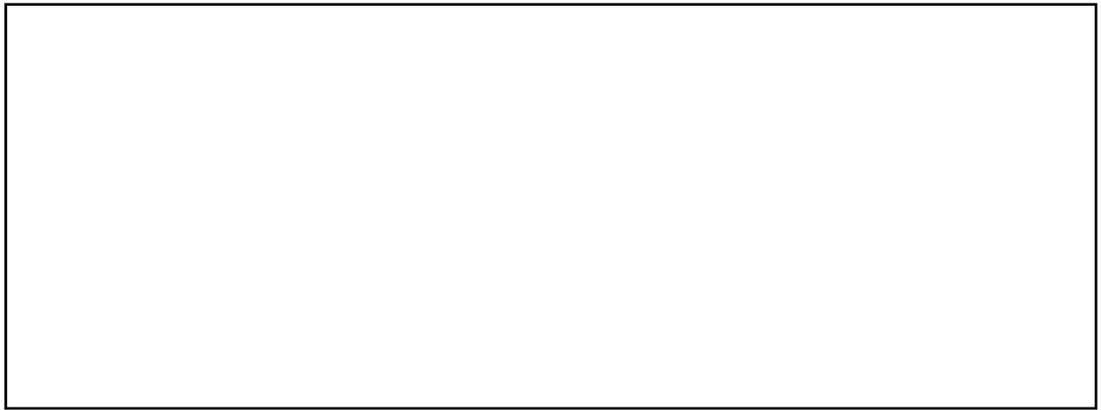


Nº 36

Documentos de Estudio FUNDASAL



FUNDASAL



M arco legal para el mejoramiento de Asentamientos Precarios Urbanos y la participación comunitaria en municipios del AMSS





KFW



**Coordinadora Unidad Ejecutora del
Programa de Mejoramiento de Barrios**
Gilma de Calvío

Consultores ADEPRO
Eduardo Barrientos (Coordinador)
Ivonne de Portillo
Mauricio Salazar

Revisión
Natalia Beatriz Quiñónez
Alma Daysí Rivera
Pedro Fernando Cornejo

Coordinación General
Claudia María Blanco
Directora Ejecutiva
Julio Eduardo Meléndez
Subdirector Ejecutivo

Diseño y diagramación
Pedro Fernando Cornejo

Equipos de apoyo
Unidad Jurídica
Unidad de Planificación y Estudios

Ciudad Delgado, San Salvador, El Salvador, C. A.,
Abril de 2015



CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	8
1. BREVE CARACTERIZACIÓN DEL PROBLEMA	9
2. EL DERECHO A LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT EN EL MARCO LEGAL SALVADOREÑO	13
3. MARCO LEGAL APLICABLE AL MEJORAMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS URBANOS EN CUATRO MUNICIPIOS DEL AMSS	16
3.1. Organización comunal.....	16
3.2. Legalización de la tierra	23
3.3. Regularización de trama urbana	34
3.4. Introducción y mejora del servicio de agua potable y saneamiento	41
3.5. Introducción y mejora del servicio de energía eléctrica.....	47
3.6. Introducción y mejora del servicio de aguas lluvias.....	53
3.7. Dotación de espacios sociales y comunitarios	55
4. SÍNTESIS DE MACROPROCESOS	60
4.1. Organización comunal.....	60
4.2. Legalización de tierras.....	69
4.3. Regularización de trama urbana	78
4.4. Introducción y mejoramiento del servicio de agua potable y saneamiento	90
4.5. Introducción y mejoramiento de sistemas de energía eléctrica	95
4.6. Introducción y mejoramiento de sistemas de aguas lluvias	97
4.7. Dotación de equipamiento social y comunitario	99
5. CONSIDERACIONES FINALES	101
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	104
ANEXO	105
SIGLAS.....	113



PRESENTACIÓN

FUNDASAL, a través del Programa de Mejoramiento de Barrios (PMB), ha contribuido a enfrentar el reto urbano de “hacer ciudad sobre ciudad”, integrando los asentamientos precarios a la denominada ciudad formal. Para ello, potencia el esfuerzo ya realizado por los propios pobladores a través del reconocimiento de las preexistencias y fomenta la participación efectiva de las familias en el mejoramiento integral de los aspectos sociales y físicos de sus comunidades; buscando su empoderamiento para que se conviertan en ciudadanos con derechos y deberes.

El PMB da respuesta a una línea de acción estratégica institucional. Los proyectos integrales de mejoramiento, usualmente incluyen componentes de diversa índole (legales, físicos, de créditos, sociales e institucionales). Cada proyecto se diseña con un menú de componentes que resulta de las necesidades específicas de cada asentamiento, establecidas mediante diagnósticos participativos, del monto máximo a invertir por familia, de las prioridades comunitarias, y del tipo y monto de aportes que se obtengan para cofinanciar su costo total.

Algunas de las intervenciones de mejoramiento de barrios de FUNDASAL ya han sido documentadas en formas y publicaciones diversas, entre las cuales figuran 13 *Cartas Urbanas*, tres libros que dan cuenta de los proyectos Las Palmas, Los Manantiales y del Programa de Mejoramiento de Barrios en su conjunto, un fotolibro, un documento del Programa y un instrumental pedagógico; los dos últimos cuentan con versiones populares.

Con el propósito de sistematizar la experiencia del PMB en cuanto a la aplicabilidad de normativas existentes por el PMB se realizó en el año 2010 el proceso de consultoría “Marco legal para el mejoramiento de barrios pobres y la participación organizada comunitaria y municipal en cuatro municipios del AMSS: Ilopango, Mejicanos, San Salvador y Soyapango”, cuyos resultados finales se recopilan en este documento que se constituye en un manual que identifica la normativa que aplica de acuerdo a diferentes condiciones de las comunidades y al tipo de intervención a realizar, tomando en cuenta que siempre será necesaria una actualización de la normativa vigente a la fecha de implementación de nuevos proyectos.

INTRODUCCIÓN

El objetivo principal de este documento "Marco legal para el mejoramiento de asentamientos precarios urbanos (APU) y la participación comunitaria y municipal organizada en cuatro municipios del AMSS" es el de realizar un análisis del marco legal relacionado a la ejecución del Programa de Mejoramiento de Barrios (PMB), a partir de una compilación de procesos jurídicamente estipulados, vigentes al momento de la implementación de sus distintos proyectos, desde el año 2007 hasta el 2015, en cuatro municipios del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS): San Salvador, Mejicanos, Soyapango e Ilopango. Este análisis ha sido de gran utilidad a lo largo de todas las intervenciones que se han desarrollado bajo esta línea de mejoramiento barrial.

