

DECRETO Nº 521

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I.- Que de acuerdo al artículo 101 de la Constitución de la República, el Estado promoverá el desarrollo económico y social, mediante el incremento de la producción, la productividad y la racional utilización de los recursos.
- II.- Que de acuerdo al artículo 102 de la Constitución de la República, el Estado fomentará y protegerá la iniciativa privada, dentro de las condiciones necesarias para acrecentar la riqueza nacional y para asegurar los beneficios de esta, al mayor número de habitantes del país.
- III.- Que la industria de la construcción, por ser un sector dinamizador de la economía nacional, que no solo contribuye a superar el déficit habitacional del país, sino que también, se constituye en una fuente generadora de muchos empleos, es necesario fomentar su desarrollo.
- IV.- Que para promover el desarrollo económico y social de la industria de la construcción, y fomentar la iniciativa privada, se vuelve necesaria la creación de disposiciones legales que tengan por finalidad, la agilización de los trámites que deben seguirse para la autorización de los diferentes proyectos de construcción en nuestro país.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministro de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, y con el apoyo del Diputado Mártir Arnoldo Marín Villanueva.

DECRETA la siguiente:

**LEY ESPECIAL DE AGILIZACION DE TRAMITES PARA EL FOMENTO  
DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

**CAPITULO I**

**OBJETO Y ALCANCE**

**Objeto**

Art. 1.- La presente ley, tiene por objeto promover el desarrollo económico y social del país, mediante la agilización de los trámites y procedimientos administrativos ejecutados por el Organo Ejecutivo, entidades autónomas y municipalidades, destinados al otorgamiento de los permisos y autorizaciones para

el desarrollo de proyectos de construcción y parcelación, facilitando el crecimiento en la eficiencia de la administración pública.

### **Alcance**

Art. 2.- Los proyectos, a los que se les aplicará la presente ley, son los siguientes:

- a) Los proyectos de construcción de cualquier naturaleza, en la franja costero-marina. Para los efectos de esta ley, esta franja está compuesta por los siguientes municipios: en el departamento de Ahuachapán, los municipios de Apaneca, Guaymango, Jujutla, San Pedro Puxtla y San Francisco Menéndez; en el departamento de Sonsonate, los municipios de Sonsonate, Acajutla, Caluco, Cuisnahuat, Izalco, Juayúa, Nahuizalco, Nahulingo, Salcoatitán, San Antonio del Monte, San Julián, Santa Catarina Masahuat, Santa Isabel Ishuatán, Santo Domingo de Guzmán y Sonzacate; en el departamento de La Libertad, los municipios de La Libertad, Chiltiupán, Comasagua, Huizúcar, Jicalapa, San José Villanueva, Tamanique, Teotepeque y Zaragoza; en el departamento de San Salvador, los municipios de Panchimalco y Rosario de Mora; en el departamento de La Paz, los municipios de Cuyultitán, El Rosario, Olocuilta, San Francisco Chinameca, San Juan Nonualco, San Pedro Nonualco, San Juan Talpa, San Juan Tepezontes, San Luis La Herradura, San Luis Talpa, San Miguel Tepezontes, San Pedro Masahuat, San Antonio Masahuat, San Rafael Obrajuelo, Santiago Nonualco, Tapalhuaca y Zacatecoluca; en el departamento de San Vicente, el municipio de Tecoluca; en el departamento de Usulután, los municipios de California, Concepción Batres, Ereguayquín, Jiquilisco, Jucuarán, Ozatlán, Puerto El Triunfo, San Agustín, San Dionisio, San Francisco Javier, Santa Elena, Santa María, Tecapán y Usulután; en el departamento de San Miguel, los municipios de Chirilagua, El Tránsito, San Jorge y San Rafael Oriente; y en el departamento de La Unión, los municipios de Conchagua, El Carmen, Intipucá, La Unión, Meanguera del Golfo, Pasaquina, San Alejo y Santa Rosa de Lima;
- b) Los proyectos de construcción y parcelación en todo el territorio nacional independientemente de su naturaleza, salvo que su ejecución esté prohibida por el ordenamiento jurídico.

No serán objeto de esta ley, aquellos proyectos de construcción de viviendas o locales comerciales en forma individual, ni las remodelaciones, modificaciones, restauraciones o rehabilitaciones de inmuebles con valor cultural, subparcelaciones, segregaciones simples, ni los proyectos regulados por la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones de Uso Habitacional.

### **Ámbito Material**

Art. 3.- Los trámites y procedimientos administrativos comprendidos en esta ley, son los destinados a obtener los siguientes permisos y autorizaciones:

---

**I. EVALUACION PRELIMINAR**

- a) Factibilidad de abastecimiento de agua potable y alcantarillado o manejo de excretas y aguas grises;
- b) Autorización sobre el sistema de disposición de aguas negras;
- c) Certificación de prevención de incendios y medidas de seguridad;
- d) Factibilidad para la recolección de desechos sólidos;
- e) Calificación de lugar;
- f) Línea de construcción;
- g) Factibilidad de drenaje de aguas lluvias;
- h) Revisión vial y zonificación;
- i) Pronunciamiento sobre la necesidad de estudios en temas medio ambientales y de patrimonio cultural.

