

DECRETO No. 11.-

EL PRESIDENTE 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 carta magna, 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 por medio del Decreto Legislativo No. 122, de fecha 16 de octubre de 2024, publicado en el Diario Oficial No. 205, Tomo No. 445 de fecha 28 del mismo mes y año, se emitió la Ley de Creación de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción, con el objeto de crear a la autoridad del Estado con competencia para otorgar autorizaciones y permisos de construcción referidos a lotificaciones nuevas, obras, actividades y proyectos de urbanización, construcción y actividades relacionadas a estas, así como dictar las políticas nacionales de ordenamiento territorial relacionadas con la planificación y uso del suelo.
- IV. Que el artículo 94 de la mencionada Ley establece que el Presidente de la República podrá aprobar el reglamento de aplicación y desarrollo de la misma y los demás reglamentos especiales que fueran necesarios para el cumplimiento de sus fines.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales,

DECRETA el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY DE CREACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Objeto

Art. 1.- El presente Reglamento tiene por objeto facilitar y asegurar la aplicación de la Ley de Creación de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción, en adelante Ley de la DOT.

Definiciones

Art. 2.- Para efectos del presente Reglamento se considerarán las siguientes definiciones:

- a) **Parcelación:** División simultánea o sucesiva de dos o más lotes.
- b) **Procedimiento especial:** es aquel procedimiento diseñado específicamente para conocer de tipos determinados de proyectos, tales como infraestructura en las materias educativas, de salud, de recreación y espacios públicos, de abasto, mortuorias, de producción y distribución de energía privada, de tratamiento de aguas residuales ordinarias y especiales, de productos de petróleo y gas natural, de manejo integral de residuos sólidos y de planteles de producción de nuevas tecnologías, en razón de los requerimientos particulares que se establezcan por parte de la institución que supervisan dichas actividades. Este tipo de procedimientos serán autorizados por el Consejo Directivo de la DOT.
- c) **Tramites o procedimientos exprés:** son aquellos trámites en los que el Consejo Directivo de la DOT determina que pueden realizarse con mayor celeridad, en virtud de canon adicional que debe pagar el administrado para su trámite más expedito.
- d) **Tramites o procedimientos simplificados:** son aquellos tramites en los que el Consejo Directivo de la DOT determina que pueden omitirse la presentación de algunos requisitos, en atención a la baja complejidad del proyecto o el número de trámites que requiere.
- e) **Servicios básicos:** Conjunto de servicios prestados por empresas públicas, privadas o mixtas en materia de electricidad, agua potable, alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales.
- f) **Oficinas descentralizadas del Ministerio de Vivienda:** se refiere a municipalidades o asociaciones municipales y sus correspondientes oficinas de planificación territorial, entre las cuales se mencionan: la Asociación de Municipios del Valle de San Andrés y su Oficina Técnica del Valle de San Andrés (AMUVASAN-OPVSA), Asociación de Municipios de la Región La Libertad y su Oficina de Planificación (AMUSDELI-OPAMUR), Asociación de Municipios Cayaguanca, Oficina de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Sonsonate (ODUAMSO), Asociación de Municipios Trifinio, Asociación de Municipios Los Nonualcos y su Oficina de Planificación de la Región La Paz, así como las oficinas técnicas distritales existentes a la fecha, entre ellas Metapán, Santa Ana, San Miguel y Usulután, las cuales fueron autorizadas por el Ministerio de Vivienda conforme con lo establecido en la Ley de Urbanismo y Construcción.

Integración del Comité técnico

Art. 3.- El Comité Técnico de la DOT estará conformado por el personal especialista adscrito a la Gerencia Técnica, mismo que será designado en función de la naturaleza, alcance y complejidad del trámite o proyecto a analizar.

Encomienda de inspecciones y supervisión

Art. 4.- La DOT podrá encomendar en las instituciones públicas o privadas, así como en profesionales en el libre ejercicio, la realización de la inspección y supervisión en la Fase de Verificación de Cumplimiento respecto de los inmuebles objeto de la solicitud de permisos de construcción, quienes serán responsables de supervisar que las obras de construcción cumplan con el permiso otorgado y las disposiciones legales y reglamentarias establecidas, emitiendo los informes que se requieran para tales efectos.

Cuando se trate de instituciones públicas la encomienda de la gestión se formalizará mediante la suscripción de Convenios de Cooperación en los cuales se establecerán los plazos, procedimiento, uso de sistema y tecnología, entre otros.

Cuando se trate de instituciones privadas o profesionales en el libre ejercicio, la contratación se realizará de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Compras Públicas o mediante la figura de auditores urbanos.

Profesionales responsables

Art. 5.- Todo proyecto deberá ser planificado, desarrollado y ejecutado por profesionales inscritos en el Registro de Profesionales y Prestadores de Servicios de Urbanización y Construcción de la DOT, en adelante el Registro, quienes deberán poseer las competencias necesarias para cada área de diseño en que se desarrollen, figurando su firma y sello en los correspondientes formularios, estudios y/o documentos técnicos y planos que acompañen cada solicitud para la realización de trámites ante la DOT.

Los profesionales deberán contar con registro vigente al momento de presentar las solicitudes en el Sistema de Administración y Autorización de Permisos de Construcción y Lotificaciones de la DOT, y además deberán contar con firma electrónica certificada para la presentación de planos electrónicos; todo de conformidad con los lineamientos que emita la autoridad al respecto.

La formulación de proyectos de construcción deberá tener en cuenta las siguientes áreas básicas de diseño: arquitectónico, estructural, eléctrico e hidráulico, así como de diseño urbanístico: conectividad vial y accesibilidad y de sistema de servicios básicos. Los profesionales deberán asegurar que el proyecto cumpla con los requisitos necesarios para la emisión del permiso de funcionamiento por parte de la institución competente.