Por ende, el presente documento contiene una serie de análisis específicos sobre los derechos que se relacionan con la gestión del hábitat barrial y la participación organizada de sus comunidades, y del marco legal que rige el accionar de las diferentes áreas de intervención de los programas y proyectos de mejoramiento barrial desarrollados por FUNDASAL. Más que constituir un documento de carácter descriptivo y analítico, que da cuenta de la aplicabilidad del marco legal (leyes, ordenanzas, convenios, reglamentos) en materia de hábitat, medioambiente y participación organizada comunal y municipal, también pretende ser un manual de orientación sobre los diferentes procesos legalmente posibles a seguir, tanto por parte de las comunidades como por otro tipo de entidades, para el mejoramiento de los asentamientos barriales precarios. Dependiendo del tipo de intervención que se desee realizar, el marco normativo establece una serie de requisitos, lineamientos y montos de inversión divergentes, que son necesarios para la regularización de los barrios, pero suelen ser del desconocimiento de las comunidades. Finalmente, se derivan conclusiones sobre la aplicabilidad del marco legal identificado e interpretado.

El Capítulo 1 contiene una breve caracterización de la problemática habitacional que presentan las ciudades más densas y urbanizadas de El Salvador, la cual describe las principales carencias que inciden en la calidad de vida de los habitantes de los APU, una realidad que se vive día a día en los municipios del AMSS analizados para este documento.

El Capítulo 2 aborda un análisis de la conceptualización del hábitat y la vivienda adecuada dentro del marco jurídico internacional y nacional, así como de los elementos que les convierten en derechos humanos.

En **el Capítulo 3**, se desarrolla una revisión amplia de todos los instrumentos del marco jurídico, legal y normativo vigente que regulan la gestión del mejoramiento barrial para los distintos ámbitos de intervención física, jurídica y socio-organizativa que conllevan los proyectos y programas de mejoramiento de barrios desarrollados desde FUNDASAL. Los procesos que figuran como objeto de análisis son la organización comunitaria, legalización de la tenencia, introducción de infraestructura de servicios básicos y dotación de equipamiento social.

A manera de conclusión, **el Capítulo 4** contempla una descripción de los macro procesos que, de acuerdo al marco regulatorio actual, las comunidades organizadas y FUNDASAL deben seguir para asegurar efectivamente el acceso de la población a suelo habitable, servicios básicos y espacio comunitario.

Finalmente, **el Capítulo 5** cierra con una serie de reflexiones finales sobre los procedimientos delimitados por la institucionalidad competente al respecto de la problemática atendida que, al fin y al cabo, pueden orientar o facilitar la gestión tanto comunitaria como institucional de este tipo de intervenciones.

1. BREVE CARACTERIZACIÓN DEL PROBLEMA

En El Salvador, seis de cada 10 de sus habitantes residen en ciudades¹, de los cuales se ha calculado que al menos la mitad (55 %) vive en asentamientos precarios². En la zona central, que es la que contiene al Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), concentra al 62 % de la totalidad de los APU a nivel nacional, así como al 63% de la población total que habita en ellos. Entre las diferentes tipologías de APU, los barrios urbanos o comunidades marginales han sido tipificados como “grupos de viviendas con gran densidad poblacional, localizada en terrenos semicéntricos de extensión considerable, no siempre vinculados a la trama urbana en sus accesos, y para los cuales el tipo y calidad de los servicios y edificaciones no es homogéneo”³. Si bien los procesos socio-históricos que causaron el surgimiento de las comunidades marginales pueden ser generalizables para otros tipos de APU, sus principales carencias describen una realidad habitacional urbana un tanto distinta a la de otro tipo de asentamiento precario, como las lotificaciones ilegales o los mesones. Además, en cada uno de los municipios metropolitanos retomados para el presente documento, las comunidades barriales o marginales es el tipo de asentamiento precario más predominante.

Las comunidades barriales clasificadas como APU presentan, por lo general, problemas de inseguridad de la tenencia, desconexión de la ciudad, falta de equipamiento social y espacio público, deficiencias en el acceso a servicios básicos de calidad, y fragmentación en sus tejidos sociales. Casi la totalidad (97%) presenta carencia o deficiencias significativas en cuanto al acceso a servicios de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y desagüe de aguas lluvias, ya que, a pesar de encontrarse muchas veces insertos dentro de la “ciudad formal”, alrededor del 95% revela un cierto grado de exclusión de la

trama urbana, representándoles problemas de accesibilidad y movilidad tanto interna como entre la comunidad y el resto de la urbe. Esta condición de exclusión también les ha limitado un mayor acceso a equipamiento de carácter público, sobre todo al relacionado con servicios de salud (48%), y social (30%). Adicionalmente, más de la mitad de la población residente en este tipo de asentamientos (58%) reporta problemas con la tenencia de los terrenos que ocupan. En Mejicanos, Ilopango, San Salvador y Soyapango, esta problemática de carácter tanto legal como físico-ambiental y social, afecta a más de 100 mil personas.

Al caracterizar la problemática de legalidad y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra a la que se enfrentan los diferentes barrios marginales, es necesario mencionar que cada comunidad o barrio tiene particularidades propias derivadas de la relación entre los propietarios legales o registrales, los habitantes y las condiciones físicas propias de cada inmueble. Dentro del AMSS, el 63% de hogares son propietarios del terreno que habitan, mientras que un 14% está catalogado como ocupantes gratuitos⁴. Por lo anterior cada caso requerirá de la construcción de soluciones diversas y “creativas” para la consecución del fin de otorgar seguridad jurídica en la tenencia de sus habitantes. A continuación se realizará una caracterización de los principales problemas que se pueden encontrar en los procesos de legalización o regularización de propiedades. Los barrios precarios que no cumplen con los requerimientos técnicos de la normativa urbanística que les imposibilita contar con las aprobaciones de las instituciones competentes, lo que impide ingresar al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de conformidad a la legislación actual. Esta problemática es amplia y puede abarcar las siguientes dificultades:

- ✓ *Ocupación de inmuebles propiedad del Estado cuya disposición está sujeta a leyes cuyos procedimientos son burocráticos y en algunas*

¹ DIGESTYC, *Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2013*, 2014.

² CEPAL, *Base de Datos CEPALSTAT*, 2008.

