

DECRETO No. 122

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que el inciso segundo del artículo 101 de la Constitución de la República establece la obligación del Estado de promover el desarrollo económico y social mediante el incremento de la producción, la productividad y la racional utilización de los recursos; así como la obligación de fomento de los diversos sectores de la producción, entre ellos el sector construcción.
- II. Que de conformidad con el artículo 102 de la Constitución de la República, se garantiza la libertad económica, en lo que no se oponga al interés social. Además, el Estado fomentará y protegerá la iniciativa privada dentro de las condiciones necesarias para acrecentar la riqueza nacional y para asegurar los beneficios de ésta al mayor número de habitantes del país.
- III. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 168, Ordinal 15 de la Constitución de la República, corresponde al Presidente de la República velar por la eficaz gestión y realización de los negocios públicos.
- IV. Que los artículos 4, 13, 16 y 18 de la Ley de Procedimientos Administrativos, disponen que la Administración Pública debe facilitar los medios necesarios para la agilización y simplificación de trámites, mediante el uso de las tecnologías de la información y comunicación, garantizándose así los derechos de los ciudadanos frente a la Administración.
- V. Que en la actualidad la autorización de permisos de construcción y de las lotificaciones está regulado por un ordenamiento jurídico disperso, inconexo, desactualizado, confuso, que otorga competencias a diferentes instituciones a nivel nacional, entidades descentralizadas y municipales, además de requerir multiplicidad de requisitos y trámites burocráticos, lo que se vuelven un obstáculo para la inversión.
- VI. Que dada la obsolescencia del modelo de otorgamiento de permisos de construcción y de las lotificaciones, la necesidad de disminuir tiempos en el otorgamiento de estos para mejorar el clima de negocios e impulsar procesos de transformación y generación de ciudades prósperas, resilientes e inclusivas, es necesario que El Salvador promueva una reforma integral que logre un equilibrio entre los distintos intereses protegidos por el Estado y la facilitación de la inversión en el sector de la construcción.

POR TANTO, en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministro de Gobernación y Desarrollo Territorial.

DECRETA la siguiente:

LEY DE CREACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y CONSTRUCCIÓN

TÍTULO I

CREACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Creación de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción

Art. 1.- Créase la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción, que podrá abreviarse DOT, como una Institución Oficial Autónoma, de duración indefinida, de carácter técnico y de derecho público, con personalidad jurídica propia, con autonomía en la administración de su patrimonio y plena autonomía en el ejercicio de sus competencias y facultades, tanto en lo financiero como en lo administrativo y se relacionará con el Órgano Ejecutivo por medio del Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial.

La DOT tendrá su domicilio en el municipio de San Salvador Centro y podrá establecer domicilios especiales, sucursales, agencias, oficinas en cualquier parte del territorio nacional, según sea más conveniente para responder a las necesidades institucionales.

Objeto y finalidad de la DOT

Art. 2.- La DOT se constituye como la autoridad del Estado competente para otorgar autorizaciones y permisos de construcción referidos a lotificaciones nuevas, obras, actividades y proyectos de urbanización, construcción y actividades relacionadas con éstas, las cuales podrán abreviarse en forma genérica, en su conjunto, como permisos de construcción. Para ello, la DOT está facultada para emitir regulaciones, políticas, planes, actos administrativos y acciones relativas a su función que fueren necesarias.

También la DOT será la entidad rectora responsable de dictar las políticas nacionales de ordenamiento territorial relacionadas con la planificación y uso del suelo.

Alcance

Art. 3.- La DOT es competente para autorizar lotificaciones nuevas y permisos de construcción de proyectos cuya área a construir sea igual o superior a 250 metros cuadrados. Cuando en el texto de esta ley se haga referencia a lotificaciones, se entenderán aquellas lotificaciones nuevas solicitadas posterior a la entrada en funcionamiento de la DOT.

Corresponderá a las municipalidades, asociaciones municipales u oficinas de planificación y gestión territorial respectivas otorgar la autorización de la calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias, permiso de construcción y la recepción de obras para proyectos de construcción con una dimensión menor a 250 metros cuadrados; sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Especiales para el Otorgamiento de Trámites y Permisos para Obras de Infraestructura Pasiva para el Servicio Público de Telecomunicaciones y Otras Obras o Proyectos de Construcción por el Ministerio de Vivienda, en adelante “Disposiciones Especiales del Ministerio de Vivienda”. No obstante lo anterior, la DOT será la única autoridad competente para autorizar los demás trámites individuales detallados en los artículos 38, 40 y 42 de la presente Ley, que se vuelven pre-requisitos para la autorización de los permisos antes mencionados otorgados por otras instancias. (2)

Para el caso del inciso anterior, si los municipios no cuentan con la capacidad técnica para autorizar los permisos de construcción bajo el Sistema de Administración y Autorización de Permisos de Construcción y Lotificaciones que se crea en esta ley, estos podrán solicitar a la DOT cooperación para fortalecer sus capacidades para el ejercicio de sus competencias.

Atribuciones de la DOT

Art. 4.- Son atribuciones de la DOT:

- a) Autorizar lotificaciones nuevas y los permisos de construcción conforme con lo establecido en esta ley y demás legislación aplicable, incluyendo lo dispuesto en la Ley Especial de Protección al Patrimonio

Cultural de El Salvador, de manera definitiva o provisional, de conformidad con lo estipulado en el reglamento de la presente ley. (2)

- b) Dictar las políticas nacionales de ordenamiento territorial, elaborar el mapa de uso de suelo, matriz de compatibilidad y establecer índices, entre otros.
- c) Crear y/o administrar oficinas y dependencias, al igual que los sistemas de información que le competen.
- d) Emitir su regulación interna de organización, funcionamiento y la técnica que fuera necesaria para cumplir con el objeto de esta ley.
- e) Llevar el Registro de Profesionales y Prestadores de Servicios de Urbanización y Construcción, de conformidad con esta ley.
- f) Proponer al Órgano Ejecutivo, por medio del Ramo de Gobernación y Desarrollo Territorial, los proyectos de tasas por servicios que preste la DOT, para someterlas al proceso de aprobación por parte del Órgano Legislativo.
- g) Proponer al Ministerio de Hacienda para su autorización, el listado de precios por servicios o productos que preste la DOT, asimismo, podrá poner a disposición modalidades de servicios exprés.
- h) Crear Fondos de Actividades Especiales, previa autorización del Ministerio de Hacienda.
- i) Promover, apoyar, impulsar o implementar el desarrollo del sistema de información territorial.
- j) Proponer al Órgano Ejecutivo por medio del Ramo correspondiente, las leyes y reglamentos que desarrollen los procedimientos para autorizar las lotificaciones y los permisos de construcción.
- k) Recibir y brindar cooperación interna y externa, así como, colaborar y afiliarse ante organismos e Instituciones nacionales e internacionales, relacionados con los servicios que presta o los bienes que produce la institución, así como entablar relaciones que fueren de interés para la DOT, en coordinación con las entidades gubernamentales y privadas correspondientes, cuando fuere aplicable de conformidad con la legislación vigente.
- l) Obtener préstamos, emitir bonos y contraer otras obligaciones, otorgando las garantías que fuesen necesarias, y en general, cualquier operación financiera que fuese necesaria o conveniente para cumplir con sus fines.
- m) Adquirir los bienes y servicios que sean necesarios para el cumplimiento de sus finalidades, administrarlos y disponer de aquellos que considere innecesarios.
- n) Celebrar contratos y convenios de todo tipo, así como, gestionar, recibir y administrar recursos financieros.
- o) Proponer a las instituciones competentes la formulación de políticas y normativa jurídica o técnica relacionada con las materias de su competencia o que le fueren requeridas.
- p) Dictaminar sobre la elegibilidad de proyectos en el Banco de proyectos para la ejecución de obras y medidas de compensación, así como decidir sobre formas especiales de ejecución de compensaciones.
- q) Realizar todos los actos que fueren necesarios para el cumplimiento de sus fines y demás competencias que la normativa le señale.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN FINANCIERO

Patrimonio

Art. 5.- El patrimonio de la DOT está conformado por:

- a) Las transferencias de recursos que anualmente se deberán consignar en el Presupuesto General del Estado, con cargo a su presupuesto especial.
- b) El aporte inicial del Centro Nacional de Registros.
- c) Los ingresos provenientes del pago de las tasas o/y precios por los servicios o productos prestados.
- d) Los ingresos provenientes de sus inversiones y créditos activos, las asignaciones y recursos que le otorgue el Estado a cualquier título.
- e) Los bienes muebles e inmuebles que a cualquier título adquiera.
- f) Los recursos financieros o en especies que provengan de operaciones como fideicomisos, herencias, legados, donaciones u otros conferidos o constituidos por personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras.
- g) Las transferencias y donaciones que reciba de personas de naturaleza pública o privada, nacionales o extranjeras.
- h) Los ingresos provenientes de la cooperación financiera.
- i) Cualquier otro ingreso de valor económico o cultural que perciba.

Son obligaciones a cargo de la DOT sus deudas reconocidas y las que tengan su origen en leyes, convenios o contratos que suscriba.

Del presupuesto

Art. 6.- La DOT aprobará su proyecto de presupuesto y el régimen de salarios, el cual formulará anualmente con base en la normativa de administración financiera del Estado aplicable.

Dicho proyecto de presupuesto deberá ser aprobado y remitido al Ministerio de Hacienda de acuerdo con los plazos y formas que se establezcan para su consideración y autorización. De igual forma, las modificaciones al presupuesto deberán ser aprobadas por el Consejo Directivo y remitidas al Ministerio de Hacienda.

Liquidado el presupuesto especial de la DOT, después de calculados los impuestos correspondientes, si hubiere utilidades, remesará el 25% de dichas utilidades al Fondo General del Estado conforme con lo establecido en las Disposiciones Generales de Presupuestos. La DOT podrá remesar una cantidad menor, previa autorización del Ministerio de Hacienda, en los casos en los que requiera recursos extraordinarios para la inversión en infraestructura, tecnología u otros que sean necesarios para la mejora continua en la prestación de sus servicios o en el ejercicio de las competencias legales que le correspondan.

Ampliaciones automáticas

Art. 7.- Cuando los ingresos percibidos por la DOT excedan de las estimaciones presupuestadas del ejercicio fiscal en ejecución, los excedentes podrán incorporarse automáticamente al presupuesto, cada tres meses, lo cual será aprobado por el Consejo Directivo y remitido al Ministerio de Hacienda, para el procedimiento correspondiente, de conformidad con la Ley del Presupuesto General y demás normativa aplicable.

Ejercicio financiero

Art. 8.- El ejercicio financiero de la DOT corresponderá al año calendario y al término de cada ejercicio se elaborarán los estados financieros correspondientes.

Vigilancia y fiscalización

Art. 9.- La DOT estará sujeta a la vigilancia de un auditor interno, así como a la fiscalización de la Corte de Cuentas de la República.

Remuneración de trámites y servicios

Art. 10.- La DOT establecerá los servicios que prestará, los cuales podrán ser remunerados con tasas o precios vigentes, las que serán revisadas y ajustadas a las necesidades de la institución periódicamente. Se prohíbe la prestación gratuita de servicios o productos a cualquier persona natural o jurídica, así como cualquier forma de exención o rebaja no autorizada por la ley.

El inciso anterior no será aplicable a los servicios o productos que preste la DOT a favor de instituciones públicas, los cuales no generarán el pago de derecho alguno, siempre que no se refieran a trámites o servicios prestados por éstas a favor de terceros.

La DOT tendrá la facultad de celebrar convenios y contratos para establecer otras formas o modalidades de prestación de sus productos o servicios.