Aplicación de normativas especiales

Art. 6.- Los profesionales responsables de cada área de diseño, en la planificación, ejecución y control de proyectos de urbanización y construcción deberán cumplir las disposiciones establecidas en las normativas especiales con relación a:

- a) Garantizar la seguridad estructural y la vida de la población respecto de edificaciones e infraestructuras, en especial las disposiciones contenidas en el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones.
- b) Diseño, construcción y señalización de infraestructura vial, en especial las disposiciones contenidas en el Manual Centroamericano de Normas para el Diseño Geométrico de Carreteras.
- c) Criterios mínimos de sostenibilidad para el diseño y desarrollo de proyectos urbanísticos con eficiencia energética, manejo adecuado y utilización de materiales sostenibles, aplicación de criterios bioclimáticos.
- d) Garantizar la accesibilidad universal e inclusiva de las personas, es especial la Norma Técnica de Accesibilidad Urbanística y Arquitectónica de Transporte y Comunicaciones y otras normativas que tengan.
- e) Las disposiciones de seguridad contra incendios, siniestros y fenómenos y catástrofes naturales, en especial la Ley del Cuerpo de Bomberos de El Salvador y su Reglamento y el Catálogo Técnico del Cuerpo de Bomberos de El Salvador.
- f) Las medidas de seguridad ocupacional, pertinentes a los procesos constructivos y a la operación de lugares de trabajo.
- g) Saneamiento básico, en especial la normativa para instalación y funcionamiento del sistema de tratamiento individual de aguas negras y grises con infiltración al suelo.
- h) Normas especiales para proyectos que involucren actividades o materiales inflamables, corrosivos, explosivos, entre ellas la Ley Reguladora de Depósito, Transporte y Distribución de Productos de Petróleo y su Reglamento, Ley de Gas Natural y otras normativas relacionadas.

La lista anterior no exime el cumplimiento de cualquier otra norma vigente que deba respetarse según el tipo de proyecto o actividad a realizar.

CAPÍTULO II

GENERALIDADES DE LOS TRÁMITES

Inicio de las gestiones o trámites

Art. 7.- Las personas interesadas en que la DOT conozca de sus trámites o peticiones deberán registrarse y presentar una solicitud a través de la plataforma transaccional que ponga a disposición la referida autoridad.

Todas las solicitudes presentadas a la DOT, así como los planos y documentos técnicos de los profesionales responsables deberán suscribirse con Firma Electrónica Certificada. De igual manera lo hará la DOT para todos los actos administrativos que emita.

Tramites simplificados y exprés y de los procedimientos especiales.

Art. 8.- El Consejo Directivo de la DOT deberá establecer los lineamientos necesarios para que los solicitantes puedan solicitar que sus trámites sean resueltos en las modalidades simplificada o exprés, atendiendo a la naturaleza del análisis requerido según tipo de trámite, la interoperabilidad de las instituciones involucradas y los requisitos que deban presentarse para cada caso.

Asimismo, corresponderá al Consejo Directivo establecer y regular los trámites y procedimientos especiales que resulten aplicables a proyectos que se encuentren sujetos a regímenes jurídicos especiales o que estén regulados por disposiciones sectoriales específicas, debiendo asegurarse de que los mismos se alineen con las leyes vigentes y con las políticas de seguridad aplicables.

Requisitos según tipo de proceso

Art. 9.- Los interesados en realizar de forma individual los trámites regulados en los artículos 38, 40 y 42 de la Ley de la DOT deberán adjuntar a sus solicitudes los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos consignados en las leyes aplicables a cada uno de los referidos trámites.

En el caso de los procesos integrados, el solicitante deberá presentar la información requerida según el cumplimiento de cada una de las fases, de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento y demás legislación aplicable.

Revisión de la Solicitud

Art. 10.- Al realizar la revisión técnica de la solicitud e información anexa, la DOT podrá:

- a) Realizar prevenciones, según el trámite o fase solicitada.
- b) Requerir aclaraciones de la información presentada.
- c) Requerir estudios e información adicional de conformidad con las regulaciones aplicables según al tipo de proyecto y categorización.

En el caso de falta de requisitos necesarios o solicitudes adicionales de información, La DOT prevendrá al solicitante para que subsane sus observaciones en el plazo de diez días hábiles. Este plazo podrá ampliarse a petición del solicitante siempre que existan razones que así lo justifiquen. Si el solicitante no cumpliera con lo solicitado, se archivará su solicitud y quedará a salvo su derecho de presentar nueva petición, si fuera procedente.

Si de la evaluación preliminar de la solicitud, se advirtiera que el solicitante debe presentar informes preceptivos de otro órgano de la Administración o se requieran pruebas técnicas, estudios o análisis, la DOT podrá suspender el plazo conforme a lo establecido en la Ley de Procedimientos Administrativos, para darle oportunidad al interesado para el cumplimiento de lo requerido.