³ FUNDASAL y PNUD, *Escenarios de vida desde la exclusión urbana: una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador*, 2009.

⁴ DIGESTYC, *Idem*.

ocasiones poco claros, tales como la transferencia de calles, vías férreas en desuso e inmuebles fiscales que son o no necesarios para el desarrollo de las actividades propias del Estado.

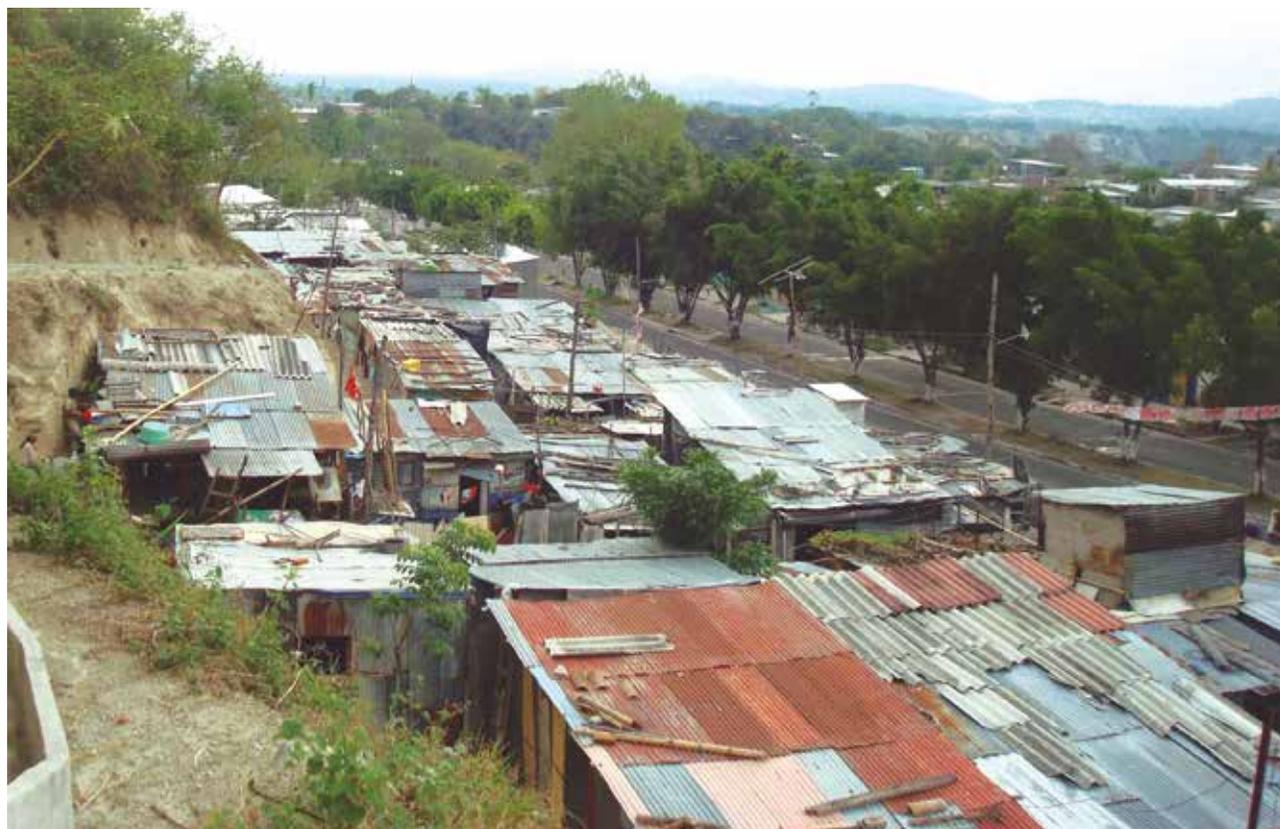
- ✓ Ocupación de inmuebles de propiedad municipal, generalmente zonas verdes o de equipamiento social, que en muchas ocasiones corresponden a otras colonias o barrios que se encuentran regularizados. Estos inmuebles muchas veces no han sido transferidos legalmente a las alcaldías municipales y por lo que éstas se ven imposibilitadas de realizar procesos de legalización a favor de estas familias que los habitan.
- ✓ Desconocimiento o conocimiento ambiguo de quiénes son los propietarios de los inmuebles ocupados, o en su caso, propietarios conocidos que no desean transferirles la propiedad de los inmuebles o propone un alto precio que no puede ser pagado por las familias.
- ✓ Fallecimiento o ausencia de propietarios que no se tiene manera de localizarlos para negociar traspaso del inmueble. En ocasiones, presuntos herederos que no se localizan o no desean aceptar herencia.
- ✓ Problemas jurídico-registrales en los inmuebles, como por ejemplo embargos, hipotecas, u otro tipo de gravámenes, antecedentes registrales con documentos en trámite en el Registro de la

Propiedad que impiden la inscripción de otros documentos, o inmuebles que carecen de antecedente inscrito.

- ✓ Problemas físicos del inmueble como zonas de alto riesgo, zonas de retiro que de acuerdo a la normativa urbanística aplicable no es factible su legalización.

El trazo o trama urbana de los barrios marginales con frecuencia no es óptimo para la circulación de peatones y vehículos. Los barrios precarios con frecuencia presentan problemas en el trazo o trama urbana, que no les permiten tener accesibilidad e integración a la ciudad formal y de circulación y drenajes de aguas lluvias y servidas necesarias. En este sentido se encuentran las siguientes situaciones:

- ✓ Loteado irregular, adaptado al espacio disponible y al ritmo de generalmente no cuentan con las dimensiones mínimas requeridas para legalizar.
- ✓ Lotes de dimensiones y formas diversas con uso sobresaturado incluso con subdivisiones para dar cabida a una segunda edificación o más del mismo grupo familiar o de allegados.