**II. APROBACION DE PERMISOS**

- a) Permiso ambiental;
- b) Licencia de obra por parte de la Secretaría de Estado o entidad que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país;
- c) Permiso de construcción y parcelación;
- d) Aprobación de sistemas de acueductos y alcantarillados.

**III. RECEPCION DE OBRAS Y PROYECTOS**

- a) Recepción de obras;
- b) Permiso de habitar;
- c) Habilitaciones de sistemas o etapas de sistemas de acueductos y alcantarillado.

---

**CAPITULO II****SISTEMA INTEGRADO DE AGILIZACION DE TRAMITES PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCION Y COMITE COORDINADOR DEL SISTEMA****Del Sistema Integrado de Agilización de Trámites para Proyectos de Construcción**

Art. 4.- Créase el Sistema Integrado de Agilización de Trámites para Proyectos de Construcción, que en adelante se denominará el "Sistema".

El Sistema estará integrado por las siguientes instituciones:

- a) Presidencia de la República;
- b) Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano;
- c) Municipalidades, de forma individual o asociada, con competencia en la tramitación de permisos de construcción y parcelación;
- d) Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales;
- e) Ministerio de Salud;
- f) Ministerio de Trabajo y Previsión Social;
- g) La Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país;
- h) Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados;
- i) Cuerpo de Bomberos Nacionales; y,
- j) Centro Nacional de Registros.

Todos los organismos gubernamentales, instituciones autónomas, municipalidades y sus titulares, estarán en la obligación de colaborar con el Sistema, para la ejecución de la presente ley, para lo cual se ajustarán a los plazos establecidos en la misma.

**Comité Coordinador del Sistema**

Art. 5.- Créase el Comité Coordinador del Sistema, en adelante el "Comité Coordinador", que estará integrado por los representantes de cada una de las siguientes instituciones:

- a) Un representante del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano;

- 
- b) Un representante de la Presidencia de la República;
  - c) Un representante de la Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país;
  - d) Un representante del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales; y,
  - e) Un representante de la Corporación de Municipalidades de la República de El Salvador.

El Comité Coordinador, será presidido y coordinado por el representante del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

### **Funciones del Comité Coordinador**

Art. 6.- El Comité Coordinador tendrá las siguientes funciones:

- a) Asesorar y dar recomendaciones sobre cualquier aspecto relacionado con el cumplimiento de los objetivos de la presente ley;
- b) Emitir las normas operativas internas necesarias para el funcionamiento adecuado de la Oficina de Integración de Trámites de Urbanización y Construcción a que se refiere el artículo 8 de la presente ley;
- c) Colaborar en la resolución de conflictos que puedan surgir entre las instituciones del Sistema, en el otorgamiento de permisos;
- d) Verificar que las autoridades involucradas cumplan, dentro de los plazos asignados para cada una de ellas, con la tramitación coordinada, pronta y eficaz de los permisos solicitados;
- e) Evaluar los casos en los cuales operó el silencio administrativo en sentido positivo o se incumplió un plazo establecido por la presente ley, remitiendo a las autoridades los informativos correspondientes, tomando en cuenta lo establecido en el artículo 30 de la presente ley.
- f) Gestionar los recursos necesarios para el logro de los fines de la presente ley;
- g) Emitir la opinión favorable para la categorización de proyectos, a la cual se refiere el literal b) del artículo 33 de la presente ley; y,
- h) Cualquier otra función que sea necesaria para el cumplimiento de los objetivos de la presente ley.

Todas las decisiones del Comité Coordinador, deberán tomarse por acuerdo de la mayoría de sus miembros.

---

**Consultas**

Art. 7.- En el desarrollo de sus actividades, el Comité Coordinador podrá realizar consultas a otros organismos, tanto privados como públicos, así como conformar grupos consultivos cuando lo considere necesario, integrándolos según las necesidades del caso, con el objetivo de potenciar el logro de los fines de la presente ley. Asimismo, de manera trimestral dicho Comité deberá presentar un informe público de rendición de cuentas, en el que expondrá la información referente a la aplicación de la ley.

**CAPITULO III****OFICINA DE INTEGRACION DE TRAMITES DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION****Oficina de Integración de Trámites de Urbanización y Construcción**

Art. 8.- El Comité Coordinador contará con una oficina integrada de recepción y gestión de solicitudes para permisos de construcción y parcelación, incluidos en el ámbito de aplicación de la presente ley, que en adelante se denominará OIC, conformada por las siguientes instituciones:

- a) Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales;
- b) La Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país; y,
- c) Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Esta Oficina será coordinada operativamente por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. Cada delegado deberá estar facultado, previo acuerdo emitido por el titular de la institución a la cual pertenezca, de la autoridad respectiva para realizar las actividades necesarias, para que se gestionen con celeridad, eficacia, transparencia y apego a las leyes, los trámites que correspondan; siempre y cuando dichas facultades no sean indelegable.