Conformación del expediente electrónico

Art. 11.- La DOT deberá asegurar que de todas las solicitudes que conozca se conforme un expediente electrónico en el que se constaten todas las actuaciones realizadas. Asimismo, deberá establecer lineamientos para el respaldo y protección de la información de sus sistemas de información, así como planes de continuidad de servicios en supuestos de fuerza mayor o caso fortuito, todo de conformidad a las disposiciones aplicables en materia de ciberseguridad y protección de datos personales.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO INTEGRADO

SECCIÓN A

MARCO GENERAL

Tipos de análisis

Art. 12.- Para resolver el proceso integrado, la DOT deberá realizar al menos los siguientes análisis, a través de su Comité Técnico:

- a) **Análisis territorial:** Orientado a determinar la compatibilidad del uso del suelo solicitado con los instrumentos de ordenamiento territorial existentes y en su ausencia o falta de precisión, con la realidad física de su entorno y los usos predominantes de la zona, las restricciones territoriales, condicionantes ambientales y/o necesidades de adaptación al cambio climático.
- b) **Análisis sobre conectividad vial y accesibilidad:** Orientado a determinar mediante un sistema de circulación organizado en términos de transporte vehicular público o privado, peatonal y motorizado, condiciones de acceso y salida de un inmueble, para disminuir siniestros y tiempos de traslado, amortiguar impactos de tráfico dentro de su área de influencia y cumplir con estándares de requerimientos de plazas de estacionamiento sobre una actividad, obra o proyecto.
- c) **Análisis de aguas pluviales:** Orientado a determinar el punto de descarga final de aguas pluviales, generadas al intervenir o impermeabilizar el inmueble en donde se desarrollará el proyecto.
- d) **Análisis de servicios básicos:** Orientado a garantizar la existencia y sostenibilidad de servicios básicos según la actividad a realizar, principalmente y no limitado a la provisión de agua potable, alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas negras y grises, entre otros.
- e) **Análisis ambiental:** Orientado a identificar y evaluar posibles afectaciones ambientales como consecuencia de la realización de una actividad, obra o proyecto, a corto, mediano y largo plazo, a fin de adoptar las medidas pertinentes para prevenir, atenuar y/o compensar los posibles impactos significativos, con un enfoque hacia los ecosistemas, el paisaje y la prevención de la contaminación.
- f) **Análisis de afectación al patrimonio cultural:** Orientado al rescate, conservación, protección de bienes culturales, de naturaleza arqueológica, paleontológica, arquitectónica, incluyendo todo lo relacionado con la historia, monumentos, esculturas, conjuntos urbanos, centros y sitios históricos.

Además de los análisis establecidos en este artículo, la DOT podrá requerir otros elementos establecidos en la normativa legal y técnica vigente, atendiendo a las características y ubicación de los proyectos.

Categorización

Art. 13.- Para efectos de este reglamento, la DOT tendrá la facultad de categorizar el proyecto que se le presenta con base al conjunto de criterios que, atendiendo a la magnitud y complejidad de los proyectos, determinan los procedimientos y requisitos necesarios que deberán presentar los interesados para la aprobación de sus trámites.

Los proyectos podrán categorizarse de la siguiente forma:

- a) Categoría 1: Análisis de baja complejidad;
- b) Categoría 2: Análisis de media complejidad;
- c) Categoría 3: Análisis de alta complejidad.

La referida categorización será otorgada en primer momento durante fase de factibilidad, pudiendo ser modificada de acuerdo a los análisis que se realicen sobre las características particulares de cada proyecto. Según como se desarrollen los análisis para las referidas fases, se indicarán las implicaciones según cada tipo de categoría.

Requerimientos para otras instancias

Art. 14.- En caso de que la DOT requiera de información o pronunciamientos de otras instancias con responsabilidad sectorial involucradas o prestadoras de servicios públicos, esta hará las consultas necesarias a la entidad correspondiente quien tendrá un plazo de quince días hábiles para responder dichos requerimientos.

Todas las instituciones del sector público atenderán las gestiones de coordinación requeridas, caso contrario incurrirán en la responsabilidad establecidas en la Ley de la DOT.

SECCIÓN B DE LA FASE DE FACTIBILIDADES

Información inicial

Art. 15.- Para el inicio de la fase de factibilidades, el solicitante deberá presentar la siguiente información:

- a) Nombre completo y número de DUI del solicitante y en caso de ser personas distintas, los mismos datos para el propietario del inmueble(s) donde se realizará el proyecto. Si fuese persona jurídica, deberá proporcionar la razón social y el Número de Identificación Tributaria (NIT), se deberá hacer constar la personería vigente de la misma, acompañada del nombre completo y número de DUI del representante legal, apoderados o autorizados, si los hubiere, así como de los poderes o autorizaciones que los acredita como tales, respectivamente.
- b) Nombre completo, número de DUI y número de registro del profesional(es) responsable(s) del proyecto y la indicación de la función que ejercerá en el mismo.
- c) Área o extensión superficial del proyecto (área de intervención) y el área prevista a construir (huella), ubicación catastral (límite de propiedad).
- d) Número de matrícula del inmueble(s) y documento inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, en donde se realizará el proyecto; o en su caso, el documento contractual que legitime el uso del mismo.
- e) Plano con el levantamiento topográfico del terreno con coordenadas geográficas, orientación, escala, fecha del levantamiento y espacio para firmas de autorización. Ubicando la infraestructura existente, si la hubiere: muros, edificaciones, tapiales, postes, derechos de vías, infraestructura de aguas lluvias, cuerpos de agua, entre otros.
- f) Cuando aplique, huella del anteproyecto sobre el levantamiento topográfico, ubicando las edificaciones, estacionamientos, calles y uso de suelo proyectado.
- g) Esquema de ubicación en un radio de 200 metros, nomenclatura y puntos de referencia.

- h) Plano del estado actual del inmueble, uso de suelo actual, fachadas de éste si hubiere y registro fotográfico del inmueble y sus colindancias.
- i) Descripción de las actividades a realizar, funcionamiento, solución del estacionamiento y otros detalles según sea el caso; áreas y número de viviendas, apartamentos, locales comerciales, etc.
- j) Descripción y caracterización del medio ambiente actual, de los componentes físicos que podrían ser afectados, identificando preliminarmente los posibles impactos y riesgos potenciales.
- k) Establecer en el plano el levantamiento de árboles con diámetro mayor a 20 centímetros e indicar la especie de estos, en caso sea posible.