- ✓ Espacios de circulación interna son estrechos, irregulares, sinuosos, y/o sin revestimiento, sin una clara delimitación y sin separar peatones de vehículos cuando estos últimos tienen acceso. No siempre presentan las dimensiones mínimas que permitan introducir redes de servicios básicos. Las rasantes son inadecuadas para la circulación peatonal y existe el problema de escorrentía superficial con servidumbres entre lotes. Se carece de cordones, cunetas, canaletas, gradas entre otros.
- ✓ Topografía irregular con fuertes pendientes y desniveles no resueltos entre el asentamiento y sus colindancias (que pueden llegar a varios metros) y entre el interior y exterior de las edificaciones (inexistentes) derivan en problema de accesibilidad e integración a la ciudad formal y circulación y drenajes de aguas lluvias y servidas.
- ✓ En la mayor parte de barrios precarios existe una infraestructura vial y peatonal básica e irregular, deben mejorarse las condiciones de acceso externo y circulación interna en función que más adelante siente las bases para etapas posteriores de intervención en los programas de mejoramiento tales como la legalización, introducción de agua potable y alcantarillado, entre otros.
- ✓ Agua potable: conexiones ilegales desde una red principal cerca de la comunidad, redes de conexión informales, unifamiliares y desordenadas que por mangueras trasladan el agua de la cantarera (chorro en pasaje) a cada vivienda, saturando las ya estrechas vías de circulación. Tampoco se cuenta con instalaciones domiciliarias. El abastecimiento en la vivienda es por acceso colectivo o comunal, sin instalaciones domiciliarias y/o sin pago: por cantarera, pila pública, pipa, río o quebrada, manantial.
- ✓ Aguas negras y servidas: sistema de drenaje privado no colectivo por tubería unifamiliar hacia río o quebrada o conectado en forma pirata o irregular a las redes públicas de aguas lluvias o negras, o al subsuelo de las áreas de circulación. Los servicios sanitarios se resuelven con fosa o letrina privada o pública, inodoro con drenaje por tubería unifamiliar hacia río o quebrada o por tubería unifamiliar conectada a redes de aguas lluvias, las aguas servidas se drenan sin canalización a pasajes. La proliferación de servicios sanitarios de fosa crea condiciones permanentes de insalubridad ya que, al cumplir su vida útil, va siendo necesario excavar nuevas fosas, en casos extremos llega un momento en el cual no existe más posibilidad para excavar otra fosas en el mismo lote.

El problema de los programas de mejoramiento de barrios en la problemática de agua potable y saneamiento puede tratarse de factibilidad de acceso y conexión a sistemas y redes públicas primarias, o de instalación domiciliar de servicios de agua potable y alcantarillado. En el AMSS, de acuerdo a cifras oficiales, el 96% de la población tiene acceso al servicio de agua potable por cañería⁵. Sin embargo, el problema de abastecimiento de agua potable y saneamiento para los barrios precarios está relacionado a la disponibilidad del recurso hídrico, al acceso a las redes de agua potable y alcantarillado, el crecimiento poblacional, al financiamiento para su instalación y mantenimiento del sistema y a la falta de organización de la comunidad para enfrentar y gestionar por sí las soluciones de los servicios básicos de infraestructura. A continuación, se identifican las situaciones frecuentes existentes en un barrio precario en relación al abastecimiento de y saneamiento:

Respecto de la provisión del servicio de energía las carencias en los barrios o comunidades se pueden dividir entre servicio público y domiciliar. En el caso de ser público, pueden existir carencias de alumbrado público, o redes de distribución en mal estado que generan un peligro para la comunidad y no cumplan con las normas requeridas. En el caso de ser domiciliar, puede haber ausencia de servicio o acceso domiciliar ilegal o "pirata". En el AMSS, de acuerdo a estadísticas oficiales, el 98% de la población tiene acceso a energía eléctrica, y un 92% cuenta con la tenencia de dicho servicio. En cuanto a la situación de saneamiento, se tiene que alrededor de un 1.4% no cuenta con servicio sanitario⁶. No obstante, la seguridad o calidad de estos queda en entredicho, por lo que todos los datos dejan un margen importante de la población que requiere programas de intervención en el tema energético.

Los barrios precarios también se caracterizan por la carencia de sistemas de evacuación y

⁵ DIGESTYC, *idem*.

⁶ DIGESTYC, *idem*.

drenaje de aguas lluvias las cuales corren sin canalización a lo largo de los pasajes o son evacuadas por medio de canales superficiales improvisados donde se mezclan junto a las aguas servidas hasta caer a cielo abierto en ríos o quebradas siguiendo la pendiente natural del terreno. La canalización de aguas lluvias es inexistente, en ocasiones la comunidad soporta la evacuación de aguas lluvias de las comunidades vecinas. Muchas veces no existen sistemas de red pública de tuberías de aguas lluvias a las que conectarse, sino que siguen rumbo a cauces naturales.

También se encuentran conexiones de aguas negras y servidas a los que también evacuan las aguas lluvias. El trazado irregular de pasajes y lotes en algunos casos, ocasiona que según la pendiente que llevan los pasajes, la escorrentía atraviese parte de los lotes utilizándolos como servidumbre, causando inundaciones internas. En otros casos, donde existe una serie de colectores de aguas lluvias y sistemas de cajas tragantes, estos se encuentran obstruidos por la contaminación am-

biental, lo que ocasiona problemas de inundación. En los casos que existen sistemas de recolección cercanos, se encuentran conexiones informales y provisionales a los tragantes existentes. En la mayoría de casos no existe infraestructura comunitaria al interior del asentamiento. En ocasiones existe un espacio pequeño para área recreativa sin equipar y/o infraestructura provisional para casa comunal. Los espacios recreativos son limitados y en ocasiones se encuentran cercados. En la mayoría de casos no existe infraestructura comunitaria al interior del asentamiento. En la mayoría de lotificaciones (ilegales) el lotificador vendió el 100% de lotes sin respetar la norma que dicta dejar 10% para zonas verdes y esta es una vaguada que requiere obras de protección para poder habilitarla. En los casos donde hay cierto equipamiento, no da abasto para la cantidad de población en su área de influencia. En algunos casos existe algún tipo de equipamiento social que por condiciones de diseño o deterioro no reúne las condiciones para la cual fue destinada.



2. EL DERECHO A LA VIVIENDA Y AL HÁBITAT EN EL MARCO LEGAL SALVADOREÑO

En referencia a este tema, FUNDASAL ha retomado a la vivienda y el hábitat adecuados como derechos humanos en el sentido de que la vivienda debe constituir un bien inmueble que proporcione seguridad, salubridad y comodidad al grupo de seres humanos que la usen y gocen de ella, en razón de ser un agente potenciador del bienestar y de la calidad de vida sobre todo de la población más empobrecida y excluida en términos socio-económicos, ya que su función principal debe estar orientada a satisfacer el derecho humano a un sitio habitable de calidad.