La DOT podrá exonerar del cobro de inspección por trámite individual de factibilidad de instalación de sistemas de tratamiento individuales de aguas negras y grises con infiltración al suelo; y, de autorización de instalación y funcionamiento de sistemas de tratamiento individuales de aguas negras y grises con infiltración al suelo, cuando sea requerido para vivienda individual, siempre que el solicitante esté inscrito en la Dirección General de Subsidios del Ministerio de Hacienda, como beneficiario del subsidio de Gas Licuado de Petróleo.
(2)

Devoluciones

Art. 11.- En concordancia con lo dispuesto en las leyes especiales de cada materia, procederá la devolución de pagos en concepto de servicios o productos ofrecidos por la DOT, siempre que no hubiesen sido brindados a los solicitantes o se hubieran realizado pagos de manera errónea, duplicada, en exceso o por servicios que no correspondan a los que en realidad se pretendían solicitar, para lo cual se podrá pedir su devolución dentro del término de seis meses, contado a partir de la fecha en que se efectuó el pago del mismo.

Si el solicitante decide retirar o desistir de una solicitud presentada, en este caso no habrá lugar a devoluciones.

CAPÍTULO III

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

SECCIÓN I

DEL CONSEJO DIRECTIVO

Conformación y funcionamiento del Consejo Directivo

Art. 12.- La máxima autoridad de la DOT es el Consejo Directivo, en adelante Consejo, el cual ejercerá las atribuciones que esta ley le encomienda.

El Consejo estará integrado por los miembros siguientes:

- a) El director ejecutivo del Centro Nacional de Registros o el delegado y su suplente, quien ostentará la presidencia del Consejo.

- b) El titular del Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial o el delegado por dicho funcionario y su suplente. (2)
- c) El titular del Ministerio de Vivienda o el delegado por dicho funcionario y su suplente.
- d) El titular del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales o el delegado por dicho funcionario y su suplente.
- e) El titular del Ministerio de Cultura o el delegado por dicho funcionario y su suplente.
- f) El titular del Ministerio de Obras Públicas y de Transporte o el delegado por dicho funcionario y su suplente.
- g) El titular del Ministerio de Salud o el delegado por dicho funcionario y su suplente.
- h) El titular del Ministerio de Agricultura y Ganadería o el delegado por dicho funcionario y su suplente. (2)
- i) El director general del Cuerpo de Bomberos de El Salvador o el delegado y su suplente.
- j) El presidente de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados o el delegado y su suplente.
- k) El presidente de la Autoridad Salvadoreña del Agua o el delegado y su suplente.
- l) El director ejecutivo de la Dirección Nacional de Obras Municipales o el delegado y su suplente.
- m) El director ejecutivo de la DOT, quien será el Secretario del Consejo Directivo, con derecho a voz pero sin voto, quien desarrollará la agenda aprobada para cada sesión. En caso de ausencia o impedimento, el director ejecutivo será sustituido por el subdirector ejecutivo.

La delegación y la suplencia de los miembros del Consejo deberán constar en un acuerdo de nombramiento del titular de la institución que representan.

En caso de ausencia o impedimento del director presidente, la presidencia del Consejo será asumida por su suplente y en su defecto por el titular del Ministerio de Vivienda o el delegado nombrado por éste o su suplente.

Los directores suplentes podrán asistir a las sesiones del Consejo, con derecho a voz y tendrán derecho a voto, únicamente cuando sustituyan a los directores propietarios, en caso de ausencia o impedimento de éstos.

Para que haya quórum se requiere la presencia de seis miembros con derecho a voto y las resoluciones del Consejo se adoptarán por la mayoría de los presentes con derecho a voto; en caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad. El funcionamiento del Consejo podrá ser regulado mediante instructivos o normativa interna, aprobada por el mismo.

Las sesiones y actas del Consejo podrán realizarse utilizando medios electrónicos.

Los miembros del Consejo tendrán derecho al pago de las dietas correspondientes, de conformidad a la normativa interna aprobada para dicho efecto.

De los nombramientos

Art. 13.- Los nombramientos de los delegados de los titulares indicados en el inciso segundo del artículo anterior, tendrán una duración de cinco años y podrán ser reelectos.

En caso de renuncia, cesación, muerte, impedimento físico o legal permanente de cualquiera de los directores propietarios, delegados o suplentes, se hará un nuevo nombramiento para el resto del período que hubiese iniciado el director a sustituir, de conformidad a los términos ya señalados. Cuando las referidas situaciones concurren en un director propietario delegado, mientras se realiza el nombramiento del nuevo titular, actuará el suplente respectivo.

Al finalizar su período, los directores propietarios delegados y suplentes podrán ser propuestos para un nuevo período. En todo caso, continuarán en el desempeño de sus funciones, aun cuando haya concluido el período para el que fueron nombrados, en tanto los nuevos miembros no tomen posesión de sus cargos.

Requisitos para directores delegados o suplentes

Art. 14.- Para ser delegado o suplente de un miembro del Consejo, en los casos establecidos en el inciso segundo del artículo 12 de esta ley, se requiere:

- a) Ser de nacionalidad salvadoreña.
- b) Ser mayor de treinta años de edad.
- c) Estar en el ejercicio de sus derechos ciudadanos, para lo cual se presentará declaración jurada.
- d) Poseer título universitario o experiencia en el sector construcción, lo cual se determinará con la hoja de vida.

Inhabilidades

Art. 15.- Se considerarán como inhábiles para ser miembros del Consejo como directores delegados o suplentes, los cónyuges, compañeros de vida, parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad y socios de cualquier otro miembro del Consejo Directivo o del director o subdirector ejecutivo y los que no cumplan con los requisitos establecidos en el artículo anterior.

Separación del cargo

Art. 16.- Los miembros del Consejo no podrán ser separados de sus cargos, sino por decisión adoptada por la autoridad que los nombró o por alguno de los motivos siguientes:

- a) Haber sido nombrado contraviniendo los requisitos exigidos por esta ley o haber dejado de cumplirlos.
- b) Por renuncia expresa.
- c) Por expiración del plazo de su nombramiento, una vez tome posesión el nuevo propietario o suplente, según el caso.
- d) Por comprobada incapacidad permanente que imposibilite el ejercicio del cargo.
- e) Incurrir en alguna de las inhabilidades o prohibiciones establecidas en la presente ley.
- f) Incurrir en incumplimientos legales en el ejercicio de sus funciones o no actuar de forma diligente en el ejercicio de las mismas.
- g) Haber sido condenado por delito mediante sentencia firme.
- h) Poseer conflicto de intereses con el cargo desempeñado que pueda comprometer la seriedad e imparcialidad del ejercicio de su cargo de forma permanente.
- i) Ejercer influencias indebidas, prevaleciéndose de su cargo.

Atribuciones del Consejo Directivo

Art. 17.- Serán atribuciones del Consejo Directivo:

- a) Aprobar las políticas, regulaciones, el plan estratégico institucional, los planes de ordenamiento territorial, operativos y financieros anuales, las ampliaciones automáticas de las asignaciones presupuestarias y las transferencias de fondos entre partidas del presupuesto.

- b) Aprobar los proyectos estratégicos de la DOT, de conformidad con la legislación vigente aplicable, principalmente aquellos de inversión que promuevan el desarrollo económico y social del país.
- c) Aprobar los estados financieros e informes de auditoría de cada ejercicio fiscal, así como la liquidación del presupuesto anual.
- d) Nombrar al auditor interno y autorizar la contratación de los auditores externos.
- e) Aprobar los instructivos necesarios para regular el desarrollo de sus sesiones.
- f) Conocer y resolver los recursos administrativos que de conformidad a las leyes le corresponda.
- g) Aprobar el otorgamiento de poderes de este órgano colegiado para representar a la DOT.
- h) Proponer para aprobación del presidente de la República el proyecto de reglamento de esta ley y los demás reglamentos de aplicación general que considere necesarios para el cumplimiento de sus fines.
- i) Aprobar prestaciones complementarias para el personal de la DOT, relacionada con pago de horas extras, capacitaciones, seguros, entre otros.
- j) Cualquier otra que las leyes o normativa le señalen.

Delegación de atribuciones

Art. 18.- El Consejo podrá delegar, mediante acuerdo, en el director ejecutivo o en otros servidores, de acuerdo con la naturaleza de los actos a ejecutarse y conforme a la especialidad del asunto de que se trate, las siguientes atribuciones:

- a) Autorizar la celebración de contratos, convenios, prórrogas, modificaciones y terminaciones de los mismos, así como la realización de las operaciones que resulten de dichos contratos.
- b) Aprobar el organigrama institucional y la creación o supresión de unidades asesoras, técnicas, operativas y administrativas, así como de oficinas, agencias, sucursales u otros, y la aprobación de organigramas de segundo nivel o niveles inferiores.
- c) Nombrar, contratar, modificar, trasladar, destacar y remover a funcionarios y empleados de carácter permanente, eventuales o ad honorem, incluso aquellos que leyes especiales atribuyan a la máxima autoridad de la institución.
- d) Nombrar a funcionarios y empleados para que integren comisiones de trabajo o espacios de representación, de acuerdo a las necesidades institucionales o en cumplimiento al ordenamiento jurídico.
- e) Autorizar la contratación de profesionales y técnicos para efectuar estudios o trabajos especiales y de carácter temporal.
- f) Crear y suprimir plazas, de conformidad a las necesidades institucionales.
- g) Acordar la venta en pública subasta de los bienes muebles de la DOT en desuso.
- h) Autorizar las modificaciones a los planes operativos.
- i) Aprobar los lineamientos, manuales o cualquier normativa operativa, de procedimientos para el otorgamiento de permisos de construcción, de carácter financiero o de auditoría interna de la DOT.
- j) Ejercer todas las actividades relativas al nombramiento, contratación, promociones, traslados, destacamentos y cualquier forma de terminación de la relación laboral con el personal de la DOT, incluyendo atribuciones disciplinarlas, aprobar el Reglamento Interno de Trabajo; y las directrices laborales aplicables al personal de la DOT, en armonía con la normativa laboral.
- k) Autorizar y suscribir convenios de cooperación institucional, modificaciones, prórrogas o terminación de los mismos.

- l) Autorizar procedimientos especiales, simplificados o bajo modalidad exprés para dar celeridad a la autorización de los permisos de construcción.

SECCIÓN II

DEL DIRECTOR Y SUBDIRECTOR EJECUTIVO

Del director ejecutivo

Art. 19.- La administración ordinaria y la conducción de las actividades operativas de la DOT estarán a cargo de un director ejecutivo, quien deberá poseer título universitario, con un mínimo de cinco años en el ejercicio de la profesión, ostentará la representación judicial y extrajudicial de la institución y será nombrado por el presidente de la República, para un periodo de cinco años, prorrogables.

El cargo de director ejecutivo será ejercido a tiempo completo, quien deberá estar en el pleno ejercicio de sus derechos ciudadanos y haberlo estado en los cinco años anteriores al desempeño del cargo y de reconocida honorabilidad.

Atribuciones del director ejecutivo

Art. 20.- Son atribuciones del director ejecutivo las siguientes:

- a) Ejercer la administración, conducción y supervisión general de las operaciones de la institución y la gestión de sus recursos, para lo cual podrá autorizar operaciones financieras o comerciales relacionadas con el funcionamiento ordinario de la DOT, planes y estrategias que sean necesarias o urgentes, informando lo correspondiente al Consejo.
- b) Presentar al Consejo para su aprobación el proyecto de presupuesto anual de la DOT y el régimen de salarios y sus modificaciones, si las hubiere; vigilando su correcta aplicación, a través de la Unidad Financiera Institucional.
- c) Elaborar y presentar las propuestas de políticas o regulaciones que le corresponda aprobar al Consejo, así como proponer sus modificaciones.
- d) Formular y desarrollar proyectos que propicien la modernización y mejora de la institución.
- e) Fomentar las relaciones con otras instituciones públicas o privadas o personas jurídicas vinculadas con el quehacer de la DOT, tanto nacionales como internacionales.
- f) Aprobar la memoria anual de labores, normas, instructivos, lineamientos y manuales, que conlleven a la buena administración interna de la institución.
- g) Emitir lineamientos de carácter general sobre la aplicación de una determinada norma jurídica en los asuntos de su competencia.
- h) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo a la normativa correspondiente.

