriormente expuesto, se puede constatar que la iniciativa de reformar el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, constituye un proceso de adecuación normativa y simplificación de trámites, pues, en términos globales, los requisitos se redujeron en 42%, al pasar de 129 a 75. Lo anterior representa una eliminación de 54 requisitos:

*Tabla 1 Reducción de requisitos según trámite*

Trámite	Formulario	Cantidad de requisitos en reglamento vigente y/o mensual	Cantidad de requisitos propuesta de reforma del reglamento	Reducción	
Factibilidad del proyecto	Línea de Construcción	A-1	10	4	6
	Calificación de Lugar	A-1	10	4	6
	Factibilidad de Aguas Lluvias	A-1	10	4	6
	Revisión Vial y Zonificación	A-1	10	4	6
Permiso de Parcelación	B-1	37	27	10	
Permiso de Construcción	B-1	39	24	15	
Recepción de Obras	C-1	13	8	5	
Total		129	75	54	

Fuente: Elaboración propia

## II. Criterios de dictaminación

- 7. Posterior a realizar el respectivo análisis de la Solicitud de Exención de EIR al anteproyecto de reforma del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones habitacionales y previo a generar el respectivo dictamen, este Organismo constata que:
  - a. La información que fue remitida por el Ministerio de Vivienda es conforme a los formatos y medios establecidos.
  - b. La Solicitud de Exención de EIR contiene todos los elementos y fueron desarrollados conforme a la Ley de Mejora Regulatoria y sus lineamientos.



## ORGANISMO DE MEJORA REGULATORIA

- c. Se realizó por parte del sujeto obligado un análisis completo.
  - d. La Solicitud de Exención de EIR presentada es consistente con el anteproyecto de reforma remitido a este Organismo.
  - e. Los cambios propuestos al reglamento consisten en fusionar en un solo cuerpo normativo los requisitos de los trámites de factibilidad del proyecto, permiso de urbanización y/o construcción y de recepción del proyecto, los cuales estaban detallados en el Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda, así como en el reglamento vigente. Asimismo, los cambios propuestos al reglamento constituyen una simplificación de trámites, y, por lo tanto, no generan costos de cumplimiento a los particulares de conformidad con lo estipulado en el art. 18 de la LMR.
8. Se hace de conocimiento que este Organismo de Mejora Regulatoria emite el presente Dictamen de Exención de EIR con base en la información legal y técnica del anteproyecto de reforma del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, proporcionada por el Ministerio de Vivienda.

Por tanto, este Organismo, con base en los arts. 18, 19 y 22 de la LMR; y, en los numerales 5, 6, 7, 8, 9 y 14 de los Lineamientos para la Elaboración de Evaluaciones de Impacto Regulatorio *ex ante* de la LMR, en relación a la Solicitud de Exención de EIR al proyecto de reforma del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, **RESUELVE:**

- A) **Emítase** dictamen favorable a la Solicitud de Exención de Evaluación de Impacto Regulatorio al proyecto de reforma del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, presentada por el Ministerio de Vivienda.
- B) **Hágase del conocimiento** que, de conformidad con el art. 25, 26 y 27 de la Ley de Mejora Regulatoria y los Lineamientos Aplicables al Registro Nacional de Trámite (RNT) de este Organismo, solamente se podrán inscribir, modificar y cancelar en el RNT, aquellos trámites que tengan como base legal "*Leyes, Reglamentos, Ordenanzas, Decretos o Instrumentos derivados de Tratados Internacionales, siempre que conste su publicación en el Diario Oficial, si fuere aplicable*".
- C) **Recomiéndese** observar lo dispuesto en los Lineamientos Aplicables al Registro Nacional de Trámites, sección "VII. Lineamientos para la inscripción, modificación y cancelación de trámites y sus elementos", subsección "Etapa 2. Verificación de legalidad del trámite y de sus elementos", particularmente la letra "c" en lo relativo a que la creación de un trámite deberá tener como base legal una ley o instrumento con fuerza de ley.



## ORGANISMO DE MEJORA REGULATORIA

- D) Adviértase al Ministerio de Vivienda que el presente dictamen se refiere únicamente a lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Mejora Regulatoria, sobre aquellas regulaciones que no generan costos de cumplimiento a los particulares y, por tanto, no debe interpretarse como un precedente para la inscripción favorable de los trámites y sus elementos en el Registro Nacional de Trámites.
- E) Comuníquese la presente resolución al sujeto obligado.
- F) Publíquese el presente dictamen favorable a la Solicitud de Exención de Evaluación de Impacto Regulatorio.

MARIANA CAROLINA GÓMEZ  
Directora Ejecutiva