La vivienda debe ser asequible para todo tipo de capacidad económica, estar ubicada en zona habitable y accesible a servicios públicos y urbanos (como conectividad vial), espacios adecuados (área mínima según reglamentación y número de dormitorios de acuerdo al núcleo familiar que evite el hacinamiento, espacio propicio para las necesidades de higiene familiar, preparación de alimentos y convivencia), construida con materiales que garanticen la seguridad estructural, impermeabilidad, iluminación natural y ventilación adecuada, dimensiones en planta y altura convenientes para su mejor com-

portamiento térmico, y con pleno acceso a servicios básicos de calidad (agua potable, aguas lluvias, saneamiento y electricidad) y equipamiento social, comunal y recreativo. En este sentido, el hábitat se convierte en un concepto integral e integrador de la vivienda, en tanto ésta es parte de un entorno más amplio de carácter territorial donde confluyen elementos de orden ambiental, económico, infraestructural, cultural y político administrativo que garantizan el cumplimiento del derecho humano a la vivienda adecuada, independientemente del sexo, condición económica, social, demográfica, cultural o espacio-territorial de la persona que le necesite.

Es importante aclarar que no obstante hay pocos referentes en la normativa nacional que desarrollen de manera específica el derecho a la vivienda y al hábitat, El Salvador ha ratificado convenios internacionales que si hacen un reconocimiento expreso de estos derechos y que por el Art. 144 de la Constitución se consideran como leyes de la República, a continuación se describen algunas de las regulaciones al respecto.

La Declaración Universal de los Derechos Humanos

Desde 1948 reconoce en su Art. 25 el derecho al aseguramiento de un nivel de vida adecuado reconociendo de manera especial a la vivienda como uno de los derechos que aseguran al ser humano una vida digna. Dicha declaración es reconocida como un compromiso universal, que El Salvador ha adoptado bajo la siguiente premisa: "ideal común por el que todos los pueblos y naciones deben esforzarse, a fin de que tanto los individuos como las instituciones, inspirándose constantemente en ella, promuevan, mediante la enseñanza y la educación, el respeto a estos derechos y libertades, y aseguren, por medidas progresivas de carácter nacional e internacional, su reconocimiento y aplicación universales y

efectivos, tanto entre los pueblos de los Estados Miembros como entre los de los territorios colocados bajo su jurisdicción."

- *Artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos: "1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad."*

La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre

Desde 1948 reconoce especialmente el derecho a la vivienda.

Declaración Americana de los Derechos y los Deberes del Hombre: Art. XI.- Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad. (Derecho a la preservación de la salud y al bienestar).

En opinión del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Y así debe ser por lo menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. Así pues, "la dignidad inherente a la persona humana", de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término "vivienda" se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. En segundo lugar, la referencia que figura en el párrafo 1 del Art. 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada.

En consecuencia de los preceptos normativos y jurisprudenciales indicados, se puede establecer que es necesario propugnar por la adopción clara del derecho a la vivienda y al hábitat por parte del Estado y que de esa manera se adecuen las políticas nacionales y esencialmente la normativa general, para permitir que principalmente el Estado, las mismas comunidades y entidades de

apoyo como FUNDASAL coadyuven en hacer viable el ejercicio de los derechos de vivienda y el hábitat.

La Constitución de la República de El Salvador, en su Art. 2 establece que toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos. Al referirse la Constitución al derecho de la vida, no hace referencia a esta desde el punto estrictamente biológico o científico, sino que se hace referencia a la vida en la extensión plena del desarrollo de las actividades del ser humano, que ha sido definida por muchos autores como la vida digna, plena o de calidad, concepto que incluye las posibilidades del ser humano en el desarrollo completo de su faceta individual, social y espiritual. En palabras de la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, "el concepto de 'vida digna' o 'calidad de vida' se visualiza como el resultado de las medidas estatales orientadas a la protección de las condiciones materiales y culturales que permitan el libre desarrollo de la personalidad de los individuos"⁷, es así como este concepto implica las condiciones materiales, sociales y espirituales que permitan el desarrollo pleno de la persona.

Respecto del tema de estudio, se puede establecer que la vivienda y su entorno (hábitat), es uno de los elementos esenciales para el desarrollo del ser humano en todas sus facetas, es así, que la vivienda está íntimamente relacionada con el derecho a la vida en términos generales y a la vida digna en términos particulares.

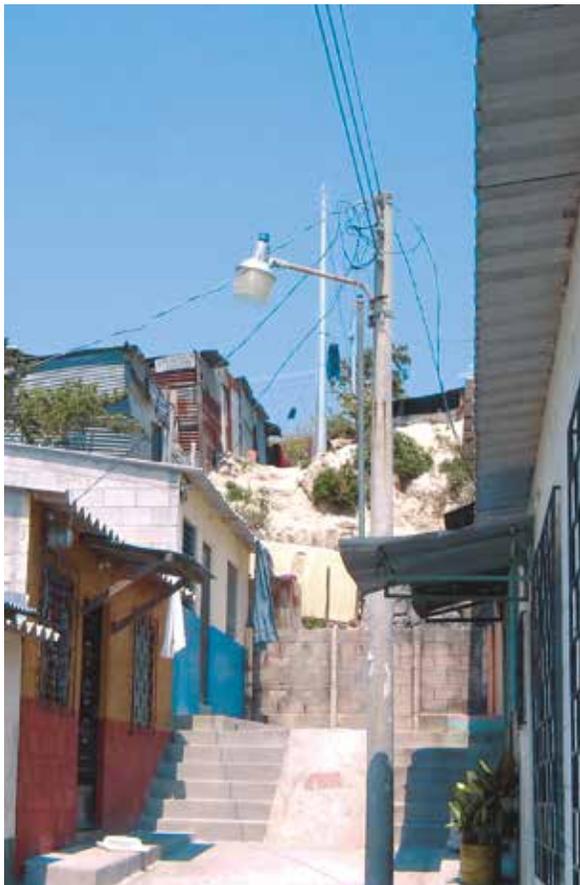
En este mismo sentido la Constitución de la República, establece regulaciones especiales sobre la vivienda en el Art. 119, el cual dicta que "Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda.", y aunque no se hace de un reco-

⁷ CSJ, *Sentencia de Proceso de Amparo 242-2001*, 2003.

nocimiento expreso de la vivienda y el hábitat como derechos, se puede inferir la relevancia que el constitucionalista ha dado a este tema, por medio de las obligaciones que se imponen al Estado para buscar el aseguramiento la vivienda y su entorno al individuo y su familia.