Del subdirector ejecutivo

Art. 21.- La DOT contará con un subdirector ejecutivo, quien será nombrado por el director ejecutivo para un periodo de cinco años, prorrogables, quien deberá poseer título universitario, con un mínimo de cinco años en el ejercicio de su profesión.

El cargo de subdirector ejecutivo será ejercido a tiempo completo, por lo que es incompatible con cualquier otro cargo remunerado, sea público o privado y con el ejercicio de su profesión, excepto el ejercicio de la docencia.

Atribuciones del subdirector ejecutivo

Art. 22.- Son atribuciones del subdirector ejecutivo las siguientes:

- a) Realizar visitas periódicas a las diferentes sucursales, agencias u oficinas departamentales de la institución, para conocer necesidades institucionales y del personal en dichas oficinas.
- b) Supervisar las atribuciones y acciones, de manera general o específica, permanente o temporal, a funcionarios y empleados dentro de los límites que la ley establezca y de acuerdo a las instrucciones del Consejo Directivo o de la Dirección Ejecutiva.
- c) Suplir al director ejecutivo en casos de vacancia, ausencia o enfermedad.
- d) Ejecutar todas las demás funciones que le asigne o delegue el Consejo Directivo o la Dirección Ejecutiva, o que le correspondan de conformidad con la normativa aplicable.

SECCIÓN III DEL GERENTE TÉCNICO

Gerente técnico

Art. 23.- La DOT contará con un gerente técnico, nombrado por el director ejecutivo, quien deberá ser arquitecto o ingeniero y contar con un mínimo de siete años de experiencia profesional en diseño o construcción de proyectos de urbanización u obras de infraestructura.

El cargo de gerente técnico será ejercido a tiempo completo, por lo que es incompatible con cualquier otro cargo remunerado, sea público o privado y con el ejercicio de su profesión, excepto el ejercicio de la docencia.

Atribuciones del gerente técnico

Art. 24.- Corresponderá al gerente técnico:

- a) Autorizar, observar o denegar los permisos de construcción con base en los dictámenes técnicos emitidos por las unidades que conformen el Comité Técnico.
- b) Revocar los permisos de construcción cuando cambien las condiciones por las cuales fueron otorgados y estas pongan en peligro la vida o el patrimonio de las personas o que afecten el interés público.
- c) Dirigir e instruir el quehacer y operación de las unidades que conformen el Comité Técnico.
- d) Proponer regulaciones y sus modificaciones que fueren necesarias.
- e) Realizar cualquier otro acto que fuere necesario para el cumplimiento de sus atribuciones y demás competencias que la normativa, el Consejo o el director ejecutivo le señalen.

El gerente técnico es responsable por la autorización, denegación, observación y revocación de los permisos de construcción, quien deberá resolver conforme a las regulaciones correspondientes, fundamentando cada una de sus decisiones. Caso contrario, deberá responder personalmente ante las autoridades competentes, según el tipo de responsabilidad, la cual no se extingue por el hecho de haber cesado en el cargo.

SECCIÓN IV DEL COMITÉ TÉCNICO

Comité Técnico

Art. 25.- La DOT contará con un Comité Técnico, presidido por el gerente técnico e integrado por técnicos o especialistas en materia medio ambiental, de patrimonio cultural, de construcción y parcelación, lotificaciones, ordenamiento territorial, la de provisión del servicio y el aprovisionamiento del agua, la de riesgo y seguridad ocupacional, en saneamiento u otros que sean necesarios de conformidad con la especialidad de los proyectos a analizar necesarios para la autorización de los trámites vinculados con los permisos de construcción en la DOT. Los requisitos para su conformación serán determinados en el reglamento de la presente ley.

El Comité Técnico no deberá pronunciarse cuando se resuelvan solicitudes de trámites individuales, las cuales se gestionarán por el personal de la Gerencia Técnica de la DOT. (2)

Funciones del Comité Técnico

Art. 26.- Las funciones del Comité Técnico serán:

- a) Evaluar la información presentada para cada trámite conforme a las leyes aplicables y emitirá el dictamen técnico correspondiente que incluya todas las dimensiones evaluadas y categorización para que el gerente técnico autorice, observe o deniegue la solicitud.
- b) Proponer mejoras a los procedimientos de su competencia.
- c) Identificar y proponer información necesaria que deba integrarse a las plataformas de información que sustenten la autorización de los permisos de construcción.
- d) Realizar cualquier otra función que fuere necesaria para el cumplimiento de sus atribuciones y demás competencias que la normativa, el Consejo, el director ejecutivo o el gerente técnico les requiera.

SECCIÓN V

DEL RÉGIMEN LABORAL Y DEL PERSONAL

Personal de la DOT

Art. 27.- La DOT contará con el personal necesario para desarrollar sus competencias, conforme a lo previsto en esta ley.

Régimen laboral

Art. 28.- Los empleados de la DOT se regirán por la normativa laboral establecida en el Código de Trabajo. Las prestaciones laborales adicionales a las establecidas en la ley y que se brinden estarán sujetas a la capacidad financiera institucional, tomando en cuenta criterios contables y financieros técnicos conservadores y bajo el principio del uso racional del gasto público.

Prohibiciones

Art. 29.- Los empleados y funcionarios de la DOT no podrán autorizar como notarios, actos o contratos ante sus oficios que deban ser presentados ante la DOT. Tampoco podrán actuar como mandatarios de los titulares de los derechos que de tales actos o contratos se deriven, para la presentación de los instrumentos respectivos.

Esta prohibición es aplicable también para ingenieros, arquitectos y profesionales de cualquier área, quienes no podrán firmar y aprobar planos, documentos técnicos, ofertas de servicios y, en general, de cualquier documento que deba ser presentado en la DOT.

Falta de requisitos de funcionarios o empleados

Art. 30.- En el caso de aquellos funcionarios o empleados para los cuales la ley correspondiente establezca como requisito ostentar profesiones que se encuentran reguladas o que requieren alguna autorización, la pérdida de la misma, la inhabilitación o suspensión, será causal de remoción en el cargo.

TÍTULO II

DEL OTORGAMIENTO DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I

COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL, EJERCICIO DE LA POTESTAD NORMATIVA Y EXCLUSIONES DE LA APLICACIÓN DE ESTA LEY

Cooperación interinstitucional

Art. 31.- Los Ministerios, Instituciones Oficiales Autónomas, Municipios, Distritos municipales, Oficinas de Planificación y Gestión del territorio y otras instituciones relacionadas con el sector construcción están obligadas a colaborar con la DOT para el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley.

Ejercicio de la potestad normativa

Art. 32.- Las instituciones rectoras en temas sectoriales relacionados con medio ambiente, cultura, construcción y parcelación, laboral, agua, calles y caminos, entre otras, no podrán en el ejercicio de la potestad normativa, emitir nuevas regulaciones o reformas a las existentes, que modifiquen las disposiciones que regulan la emisión de trámites relacionados con la autorización de los permisos de construcción contenidas en la presente ley o reglamentos.

Se prohíbe expresamente crear o exigir de hecho o por medio de ordenanzas municipales o cualquier otra normativa, nuevos trámites, procedimientos, formalidades, requisitos o cobros de aranceles, tasas o similares, adicionales a los establecidos a la entrada en vigencia de esta ley, para la autorización de permisos de construcción que sean competencia de la DOT.

Exclusiones de la aplicación de esta ley

Art. 33.- La presente ley no será aplicable en los siguientes casos:

1. Los proyectos que se realicen en el perímetro delimitado del Centro Histórico de San Salvador, objeto de la Ley de Creación de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador.
2. Los proyectos contemplados por la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y su Reglamento.
3. Las parcelaciones financiadas, desarrolladas o propiedad del Estado, instituciones públicas, gobiernos locales en el marco de sus atribuciones y las que se rijan por las leyes relacionadas con la reforma agraria.
4. Lotificaciones o parcelaciones agrícolas, las cuales serán competencia del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

5. Lotificaciones habitacionales sometidas al régimen especial de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones de Uso Habitacional y la Ley Especial para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones de Uso Habitacional y las anteriores a la entrada en funcionamiento de la DOT.
6. Los proyectos u obras de construcción calificados de interés social por el Ministerio de Vivienda, de conformidad a lo establecido en la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, su reglamento y el Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del Ministerio de Vivienda, según lo establecido en las Disposiciones Especiales del Ministerio de Vivienda. No obstante lo anterior, la DOT será la única autoridad competente para autorizar los demás trámites individuales detallados en los artículos 38, 40 y 42 de esta Ley. El Ministerio de Vivienda deberá informar y notificar a la DOT toda calificación de interés social que realice. (1) (2)
7. Los proyectos de construcción y parcelación que tengan antecedentes vigentes de trámites en el Ministerio de Vivienda o en cualquiera de sus oficinas descentralizadas a nivel nacional, antes de la entrada en funcionamiento de la DOT, excepto aquellos que hayan sido solicitados por o en beneficio de una institución pública o de personas jurídicas en las cuales el Estado tenga participación. Dichos proyectos continuarán su curso ante dichas autoridades, en lo concerniente a la calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias, revisión vial y zonificación, permiso de parcelación, permiso de construcción y la recepción de obras, sin perjuicio de lo establecido en las Disposiciones Especiales del Ministerio de Vivienda. No obstante lo anterior, la DOT será la única autoridad competente para autorizar los demás trámites individuales detallados en los artículos 38, 40 y 42 de la presente ley. (1) (2)
8. La construcción y mantenimiento de vías públicas.
9. Las obras de infraestructura construidas o a construirse relativas a: seguridad nacional, acueductos, oleoductos, alcantarillados, canales de riego, puertos y aeropuertos, e infraestructuras destinadas al tratamiento de explosivos, materiales y residuos tóxicos y peligrosos. (2)
10. Los proyectos de construcción e instalación de infraestructura pasiva para el servicio público de telecomunicaciones contemplados en las Disposiciones Especiales del Ministerio de Vivienda. (2)
11. Las solicitudes relacionadas con proyectos de infraestructura construida o lotificaciones consumadas de forma irregular que requieran únicamente la constancia por los sistemas de tratamiento individuales de aguas negras y grises con infiltración al suelo para la conexión de servicios, lo cual será competencia del Ministerio de Salud. (2)
12. Las actividades de exploración, explotación y extracción en canteras, sin perjuicio de que las edificaciones administrativas, bodegas y demás construcciones complementarias a dichas actividades requieran los permisos correspondientes de la DOT. (2)
13. La infraestructura técnica especializada para el almacenamiento, manejo y distribución de productos del petróleo, gas licuado de petróleo (GLP) y gas natural a granel, cuya autorización corresponderá a la Dirección General de Energía, Hidrocarburos y Minas; sin perjuicio de que las edificaciones administrativas, oficinas y construcciones complementarias requieran los permisos correspondientes de la DOT. (2)

CAPÍTULO II

CREACIÓN DEL SISTEMA, DEL INFORME DE CONDICIÓN TERRITORIAL, DE LAS FASES DEL PROCEDIMIENTO Y GENERALIDADES

Creación del Sistema

Art. 34.- Créase el Sistema de Administración y Autorización de Permisos de Construcción y Lotificaciones, que en lo sucesivo podrá denominarse Sistema de Permisos de Construcción, como un sistema que coordina e integra la estructura, los procesos y recursos de la función de autorización de permisos de construcción, el

cual tiene por finalidad integrar todas las dimensiones de análisis, entre ellas: la medio ambiental, la de patrimonio cultural, construcción y parcelación, la de provisión del servicio y el aprovisionamiento del agua, la de riesgo y seguridad ocupacional para lugares de trabajo, medidas de seguridad contra incendios, el saneamiento y cualquier otra que sean necesarias, en sus fases de factibilidades, otorgamiento de permisos y verificación de cumplimiento, integrando en una sola institución la competencia de autorización de todos los trámites que se requieren para la autorización de lotificaciones, obras, actividades y proyectos de urbanización, construcción y actividades relacionadas con estas y que hasta la entrada en vigencia de esta ley fueron competencia de varias instituciones públicas ahora concentradas en la DOT.