Esta Oficina tendrá su sede principal en la ciudad de San Salvador y podrá instalar oficinas fuera de dicha ciudad, según las necesidades y recursos institucionales, o fusionarse con otras de similar naturaleza, para el mejor aprovechamiento de los recursos del Estado.

La OIC deberá contar con un sistema informático, con una referencia común de los expedientes a tramitar, el cual deberá ser alimentado por todas las instituciones integrantes del Sistema, publicando información relevante, sobre los mismos, al usuario, de forma centralizada; además, dará seguimiento a los plazos, en busca de desarrollar alternativas de eficiencia en los trámites y cumplimiento de plazos.

La OIC tendrá la obligación de mantener información actualizada sobre los requisitos, procedimientos administrativos, criterios, zonificaciones ambientales y culturales, de brindarla al usuario; para tales efectos, las instituciones integrantes del sistema tendrán la obligación de actualizar información relevante respecto a su procedimiento.

---

**CAPITULO IV****FASES DEL PROCEDIMIENTO****Fases del Procedimiento**

Art. 9.- Los procedimientos relacionados en la presente ley, se tramitarán por medio de las siguientes fases:

- a) Evaluación Preliminar;
- b) Aprobación de Permisos; y,
- c) Recepción de obras y proyectos.

No obstante lo anterior, cualquier interesado podrá realizar consultas previas ante las autoridades competentes, respecto a la factibilidad de un inmueble, para destinarlo a proyectos de construcción y parcelación, de conformidad a lo establecido en las leyes de la materia. Asimismo, cualquier interesado podrá realizar trámites individuales ante tales autoridades, debiendo en dicho caso realizarlos fuera de la OIC, de conformidad a las leyes de la materia correspondiente.

A ninguno de los casos referidos en el inciso anterior, serán aplicables los plazos establecidos en esta ley, ni los efectos del silencio administrativo positivo.

**Fase de Evaluación Preliminar**

Art. 10.- La Fase de Evaluación Preliminar incluye los trámites señalados en el artículo 3, romano I) de la presente ley, así como los pronunciamientos de las instituciones con competencia en materias medioambientales y culturales acerca de factibilidades, no requerimientos o necesidad de presentación de estudios especiales conforme a la normativa que los regula y el tipo de proyecto.

Como acto previo al inicio de esta fase, el usuario deberá solicitar la factibilidad de agua potable y alcantarillado a la ANDA, la que deberá pronunciarse sobre estas, en un plazo de veinte días posteriores a la recepción de la referida solicitud.

En el caso que ANDA no conteste en el plazo a que se refiere el inciso anterior, se entenderá que el permiso solicitado ha sido denegado, por lo que el interesado podrá interponer el recurso a que se refiere el artículo 27 de la presente ley o solicitar la devolución de la solicitud y sus anexos.

En el caso que la contestación de ANDA fuera desfavorable, el interesado podrá si lo desea, a fin de obtener la autorización correspondiente, presentar una propuesta de solución para la obtención de la factibilidad solicitada inicialmente ante ANDA, la que deberá evaluar la solución propuesta, resolver y notificar dicha resolución al interesado, en un plazo no mayor a treinta días.

Durante esta fase, el usuario deberá solicitar a las instituciones competentes las demás certificaciones, autorizaciones y permisos requeridos por la normativa vigente, para la obtención de los

permisos definitivos.

### **Trámite de la Fase de Evaluación Preliminar, Competencia del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano**

Art. 11.- En aquellos municipios que no cuenten con sus planes de ordenamiento y desarrollo local, y ordenanzas municipales respectivas, todo particular o institución pública, deberá solicitar la aprobación de permisos de construcción y parcelación al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, así como las solicitudes de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias, revisión vial, y zonificación; debiendo presentar en esta fase, además de las solicitudes respectivas, los demás documentos a los que se refiere el artículo 13 de la presente ley y los anexos requeridos legalmente.

Esta documentación deberá presentarse a la OIC, junto con los requisitos legales de competencia de otras instituciones, relacionados a la Fase de Evaluación Preliminar, para su debida tramitación conforme al procedimiento establecido en la presente ley.

El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano contará con un plazo de veinte días para resolver sobre las solicitudes antes mencionadas.

### **Trámite de la Fase de Evaluación Preliminar Competencia de las Municipalidades u Oficinas Técnicas de Asociaciones de Municipios**

Art. 12.- Para los proyectos que, según su ubicación geográfica, la aprobación de los permisos sea competencia de las municipalidades u oficinas técnicas de asociaciones de municipios, las solicitudes de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de drenaje de aguas lluvias, revisión vial y zonificación, deberán presentarse directamente por el usuario en la municipalidad u oficina técnica correspondiente, las que contarán con un plazo máximo de veinte días para resolver, debiendo notificarse al interesado la aprobación o no de todos los trámites mencionados, dentro del plazo establecido en la presente ley.