Es importante mencionar, que respecto de la vivienda y el hábitat como derechos, no existe amplia regulación en la normativa nacional y tampoco puede encontrarse un

amplio volumen de referentes jurisprudenciales sobre el tema. Por otra parte, la Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos de El Salvador, ha hecho referencia expresa en muchos de sus informes y resoluciones al derecho a la vivienda, por ejemplo, en su Informe de Situación de los Derechos Humanos en El Salvador, de enero de 2006, ha sido tajante en reconocer el contenido del derecho a la vivienda y la responsabilidad del Estado sobre su protección.



3. MARCO LEGAL APLICABLE AL MEJORAMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS URBANOS EN CUATRO MUNICIPIOS DEL AMSS

3.1. Organización comunal

Reconocimiento del derecho a la libre asociación, reunión y petición por tratados internacionales

Como se anotó anteriormente en los preceptos de la Sala de lo Constitucional el derecho a la libertad de asociación, es reconocido además como un derecho humano fundamental, que a su vez ha sido reconocido de esa manera en una serie de declaraciones y convenios internacionales. La violación al derecho de asociación impli-

ca además, la habilitación de los mecanismos de protección del Sistema Interamericano de los Derechos Humanos, bajo los procedimientos establecidos. A continuación se apuntarán algunos de los instrumentos internacionales que reconocen el derecho de asociación, de los cuales El Salvador es suscriptor:

La Declaración Americana de los Derechos Humanos

Desde 1948, reconoce en su artículo 20 que "Toda persona tiene derecho a la libertad de reunión y de asociación pacíficas." Y para el tema de estudio, reconoce en su Art. 25 el derecho al aseguramiento de un nivel de vida adecuado reconociendo de manera especial a la vivienda como uno de los derechos que aseguran al ser humano una vida digna. Dicha declaración es reconocida como un compromiso universal, que El Salvador ha adoptado bajo la siguiente premisa: "ideal común por el que todos los

pueblos y naciones deben esforzarse a fin de que tanto los individuos como las instituciones, inspirándose constantemente en ella, promuevan, mediante la enseñanza y la educación, el respeto a estos derechos y libertades, y aseguren, por medidas progresivas de carácter nacional e internacional, su reconocimiento y aplicación universales y efectivos, tanto entre los pueblos de los Estados Miembros como entre los de los territorios colocados bajo su jurisdicción."

La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre

Desde 1948, reconoce en sus artículos 21 y 22, el derecho a la reunión y asociación, adicionalmente reconoce especialmente el derecho a la vivienda como derecho a la preservación de la salud y el bienestar y co-

mo punto importante reconoce el derecho de petición el cual es uno de los elementos básicos para el ejercicio de actividades asociativas ante el Estado, ya que le obliga a responder las peticiones que se le realicen.

El Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos

Desde 1966, reconoce en sus Art. 21 y 22, el derecho a la reunión y asociación, esta-

bleciendo que no se puede poner restricciones indebidas a esos derechos.

La Convención Americana sobre los Derechos Humanos o Pacto de San José

Desde 1969 reconoce en sus artículo 15 y 16, el derecho a la reunión y asociación.

Protocolo Adicional a La Convención Americana Sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales: Protocolo de San Salvador

Busca desde 1995 hacer un reconocimiento del derecho a un ambiente sano el cual incluye el acceso a servicios básicos. De la misma manera se otorga protección especial a determinadas condiciones que ostentan grupos que por sus características requieren ciertas prerrogativas y regulaciones especia-

les, dentro de ellos las mujeres y discapacitados. Es así que la Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia Contra la Mujer, (Convención de Belem Do Para), reconoce de manera especial el derecho de asociación a las mujeres.

Legislación primaria

En El Salvador, la configuración del sistema constitucional ha sido definido bajo una concepción humanista, reconociendo a la persona como origen y fin de la actividad del Estado, estableciendo en el artículo primero de la constitución que la organización de éste, se orientará a la consecución de la justicia, la seguridad jurídica y el bien común. Es dentro de este marco normativo que se tutelan diferentes derechos y garantías para el desarrollo pleno de los diferentes ámbitos de la vida del individuo, incluyendo su faceta individual, económica y social.

Todas estas regulaciones tienen como columna vertebral el reconocimiento de la libertad del individuo en sentido amplio, que además de entenderse como la posibilidad de realizar cualquier actividad que no esté prohibida en la ley, tiene un desarrollo específico en ciertas facetas como el derecho y libertad de asociación, entre otras. En torno a lo anterior, se debe partir del análisis del derecho y libertad de asociación, definido en el Art. 7 de la Constitución de la República de El Salvador (1983) "Los habitantes de El Salvador tienen derecho a asociarse libremente y a reunirse pacíficamente y sin armas para cualquier objeto lícito. Nadie podrá ser obligado a pertenecer a una asociación. No podrá limitarse ni impedirse a una persona el ejercicio de cualquier actividad lícita, por el hecho de no pertenecer a una asociación. Se prohíbe la existencia de grupos armados de carácter político, religioso o gremial."

Este reconocimiento de la libertad y derecho de asociación implica que el Estado

deberá respetar, no impedir e incluso potenciar el ejercicio de toda actividad humana tendiente a la constitución de organizaciones de carácter permanente para los fines que ésta designe, siempre y cuando dichos fines no violenten las leyes y el orden público.

Es así, que los individuos con intereses comunes, como por ejemplo, la gestión del hábitat que es el caso en estudio, tienen libertad de establecer organizaciones de carácter permanente para el desarrollo y mejoramiento de su comunidad, no pudiendo el Estado ni ningún funcionario de manera arbitraria impedir o restringir la constitución de asociaciones de carácter comunitario o civil para tal efecto, caso contrario el o los agraviados podrán iniciar o abrir los mecanismos de protección de la jurisdicción constitucional y administrativa que se han designado para garantizar el cumplimiento su derecho. En este punto es importante aclarar que el derecho de libre asociación no tiene carácter irrestricto, por lo que la ley puede reglamentar los parámetros de ejercicio de este derecho, pero sin poder esta reglamentación constreñir el núcleo esencial del mismo, es decir, podrá dar parámetros de orden y reconocimiento del nacimiento de asociaciones como personas jurídicas sujetas de derechos y deberes, pero no podrá esta regulación tener un carácter limitativo el derecho de asociarse.