Las lotificaciones nuevas y el ordenamiento territorial se regirán por las leyes especiales en la materia, las cuales serán concentradas y aplicadas por la DOT.

Solicitud de Informe de Condición Territorial del Inmueble

Art. 35.- Cualquier interesado podrá realizar consultas previas a la DOT sobre los requerimientos, normativas e instrumentos de planificación y otras condicionantes que deban considerarse en el desarrollo de proyectos específicos comprendidos en el alcance institucional.

Cualquier persona podrá requerir a la DOT, mediante el pago de la tasa correspondiente, un informe de condición territorial del inmueble a intervenir, este contendrá las potencialidades del inmueble consultado, las condiciones identificadas a la fecha de la solicitud, usos, entre otros elementos relevantes que deban de considerarse para la ejecución de un proyecto determinado o para la intervención de un inmueble en general, el plazo máximo para la emisión del informe será de cinco días hábiles.

Este informe, no implicarán el inicio de ningún procedimiento de permiso o autorización, ni calificación de ningún tipo, sino que tendrá efectos meramente ilustrativos, tampoco será condicionante de autorizaciones o permisos que se tramiten en el futuro.

Fases del proceso general y su desarrollo

Art. 36.- Toda persona que desee realizar obras, actividades y proyectos de urbanización, construcción y actividades relacionadas con estas, deberá contar con los permisos de construcción correspondientes, previo al inicio de las mismas.

Las fases para la autorización de permisos de construcción son las siguientes:

1. Fase de Factibilidades.
2. Fase de Otorgamiento de Permisos.
3. Fase de Verificación de Cumplimiento.

La DOT podrá diligenciar de manera individual o de forma integrada por fase los trámites de su competencia, de conformidad a lo solicitado por el interesado.

Fase de Factibilidades (FF)

Art. 37.- En la Fase de Factibilidades se determinará la compatibilidad del proyecto presentado con la regulación existente, la factibilidad y formas de dotar los servicios básicos al proyecto, el manejo de aguas lluvias, medidas de conectividad vial, accesibilidad, aspectos ambientales, culturales y sociales, necesidad de presentar estudios o medidas de impacto ambiental, territorial, de protección y conservación del patrimonio cultural, entre otros que se determinen en el reglamento de la presente ley.

Trámites de la Fase de Factibilidades

Art. 38.- Los trámites que autorizará la DOT en la FF son los siguientes:

1. Calificación de lugar, línea de construcción y factibilidad de aguas lluvias que se otorgará de manera integrada.
2. Categorización de actividades, obras o proyectos, de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial.
3. Certificación de factibilidad de abastecimiento de agua potable y/o alcantarillado sanitario, con o sin obra hidráulica.
4. Valoración cultural a edificaciones. (2)
5. Permiso de exploración de pozo.
6. Factibilidad de instalación del sistema de tratamiento individual de aguas negras y grises con infiltración a suelo.
7. Resolución de obra mayor o menor.
8. Valoración cultural al terreno referente al patrimonio arqueológico y paleontológico.
9. Uso de las superficies inmediatas a las vías públicas, afectación a derechos de vía, determinación de límite de propiedad, zonas de retiro, entre otros.
10. Revisión Vial y Zonificación, cuando sea aplicable por tipo de proyectos. (2)
11. Demolición de infraestructura. (2)

Cambio de uso de suelo (2)

Art. 38-A.- Para proyectos comprendidos en el alcance de esta ley, el interesado podrá solicitar el cambio de uso de suelo siempre que cuente con una resolución de calificación de lugar en sentido negativo; excepto de los inmuebles declarados con función social, contenidos en el Decreto de Protección de Tierras Agrícolas y Ganaderas Aledañas al Periférico Claudia Lars y aquellas comprendidas en el Distrito de Riego y Avenamientos N° 1 Zapotitán. Dicha solicitud será resuelta, conforme a los criterios técnicos y legales aplicables, por la gerencia o dependencia que el consejo directivo determine. (2)

Cuando sea procedente el cambio de uso de suelo, el solicitante deberá pagar una compensación urbanística en efectivo correspondiente al 20% del valor comercial de la propiedad. El valor comercial de la propiedad será calculado por un perito valuador registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero, a costa del interesado. (2)

Fase de Otorgamiento de Permisos (FOP)

Art. 39.- En la Fase de Otorgamiento de Permisos, la DOT verificará la adecuación de la información del proyecto y estudios presentados con la normativa.

La DOT podrá contratar expertos durante el proceso de autorización o inspección, cuando por la especialidad o complejidad de las obras o del diseño se considere necesario. El costo será asumido por el interesado.

Cuando se otorgue el permiso de construcción, la resolución de autorización deberá incluir de forma inequívoca las medidas de manejo ambiental, de mitigación de impacto vial, de protección al patrimonio cultural y las compensaciones.

Trámites de la Fase de Otorgamiento de Permisos

Art. 40.- Los trámites que autorizará la DOT en la FOP son los siguientes:

1. Certificación de análisis y revisión de medidas de seguridad contra incendios en planos de proyectos de construcción. (2)
2. Aprobación de planos en caso de obra mayor.
3. Investigación arqueológica y/o investigación biológica y geofísica con fines paleontológicos.
4. Permiso para tala de árboles para proyectos de construcción o lotificación, en área urbana o rural, el cual únicamente generará las tasas relacionadas en el artículo 47 de esta Ley, cuando se solicite como trámite previo al permiso de construcción y/o parcelación según corresponda. En los demás casos aplicará la compensación ambiental de conformidad al reglamento especial al que se refiere el artículo 53 de esta Ley. (2)
5. Autorización para uso de bienes que forman parte del dominio público hidráulico.
6. Permiso de vertido.
7. Autorización para uso o aprovechamiento de aguas nacionales.
8. Permiso de construcción.
9. Permiso de parcelación.
10. Resolución de permiso ambiental.
11. Revisión y aprobación de planos de proyectos de construcción de lugares de trabajo.
12. Revisión y aprobación de planos de proyectos de agua potable y/o alcantarillado sanitario que cuenten con factibilidad vigente.
13. Cambio de uso de suelo, cuando sea aplicable. (2)
14. Permiso de terrecería, para los proyectos objeto de esta ley, el cual únicamente generará la tasa relacionada en el artículo 47 de esta Ley, cuando se solicite como trámite previo al permiso de construcción y/o parcelación según corresponda. (2)

Fase de Verificación de Cumplimiento (FVC)

Art. 41.- En la Fase de Verificación de Cumplimiento inicia con el aviso de inicio de obra del responsable del proyecto de construcción, urbanización y actividades relacionadas con éstas a la DOT, y, culmina con la resolución de cumplimiento si las obras se reciben conforme a lo autorizado.

El aviso de inicio de obras deberá realizarse a más tardar quince días hábiles antes del inicio de la misma, reflejándose en la bitácora de la obra, la cual se podrá llevar en forma digital o física.

La DOT podrá delegar o realizar la encomienda de la gestión de las inspecciones y supervisiones a otras instituciones o a profesionales en el ejercicio privado, en la forma establecida en el reglamento de la presente ley.

Trámites de la Fase de Verificación de Cumplimiento

Art. 42.- Los trámites que autorizará la DOT en la FVC son los siguientes:

1. Autorización de instalación y funcionamiento del sistema de tratamiento individual de aguas negras y grises con infiltración al suelo.
2. DEROGADO. (2)
3. Auditoría eje evaluación ambiental o inspecciones de cumplimiento ambiental.
4. Certificación de cumplimiento de medidas de seguridad contra incendios en inmuebles.
5. Constancia de finalización de obras de patrimonio cultural.

6. Habilitación de sistemas o etapas de acueductos y/o alcantarillado sanitario.
7. Inspección de habilitación en lugares de trabajo.
8. Recepción parcial y/o final de sistemas o etapas de acueductos y/o alcantarillado sanitario.
9. Recepción de obras de parcelación y/o construcción y permiso de habitar.
10. Permiso ambiental de funcionamiento.
11. DEROGADO. (2)

Emisión de permisos de construcción

Art. 43.- Los usuarios podrán requerir el proceso integrado a la DOT, cuando su interés sea desarrollar un proyecto de construcción, el cual implicará concentrar por fase todos los trámites, requisitos, cobros y se resolverán todos en una sola resolución por Fase que incluya todas las dimensiones analizadas.

Cuando el interés del usuario sea conocer la potencialidad de un inmueble, sin contar con la definición de un proyecto de construcción específico, deberá requerir el proceso individual, el cual consiste en que la DOT requerirá los requisitos aplicables a los trámites particulares solicitados, cobrará y resolverá cada trámite por separado según lo solicitado por el interesado. Asimismo, éste será el proceso a utilizar cuando se trate de solicitudes de usuarios cuyos permisos de construcción serán resueltos por otros entes o que son prerequisites de trámites a resolver por otras instituciones para fines distintos a esta ley.

La DOT podrá brindar sus servicios bajo las siguientes modalidades:

- a) De forma directa.
- b) En coordinación con otras instituciones públicas u oficinas municipales por escrito.
- c) Por medio de contratación de actores privados.

Asimismo, la DOT podrá optar por modalidades híbridas en la prestación de los servicios, aplicando los literales antes indicados, en el reglamento de la presente ley se desarrollarán las modalidades indicadas.

Habilitación especial para el Consejo Directivo de la DOT

Art. 44.- Si por la especialidad de un proyecto se necesitara incorporar un trámite previamente establecido en una ley, no contemplado en los artículos 38, 40 y 42, pero indispensable para la autorización de los permisos de construcción, el Consejo Directivo estará habilitado especialmente para arrogarse mediante acuerdo fundamentado, la competencia para autorizar otros trámites para dar cumplimiento a esta ley. Dicho acuerdo deberá comunicarse a la autoridad que previamente conocía del trámite arrogado por la DOT, para que a partir del día siguiente a la notificación deje de conocer de futuras solicitudes. Estos acuerdos de arrogación de trámites deberán publicarse en el Diario Oficial.

Emisión de factibilidades requeridas en la Ley de Compras Públicas

Art. 45.- La DOT será el competente para otorgar las factibilidades a las que hace referencia la Ley de Compras Públicas antes de iniciar la construcción de una obra, siempre que estén dentro del alcance de esta ley.

De los procedimientos y aplicación supletoria de la LPA

Art. 46.- El reglamento de la presente ley desarrollará los procedimientos, requisitos y estudios a presentarse en cada una de las fases, categorías de proyectos, entre otros. Lo no regulado en la presente ley y sus reglamentos, se aplicará supletoriamente lo establecido en la Ley de Procedimientos Administrativos.