Del análisis territorial

Art. 16.- El análisis preliminar sobre la condición territorial estará orientado en determinar la compatibilidad del proyecto con el uso del suelo, zonificación, restricciones normativas y planificación territorial vigente. En caso de no existir instrumentos de planificación territorial o los mismos no fueren precisos, el solicitante deberá presentar:

- a) Categoría 1: Para edificaciones individuales de hasta 3 niveles deberá presentar un archivo con fotografías de fachadas del inmueble, si las hubiere y de sus colindancias. La DOT resolverá de acuerdo al uso predominante.
- b) Categoría 2: Para condominios y edificaciones de hasta 6 niveles, el solicitante deberá presentar un estudio de “Uso de suelo de la zona”, que incluya un levantamiento de los usos actuales, altura de las edificaciones, derechos de vía y sentido de las calles representativas de la zona. La DOT resolverá de acuerdo con este estudio.
- c) Categoría 3:
 - 1. Para las parcelaciones en suelo urbano o potencialmente urbano, el solicitante deberá presentar un anteproyecto o diseño preliminar que contenga la delimitación espacial de los diferentes usos de suelo y el trazo vial detallado:
 - i. Tipo de parcelación a desarrollar.
 - ii. Delimitación del área a intervenir con referencia a las vías de circulación nacional, regional o local.
 - iii. Zonificación de usos de suelo, con delimitación de áreas parciales y totales. Incluyendo la reserva de dotación de áreas verdes y de equipamiento social, según aplique al tipo de parcelación.
 - iv. Trazado de la red vial y accesibilidad para personas con limitaciones físicas, y su conexión con las vías de circulación mayor de la zona.
 - v. Características de redes de abastecimiento de servicios básicos, entre ellos, pero no limitados a acueductos y alcantarillado sanitario.
 - vi. Análisis de condicionantes y amenazas ambientales, así como otras que puedan poner en peligro la vida del solicitante o de los futuros lote habientes.
 - 2. Para las edificaciones con mixtura de usos y las de más de 7 niveles, el solicitante deberá presentar un análisis urbano-territorial, que incluya:
 - i. Contexto general del sitio.
 - ii. Condicionantes territoriales existentes y potenciales con el proyecto.
 - iii. Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos existentes.

- iv. Características de redes de abastecimiento de servicios básicos, entre ellos, pero no limitados a acueductos y alcantarillado sanitario.
 - v. Análisis de la generación de desechos sólidos.
 - vi. Análisis de riesgos ambientales y cualquier otro que pueda poner en peligro la vida del solicitante y afectaciones a terceros o los futuros usuarios.
3. Para los proyectos de infraestructura de depósito de aprovisionamiento de productos de petróleo, estaciones de servicio, tanques para consumo privado y plantas de envasado de Gas Licuado de Petróleo, de productos de petróleo y gas natural, deberá aplicarse la normativa sectorial vigente.

Del análisis preliminar sobre conectividad vial y accesibilidad

Art. 17.- El análisis preliminar sobre conectividad vial y accesibilidad estará orientado a determinar condiciones de acceso y salida del proyecto, sobre un sistema de circulación organizado y el requerimiento de plazas de estacionamiento sobre una actividad, obra o proyecto. El análisis se realizará respondiendo a la categoría del proyecto y de conformidad con lo siguiente:

- a) **Categoría 1:** Los proyectos ubicados en suelo urbano consolidado, con condiciones de accesibilidad claramente definidas.
- b) **Categoría 2:** Los proyectos cuya condición de acceso no está definida y requieren cumplir condicionantes específicas de diseño y del entorno que deban ser definidas previo al diseño final, deberán presentar un Estudio de Tráfico, para evaluar el impacto vial actual y futuro en la zona en donde se pretenda desarrollar el proyecto. En este caso, y previo a la solicitud del permiso podrán someterse a la DOT para revisión los prediseños de la organización de la red vial del proyecto con su entorno.
- c) **Categoría 3:** Los proyectos que requieren para su acceso, la creación de una calle marginal o carril de aceleración y desaceleración o creación de infraestructura que afecta o incide en las soluciones de infraestructura pública, como pasos a desnivel, entre otros. En este caso el solicitante deberá presentar los diseños finales para que la DOT remita a consulta del Ministerio de Obras Públicas y de Transporte, quién deberá contestar en el plazo máximo de quince días hábiles y con motivación técnica.

Para realizar este análisis se requiere de la presentación de un levantamiento topográfico incluyendo el derecho de vía existente, la intensidad de uso, definiendo las condiciones de acceso y salida de una parcela o inmueble, los requerimientos de estacionamiento de acuerdo con el uso del suelo solicitado.

El resultado de este análisis será el trazo de los derechos de vía, zona de retiro, carril de aceleración y desaceleración, calle marginal y jardín exterior obligatorio en caso existan; establecer el ingreso y salida de vehículos del proyecto de acuerdo con los requerimientos del uso de suelo solicitado, considerando la accesibilidad universal. Para el caso de construcciones nuevas, si las mismas cierran caminos vecinales o municipales, deberán asegurar la construcción de un nuevo camino vecinal o municipal.