Es así, que el derecho de asociación tiene una regulación a diferentes niveles de la estructura jerárquica normativa, iniciando por

el reconocimiento como derecho que da la Constitución de la República y el reconocimiento establecido en diferentes instrumentos internacionales, más la regulación de formas específicas para la constitución, desarrollo y disolución de asociaciones establecidas en leyes, reglamentos y ordenanzas según el ámbito de actuación y fines a desarrollar por cada tipo de asociaciones.

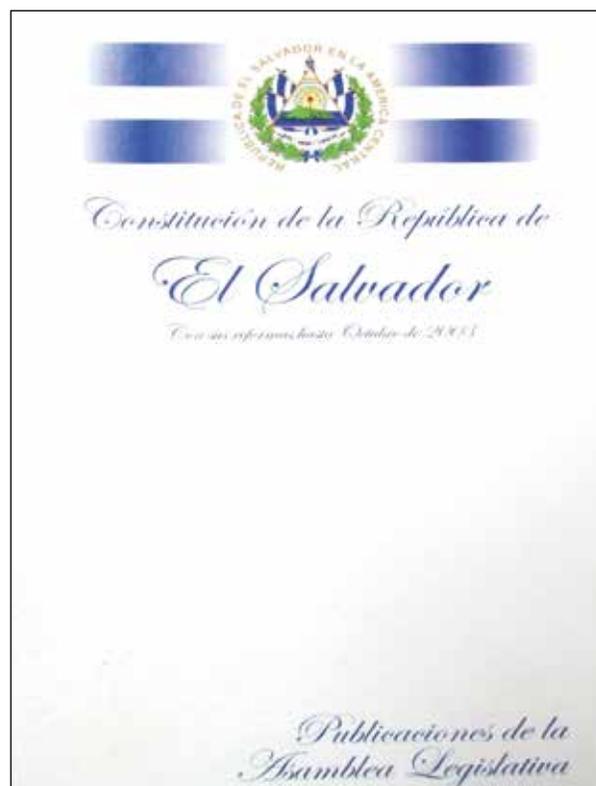
Esta regulación comprende el sentido amplio del concepto de asociación, que incluye a todas aquellas agrupaciones integradas por dos o más personas que deciden desarrollar conjuntamente una determinada actividad; es decir, que deciden establecer entre ellos una cooperación más o menos estable, para la consecución de fines comunes de diversa índole, (económicos, sociales, religiosos, culturales, etc.)⁸. Su característica esencial es la base consensual entre sus miembros, para la gestión de un interés común.

El Art. 7 de la Constitución anteriormente citado, reconoce tanto el derecho de reunión como el derecho y libertad de asociación, entendido el primero como la potestad o facultad del individuo para reunirse o congregarse con sus semejantes con cualquier objeto lícito de manera pacífica y el segundo como la potestad del individuo de constituir de manera formal grupos estables para la consecución de sus fines, además de la obligación para el Estado de potenciarlo y no limitarlo. Con base en lo anterior todas las formas de participación comunal organizada en la gestión del hábitat barrial, actúan acuerpadas por un derecho constitucional expresamente reconocido, lo que implica que están amparadas por las garantías constitucionales para su funcionamiento, pudiendo activar mecanismos constitucionales como el Amparo y los establecidos en el derecho administrativo, como el Proceso Contencioso Administrativo ante cualquier acto arbitrario que restrinja sus mecanismos de integración y participación.

Otro de los derechos esenciales vinculados a la participación organizada es el derecho de petición, contenido en el Art. 18 de la

Constitución, que implica la facultad que asiste a las personas –naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras– para dirigirse a las autoridades públicas formulando una solicitud por escrito y de manera decorosa. Lo anterior no implica que el Estado, por medio de leyes ordinarias, no pueda efectuar regulaciones que incorporen otros requisitos para el ejercicio de este derecho. Debe destacarse que, como correlativo al ejercicio de esta categoría, se exige a los funcionarios estatales responder las solicitudes que se les planteen, y que dicha contestación no puede limitarse a dar constancia de haberse recibido la petición, sino que la autoridad correspondiente debe resolverla conforme a las facultades que legalmente le han sido conferidas en forma congruente y oportuna.

Ello no significa que tal resolución deba ser necesariamente favorable a lo pedido, sino solamente la de obtener una respuesta. En ese sentido, las autoridades legalmente instituidas, quienes en algún momento sean requeridas por determinado asunto, tienen la obligación de resolver lo solicitado de manera motivada y fundada, siendo necesario que además comuniquen lo resuelto al interesado.



⁸ Galindo, F., Tinetti, J., Kuride, S., *Manual de Derecho Constitucional*, 1996, pág. 778.

Legislación secundaria

Como se anotó anteriormente, según el ámbito geográfico de actuación o de incidencia que pretenda tener la participación organizada, existen diferentes modelos de estructuras y regulaciones que le permiten formalizar y obtener personería jurídica bajo el modelo asociativo, es así que aquel grupo de personas que para la consecución de sus fines pretenda realizar sus actividades a nivel nacional, deberá constituir una asociación bajo los procedimientos y requisitos establecidos por la Ley de Asociaciones y Fundaciones sin Fines de Lucro (LAFSFL), lo anterior no implica que una asociación de este tipo no pueda dedicarse principalmente a actividades de carácter local. Dicha ley ha sido creada con el objeto de establecer las disposiciones pertinentes que regulan la actividad y funciones de las Asociaciones y Fundaciones sin fines de lucro, a través de un registro que sirve como instrumento de publicidad formal de su creación, organización y dirección, y a su vez, que brinda seguridad jurídica a dichas personas, a sus miembros y a terceros que contraten o se relacionen con ellas.

La consecución de un fin común implica bajo el derecho de asociación, el derecho de ser reconocido por parte de Estado como una nueva persona sujeta de derechos y obligaciones, que pueda expresar a través de sus actuaciones formales la voluntad colectiva de sus miembros, a esta ficción o figura legal se le conoce como Persona Jurídica. Esta nueva persona sujeta de derechos y obligaciones está investida de la capacidad de actuar, lo cual no es más, que la aptitud legal de realizar acciones en nombre de la voluntad colectiva de sus integrantes dentro del marco de las regulaciones internas y externas de cada asociación. Es así que para el caso de asociaciones constituidas con el fin del desarrollo del hábitat, esta persona jurídica (asociación) por medio de su representante legal tiene la facultad de gestionar en nombre de una comunidad proyectos específicos de desarrollo de su propia comunidad e incluso solicitar e incidir en la adopción de políticas públicas orientadas al mejoramiento del hábitat a nivel nacional.