Pago de aranceles

Art. 47.- No se dará trámite a ninguna solicitud sin el pago previo de las tasas o precios fijados, las tasas de la DOT se detallan a continuación:

A. Tasas por nuevos servicios:

No.	Servicio/Trámite	Clasificación	Descripción	Costo
1	Informe de condición territorial del inmueble.	Por inmueble.	Este es un servicio consultivo, de carácter opcional para los usuarios, que permite al interesado conocer la potencialidad de su inmueble; o en su caso, si se tiene una idea de proyecto definido, conocer las condicionantes a la fecha de la solicitud y elementos identificados sobre el inmueble consultado.	\$ 350.00 (2)
2	Servicio exprés para cada fase.	Por fase.	Este servicio se podrá prestar por fase del proyecto. A la tasa ordinaria calculada como la sumatoria de todos los trámites aplicables a un proyecto determinado, según las tasas indicadas en la letra B de este artículo, deberá sumarse adicionalmente la tasa de servicio exprés para cada fase.	\$ 565.00 (2)
3	Servicio exprés por trámite individual.	Por trámite.	A la tasa ordinaria indicada para cada trámite en la letra B de este artículo, deberá sumarse el 30% adicional sobre dicha tasa. Este servicio no será aplicable a aquellos trámites cuya tasa sea gratuita.	30% adicional a la tasa ordinaria (2)
4	Registro de Profesionales y Prestadores de Servicios de Urbanización y Construcción, primera vez.	Ámbito de la construcción.	Incluye a técnicos, especialistas, profesionales y demás responsables del diseño y ejecución de obras de urbanización o construcción, estudios, pronunciamientos y otros exigidos para el desarrollo de estas actividades.	Gratuito (2)
		Ámbito de la prestación de servicios ambientales.	Incluye a personas naturales o jurídicas que se dediquen a elaborar estudios de impacto ambiental.	Gratuito (2)

		Ámbito de elaboración de estudios culturales.	Incluye a personas naturales o jurídicas que se dediquen a elaborar estudios de arqueología, paleontología y patrimonio edificado.	Gratuito (2)
5	Renovación de Registro de Profesionales y Prestadores de Servicios de Urbanización y Construcción.	Por ámbito de la construcción.	Renovación por vencimiento.	\$ 25.00 (2)
		Por ámbito de la prestación de servicios ambientales.	Renovación por vencimiento.	\$ 25.00 (2)
		Por ámbito de elaboración de estudios culturales.	Renovación por vencimiento.	\$ 25.00 (2)
6	Certificación electrónica por inscripción en el Registro de Profesionales y Prestadores de Servicios de Urbanización y Construcción.	Por inscripción en el ámbito de la construcción.	Certificación electrónica.	\$ 5.00 (2)
		Por inscripción en el ámbito de la prestación de servicios ambientales.	Certificación electrónica.	\$ 5.00 (2)
		Por inscripción en el ámbito de elaboración de estudios culturales.	Certificación electrónica.	\$ 5.00 (2)
7	Certificación con firma autógrafa de inscripción en el Registro de Profesionales y Prestadores de Servicios de Urbanización y Construcción.	Por certificación.	Emisión de certificación de inscripción en el Registro de Profesionales y Prestadores de Servicios de Urbanización y Construcción, en papel y con firma autógrafa.	\$ 15.00 (2)
8	Autorización para elaboración de sello físico.	N/A	La DOT podrá autorizar al solicitante la elaboración de sello físico, a su requerimiento.	\$ 25.00 (2)
9	Inspección por fase.	Por inspección.	Solamente se cobrará una inspección por fase.	\$ 100.00 (2)
10	Inspección por trámite individual.	Por inspección.	Si el solicitante requiere un trámite individual y no se cuenta con información suficiente, la DOT ordenará una inspección por lo que el usuario deberá pagar este servicio.	\$ 100.00 (2)

11	Convalidación de trámite integrado por fase, hasta por una sola vez.	Tasa por fase.	El usuario podrá solicitar por una sola vez la convalidación de un trámite integrado siempre que las condiciones bajo las cuales se emitió no tengan cambios significativos. Solo podrán requerirse convalidaciones de resoluciones vigentes y siempre que la solicitud se presente a más tardar un mes antes de su vencimiento.	\$ 200.00 (2)
12	Convalidación de trámite individual, hasta por una sola vez.	Tasa por trámite.	El usuario podrá solicitar por una sola vez la convalidación correspondiente, siempre que las condiciones bajo las cuales se emitió no tengan cambios significativos. Solo podrán requerirse convalidaciones de resoluciones vigentes y siempre que la solicitud se presente a más tardar un mes antes de su vencimiento.	\$ 100.00 (2)
13	Impresión de carnet físico de profesional.	Por carnet impreso.	Este servicio se deberá prestar a solicitud del profesional interesado, ya sea por primera vez, unificación o renovación, o reposición por extravío. Adicional a la tasa o precio fijado para su Inscripción, unificación o renovación, si desea su impresión deberá pagar lo indicado para este servicio.	\$ 15.00 (2)
14	Reconocimiento de otros registros de profesionales.	Por carnet.	Todo profesional que no haya realizado el trámite de unificación posterior al plazo establecido en el artículo 83 de esta ley, estará obligado a pagar esta tasa.	\$ 25.00 (2)
15	Homologación de inscripción de profesional en el Registro de Profesionales y Prestadores de Servicios de Urbanización y Construcción.	Por inscripción y por ámbito.	Homologar la inscripción de profesionales con registros extranjeros de conformidad al artículo 57 de la presente ley.	\$ 25.00 (2)

16	Modificaciones o reformas a permisos aprobados, por área a modificar otorgado por la DOT u otras instituciones.	Habitacional.	a) Hasta 500 m ² .	\$ 200.00 (2)
			b) De 501 hasta 50,000 m ² se pagará por m ² .	\$ 0.40 (2)
			c) Para proyectos que excedan los 50,000 m ² pagarán por cada m ² adicional.	\$ 0.30 (2)
		No habitacional.	a) Hasta 500 m ² .	\$ 300.00 (2)
			b) De 501 hasta 50,000 m ² se pagará por m ² .	\$ 0.50 (2)
			c) Para proyectos que excedan los 50,000 m ² pagarán por cada m ² adicional.	\$ 0.30 (2)
17	Ampliaciones a permisos aprobados, por área a ampliar.	Habitacional.	a) Hasta 500 m ² .	\$ 200.00 (2)
			b) De 501 hasta 50,000 m ² se pagará por m ² .	\$ 0.40 (2)
			c) Para proyectos que excedan los 50,000 m ² pagarán por cada m ² adicional.	\$ 0.30 (2)
		No habitacional.	a) Hasta 500 m ² .	\$ 300.00 (2)
			b) De 501 hasta 50,000 m ² se pagará por m ² .	\$ 0.50 (2)
			c) Para proyectos que excedan los 50,000 m ² pagarán por cada m ² adicional.	\$ 0.30 (2)
18	Cambio de titular.	Por trámite integrado, individual o resuelto por otra institución antes de la entrada en funcionamiento de la DOT.	Este servicio se prestará a solicitud del interesado, y consiste en el cambio de titular del proyecto.	\$ 200.00 (2)
19	Cambio de uso de suelo.	Construcción en altura existentes.	Se pagará por m ² , por área de piso.	\$ 0.35 (2)
		Aplicable a proyectos de construcciones, parcelaciones y urbanizaciones.	Se pagará por m ² , por área de terreno.	\$ 0.35 (2)
20	Permiso para tala de árboles para preparar	Permiso de tala de arbustos leñosos.	Se pagará por arbusto.	\$ 50.00 (2)

	los terrenos para proyectos de construcción o lotificación, en área urbana o rural.	Permiso de tala de árboles de madera blanda.	Se pagará por árbol.	\$ 60.00 (2)
		Permiso de tala de árboles jóvenes de madera dura.	Se pagará por árbol.	\$ 70.00 (2)
		Permiso de tala de árboles de madera dura.	Se pagará por árbol.	\$ 80.00 (2)
21	Permiso de terracería para preparar los terrenos para proyectos de construcción o lotificación, en área urbana o rural.	Por metro cúbico.	Se entiende por permiso de terracería, aquellas actividades preparatorias del terreno para la construcción que incluye pero no limita a movimientos de tierras, nivelación, compactación y remoción de obstáculos. Este permiso podrá solicitarse cuando se cuente con resoluciones favorables del permiso ambiental y de la valoración cultural.	\$ 0.50 (2)
22	Permiso de demolición.	Por m ² de la construcción a demoler.	Este permiso habilita al interesado a demoler una infraestructura por su cuenta.	\$ 0.60 (2)
23	Certificado de Firma Electrónica Certificada para profesionales y titulares de proyectos.	Por certificado electrónico.	La DOT podrá proveer a las personas, la emisión de certificados de Firma Electrónica Certificada para facilitar a sus usuarios la adquisición de la misma en el marco del art. 50 de la presente Ley y de conformidad con lo establecido en la Ley de Firma Electrónica.	\$ 15.00 (2)
24	Permiso de construcción ex post, previsto en el artículo 92-A	Habitacional	a) Hasta 500 m ²	\$ 150.00 (2)
			b) De 501 hasta 50,000 m ² se cancelará por m ² adicional. Se calculará sobre el área completa del proyecto a regularizar, lo que incluye las áreas verdes.	\$ 0.26 (2)
			c) Para proyectos que excedan los 50,000 m ² , cancelarán por cada m ² adicional. Se calculará sobre el área completa del proyecto a regularizar, lo que incluye las áreas verdes.	\$ 0.18 (2)

		No habitacional	a) Hasta 500 m ²	\$ 250.00 (2)
			b) De 501 hasta 50,000 m ² , se cancelará por cada m ² adicional. Se calculará sobre el área completa del proyecto a regularizar, lo que incluye las áreas verdes.	\$ 0.40 (2)
			c) Para proyectos que excedan los 50,000 m ² , cancelarán por cada m ² adicional. Se calculará sobre el área completa del proyecto a regularizar, lo que incluye las áreas verdes.	\$ 0.25 (2)

B. Tasas para trámites:

No.	Servicio/Trámite	Clasificación	Descripción	Costo
1	Calificación de lugar, Línea de construcción, Factibilidad de drenaje de aguas lluvias, pagará por m ² del área total del inmueble o inmuebles.	Habitacional	a) Hasta 500 m ²	\$ 60.00 (2)
			b) De 501 hasta 50,000 m ² , se pagará por m ²	\$ 0.12 (2)
			o) Para proyectos que excedan los 50,000 m ² , pagarán por cada m ² adicional	\$ 0.06 (2)
		No habitacional	a) Hasta 500 m ²	\$ 150.00 (2)
			b) De 501 hasta 50,000 m ² , se pagará por m ²	\$ 0.30 (2)
			c) Para proyectos que excedan los 50,000 m ² , pagarán por cada m ² adicional	\$ 0.15 (2)
2	Revisión Vial y Zonificación, pagará por cada m ² del área total del terreno.	Habitacional	a) Hasta 500 m ²	\$ 50.00 (2)
			b) De 501 hasta 50,000 m ² se pagarán por m ²	\$ 0.10 (2)
			c) Para proyectos que excedan los 50,000 m ² pagarán por cada m ² adicional	\$ 0.05 (2)
		No habitacional	a) Hasta 500 m ²	\$ 100.00 (2)
			b) De 501 hasta 50,000 m ² se pagarán por m ²	\$ 0.20 (2)

			c) Para proyectos que excedan los 50,000 m ² pagarán por cada m ² adicional	\$ 0.10 (2)
3	Certificado de factibilidad con obra hidráulica y sin obra hidráulica de abastecimiento de agua potable y/o alcantarillado sanitario.		Costo persona natural o persona jurídica	\$ 13.56 (2)
4	Certificación de análisis y revisión de medidas de seguridad contra incendios en planos de proyectos de construcción.	Por especialidad en desarrollo horizontal	En desarrollos horizontales, se cobrará hasta un máximo de cuatro especialidades.	\$ 73.00 (2)
		Por especialidad en desarrollo por altura y por piso	En desarrollos en altura, se cobrará por especialidad y por piso	\$ 73.00 (2)
5	Factibilidad de instalación de sistema de tratamiento de aguas negras y grises con infiltración al suelo.	Urbanizaciones, lotificaciones	Factibilidad sanitaria y saneamiento, incluye: tratamiento de aguas negras a través de fosa séptica y/o aguas grises a través de trampa para grasa con sistema de infiltración, disposición sanitaria de excretas a través de letrinas sin arrastre de agua, calidad del agua y manejo sanitario de desechos sólidos comunes. El pago será por cada vivienda o lote.	\$ 5.00 (2)
		Viviendas y lotes	Factibilidad sanitaria y saneamiento, incluye: tratamiento de aguas negras y grises a través de fosa séptica. El pago será por cada vivienda o lote	\$ 5.00 (2)
		Establecimientos	Factibilidad sanitaria y saneamiento, incluye: tratamiento de aguas negras a través de fosa séptica y/o aguas grises a través de trampa para grasa con sistema de infiltración, disposición sanitaria de excretas a través de letrinas sin arrastre de agua, calidad del agua y manejo sanitario de desechos sólidos comunes. El pago será por cada establecimiento	\$ 5.00 (2)
6	Valoración cultural al terreno	Prospección	a) De 1 m ² hasta 350,000 m ² por m ² o fracción	\$ 0.0079 (2)
			b) De 350,001 m ² hasta 700,000 m ² por m ² o fracción	\$ 0.005 (2)