En estos casos, las autoridades que conozcan del trámite, deberán notificar vía electrónica o por los medios técnicos que se dispongan al efecto, a la OIC, a más tardar el siguiente día hábil, al de la recepción de las solicitudes, con indicación precisa de su contenido, así como de la fecha y hora de recepción de la solicitud, para efectos de contabilización y cumplimiento de los plazos establecidos en la presente ley. De la misma forma, la autoridad competente deberá notificar a la OIC la resolución final de los trámites realizados.

Con la aprobación de los trámites, a los que hace referencia el presente artículo, por parte de las municipalidades u oficinas técnicas de asociaciones de municipios, el interesado deberá presentar a la OIC, las resoluciones finales de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias, revisión vial y zonificación, junto con los otros documentos relacionados en el artículo siguiente.



---

**Documentación para Solicitar la Evaluación Preliminar**

Art. 13.- El propietario de un terreno, su representante o mandatario, deberá presentar a la OIC, para la etapa de evaluación preliminar, los siguientes documentos:

- a) Formulario de solicitud de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias, revisión vial y zonificación, cuando por la ubicación geográfica del proyecto, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano tenga competencia para la aprobación de permisos; caso contrario, se deberán presentar las resoluciones finales relacionadas a estos trámites emitidas por la autoridad competente; salvo que la OIC hubiere emitido certificación en donde haga constar que ha operado el silencio administrativo en sentido positivo;
- b) Documentos que acrediten la personería del solicitante y facultad de solicitar la aprobación de permisos de construcción y parcelación respecto del terreno, en su caso;
- c) Testimonio original o copia certificada, en que conste la propiedad del inmueble;
- d) Ubicación catastral emitida por el Centro Nacional de Registros;
- e) Formulario ambiental y requisitos establecidos en la Ley del Medio Ambiente y su Reglamento, en caso de ser requerido, según las directrices y acuerdos emitidos en el ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales;
- f) Formularios de solicitud para evaluación del proyecto respecto al contenido cultural, arqueológico y paleontológico;
- g) Resolución de ANDA o de otra autoridad competente sobre la solicitud de factibilidad de agua potable y alcantarillado;
- h) Autorización del sistema de manejo de excretas y aguas grises, en caso de no existir factibilidad de agua potable y alcantarillado por parte de ANDA;
- i) Recibos de pago por trámites, según los precios y aranceles que sean establecidos legalmente, para cada una de las instituciones que los requieran.
- j) Copia de todos los documentos presentados, incluyendo planos, según los requerimientos establecidos legalmente.
- k) Otros documentos requeridos, de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente.

Las instituciones competentes publicarán los formularios y documentos requeridos en esta fase, en sus respectivas páginas electrónicas, para que puedan ser descargados por los interesados, los cuales no podrán contener más requisitos de los exigidos en la normativa, decretos o acuerdos aplicables o información diferente, relacionada a la comprobación de los mencionados requisitos.

---

### **Devolución de Documentos**

Art. 14.- La OIC tendrá la facultad de devolver las solicitudes y toda su documentación al interesado, en caso que no esté completa o no cumpla con los requisitos de forma establecidos por la institución competente de conocer del trámite específico, lo cual hará reiniciar el plazo en caso de nueva presentación. A los efectos del presente artículo, cuando alguna institución no tenga un delegado de forma permanente en la OIC, deberá remitir a esta en los siguientes diez días a la entrada en vigencia de la presente ley, todos los requisitos y criterios necesarios para la admisión de solicitudes.

### **Remisión de Formularios**

Art. 15.- Recibidos los formularios por parte de la OIC, serán remitidos utilizando cualquier medio técnico, sea electrónico, magnético o cualquier otro que posibilite la constancia por escrito y ofrezca garantías de seguridad y confiabilidad a las instituciones participantes, en lo que sea relevante al conocimiento de cada institución, para efecto de análisis, a más tardar el día siguiente a su recepción; remitiendo los documentos físicos según sea necesario para su pronunciamiento o a solicitud de la entidad notificada electrónicamente.

La notificación realizada por los medios señalados en el inciso anterior por la OIC, tendrá plena validez para el desarrollo de procedimientos y la contabilización de plazos establecidos en la presente ley.

### **Resoluciones de la Fase de Evaluación Preliminar**

Art. 16.- La resolución que emita el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de drenaje de aguas lluvias, revisión vial y zonificación, deberá ser notificada por medio de la OIC al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y a la Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país, al día siguiente del plazo regulado en el artículo 11. Cuando a la OIC se presenten las resoluciones finales de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias, revisión vial y zonificación, por ser competencia municipal o de oficinas técnicas de asociaciones de municipios, la OIC remitirá la documentación recibida a las demás autoridades competentes de conocer en la fase preliminar, a más tardar el siguiente día a la recepción de la documentación y requisitos completos que se requieran en las leyes y sus reglamentos aplicables a cada materia.

Las notificaciones interinstitucionales podrán realizarse de forma electrónica, según los medios que para tal efecto dispongan las instituciones participantes, y contendrán copia de las actuaciones realizadas, actas, fotografías y demás resoluciones emitidas por las autoridades competentes señaladas en la presente ley.