Del análisis preliminar sobre solución de aguas pluviales

Art. 18.- El análisis preliminar sobre solución de aguas pluviales estará orientado a determinar la capacidad de drenaje del área, riesgo de inundaciones y estrategias de manejo de aguas lluvias. Este análisis se realizará respondiendo a la categoría del proyecto y de conformidad con lo siguiente:

- a) **Categoría 1:** Los proyectos que se ubican en zona donde existe infraestructura de aguas lluvias, no requiera de estudios especiales, solamente identificar en plano la infraestructura existente de aguas lluvias.
- b) **Categoría 2:** Los proyectos que se ubican en llanuras de inundación y dominio público hidráulico, zonas donde no existe infraestructura de aguas lluvias, no está claramente definido el punto de descarga, deberán presentar una propuesta viable de descarga de aguas lluvias con impacto

hidrológico cero, y cuando el inmueble colinde o sean atravesado por una quebrada, deberán realizar Estudio Hidrológico para presentar su solución, tales como Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), permeables, preferiblemente vegetados, integrantes de la estructura urbana-hidrológica-paisajística y previos al sistema de saneamiento.

Para realizar este análisis se requiere de la presentación de un levantamiento topográfico de la infraestructura de aguas lluvias existente aguas arriba y abajo del proyecto; y cuando aplique, definir y constituir servidumbre de aguas lluvias.

El resultado de este análisis será la obtención del punto final de descarga de aguas lluvias y obras a desarrollar, considerando en el diseño, el desarrollo en el área de influencia de futuros proyectos y controlando la generación de escorrentía y el arrastre de contaminantes.

Del análisis preliminar sobre solución de acueductos y alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales ordinarias.

Art. 19.- El análisis preliminar sobre solución de acueductos, alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales ordinarias, estará orientado a determinar el punto de entronque sobre el servicio de abastecimiento de agua potable y/o para la descarga de aguas negras o residuales ordinarias, que se generarán producto de la actividad del proyecto. Este análisis se realizará respondiendo a la categoría del proyecto y de conformidad con lo siguiente:

- a) **Categoría 1:** Los proyectos que se localizan en zonas en donde existen sistemas propiedad de Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) u otras prestadoras de servicios, solamente requerirán la viabilidad del servicio, obtenida mediante consulta entre la DOT y la prestadora de servicios.
- b) **Categoría 2:** Los proyectos que:
 - 1. Se localizan en zonas donde los sistemas no tengan la capacidad para cubrir la demanda solicitada, pero existan condiciones técnicas bajo las cuales se pueda conceder uno o los dos servicios;
 - 2. No cuenten con sistemas y se requiera de la perforación de pozos para el acueducto, ya sea para que los opere la ANDA o de manera privadas (autoconsumo); y,
 - 3. Requieran sistemas de tratamiento individual para manejo de aguas negras y grises con infiltración al suelo, cuando no hay opción de conectar al alcantarillado o sistemas de tratamiento de aguas negras y grises colectivas.
- c) **Categoría 3:** proyectos en zonas donde sea necesario un sistema de tratamiento colectivo para manejo de aguas negras y grises.

Para realizar este análisis se requiere la evaluación de criterios técnicos sobre la información proporcionada en el levantamiento topográfico, permeabilidad y/o infiltración del subsuelo, nivel freático y la capacidad de carga de los cuerpos receptores, la descripción del tipo de proyecto, uso y características específicas del mismo para determinar la demanda del servicio y la normativa aplicable.

El resultado de este análisis será el de determinar la viabilidad o no sobre el punto de entronque del sistema de abastecimiento de agua potable, para proveer este servicio, así como, la descarga del alcantarillado sanitario y tratamiento de las aguas residuales ordinarias, según las condiciones técnicas del lugar.

Del análisis de posibles impactos ambientales

Art. 20.- En materia ambiental, los proyectos se analizarán conforme a los procedimientos y requerimientos derivados de la categorización que emita la DOT y en su defecto los emitidos por la autoridad ambiental. Este análisis se realizará respondiendo a la categoría del proyecto y de conformidad con lo siguiente:

- a) **Categoría 1:** Los proyectos que generen impactos ambientales bajos no requieren de presentar documentación ambiental para evaluación, conforme a las leyes, reglamentos y cualquier normativa técnica ambiental vigente.
- b) **Categoría 2:** Los proyectos que generen impactos ambientales leves, para los cuales se emitirá por parte de la DOT una resolución con condicionantes ambientales a partir de los análisis correspondientes para el proyecto, sin la necesidad de presentación de estudio de impacto ambiental.
- c) **Categoría 3:** Los proyectos que generen impactos ambientales moderados altos, por lo que requerirán de la presentación y aprobación del estudio de impacto ambiental.

Para realizar este análisis se requiere de la presentación por parte del interesado del formulario ambiental. En la resolución de Factibilidades se categorizará ambientalmente el proyecto con base en la información presentada por el solicitante y de ser necesario con verificaciones en campo o inspecciones; Además, la resolución establecerá los condicionantes ambientales para los proyectos de categoría 2 o en su caso, los términos de referencia para la elaboración del estudio de impacto ambiental para proyectos con categoría 3.

El formulario, las condicionantes y el estudio de impacto ambiental deberán realizarse conforme con lo establecido por la Ley del Medio Ambiente, su Reglamento General y las directrices correspondientes.

No se emitirá resolución de factibilidades para los proyectos que se ubiquen en las Áreas Naturales Protegidas, declaraciones forestales o zonas de recarga hídrica. En estos casos, la autoridad competente emitirá las autorizaciones necesarias de acuerdo con la normativa vigente.

Del análisis de la posible existencia de vestigios arqueológicos, paleontológicos o afectación al patrimonio cultural

Art. 21.- El análisis de la posible existencia de vestigios arqueológicos, paleontológicos o afectación al patrimonio cultural, estará orientado a determinar si es necesario realizar estudios y presentar documentos técnicos realizados por profesionales especialistas debidamente registrados que determinen que el proyecto no afectará el patrimonio cultural o arqueológico del país. Este análisis se realizará respondiendo a la categoría del proyecto y de conformidad con lo siguiente:

- a) **Categoría 1:** Los proyectos que no requieren de ningún tipo de estudio o información adicional y que en la inspección se haya descartado la presunción de valor cultural;
- b) **Categoría 2:** Los proyectos que requieren de la presentación de estudios de investigación, cuando la inspección no ha sido suficiente para determinarlo, debido a que el patrimonio pueda estar sepultado;
- c) **Categoría 3:** Los proyectos que afecten inmuebles que hayan sido declarados como bien cultural bajo el procedimiento correspondiente.