			c) De 700,001 m ² en adelante, por m ² o fracción	\$ 0.0029 (2)
7	Otorgamiento de resolución para ejecución de obras en una edificación o inmueble	Obra menor	Zona Central	\$ 90.00 (2)
			Zona Paracentral	\$ 100.00 (2)
			Zona Occidental	\$ 95.00 (2)
			Zona Oriental	\$ 140.00 (2)
		Obra mayor	Zona Central	\$ 190.00 (2)
			Zona Paracentral	\$ 200.00 (2)
			Zona Occidental	\$ 205.00 (2)
			Zona Oriental	\$ 235.00 (2)
8	Aprobación de planos constructivos para ejecución de obras mayores en una edificación o inmueble	Obra mayor	Aprobación de planos constructivos para ejecución de obras mayores en una edificación o inmueble	\$ 95.00 (2)
9	Investigación arqueológica y/o investigación biológica y geofísica con fines paleontológicos	Investigación arqueológica	Por día de trabajo o fracción.	\$ 210.00 (2)
		Investigación biológica y geofísica con fines paleontológicos		
10	Permiso de parcelación o urbanización, pagará por m ² del área total del proyecto, incluyendo áreas verdes.	Habitacional	a) Hasta 50,000 m ²	\$ 0.20 (2)
			b) Para proyectos que excedan los 50,000 m ² , pagarán por cada m ² adicional.	\$ 0.15 (2)
		No habitacional	a) Hasta 50,000 m ²	\$ 0.45 (2)
			b) Para proyectos que excedan los 50,000 m ² , pagarán por cada m ² adicional.	\$ 0.10 (2)
11	Permiso de construcción, reparación, ampliación, remodelación, muros y	Habitacional	a) Hasta 500 m ²	\$ 200.00 (2)
			b) De 501 hasta 50,000 m ² se pagará por m ²	\$ 0.40 (2)

	tapiales, pagará por cada m² del área total a construir	No habitacional	c) Para proyectos que excedan los 50,000 m² pagarán por cada m² adicional.	\$ 0.30 (2)
			a) Hasta 500 m²	\$ 300.00 (2)
			b) De 501 hasta 50,000 m², se pagará por m²	\$ 0.50 (2)
			c) Para proyectos que excedan los 50,000 m², pagarán por cada m² adicional	\$ 0.30 (2)
12	Revisión y aprobación de planos de proyectos de construcción de lugares de trabajo	N/A	Revisión y aprobación de planos de lugares de trabajo, ya sea construcciones nuevas, remodelaciones y ampliaciones a las existentes.	\$ 150.00 (2)
13	Recepción de la construcción e instalación del lugar de trabajo	N/A	Recepción de la construcción e instalación del lugar de trabajo, conforme a los planos aprobados.	\$ 150.00 (2)
14	Revisión y aprobación de planos de proyectos de agua potable y/o alcantarillado sanitario que cuenten con factibilidad vigente		Costo por metro cuadrado	\$ 0.06 (2)
15	Inspección de cumplimiento de medidas de seguridad contra incendios en inmuebles en remodelación, ampliación o construcción, total o parcial	N/A	a) Hasta 300 m² de área construida.	\$ 54.72 (2)
			b) 301 m² hasta 1,000 m² de área construida.	\$ 109.50 (2)
			c) 1,001 m² hasta 5,000 m² de área construida.	\$ 146.00 (2)
			d) Desde 5,001 m² en adelante, por cada 25 m² o fracción adicionales.	\$ 3.65 (2)
16	Constancia de finalización de obras	Obras mayores	Zona Central	\$ 90.00 (2)
			Zona Paracentral	\$ 95.00 (2)
			Zona Occidental	\$ 100.00 (2)
			Zona Oriental	\$ 140.00 (2)
17	Habilitación de sistemas o etapas de acueductos y/o alcantarillado sanitario	Por metro cuadrado de área construida		\$ 0.70 (2)

18	Recepción parcial y/o final de sistemas o etapas de acueductos y/o alcantarillado sanitario	Por metro cuadrado del área construida		\$ 0.10 (2)
19	Recepción de obras de Urbanización, Parcelación por cada m ² del área total de urbanización o parcelación a recibir	Habitacional	a) Hasta 250 m ²	\$ 150.00 (2)
			b) Para proyectos que excedan los 250 m ² , pagará por cada m ² adicional.	\$ 0.30 (2)
		No habitacional	a) Hasta 250 m ²	\$300.00 (2)
			b) Para proyectos que excedan los 250 m ² , pagarán por cada m ² adicional	\$ 0.60 (2)
20	Recepción de obras de construcción, por cada m ² del área total de construcción a recibir	Habitacional	Por cada m ² del área total a recibir	\$ 0.40 (2)
		No habitacional	a) Hasta 250 m ²	\$ 300.00 (2)
			b) Para proyectos que excedan los 250 m ² , pagarán por cada m ² adicional	\$ 0.60 (2)
21	Valoración cultural a edificaciones y construcciones	Zona central, paracentral y occidental	Valoración cultural al patrimonio edificado en las zonas central, paracentral y occidental.	\$ 90.00 (2)
		Zona oriental	Valoración cultural al patrimonio edificado en la zona oriental	\$ 125.00 (2)
22	Permiso de exploración de pozo	Por pozo		\$ 20.00 (2)
23	Autorización para uso o aprovechamiento de aguas nacionales	Por trámite		\$ 20.00 (2)
24	Autorización para uso de bienes que forman parte del dominio público hidráulico.	Por trámite		\$ 20.00 (2)
25	Permiso de vertido	Por trámite		\$ 20.00 (2)

De los ingresos percibidos por los trámites o proyectos descritos en la tabla A, el cien por ciento será destinado para la DOT. En el caso de los ingresos por los trámites o proyectos descritos en la tabla B de este artículo, la DOT percibirá el 50% de los mismos, mientras que el restante 50% será transferido al Ministerio de Hacienda, para que éste los asigne a las alcaldías.

Prohibición de cobros adicionales

Art. 48.- Se prohíbe el cobro a particulares de tasas adicionales a las detalladas en el artículo anterior, sin importar su denominación o concepto, cuyo hecho generador sea las obras, actividades y proyectos de urbanización, construcción y actividades relacionadas con estas cuya autorización de permisos de construcción sea competencia de la DOT, por parte de otras instituciones públicas, Oficinas de Planificación y Gestión del Territorio, municipios y distritos municipales.

Registro de solicitantes

Art. 49.- Toda persona interesada en obtener la autorización de permisos de construcción, deberá registrarse en la DOT. Los usuarios registrados serán responsables civil y penalmente de la veracidad de la información que sea presentada a la DOT.

Del uso de la plataforma y de la Firma Electrónica Certificada

Art. 50.- Todas las solicitudes serán presentadas, revisadas y resueltas utilizando la plataforma transaccional que ponga a disposición la DOT. Los solicitantes, sus apoderados y autorizados deberán suscribir sus peticiones con Firma Electrónica Certificada, igualmente lo harán los profesionales responsables al firmar y sellar los planos y documentos técnicos.

Los actos administrativos que emita la DOT se suscribirán de conformidad con lo establecido en la Ley de Firma Electrónica.

CAPÍTULO III DE LAS RESPONSABILIDADES

De la responsabilidad profesional

Art. 51.- Toda obra deberá ser diseñada, desarrollada y ejecutada por personas inscritas en el Registro de Profesionales y Prestadores de Servicios de Urbanización y Construcción.

La responsabilidad técnica de los profesionales y técnicos de las diferentes áreas de diseño y ejecución de obra se asume en el momento que autorizan y firman los planos, bitácoras, estudios, memorias de cálculo y otros de similar naturaleza.

Contar con los permisos de construcción no exime de responsabilidad a los técnicos y profesionales que hubieren intervenido en los trámites, diseños o ejecución de la obra.

El desarrollo de la responsabilidad profesional será regulado en una ley especial.

Responsabilidad solidaria del propietario del inmueble

Art. 52.- El propietario del inmueble donde se realiza la ejecución de las obras de urbanización o construcción es responsable solidariamente con los técnicos, profesionales o tramitadores que participen en el proceso, quienes deberán de cumplir con todos los lineamientos establecidos en las resoluciones administrativas.

CAPÍTULO IV

CREACIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA EL MANEJO DE LAS COMPENSACIONES URBANÍSTICAS Y AMBIENTALES

Fondo Especial para el Manejo de las Compensaciones Urbanísticas y Ambientales

Art. 53.- Créase el Fondo Especial para el Manejo de las Compensaciones Urbanísticas y Ambientales, que puede abreviarse el Fondo, el cual será administrado por la DOT y tendrá como objetivo el financiamiento de proyectos que coadyuven a la mitigación de los impactos territoriales y ambientales generados por la acción de las urbanizaciones y construcciones, la operatividad de este Fondo se desarrollará en un reglamento especial de esta ley.

El Fondo será financiado por:

- a) Las compensaciones en efectivo y en especies que se otorguen por efecto de la aplicación de las normas ambientales, las normas urbanísticas o de ordenamiento territorial dentro del ámbito de aplicación de la presente ley.
- b) Las asignaciones que determine el Consejo Directivo provenientes de su presupuesto.
- c) Las asignaciones especiales que para el cumplimiento del objeto del Fondo se determinen en el Presupuesto General del Estado.
- d) Donaciones de personas naturales o jurídicas.

El 50% de los ingresos en efectivo que se perciban en cumplimiento al literal a) de este artículo serán transferidos por la DOT al Ministerio de Hacienda, para que éste los asigne al municipio o a los municipios donde se desarrollen los proyectos de construcción que han generado dicho ingreso. El restante 50% de los ingresos en efectivo serán destinados al Fondo administrado por la DOT. (1)

La decisión de las obras que integren el Banco de proyectos será competencia del Consejo Directivo, quién podrá definir: las obras de beneficio común orientadas al mejoramiento del espacio público; construcción y mejoramiento de obras de circulación y accesibilidad; introducción y mejoramiento de servicios básicos; proyectos de renovación urbana; adquisición de inmuebles con valor ambiental, cultural o histórico; construcción y rehabilitación de inmuebles para proyectos de convivencia ciudadana; estudios de planificación del desarrollo urbanístico; estudios o planes de ordenamiento territorial; desarrollo de sistemas de información territorial, entre otros, siempre que cumplan con el objeto del Fondo.

La asignación de proyectos será independiente de la zona geográfica de los proyectos que aportan al Fondo de compensación. Finalmente, las obras financiadas por medio del Fondo podrán ejecutarse directamente por la DOT.

Del administrador del Fondo

Art. 54.- El Fondo contará con un administrador, quien debe ser administrador de empresas, economista o de carreras afines, también podrá tener otra profesión distinta a las mencionadas previamente siempre que cuente con una maestría o doctorado en administración o finanzas, además deberá contar con un mínimo de cinco años de experiencia profesional administrando fondos o carteras de negocios.

CAPÍTULO V

DEL REGISTRO DE PROFESIONALES Y PRESTADORES DE SERVICIOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Creación del Registro de Profesionales y Prestadores de Servicios de Urbanización y Construcción

Art. 55.- Créase el Registro de Profesionales y Prestadores de Servicios de Urbanización y Construcción, que podrá abreviarse el Registro, el cual tiene como finalidad llevar el control centralizado de técnicos, especialistas, profesionales y demás responsables del diseño y ejecución de obras de urbanización y construcción, estudios, pronunciamientos y otros, para que cumplan con los requisitos o calificaciones que les sean exigidos para el desarrollo de estas actividades. El Registro además integrará a las personas, naturales o

jurídicas, que se dediquen a elaborar estudios de impacto ambiental y estudios de arqueología, paleontología y patrimonio edificado.

El Registro será administrado por la DOT y estará a cargo de uno o más Registradores, quienes estarán facultados para calificar, inscribir o denegar la inscripción, modificar o cancelar asientos, registrar sanciones cuando fueren aplicables, conforme con lo establecido en las leyes o regulaciones vigentes.

La Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones deberá compartir con la DOT la información de ingenieros y técnicos electricistas registrados en dicha Superintendencia.

Plazo de vigencia del Registro, del carnet y sello electrónico

Art. 56.- La vigencia de la inscripción en el Registro de un profesional o prestador de servicios será de tres años, a su vencimiento, los interesados deberán hacer la renovación correspondiente. Solamente las personas que estén en el Registro y con inscripción vigente podrán firmar documentos, estudios, planos, bitácoras y presentar solicitudes ante la DOT según su área de especialidad. En dicho registro se asentarán además las sanciones impuestas a los profesionales o sus inhabilitaciones o suspensiones según sea el caso.

La DOT asignará un número de registro y emitirá un carnet y sello electrónico, que acreditará su inscripción en el Registro. Si lo estimara conveniente el solicitante podrá pedir además que se le autorice contar con sello físico para su ejercicio profesional privado.

De la función de certificación de los profesionales

Art. 57.- El Registro será competente para realizar la certificación de profesionales y prestadores de servicios, según especialidad y verificación de atestados.

En una ley especial se establecerán los requisitos, condiciones, procesos de formación o actualización profesional que deberán cursar y cualquier otro requerimiento. Asimismo, se podrán establecer los requerimientos para la inscripción y certificación de los profesionales que realicen Estudios de Impacto Ambiental, de Diagnósticos y Auditorías de evaluación ambiental, así como de estudios relacionados a la protección del patrimonio cultural.

Finalmente, se establecerán las reglas de homologación de registros similares en el extranjero, para aquellos solicitantes extranjeros que quieran desarrollar las actividades reguladas por esta ley.

Obligación de compartir información y unificación de los registros existentes

Art. 58.- Las instituciones públicas que lleven registros de profesionales a los que hace referencia el inciso primero del artículo 55 de esta ley, deberán trasladar los registros, información y archivos a la DOT, en un plazo que no excederá de tres meses contados a partir de la entrada en vigencia de esta ley. Para tales efectos la DOT girará las directrices necesarias sobre la forma, contenido y modalidades para la entrega de dicha información.

CAPÍTULO VI

DEL AUDITOR URBANO

Del auditor urbano

Art. 59.- El auditor urbano es la persona natural o jurídica, con la capacidad técnica calificada por la DOT, para realizar procesos subcontratados o autorizados por ésta, relacionados con obras de lotificación, urbanización o construcción; o en su caso, para verificar que la ejecución de las obras de lotificación,

urbanización o construcción cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias establecidas en el permiso otorgado, y emitir los informes que se requieran para tales efectos.

Los auditores urbanos serán autorizados por la DOT por un período de cinco años renovables, previo concurso de mérito de conformidad con las condiciones y requisitos establecidos por el Consejo Directivo de la DOT.

Los auditores urbanos deberán contar con su inscripción vigente en el Registro y realizar su trabajo bajo los lineamientos establecidos por la DOT, bajo su responsabilidad profesional, emitiendo en todo caso los informes que ésta le solicite y utilizando los medios de registro y documentación designados para tal efecto.

Función del auditor urbano

Art. 60.- El auditor urbano cumple una función pública cuando le sea otorgada la facultad de realizar procesos de resolución de trámites y de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, de lotificación y de construcción.

Las resoluciones o certificaciones que se emitan en los procesos de verificación de cumplimiento, no eximen a los directores de obra, profesionales intervinientes de las diferentes áreas de diseño o que participen de la ejecución de las obras de su propia responsabilidad civil, administrativa o penal, así como de cualquier otro tipo de responsabilidad derivada de sus actuaciones.

Los auditores que participen en los procesos de autorización de un proyecto no podrán participar en la supervisión de estos o la certificación de su cumplimiento.

Categorización de obras para la intervención de los auditores urbanos

Art. 61.- La DOT podrá acordar la categoría de obras y áreas geográficas de actuación, que puedan ser autorizadas o supervisadas por los auditores urbanos. Los auditores urbanos serán responsables por las resoluciones, permisos y verificaciones de cumplimiento de obras de urbanización y construcción que realicen.

Registro de auditores urbanos

Art. 62.- La DOT establecerá los requisitos necesarios para inscribirse como auditor urbano en el Registro de Profesionales y Prestadores de Servicios de Urbanización y Construcción.

La calidad de auditor urbano es una forma de prestación de servicios independiente bajo las regulaciones la DOT. Si así lo dispusiere la DOT, los auditores urbanos estarán sujetos a rendir fianzas según el tipo de obras que autoricen.

La DOT establecerá mediante acuerdo los atestados que los auditores urbanos deberán presentar para acreditar su idoneidad para ejercer dicha función.

Restricciones a la actuación de los auditores urbanos

Art. 63.- Los auditores urbanos deberán actuar en coordinación entre ellos mismos y con la DOT. Estos deberán promover estrategias para la unificación criterios de aplicación de los instrumentos reguladores, normativas y reglamentos.

En los casos de ausencia o insuficiencia de normativas aplicables al análisis de una solicitud o incongruencias entre las normativas existentes consultarán con la DOT los criterios de resolución que correspondan.

CAPÍTULO VII

INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN I

INFRACCIONES

Potestad sancionadora

Art. 64.- El director ejecutivo y el subdirector ejecutivo tendrán la potestad de imponer sanciones y sustanciar los procedimientos administrativos sancionadores. Dicha potestad no podrá ejercerse de manera conjunta.

Dichas autoridades en el ejercicio de esta potestad podrán delegar la sustanciación o tramitación del procedimiento administrativo sancionador pertinente, no así la imposición de la sanción.

De los recursos contra las sanciones impuestas, conocerá el Consejo Directivo de conformidad a lo establecido en el artículo 17 literal f) de la presente ley.

Clasificación de las infracciones

Art. 65.- Las infracciones a que se refiere esta ley se clasifican en: Leves, graves y muy graves.

Infracciones leves

Art. 66.- Son infracciones leves, las siguientes:

- a) No informar el inicio de obra según lo establecido en el artículo 41 de esta ley.
- b) No contar con la bitácora de obra.
- c) Incumplir las disposiciones técnicas establecidas por la DOT que detallan la forma y orden para registrar las intervenciones de la obra.

Infracciones graves

Art. 67.- Son infracciones graves, las siguientes:

- a) Incumplir las medidas, lineamientos o condiciones técnicas contenidas en las resoluciones de la DOT.
- b) Incumplir las medidas precautorias o cautelares ordenadas por la DOT.
- c) Destruir o deteriorar bienes, infraestructura o equipamiento urbano del municipio o del Estado dentro del proceso de ejecución de obras autorizadas.
- d) Impedir el ingreso de delegados, inspectores o servidores públicos de la DOT a una urbanización, construcción, parcelación o inmueble en general donde se realice una obra.
- e) Incumplir u obstaculizar inspecciones y otras obligaciones técnicas.
- f) Subdividir la propiedad de un inmueble con fines de habitación individual o la realización de diversos usos sin obtener la autorización correspondiente.

Infracciones muy graves

Art. 68.- Son infracciones muy graves, las siguientes:

- a) Construir o iniciar la construcción de una obra o parte de ella, parcelar total o parcialmente, o realizar actividades preparatorias para estos fines, todo sin contar con la autorización correspondiente. (2)
- b) Construir o iniciar la construcción de una obra o parte de ella, parcelar total o parcialmente, o realizar actividades preparatorias para estos fines, con autorizaciones o permisos vencidos. (2)
- c) Realizar obras de urbanización o construcción, remodelaciones y/o ampliaciones, ejecutadas por personas que no estén inscritas en el Registro de Profesionales y Prestadores de Servicios de Urbanización y Construcción.
- d) Realizar la tala de árboles sin contar con la autorización o permiso correspondiente o que el mismo se encuentre vencido. (2)
- e) Realizar terracería en un inmueble sin contar con las autorizaciones o permisos correspondientes o que los mismos se encuentren vencidos. (2)

Infracciones aplicables a funcionarios y servidores públicos

Art. 69.- Son infracciones aplicables a funcionarios y servidores públicos las siguientes:

- a) No prestar colaboración a la DOT o no transferirle los bienes e información conforme con lo establecido en el artículo 31 y 91 de esta ley.
- b) No trasladar la información o archivos de respaldo de los registros de profesionales a la DOT, en el plazo y conforme con lo establecido en el artículo 58.
- c) Cobrar tasas adicionales bajo cualquier concepto o denominación, cuando el hecho generador del cobro adicional es un proyecto de urbanización o construcción, obras o actividades relacionadas con los mismos cuya autorización de los permisos de construcción está dentro del alcance de esta ley.

SECCIÓN II SANCIONES

Multa para infracciones leves

Art. 70.- Las infracciones leves se sancionarán con multa hasta de cincuenta salarios mínimos mensuales vigentes del sector comercio y servicios e industria.

Para los efectos de la presente ley, se entenderá que un salario mensual es el equivalente a 30 jornadas ordinarias de trabajo diario diurno.

Multa para infracciones graves

Art. 71.- Las infracciones graves se sancionarán con multa de hasta un mil salarios mínimos mensuales vigentes del sector comercio y servicios e industria.

Multa para infracciones muy graves

Art. 72.- Las infracciones muy graves se sancionarán con multa hasta de diez mil salarios mínimos mensuales vigentes del sector comercio y servicios e industria.

Criterios para la determinación de la sanción

Art. 73.- Para la determinación de la multa se tendrán en cuenta los criterios siguientes: Tamaño de la empresa o condiciones socioeconómicas del infractor, la naturaleza del perjuicio causado o grado de afectación a la vida, salud, integridad o patrimonio de las personas, el daño a los inmuebles o espacios públicos, la afectación o transformación del suelo mediante obras, construcciones, edificaciones sin la autorización correspondiente o contraviniendo las condiciones otorgadas, el grado de intencionalidad del infractor, el grado de participación en la acción u omisión.

Se consideran agravadas las infracciones si el infractor es una persona cuyo giro de negocios es dedicarse a la parcelación, diseño, construcción o cualquier intervención similar; asimismo, si contrata personal para realizar obras o proyectos de urbanización o construcción, que no esté inscrito en el Registro y que por la naturaleza de sus servicios está obligada a inscribirse en él.

Sanciones accesorias

Art. 74.- La DOT podrá acordar como sanciones accesorias las siguientes:

- a) Demolición de cualquier edificación que no cuente con los permisos de construcción correspondientes.
- b) Ordenar las reparaciones o restauraciones físicas, culturales o ambientales por los perjuicios causados, como establece el ordenamiento jurídico.
- c) Suspensión del registro del profesional responsable del proyecto sancionado hasta por tres años.

Demolición de obras de construcción

Art. 75.- Se ordenará la demolición de las obras de construcción o urbanización cuando se configure alguna de las situaciones siguientes:

- a) Cuando una obra o parte de ella se ejecute fuera de norma técnica o de las regulaciones vigentes o se ponga en peligro a la población. (1)
- b) Cuando al fiscalizar una obra, se compruebe que se ha utilizado material vencido o de mala calidad o distinto al autorizado, o que la mala ejecución o ubicación amenace y ponga en riesgo la salud, la vida o propiedad de las personas o los trabajadores de la misma.
- c) Cuando en las obras suspendidas o clausuradas no puedan hacerse las modificaciones necesarias para adaptarlas a los requisitos mínimos establecidos en la presente ley y su reglamento.
- d) Por ubicarse la obra fuera de la línea de construcción o dentro de la zona de retiro obligatoria o dentro de la vía pública.
- e) Cuando el destino de la obra haya sido considerado como uso prohibido en la calificación de lugar o en los instrumentos de planificación territorial.

Al quedar firme la resolución definitiva que ordena la demolición de las obras de construcción o urbanización, el infractor lo demolerá de forma voluntaria a su costo en los siguientes quince días de notificada dicha resolución. Si el infractor no lo hace en el plazo estipulado, se procederá a realizar la demolición forzosa y su costo será cubierto por el infractor.