El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en esta fase, determinará si el proyecto requiere o no la elaboración de un estudio de impacto ambiental. Para aquellos proyectos que no lo requieran, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, emitirá la resolución de No Requerimiento de Estudio de Impacto Ambiental y, en caso contrario, los términos de referencia conteniendo los lineamientos técnicos que orienten la elaboración de dicho estudio.

---

La Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país, en esta fase, deberá resolver sobre la viabilidad del proyecto o la necesidad de presentación de estudios técnicos específicos.

El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país, para resolver sobre la necesidad de presentación o no de estudios técnicos específicos y lo demás pertinente en esta fase, deberán notificar sus resoluciones a la OIC, a más tardar veinte días contados a partir de la notificación por parte de la OIC de las resoluciones de la fase de la Evaluación Preliminar.

En caso que, según las autoridades mencionadas en el presente artículo, el proyecto resulte no viable, de acuerdo a sus normativas vigentes, el proceso finalizará en esta etapa.

### **Documentación para Solicitar la Aprobación de Permisos de Construcción y Parcelación**

Art. 17.- El interesado deberá presentar a la OIC, para la etapa de gestión y aprobación de permisos, además de los documentos requeridos por la normativa aplicable para la solicitud de permisos relacionados al tema urbanístico, los siguientes documentos:

- a) Estudio de impacto ambiental, en caso de ser requerido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales en la Fase de Evaluación Preliminar, o resolución de no requerimiento del mismo, cuando correspondan;
- b) Estudios requeridos por la Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país; y,
- c) Otros estudios, solicitudes y documentación requerida por ley para el tipo de proyecto.

### **Fase de Aprobación de Permisos**

Art. 18.- Para la Fase de Aprobación de Permisos, las instituciones, según su competencia, tendrán los plazos siguientes:

Si el proyecto requiere de autorización por parte de la Secretaría de Estado u organismo que tenga a su cargo la administración del patrimonio cultural del país, esta tendrá un plazo máximo de sesenta días para resolver sobre la factibilidad del proyecto, debiendo notificar dicha resolución a la OIC.

Si el proyecto requiere de estudio de impacto ambiental por parte del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, este resolverá en el plazo máximo de sesenta días, debiendo notificar a la OIC.

En el caso de la aprobación del estudio de impacto ambiental, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, emitirá el correspondiente permiso ambiental, en el término de diez días después de rendida la fianza a la que hace referencia la ley de Medio Ambiente.

Para la aprobación de los sistemas de acueducto y alcantarillados, la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, resolverá en el plazo máximo de sesenta días a partir de la recepción de la solicitud.

---

Una vez obtenidos los permisos o autorizaciones a las que se refieren los incisos anteriores, según los procedimientos establecidos en la presente ley, la OIC notificará a las autoridades competentes, quienes a partir de esa fecha tendrán un plazo máximo de veinticinco días para el otorgamiento del permiso definitivo, debiendo notificar tal situación a la OIC.

### **Efectos del Plazo**

Art. 19.-Toda resolución deberá ser debidamente motivada, fundamentada y notificada dentro de los plazos establecidos en la presente ley.

En los trámites anteriores, cuando una autoridad no resuelva dentro de los plazos establecidos en esta ley, salvo que se exprese lo contrario, se entenderá que dicha resolución ha sido emitida a favor del interesado en el sentido solicitado, pudiendo continuar con los trámites siguientes, según el procedimiento que corresponda.

Si el permiso de construcción o parcelación no se otorgare en el plazo establecido en el inciso final del artículo anterior, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, municipalidades u oficinas técnicas de asociaciones de municipios, según su competencia, tendrán la obligación de resolver favorablemente y notificar en el plazo de quince días a la solicitud del permiso de construcción o parcelación; no obstante, deberán indicarse todas aquellas medidas necesarias, a fin de resguardar la salud y seguridad de los usuarios del proyecto y demás habitantes, conforme a lo establecido en las leyes de la materia.

En el caso que la resolución a la que hace referencia el inciso anterior, no se emitiera en el plazo citado, la OIC emitirá una certificación en donde haga constar que ha operado el silencio administrativo en sentido positivo y que dicho proyecto se entenderá aprobado en los términos solicitados por el interesado, la cual deberá presentarse para efectos del cumplimiento de la fianza a que se refiere el artículo 18 de esta ley.

El plazo para rendir la fianza a que hace referencia el inciso anterior, será de treinta días, contados estos a partir de la fecha en que haya sido notificada la resolución que confirma los efectos del silencio administrativo en positivo.

Una vez presentada la fianza, la OIC deberá emitir la certificación de su resolución. La falta de la presentación de la fianza en el plazo antes establecido, dejará sin efecto el permiso correspondiente.

Cuando haya operado el silencio administrativo en sentido positivo, en los casos de solicitudes de aprobación de estudio de impacto ambiental, el programa de manejo ambiental presentado por el titular del proyecto se entenderá aprobado y servirá de base para que la autoridad respectiva establezca el monto de la fianza y practique las auditorías ambientales pertinentes.