Los estudios e investigaciones deberán realizarse conforme a lo establecido en la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, su Reglamento y la normativa que establezca para tal efecto la autoridad competente.

Etapas o requisitos adicionales

Art. 22.- Con base en la información técnica disponible, para aquellos proyectos de construcción y parcelación que la DOT considere que pueden poner en riesgo a la población y/o infraestructura, se establecerán requisitos y estudios adicionales en términos de estándares de construcción, requerimientos particulares de desarrollo urbanístico, dotaciones de infraestructura u obras de mitigación o establecer condicionantes específicas que permitan viabilizar la actividad, obra o proyecto.

Resolución de Factibilidades

Art. 23.- En la resolución de factibilidades se determinará la aplicabilidad de las diversas fases y trámites del procedimiento a seguir para cada proyecto, según las características particulares de estos, así como de otras autorizaciones y permisos que se exigirán al solicitante a lo largo de todo el desarrollo del proceso integrado.

Vigencia de la resolución de factibilidades

Art. 24.- La resolución de factibilidades emitida por la DOT tendrán una vigencia de dos años desde la fecha de su otorgamiento, siempre que las condiciones físicas se mantengan. Si el interesado no hubiese continuado con el proyecto y se le venciera, podrá solicitar la convalidación, siempre que las condiciones de otorgamiento se mantuvieren. En el caso de que las condiciones hayan cambiado, el interesado deberá iniciar nuevamente esta Fase.

SECCIÓN C **DE LA FASE DE OTORGAMIENTO DE PERMISOS**

Modalidades del permiso de construcción

Art. 25.- La fase de otorgamiento de permisos, podrá darse para cualquiera de las siguientes modalidades:

- a) **Obra nueva:** Es la autorización para construir una obra de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total;
- b) **Ampliación:** es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente;
- c) **Modificación:** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar el área del proyecto;
- d) **Restauración:** Es la autorización para levantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos, respetando su autenticidad.
- e) **Demolición:** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquier otra modalidad de otorgamiento de permisos de construcción.

Requisitos de la Fase de otorgamiento de permisos

Art. 26.- El solicitante deberá presentar los planos, estudios y documentos que hayan sido determinados en la resolución de la fase de factibilidades. Dependiendo del tipo de proyecto que se trate, los solicitantes además deberán presentar los siguientes requerimientos:

- a) Juego de planos presentado en formato electrónico, en un solo archivo PDF enriquecido y un archivo DWG compatible con CAD, ambos archivos deben contener la misma información.
- b) Cada plano debe ser firmado con la Firma Electrónica Certificada por el o los profesionales responsables de cada área de diseño, conforme a lo establecido en el inciso segundo del artículo 5 de este Reglamento.
- c) Registro fotográfico representativo de 6 a 10 fotos, de 800 por 800 pixeles como mínimo que permita visualizar detalles del terreno a intervenir y su entorno;
- d) Resolución favorable de otras instancias que condicionen el permiso, cuando sea requerido en la resolución de la fase de factibilidades;

- e) Copia simple de la escritura de propiedad inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR), con la descripción técnica del inmueble o terreno, en caso de que esta hubiese tenido modificaciones a la presentada en la fase anterior.

Algunos de estos requisitos podrían no requerir su presentación, en la medida de la implementación de la interoperabilidad entre las instituciones públicas. Asimismo, la DOT podrá modificar los formatos de entrega de información en la medida que la misma implemente nuevas tecnologías que faciliten el trámite y disminuyan las cargas administrativas de los solicitantes.

Fase de otorgamiento de permisos

Art. 27.- En la fase de otorgamiento de permisos se verificará que el proyecto analizado cumpla con las normativas y especificaciones técnicas que le apliquen según su naturaleza y complejidad, todo de conformidad a lo establecido la fase de factibilidades, realizando según corresponda las siguientes actividades:

- a) El proceso de análisis del permiso ambiental de conformidad con lo establecido en la Ley del Medio Ambiente y su Reglamento General.
- b) El proceso de análisis de la valoración cultural y/o indicios de patrimonio arqueológico o paleontológico que amerite ser conservado y protegido, si aplica, donde indique las medidas para el desarrollo del proyecto.
- c) El proceso de análisis de infraestructura de depósitos, almacenamiento y manejo de productos de petróleo y gas natural, si fuere aplicable.
- d) Revisión y análisis de la solicitud de autorización de obras junto con los diseños, estudios, documentos técnicos y demás requerimientos establecidos en la resolución de factibilidades que sean presentados por el solicitante a esta fase.

Análisis de la dimensión ambiental

Art. 28.- La DOT realizará el análisis de la dimensión ambiental, verificando la inclusión de las medidas necesarias para los proyectos con Categoría 2 en cumplimiento de la categorización respectiva y la inclusión directa en el permiso de construcción.

También, se realizará la evaluación ambiental para los proyectos con Categoría 3. Para tales efectos, el interesado deberá someter a revisión de la DOT el estudio de impacto ambiental. En los casos en que se encuentre de conformidad con el estudio de impacto ambiental con los términos de referencia otorgados por la DOT, este se someterá por nota a la consulta pública.

