OMR_GEIR-06/2021

ORGANISMO DE MEJORA REGULATORIA: San Salvador, a las siete horas y cincuenta y cinco minutos del 09 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 reformas del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción,** del Ministerio de Vivienda, denominado en adelante "Anteproyecto de Reforma".

1. Por recibida la Solicitud de EIR al anteproyecto de reformas del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, del Ministerio de Vivienda, de fecha veintiuno de abril de 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 diez horas con cuarenta y ocho minutos del veintitrés de abril del dos mil veintiuno.

2. Por recibido los documentos anexos que acompañan a la referida Solicitud de Exención de EIR:

    a. Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción (aprobado mediante Decreto Ministerial No. 69 y publicado en el Diario Oficial el miércoles veintiséis de septiembre de mil novecientos setenta y tres, Tomo No. 240, Número 179)

    b. Anteproyecto de reformas del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción.

    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.

    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 Urbanización y Construcción. Requisitos Generales – Hoja de Control.

k. Cuadro comparativo de propuesta de reformas al Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción.

l. Resolución Permiso de Parcelación a la Urbanización Industrial San Andrés.

m. Resoluciones de Factibilidad de Proyectos de Construcción.

n. Resoluciones de Permisos de Construcción.

o. Resoluciones de Recepción de Proyectos 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 adelante Reglamento Vigente, y el anteproyecto de reformas del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción

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 que desee parcelar su propiedad 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 ninguna autorización para el desarrollo del proyecto, es solo una fase preliminar para conocer las generalidades el proyecto por parte del Ministerio de Vivienda.

4. Luego, en la fase dos, se emite la autorización para el desarrollo de las obras de parcelación y construcción, 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 de parcelación o construcción con uso no habitacional.

5. Fruto del estudio de 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 del anteproyecto de reformas del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción se resume en los siguientes puntos:

a. Reformar los artículos 11, 12 y 13 del reglamento vigente, para sustituir a la Dirección de Urbanismo y Arquitectura (DUA) por la autoridad competente, de acuerdo con lo establecido con el art. 1 de la Ley de Urbanismo y Construcción.

b. Sustituir el **art. 14** del reglamento vigente, para establecer que, previo a la aprobación de todo proyecto de urbanización o construcción de uso no habitacional, el interesado debe solicitar y obtener el permiso de factibilidad del proyecto, el cual, como se mencionó antes, está compuesto por los trámites de calificación del lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias y revisión vial y zonificación. Cabe mencionar que estos trámites están consignados en el Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda. Asimismo, se aclara en el art. 14 de la propuesta de reforma del reglamento 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 ellos; lo anterior, de acuerdo con el formulario de Solicitud de Exención de EIR, constituye un aspecto de simplificación y agilización de trámites.

c. Incorporar el **art. 14-A al** reglamento vigente, el cual establece la documentación a presentar para el trámite de **calificación de lugar**. Los elementos de este trámite están consignados 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, el art. 14-A del anteproyecto de reforma del reglamento 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.

d. Incorporar el **art. 14-B al** reglamento vigente, el cual establece la documentación a presentar para el trámite de **línea de construcción**. Los mismos están consignados 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. Al igual que en el caso anterior, el art. 14-B del anteproyecto de reforma del reglamento 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.

e. Incorporar el **art. 14-C al** reglamento vigente, el cual establece la documentación a presentar para el trámite de **factibilidad de aguas lluvias.** Los elementos del trámite están detallados 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, el art. 14-C del anteproyecto de reformas del reglamento incorpora requisitos que actualmente se encuentran desarrollados en el Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda. De igual forma, se eliminaron algunos requisitos que son exigidos en dicho manual, con el objeto de dar cumplimiento al art. 4 de la LPA.

f. Incorporar el **art. 14-D al** reglamento vigente, el cual establece la documentación a presentar para el trámite de **revisión vial y zonificación.** Los requisitos de este trámite están incluidos 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. El art. 14-D del anteproyecto de reforma incorpora requisitos que actualmente se encuentran desarrollados en el Manual de Políticas y Procedimientos. También se eliminaron algunos requisitos del manual con el objeto de darle cumplimiento al art. 4 de la LPA.

g. Incorporar el **art. 14-E** al reglamento vigente, el cual establece la documentación a presentar para el trámite de **permiso de parcelación.** Los elementos de este trámite están detallados 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 Parcelación" de dicho formulario. Al igual que en artículos anteriores, el art. 14-E del anteproyecto de reforma del reglamento está incluyendo algunos requisitos que actualmente se encuentran desarrollados en el Manual de Políticas y Procedimientos. De igual forma, se eliminaron requisitos estipulados en el manual con el objeto de darle cumplimiento al art. 4 de la LPA.

h. Incorporar el **art. 14-F al** reglamento vigente, el cual establece la documentación a presentar para el trámite de **permiso de construcción.** Los requisitos del trámite están consignados en el "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 los artículos anteriores, el art. 14-F del anteproyecto de reforma del reglamento elimina algunos requisitos establecidos en el manual con el objeto de darle cumplimiento al art. 4 de la LPA.

i. Incorporar el **art. 14-G al** reglamento vigente, el cual establece la documentación a presentar para el trámite de **recepción de obras.** Los documentos exigidos para este trámite se retoman del "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. El art. 14-G del anteproyecto de reforma del reglamento solo está incorporando requisitos que actualmente se encuentran desarrollados 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. Además, el art. 14-G establece que ninguna recepción final de un proyecto 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, cuando corresponda, haya constituido el Régimen de Condominio y su Reglamento de Administración para el caso de un Proyecto de Condominio.

j. Incorporar el **art. 14-H al** reglamento vigente, el cual establece la forma en cómo deben presentarse los planos por parte del solicitante de un trámite. Cabe mencionar que el detalle de las disposiciones ya estaba incluido en Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda, a través de la letra c) de los documentos "Formulario A1: Factibilidad de 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".

k. En suma, las reformas propuestas en dicho anteproyecto trasladan las disposiciones relativas a los trámites y sus elementos, vinculados con los proyectos de uso no habitacional, del Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda al Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción.

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, 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 (CNR).

      iv. Copia del Testimonio de Escritura Matriz de compra-venta inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR) certificada por notario.

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, constituye un proceso de adecuación normativa y simplificación de trámites, pues, en términos globales, los requisitos se redujeron en 41%, al pasar de 129 a 76. Lo anterior representa una eliminación de 53 requisitos:

Tabla 1 Reducción de requisitos según trámite

	Trámite	Formulario	Cantidad de requisitos en Manual de Políticas y Procedimientos	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	25	14
	Recepción de Obras	C-1	13	8	5
		Total	129	76	53

Fuente: Elaboración propia

II. Criterios de dictaminación

7. Posterior a realizar el respectivo análisis de la Solicitud de Exención de EIR al anteproyecto de reformas del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción 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.

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 reformas remitido a este Organismo.

e. Los cambios propuestos consisten en trasladar a dicho reglamento los requisitos de los trámites de factibilidad del proyecto, permiso de urbanización y/o construcción y de recepción del proyecto, todos relacionados con proyectos de uso no habitacional, los cuales se encuentran detallados en el Manual de Políticas y Procedimientos del Ministerio de Vivienda. 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, 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, 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, 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.

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 cumplimento 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