En todos los demás casos, el requerimiento de fianza y la aprobación del estudio de impacto ambiental, deberán ser notificados al titular dentro de los tres días siguientes a la aprobación de dicho estudio, a efecto de que proceda a rendirla.

---

### **Previsiones de Fondo**

Art. 20.- Las prevenciones durante todo el procedimiento deberán fundamentarse en los aspectos técnicos requeridos con anticipación para el proyecto del que se trate y en aquellos casos excepcionales en que deban realizarse estudios especializados para cumplirlas, el plazo se suspenderá por un término máximo de treinta días contados a partir del día siguiente de la notificación respectiva. Cuando se trate de prevenciones relativas a solvencias municipales, estas deberán referirse a que el titular se encuentre al día con los impuestos que afecten al inmueble en el cual se desarrollará el proyecto.

En cada trámite, de los regulados en la presente ley, las observaciones deberán formularse de forma clara y precisa, a fin que el usuario pueda resolverlas en el sentido requerido por la institución. En caso de existir más de una prevención u observación por parte de una misma institución respecto a un trámite específico, esta deberá fundamentarse razonablemente; y en dicho caso, el usuario podrá solicitar de forma directa o por medio de la OIC, reuniones con la institución que ha realizado las observaciones, a fin de obtener asesoría sobre la forma de solventarlas.

### **Notificaciones al Interesado**

Art. 21.- De todas las resoluciones que las autoridades integrantes del Sistema notifiquen a la OIC, deberá informarse al interesado por parte de esta última utilizando cualquier medio técnico, sea electrónico, magnético o cualquier otro que posibilite la constancia por escrito y ofrezca garantías de seguridad y confiabilidad, a más tardar en un plazo de tres días desde su recepción, sin que este plazo cuente para efectos de establecer el silencio administrativo.

### **Fase de Recepción de Proyectos: Obras y Medidas**

Art. 22.- Concluidas las obras de construcción, el titular del proyecto presentará solicitud a la OIC, municipalidad o asociación de municipios correspondiente, para que se proceda a la recepción parcial y/o final de obras, habilitación de servicios y permiso de habitar.

Para los efectos de esta ley, se entenderá por recepción parcial "el acto formal por el cual se recibe una etapa del desarrollo de la obra o proyecto aprobado, sustancialmente terminado para que pueda ser habilitado independiente del resto".

El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en calidad de coordinador operativo de la OIC, distribuirá la solicitud de recepción de proyectos a las autoridades involucradas, y estas tendrán un plazo máximo de quince días para resolver después de recibida la notificación, bajo los mismos términos y consecuencias establecidos en la presente ley.

Para que opere el silencio administrativo en sentido positivo en la habilitación de proyectos por parte de ANDA, los interesados deberán hacer entregas parciales de los proyectos, a fin de determinar que han cumplido con la normativa.

---

### **Suspensión de los Plazos**

Art. 23.- Los plazos establecidos en la presente ley, se suspenderán en los casos siguientes:

- a) Cuando una vez admitida la solicitud, la institución competente advierta la presentación de documentación incompleta, irregular o de forma incongruente con los requisitos solicitados;
- b) En caso de emergencia nacional o calamidad pública debidamente declarada por la autoridad competente;
- c) En caso de requerir estudios adicionales para verificar condiciones de seguridad y condiciones ambientales o culturales, para lo cual la institución encargada emitirá una resolución motivada al efecto;
- d) Cuando por disposición legal o por resolución de autoridad competente, el solicitante deba realizar actividades, tales como consultas públicas, rendimiento de fianzas u otras que puedan incidir directamente en el avance o continuación del trámite;
- e) Cuando se tramite un recurso legalmente establecido;
- f) Cuando una ley relacionada a la materia establezca la suspensión de obras o trabajos en determinadas causales;
- g) En el caso de la solución alternativa planteada ante ANDA, cuando esta requiera algún tipo de autorización de otra institución o dependencia gubernamental.

La suspensión de plazos, resuelta por la institución, en base a lo establecido en los literales anteriores, suspenderá temporalmente el plazo del trámite de aprobación del permiso que corresponda en la institución, la cual será notificada a la OIC, para los efectos consiguientes, y esta a su vez notificará de dicha circunstancia a los interesados.

Una vez superada la causa que motivó la suspensión del plazo, el interesado podrá solicitar el reinicio del trámite ante la OIC, la cual deberá emitir resolución dentro de los cinco días siguientes al de la presentación de la solicitud, en la que se notificará sobre la autorización para reiniciar el trámite, en el que se tomen en cuenta los días transcurridos antes de la suspensión, de tal manera de respetar los plazos a que se refiere la presente ley.

### **Vigencia de Permisos**

Art. 24.- Los proyectos amparados por los permisos obtenidos de conformidad a esta ley, deberán iniciarse en el término de un año después de la fecha de expedición del permiso o de la emisión de la certificación, en que conste que ha operado el silencio administrativo en sentido positivo. Transcurrido este término sin que hayan dado inicio, los permisos quedarán caducados.