Finalizado el proceso de consulta pública y superada las observaciones emitidas en esta, la DOT resolverá sobre la aprobación del permiso ambiental, incluyendo el programa de manejo ambiental, el cronograma de ejecución de medidas ambientales, además de realizar el requerimiento de la fianza de cumplimiento ambiental. La fianza de cumplimiento ambiental deberá presentarse para la emisión del permiso de construcción a la DOT.

Análisis de la dimensión de valor cultural a los inmuebles

Art. 29.- La DOT emitirá opinión técnica de valoración cultural. Si la DOT establece que el inmueble tiene valor cultural o goza de presunción del mismo o que en la resolución de factibilidades se le hubiera requerido estudios de investigación de posible vestigios arqueológicos o paleontológicos, será categorizado como categoría 2 y será resuelto por la DOT con base en los lineamientos del ente rector del tema cultural, en un plazo máximo de sesenta días hábiles contados a partir del día de la presentación de la solicitud.

Si la opinión técnica establece que el inmueble está declarado como bien cultural, será categorizado como categoría 3 y el interesado deberá someter a la DOT la revisión de los planos arquitectónicos o topográficos, la memoria técnica, resolviendo de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.

Análisis de infraestructuras de productos de petróleo y gas natural

Art. 30.- El Comité Técnico evaluará la autorización de la infraestructura de depósitos de aprovisionamiento de productos de petróleo, estaciones de servicios, tanques para consumo privado y plantas de envasado de Gas Licuado de Petróleo y de gas natural, si la resolución de factibilidades establece este requerimiento.

La DOT emitirá resolución conforme con lo establecido en la legislación aplicable, estos proyectos serán categorizados como categoría 3.

Resolución de la fase de otorgamiento de permisos

Art. 31.- Cumplidos los análisis indicados en los artículos anteriores, la DOT otorgará el permiso de construcción, siempre que el solicitante haya realizado el pago de las tarifas correspondientes a esta Fase.

Vigencia de la resolución

Art. 32.- Las resoluciones de la fase de Otorgamiento de Permisos tendrán una vigencia de dos años desde la fecha de su otorgamiento, siempre que las condiciones físicas se mantengan. Si el interesado no hubiese continuado con el proyecto y se le venciera, podrá solicitar la convalidación, siempre que las condiciones de otorgamiento se mantuvieren. En el caso de que las condiciones hayan cambiado, el interesado deberá iniciar desde la fase de factibilidades nuevamente.

SECCIÓN D

DE LA FASE DE VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Inicio de ejecución de las obras

Art. 33.- El profesional responsable o el propietario del proyecto deberá notificar a la DOT del inicio de ejecución de la obra con al menos 15 días hábiles de antelación a la fecha en que se tiene programado su comienzo. Además, durante la ejecución, deberá mantenerse en el lugar del proyecto las resoluciones de autorización junto con sus estudios, planos anexos y demás documentos que las integren, garantizando que el proceso se realice de conformidad con estos.

El profesional responsable deberá poner en un lugar visible al público en el inmueble donde se desarrollen las obras, un letrero que especifique el número del proyecto, el profesional responsable, la referencia asignada en la autorización para la realización de obras, la fecha de otorgamiento y su vigencia. Este letrero sólo podrá ser retirado después de la recepción final de las obras.

Bitácora

Art. 34.- El profesional responsable de la obra deberá llevar un diario general de la obra que contendrá un resumen de todos los asuntos de interés que ocurran en la misma, tales como: consultas de importancia, observaciones, comentarios y acuerdos verbales, la fecha, el lugar, las personas presentes, los materiales, pruebas de laboratorio o cualquier otra información que pueda ayudar a aclarar posteriormente cualquier diferencia con el profesional responsable de la obra. Las bitácoras deberán ser accesibles en todo momento dentro del proyecto y estar a disposición de la DOT si esta lo solicita.

La DOT podrá generar sistemas informáticos para la formación de las bitácoras y los lineamientos para su uso, estableciendo la obligatoriedad de los mismos para los diferentes tipos de proyectos.

Medidas de seguridad

Art. 35.- El profesional responsable de la obra deberá asegurar el cumplimiento de todas las medidas de seguridad e higiene necesarias durante el proceso de construcción, a fin de evitar o minimizar el riesgo de accidentes en la obra, de conformidad con la regulación vigente.

Donación y equipamiento de infraestructura pública e inmuebles

Art. 36.- Previo a la finalización de la fase de verificación de cumplimiento, el responsable de la ejecución de las obras de urbanización y/o parcelación, deberá donar a la municipalidad o al Estado, según corresponda, las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino de infraestructura vial y de servicios, equipamiento social y comunal, zonas verdes y espacios públicos, inmuebles y servidumbres de paso de tuberías de acueductos, alcantarillado sanitario y pluviales, según las disposiciones legales aplicables.

Finalización de la fase de verificación de cumplimiento

Art. 37.- Finalizada la ejecución de las obras, el profesional responsable de la obra deberá notificar por escrito a la DOT la finalización de los trabajos y requerirle la verificación de cumplimiento dentro de los 15 días hábiles posteriores a la fecha de finalización de obras.

Toda inspección de verificación de cumplimiento deberá realizarse con la presencia del servidor público autorizado para dicho fin en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 43 y 59 de la Ley de la DOT, el titular del proyecto o su representante autorizado.

Como parte del proceso de verificación de cumplimiento la DOT podrá solicitar las comprobaciones y pruebas de servicio previstas en el proyecto y las exigidas por la legislación aplicable, ya sea sobre la edificación en su conjunto o bien sobre sus diferentes partes y sus instalaciones, parcial o totalmente terminadas.