Sanciones para servidores públicos

Art. 76.- Las infracciones aplicables a servidores públicos serán sancionadas con multa de hasta cincuenta salarios mínimos mensuales vigentes del sector comercio y servicios e industria.

Destino de las multas

Art. 77.- Las multas que se impongan en el procedimiento sancionatorio, ingresarán al Fondo General del Estado.

SECCIÓN III

MEDIDAS PRECAUTORIAS Y DE SUSPENSIÓN DE OBRAS

Medidas precautorias

Art. 78.- En cualquier momento la DOT podrá adoptar cualquier medida de carácter precautorio o cautelar, que fueren necesarias para proteger la vida o la propiedad de las personas y el Estado, incluyendo inmovilización de bienes muebles o inmuebles.

Las medidas precautorias podrán imponer obligaciones de dar, hacer o no hacer dependiendo de la naturaleza del riesgo y de los fines que aseguren la efectividad de éstas.

Medida de suspensión de obras

Art. 79.- La DOT podrá ordenar la suspensión de las obras de construcción, parcelación o cualquier intervención en el suelo o edificación cuando se incurra en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Falsedad en los datos consignados en las solicitudes de permisos de construcción.
- b) Carecer de la bitácora en las obras, sin causa justificada o por omitirse en la misma los datos necesarios que el reglamento de esta ley establezca.
- c) Ejecutarse una obra, construcción, urbanización o parcelación sin la autorización correspondiente.
- d) Ejecutarse una obra de forma diferente a lo autorizado, sin haberse autorizado previamente dichas modificaciones.
- e) Ejecutarse una obra sin director inscrito en el Registro o que éste no cumpla los requisitos que se establezcan en el reglamento de la presente ley.
- f) Ejecutarse obras, urbanizaciones, construcciones o parcelaciones sin las precauciones debidas, poniendo en peligro la vida o la propiedad de las personas o los bienes del Estado.

Procedimiento administrativo sancionador

Art. 80.- Para la imposición de las sanciones a particulares reguladas en esta ley, se deberá seguir el procedimiento respectivo de la Ley de Procedimientos Administrativos.

CAPÍTULO VIII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Obligación especial para el CNR

Art. 81.- El Centro Nacional de Registros deberá transferir como aporte inicial al patrimonio de la DOT, cuatro millones de dólares de los Estados Unidos de América, de conformidad con la legislación vigente. (1)

Para el ejercicio fiscal 2025, el Centro Nacional de Registros deberá transferir un millón de dólares de los Estados Unidos de América como aporte adicional al patrimonio de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción. (2)

Competencias especiales y transitorias (1)

Art. 81-A.- Mientras no haya nombramiento del Director Ejecutivo, facúltase de forma especial y transitoria al presidente del Consejo Directivo, para que pueda realizar gestiones operativas tales como: autorizar y suscribir solicitudes, convenios, contratos y cualquier otra documentación que sea necesaria para la instalación y puesta en funcionamiento de la DOT. (1)

De la remesa de utilidades

Art. 82.- Se exonera a la DOT de la remesa de las utilidades establecida en el inciso final del artículo 6 de esta ley, durante los primeros cinco años de funcionamiento. Si hubiere utilidades en dicho período, serán destinadas para la adquisición de tecnología y mejora del servicio.

De unificación de Registros y de la sustitución de carnet u otros

Art. 83.- Se unificarán en el Registro al que hace referencia el artículo 55 y siguientes de esta ley, los siguientes registros: El Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores del Ministerio de Vivienda; el registro de las empresas o personas, que se dediquen a preparar estudios de impacto ambiental del Ministerio de Medio Ambiente; y, los profesionales de la arqueología, paleontología y patrimonio edificado que lleva el Ministerio de Cultura; y, cualquier otro que pueda llevar otra institución pública para los mismos fines.

En un plazo máximo de diez meses contados a partir de la fecha de instalación y entrada en funcionamiento de la DOT, las personas, naturales o jurídicas, para poder realizar trámites con la DOT deberán inscribirse en el Registro de Profesionales y Prestadores de Servicios de Urbanización y Construcción de la DOT, dejándose sin efecto todos los demás registros existentes al completar este registro. (2)

No obstante lo anterior, para el caso de los ingenieros y arquitectos, si las personas tienen vigente su carnet, la DOT reconocerá el registro vigente y lo sustituirá conforme lo establece el artículo 56 de esta ley, sin costo alguno para el solicitante, por el plazo temporal que reste para su vencimiento. Vencido el plazo temporal otorgado, el solicitante deberá renovarlo pagando la tasa correspondiente ante la DOT.

Informes sobre trámites pendientes y traslados a la DOT

Art. 84.- DEROGADO. (1)

Procesos judiciales

Art. 85.- Todos las demandas y procesos judiciales iniciados contra las instituciones por actos administrativos emitidos por las mismas, deberán continuar diligenciándose contra los servidores públicos que emitieron los actos controvertidos. La DOT será responsable a futuro por los actos administrativos que emita directamente, por lo que está excluido de responsabilidad u obligación por actos o resoluciones emitidos con anterioridad a la vigencia de esta ley.

CAPÍTULO IX

DISPOSICIONES FINALES

Carácter especial y primacía de la ley

Art. 86.- La presente ley es de carácter especial y prevalecerá sobre cualquier ley de carácter general o especial que la contrarie, incluyendo lo dispuesto en el Código Municipal, en consecuencia, para su derogación, modificación o exclusión, se deberá mencionar de forma expresa.

Sustitución

Art. 87.- A partir de la instalación y entrada en funcionamiento de la DOT, conforme lo establecido en el artículo 92 de esta ley, deberá entenderse que la DOT es la autoridad competente para emitir la política nacional de ordenamiento territorial y para autorizar los diferentes trámites que intervienen en la autorización de permisos de construcción y lotificaciones nuevas. Por tanto, cuando en leyes o regulaciones previas se mencione otras instituciones para autorizar lotificaciones, permisos de construcción o entidad competente para dictar las políticas nacionales de ordenamiento territorial se deberá entender que se refiere a la DOT.

Exclusión de aplicación de LMR y procedimiento de ejercicio de la potestad administrativa

Art. 88.- La DOT queda excluido de la aplicación de la Ley de Mejora Regulatoria y del procedimiento para el ejercicio de la potestad normativa al que hace referencia la Ley de Procedimientos Administrativos, para la emisión de toda regulación y sus reformas contempladas en la presente ley.

Evaluación de personal

Art. 89.- La DOT podrá evaluar, si lo considera necesario, al personal de las Instituciones vinculadas para resolver los trámites cuya competencia ha sido trasladada a la DOT para seleccionar el talento humano necesario según las necesidades de la DOT, quien podrá contratarlo bajo el régimen laboral de la misma. Las instituciones resolverán lo pertinente en lo relativo a su personal que no sea contratado por la DOT.

La DOT queda excluido de cualquier responsabilidad, indemnización, obligación o reclamo respecto del personal de las instituciones que dejan de ser competentes para emitir las autorizaciones de lotificaciones o permisos de construcción.

Transferencia de activos de la DTC

Art. 90.- El Director Ejecutivo del Centro Nacional de Registros nombrará una comisión especial conformada por el personal necesario que se encargará de identificar el activo fijo, el activo intangible y los vehículos que se encuentren asignados, transferidos, en uso o propiedad de la Dirección de Trámites de Construcción, lo que se asentará en acta suscrita por el Director Ejecutivo de la DTC al valor contable que tengan a la fecha de la entrega, a fin que se contabilice posteriormente en el patrimonio inicial de la DOT, si así conviniere a sus intereses, el CNR podrá recibir materialmente los bienes identificados en el acta antes detallada y resguardarlos mientras son nombrados los servidores públicos de la DOT que los reciban.

Los bienes seleccionados se transferirán por ministerio de ley a la DOT a título gratuito, para lo cual el director ejecutivo de la DOT ratificará el acta suscrita de todos los bienes transferidos para proceder a su registro contable.

Transferencia de bienes de otras instituciones

Art. 91.- Los Ministerios, Instituciones Oficiales Autónomas, Municipios, Distritos municipales, Oficinas de Planificación y Gestión del territorio y otras instituciones relacionadas con el sector construcción están obligadas a transferir cumpliendo con las leyes aplicables, los bienes muebles, información, expedientes y cualquier otro recurso que les sean requeridos por la DOT, a partir de la entrada en vigencia de esta ley.

De la Transitoriedad, Instalación y funcionamiento de la DOT

Art. 92.- Los permisos de construcción serán tramitados por la DOT a partir de transcurridos ciento veinte días de la entrada en vigencia de esta Ley. (1)

Transcurrido el plazo al que se refiere el inciso anterior, las instituciones competentes deberán trasladar a la DOT, todos los trámites y permisos no excluidos de la presente Ley que se encuentren en proceso de resolución, así como un informe consolidado detallando fecha de ingreso y actuaciones realizadas; adjuntando además copia íntegra de cada expediente y en caso aplique, el recibo de pago o recibos de pagos correspondientes, ambos certificados administrativamente por la institución que las remite, para que la DOT las resuelva sin cobro adicional para el usuario. (1)

Desde la entrada en vigencia de esta Ley y hasta la entrada en funcionamiento de la DOT, las instituciones competentes continuarán recibiendo y resolviendo las solicitudes de trámites que se presenten. (1)

Art. 92-A.- Las personas naturales o jurídicas propietarias de inmuebles en los que se hayan efectuado obras, actividades y proyectos de urbanización, construcción y actividades relacionadas con éstas antes del 12 de mayo de 2025 y que, a la fecha, no cuenten con las autorizaciones o permisos correspondientes, podrán solicitar a la DOT su regularización. (2)

Lo anterior no será aplicable a inmuebles que se encuentren en proceso de aceptación de herencia o cuando las obras, actividades y proyectos de urbanización, construcción y actividades relacionadas con éstas, hayan sido realizadas con permisos denegados o en violación de la normativa correspondiente. (2)

Los requisitos para la regularización serán determinados en el reglamento de la presente Ley y se le aplicará un procedimiento especial autorizado para tal efecto. (2)

Derogatorias

Art. 93.- Derógase expresamente todas las disposiciones contenidas en leyes generales o especiales que contraríen la presente ley.

Derógase el Decreto Legislativo n°. 521, del 31 de octubre de 2013, publicado en el Diario Oficial n°. 223, Tomo n°. 401, de fecha 28 de noviembre de 2013, que contiene la Ley Especial de Agilización de Trámites para el Fomento de proyectos de Construcción.

Reglamentos

Art. 94.- El Presidente de la República podrá aprobar el reglamento de aplicación y desarrollo de la presente ley y los demás reglamentos especiales que fueran necesarios para el cumplimiento de sus fines.

Vigencia

Art. 95.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los dieciséis días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro.

**ERNESTO ALFREDO CASTRO ALDANA,
PRESIDENTE.**

**SUECY BEVERLEY CALLEJAS ESTRADA,
PRIMERA VICEPRESIDENTA.**

**KATHERYN ALEXIA RIVAS GONZÁLEZ,
SEGUNDA VICEPRESIDENTA.**

**ELISA MARCELA ROSALES RAMÍREZ,
PRIMERA SECRETARIA.**

**REYNALDO ANTONIO LÓPEZ CARDOZA,
SEGUNDO SECRETARIO.**

**REINALDO ALCIDES CARBALLO CARBALLO,
TERCER SECRETARIO.**

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veinticuatro días del mes de octubre de dos mil veinticuatro.

PUBLÍQUESE,

**FÉLIX ULLOA h.,
Vicepresidente de la República,
Encargado del Despacho.**

**JUAN CARLOS BIDEGAIN HANANIA,
Ministro de Gobernación y Desarrollo Territorial.**

REFORMAS:

- (1) Decreto Legislativo No. 160 de fecha 26 de noviembre de 2024, publicado en el Diario Oficial No. 228, Tomo 445 de fecha 28 de noviembre de 2024.
- (2) Decreto Legislativo No. 437 de fecha 21 de octubre de 2025, publicado en el Diario Oficial No. 202, Tomo 449 de fecha 27 de octubre de 2025.