---

Cuando exista caso fortuito o fuerza mayor comprobable, según el caso, que impida al titular el inicio o la continuidad de la construcción de la obra, la vigencia podrá prorrogarse por un año, previa solicitud a la OIC, justificando los motivos.

Se entenderá que una obra ha dado inicio, cuando su nivel de avance físico ha alcanzado al menos el diez por ciento de lo proyectado.

### **Atención al Usuario**

Art. 25.- El coordinador de la OIC garantizará que los funcionarios de dicha Oficina proporcionen al interesado toda la información y asistencia que requiera sobre los trámites que se realicen.

### **Obligaciones de los Titulares de Proyectos**

Art. 26.- Cada solicitud, estudio, planos o documentos que sean requeridos para los diferentes trámites relacionados en la presente ley, deberán ser presentados en soportes físico y digital, según las características que al efecto establezca la OIC.

Una vez obtenido el permiso final de construcción o parcelación, los propietarios o desarrolladores de los proyectos deberán mantenerlos, ya sea en original o copias certificadas, en un lugar visible y protegidos para que las autoridades o sus delegados puedan observarlos en los casos de supervisión o inspección en el sitio donde se ejecuta el proyecto.

### **Recurso de Revisión**

Art. 27.- El solicitante podrá someter a revisión la resolución emitida por las instituciones correspondientes, en los casos siguientes:

- a) Cuando el trámite y/o solicitud sea declarado desfavorablemente o inadmisibles, y que a consideración del interesado dicha resolución carezca de fundamento técnico y/o legal; y,
- b) Cuando la resolución no esté debidamente motivada, fundamentada o notificada dentro de los plazos establecidos en la presente ley.

El interesado podrá interponer ante la autoridad correspondiente con copia al Comité Coordinador, recurso de revisión dentro de los ocho días hábiles siguientes a la notificación respectiva, a efecto de que supervise el cumplimiento de los plazos establecidos en la presente ley.

La autoridad correspondiente tendrá un plazo de ocho días hábiles para resolver el recurso con solo la vista de los autos.

El recurso de revisión regulado en el presente artículo, será previo y a opción del interesado, quedando habilitados el resto de mecanismos de impugnación normados en las leyes especiales de la materia. En caso que el interesado interponga el recurso de revisión, los plazos de los demás recursos, regulados en las leyes especiales en la materia, contarán a partir de la resolución de este.

---

## CAPITULO V

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Competencias

Art. 28.- En todo caso, las instituciones participantes del sistema mantendrán sus facultades legales. Las facultades de autorización y supervisión de los diferentes aspectos contenidos en cada trámite, serán ejercidas por cada institución participante, según las competencias, estándares y requerimientos técnicos que para tal efecto establezcan las leyes y reglamentos.

#### Regla General Aplicable a los Silencios Administrativos

Art. 29.- En ningún caso se entenderán otorgados por silencio administrativo, autorizaciones o permisos que contravengan mandatos o prohibiciones expresas contenidas en disposiciones constitucionales, legales, normativas y actos administrativos emitidos de forma previa a la presentación de la solicitud que limiten el uso y la forma de disposición de inmuebles.

En todos los casos que sea aprobado un trámite previo o se otorgue un permiso de construcción, parcelación, obra o proyecto, por haberse hecho uso del silencio administrativo positivo, la OIC deberá remitir un informativo al Tribunal de Ética Gubernamental y a la Corte de Cuentas de la República, para que inicien de oficio los procedimientos administrativos y auditorías que legalmente correspondan, quienes a su vez tendrán la obligación de remitir los informativos correspondientes a la Fiscalía General de la República, en el caso de existir indicios de la comisión de un delito. Asimismo, deberá informarse sobre la aplicación del silencio positivo a todas las instituciones del Sistema.

Si de los análisis y estudios efectuados con posterioridad, se determinara que la construcción, parcelación, obra o proyecto que fue aprobada mediante el silencio administrativo positivo representa un riesgo para la seguridad personal y la salud de los habitantes, así como para el patrimonio cultural o el medio ambiente, por haberse dado en el supuesto del inciso primero del presente artículo, las autoridades competentes podrán dejar sin efecto los permisos otorgados. Esta revocatoria se podrá emitir en un plazo máximo de un año, a partir de que la OIC notifique a la autoridad respectiva la emisión de la certificación, en donde haga constar que ha operado el silencio administrativo en sentido positivo o desde la fecha en que la autoridad competente la emitió, según el caso. En tal situación y de advertirse la existencia del daño, las autoridades, ya sean titulares, funcionarios, técnicos o empleados que no hayan resuelto los permisos en los plazos señalados en la presente ley y que posibilitaron la aprobación de los proyectos en virtud del silencio administrativo en sentido positivo, serán responsables administrativamente con una multa equivalente al daño causado; y si no es posible cuantificarlos, hasta un máximo de mil salarios mínimos del sector comercio y servicios, así como a la responsabilidad penal en su caso.