Requisitos para la verificación de cumplimiento

Art. 38.- El profesional responsable de la obra solicitará la recepción parcial o final del proyecto presentando lo siguiente:

- a) Documento de donación de áreas públicas y servidumbres.
- b) Régimen de condominio inscrito en el Centro Nacional de Registros y su reglamento, cuando aplique.
- c) Bitácora del proyecto realizada bajo la responsabilidad del profesional responsable de la obra, de acuerdo con los lineamientos emitidos por la DOT.
- d) Informe de finalización de obras por el profesional responsable de la construcción, debidamente firmada y sellada.
- e) Certificación de conformidad de la obra estructural.
- f) Certificación del laboratorio de suelos y de pruebas de materiales, pavimento y concreto.
- g) Certificación de conformidad de las medidas ambientales en la etapa de construcción.
- h) Informes de las visitas técnicas de seguimiento durante el proceso de construcción.

De acuerdo a la magnitud y complejidad del proyecto, la DOT podrá requerir otras certificaciones, informes de conformidad o documentación técnica que les sean requeridas en la fase de permiso de construcción o de factibilidades.

Emisión de la Certificación de Verificación del Cumplimiento

Art. 39.- Verificado el cumplimiento de la obra conforme a la autorización emitida por la DOT, esta emitirá la certificación de cumplimiento, liberando las garantías aplicables según regulación correspondientes.

Finalizado este procedimiento, ninguna institución deberá exigir más requisitos o trámites para el uso de la parcelación, urbanización o construcción, salvo autorizaciones de actividades que para su desarrollo requieran de trámites o permisos regulados expresamente en leyes, lo cual se hará constar en la certificación de la verificación de cumplimiento que al efecto emita la DOT.

El otorgamiento de la certificación de la verificación de cumplimiento o recepción de obras no exime a los profesionales de las obligaciones referentes a su responsabilidad profesional, así como el cumplimiento de la normativa para el funcionamiento.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES FINALES

Transferencia de expedientes e información a la DOT

Art. 40.- Transcurrido el plazo al que se refiere el inciso primero del artículo 92 de la Ley de la DOT, las instituciones, con excepción del Ministerio de Vivienda y sus oficinas descentralizadas, cuyas competencias hayan sido absorbidas por la DOT, deberán transferir a la DOT en un plazo máximo de dos meses la información a la que hace referencia el inciso segundo del referido artículo, ya sea en formato físico o electrónico, en este último utilizando firma electrónica certificada.

Para garantizar la correcta aplicación de la ley y del presente reglamento, la DOT podrá emitir, cuando resulte procedente y no se ponga en riesgo el interés público o privado, autorizaciones y permisos provisionales respecto de los trámites y permisos a los que se refiere el inciso anterior, así como en todos aquellos trámites o procedimientos en que excepcional y justificadamente lo considere pertinente, los cuales tendrán una vigencia de hasta noventa días contados a partir del día siguiente a su notificación, prorrogables por una sola ocasión. Transcurrido dicho plazo, y verificado el cumplimiento de los requisitos de ley, la DOT deberá resolver según corresponda, y no será responsable por los daños y perjuicios devenidos del incumplimiento de los requisitos por parte del solicitante. (1)

Cumplido el plazo relacionado en el inciso primero del artículo 92 de la Ley de la DOT, la DOT será la única competente para conocer de los trámites y procedimientos a los que refiere la mencionada ley.

Tramites con antecedentes

Art. 41.- Los proyectos de construcción y parcelación que tengan antecedentes vigentes de trámites en el Ministerio de Vivienda o cualquiera de sus oficinas descentralizadas a nivel nacional, continuaran los trámites pendientes hasta su terminación ante la misma autoridad. Sin embargo, los proyectos que hayan sido solicitados por o en beneficio de una institución pública o de personas jurídicas en las cuales el Estado tenga participación pasarán a ser conocidos por la DOT desde el momento que transcurra el plazo al que se refiere el inciso primero del artículo 92 de la Ley de la DOT.

Compensaciones urbanísticas y medioambientales

Art. 42.- Las compensaciones ambientales, serán tramitadas conforme a la regulación vigente mientras no se emita el reglamento especial al que hace referencia el artículo 53 inciso primero de la Ley de la DOT.

Regulaciones de las autoridades rectoras

Art. 43.- Las instituciones rectoras en materia de suministro de agua potable, alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales ordinarias, aprovechamiento del agua, medio ambiente, cultura, salud, seguridad contra incendios y medidas de seguridad ocupacional para proyectos de construcción, continuaran emitiendo la normativa necesaria para regular dichas materias dentro del marco de sus competencias.

En caso de que la normativa incida en los tramites, procedimientos y requisitos aplicables para acceder a los trámites regulados en los artículos 38, 40 y 42 de la Ley de la DOT, dichas disposiciones deberán ser emitidas por el Consejo Directivo de la DOT.

De los sistemas o portales temáticos necesarios

Art. 44.- La DOT desarrollará progresivamente portales temáticos necesarios para ubicar los proyectos autorizados, proveer a los solicitantes de información de zonas donde no se otorgarán permisos de construcción, entre otros.

Las instituciones y personas que ejerzan facultades por delegación o encomienda de la gestión para realizar trámites o procedimientos tendrán la obligación de actualizar los sistemas o portales temáticos indicados por la DOT periódicamente.

Vigencia

Art. 45.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN CASA PRESIDENCIA: distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a los nueve días del mes de mayo de dos mil veinticinco.

NAYIB ARMANDO BUKELE ORTEZ,
Presidente de la República.

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

REFORMAS:

(1) Decreto Ejecutivo No. 20 de fecha 17 de julio de 2025, publicado en el Diario Oficial No. 133, Tomo 448 de fecha 17 de julio de 2025.