En este último caso, para cuantificar el monto de la multa, el funcionario aplicador deberá basarse en la capacidad económica del infractor, el beneficio personal obtenido de manera ilegítima, el tipo de daño causado, las consecuencias perjudiciales del silencio positivo y la reincidencia en la conducta típica, cuando fuera el caso.



---

El urbanizador, el constructor y el profesional responsable que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos, documentos y solicitudes, son responsables de cualquier contravención y violación a las leyes vigentes al momento de la solicitud, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios que emitan u omitan la emisión de actos administrativos relacionados al trámite de aprobación de permisos de construcción, sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

Las sanciones establecidas en el presente artículo serán tramitadas y aplicadas por el Tribunal de Ética Gubernamental, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley de Ética Gubernamental.

Lo percibido en concepto de multas por las infracciones a la presente ley deberá ingresar al Fondo General del Estado.

### **Plazos**

Art. 30.- Los plazos a los que se refiere la presente ley, se contarán en días hábiles.

### **Normas para la Organización y Funcionamiento**

Art. 31.- Los titulares de las entidades públicas a que se refiere el artículo 5 de la presente ley, deberán nombrar los delegados y representantes dentro de los quince días siguientes a la entrada en vigencia de esta ley.

El Comité Coordinador será convocado por el representante que ejerza la coordinación, dentro de los treinta días siguientes a la entrada en vigencia de esta ley. Dicho Comité será el responsable de la instalación de la OIC, formulación de los manuales de organización y funciones necesarios para la operatividad de la oficina, elaboración de los formularios correspondientes, según lo regulado en la presente ley y emitir sus propias normas de funcionamiento, dentro de los sesenta días siguientes a dicha vigencia.

### **Especialidad**

Art. 32.- La presente ley, por su carácter especial, prevalecerá sobre cualquier otra que la contraríe.

### **Plazos para la Aplicación de la Ley**

Art. 33.- Los procedimientos y plazos para la tramitación de permisos de construcción y parcelación a los que se refiere la presente ley, se aplicarán de la siguiente forma:

- a) A partir de su vigencia, los proyectos públicos y privados, de cualquier naturaleza, ubicados en los municipios relacionados en el literal a) del inciso primero del artículo 2 de la presente ley, así como los proyectos habitacionales de parcelación no regulados en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional y para los proyectos habitacionales de construcción, en todo el territorio nacional, siempre y cuando no esté prohibido construir por el ordenamiento jurídico, en el lugar donde se desarrollarán; y,

- b) Después de 8 meses contados a partir de su vigencia, para los proyectos en todo el territorio nacional. Todo lo anterior, sin perjuicio de aquellas categorías de proyectos que por su naturaleza, impacto ambiental y complejidad, no puedan tramitarse conforme a la presente ley. Para tales efectos, y dentro del mismo plazo establecido, el ministro de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, previa opinión favorable del Comité Coordinador del Sistema, emitirá el Acuerdo correspondiente en el que se categoricen los proyectos para tal fin, tomando en cuenta los criterios establecidos.

### **Disposición Transitoria**

Art. 34.- Mientras el Presidente de la República no designe a su representante, ejercerá como tal, el Secretario Técnico de la Presidencia.

### **Vigencia**

Art. 35.-El presente Decreto entrará en vigencia sesenta días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los treinta y un días del mes de octubre del año dos mil trece.

OTHON SIGFRIDO REYES MORALES,  
PRESIDENTE.

ALBERTO ARMANDO ROMERO RODRIGUEZ,  
PRIMER VICEPRESIDENTE.

GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE,  
SEGUNDO VICEPRESIDENTE.

JOSE FRANCISCO MERINO LOPEZ,  
TERCER VICEPRESIDENTE.

FRANCISCO ROBERTO LORENZANA DURAN,  
CUARTO VICEPRESIDENTE.

ROBERTO JOSE d'AUBUISSON MUNGUJA,  
QUINTO VICEPRESIDENTE.

LORENA GUADALUPE PEÑA MENDOZA,  
PRIMERA SECRETARIA.

CARMEN ELENA CALDERON SOL DE ESCALON,  
SEGUNDA SECRETARIA.

SANDRA MARLENE SALGADO GARCIA,  
TERCERA SECRETARIA.

JOSE RAFAEL MACHUCA ZELAYA,  
CUARTO SECRETARIO.

IRMA LOURDES PALACIOS VASQUEZ,  
QUINTA SECRETARIA.

MARGARITA ESCOBAR,  
SEXTA SECRETARIA.

FRANCISCO JOSE ZABLAH SAFIE,  
SEPTIMO SECRETARIO.

REYNALDO ANTONIO LOPEZ CARDOZA,  
OCTAVO SECRETARIO.

---

Casa Presidencial: San Salvador, a los veintidós días del mes de noviembre del año dos mil trece.

PUBLIQUESE,

Carlos Mauricio Funes Cartagena,  
Presidente de la República.

Gerson Martínez,  
Ministro de Obras Públicas, Transporte y de  
Vivienda y Desarrollo Urbano.

D. O. N° 223  
Tomo N° 401  
Fecha: 28 de noviembre de 2013

FN/geg  
06-01-2014