Estas asociaciones se constituyen por escritura pública en la cual los miembros fundadores establecen la nueva entidad, aprueban el texto de sus estatutos y eligen los primeros administradores. Los estatutos de la Asociación representan la normativa básica para el funcionamiento la misma y regulan los derechos y obligaciones de sus miembros, según el Art. 8 de la LAFSFL “la norma interna de las asociaciones tiene fuerza obligatoria sobre ellas y sus miembros están obligados a obedecerla bajo las sanciones que las mismas normas impongan. Toda asociación y fundación tiene el derecho de establecer su régimen disciplinario interno y ejercerá éste, de conformidad a la ley y a su norma interna”.

Una vez definidos los estatutos y realizadas las formalidades de constitución, será el Ministerio de Gobernación a través del Registro de LAFSFL, los que reconocerán su existencia y personería jurídica. (Art. 26 LAFSFL. Una vez inscrita la asociación y otorgada la personería jurídica, deberán sujetarse a la fiscalización del Ministerio de Gobernación, del Ministerio de Hacienda y de la Corte de Cuentas de la República, estando obligadas a llevar un control contable de carácter formal debiendo, dentro de los dos meses siguientes al cierre de su ejercicio económico presentar el Balance General y Estados Financieros debidamente dictaminados por Auditor para efectos de inscripción.

Según los Art. 13 y 27 de la LAFSFL, la administración de las asociaciones estará a cargo de las personas y organismos que sean establecidos en los estatutos. La relación entre las asociaciones y sus administradores no será de carácter laboral, a menos que tal carácter sea estipulado en sus estatutos, que sus obligaciones consistan en la administración directa y continua de los asuntos ordinarios de la entidad y que sus cargos sean ejercidos a tiempo completo. La existencia de las asociaciones y fundaciones se comprobará con el testimonio de la escritura pública de constitución, debidamente inscrita en el Registro.

Los administradores y representantes legales de una asociación o fundación comprobarán su calidad con el testimonio de la escritura de constitución de la entidad y de

modificación en su caso y con la certificación del punto de acta en que conste su nombramiento o elección, debidamente inscrito en el Registro.

Asociaciones comunales

Siguiendo en la lógica del desarrollo de las formas asociativas según su ámbito geográfico de actuación e incidencia, el Código Municipal establece las normas de constitución y actuación de las asociaciones comunales, restringiendo su ámbito de actuación al nivel local, como elemento base de la participación ciudadana organizada en el trabajo que realizan las municipalidades.

El Art. 4 del Código Municipal establece que compete a los municipios "La promoción de la participación ciudadana, responsable en la solución de los problemas locales en el fortalecimiento de la conciencia cívica y democrática de la población" y es facultad de los concejos municipales "conceder la personalidad jurídica a las asociaciones comunales" (Art. 30 CM).

De esta misma manera el Código Municipal (Art. 115) establece que es obligación de los gobiernos municipales promover la participación ciudadana, para informar públicamente de la gestión municipal, tratar asuntos que los vecinos hubieren solicitado y los que el mismo Concejo considere conveniente. Establece además la obligación de propiciar la incorporación de los ciudadanos en las asociaciones comunales y su participación organizada a través de las mismas.

El Código Municipal establece en el Art. 118, la asociatividad comunitaria como un derecho para los habitantes de las comunidades en los barrios, colonias, cantones y caseríos, dando la facultad para constituir asociaciones comunales para participar organizadamente en el estudio, análisis de la realidad social y de los problemas y necesidades de la comunidad, así como en la elaboración e impulso de soluciones y proyectos de beneficio para la misma. Este tipo de asociaciones pueden participar en el

campo social, económico, cultural, religioso, cívico, educativo y en cualquiera otra que fuere legal y provechoso a la comunidad. Tan relevante es el tema que el Código establece la obligación al Concejo Municipal de reunirse periódicamente con las asociaciones comunales para analizar y resolver los problemas, elaborar y ejecutar obras de toda naturaleza de beneficio comunal. (Art. 24 CM).

Dentro de estos mecanismos de participación, se regula el procedimiento general de constitución de las asociaciones comunales, el flujograma presentado en el apartado 4.1, describe los artículos relacionados y el procedimiento de organización comunal. A diferencia del modelo anteriormente descrito, se regula una cantidad mínima de 25 miembros, los cuales deben de pertenecer a la comunidad, y siempre serán los estatutos los que regulen las relaciones internas de la asociación y su estructura organizativa.

El acto de constitución como Junta General Extraordinaria, no se realiza ante la fe pública notarial, sino que se realiza en presencia del alcalde o delegados del mismo. Momento en el cual se aprueban los estatutos para posteriormente remitirlos al concejo municipal para su aprobación y reconocimiento de la personería jurídica de la asociación.



Se ha constatado en las reuniones con líderes comunitarios que habitan en proyectos en los que participa FUNDASAL, que no obstante el procedimiento de inscripción anteriormente descrito parece simple, la falta de información y de experiencia en la constitución de este tipo de asociaciones por parte de los integrantes de la comunidad, dificulta a los futuros miembros de las asociaciones, la elaboración de los instrumentos de creación, (estatutos, actas y certificaciones) y de manejo de (certificaciones, libros) por lo que se ve la necesidad de exigir a las alcaldías el proporcionar formatos y asesoría adecuada según lo manda el código municipal y las ordenanzas de constitución de asociaciones y participación ciudadana que se verán más adelante. Cabe mencionar que existen alcaldías que cuentan con equipos de personas que asesoran legalmente en esta materia a sus usuarios.

Además de los requisitos de forma para su constitución, como lo son la celebración de la Junta General Extraordinaria y la aprobación de estatutos, las asociaciones deben contar con un total de afiliados superior a 25 personas, lo cuales deben de ser miembros de la comunidad.

Se ha constatado que en algunos casos este número de miembros ha generado restricciones de acceso a la asociación bajo este modelo, por desinterés de algunos miembros de la comunidad o por la poca cantidad de miembros con la que estas cuentan, además de existir algunos casos en que las alcaldías establecen cargas complejas a la prueba de pertenencia a la comunidad, situación que pudiera ser superada con una declaración jurada en papel simple de pertenencia a la comunidad y con la flexibilización en el ingreso de afiliados. Sin embargo todas aquellas asociaciones que no les sea posible por las condiciones sociales obtener un número superior a los 25 miembros, pueden constituir una asociación sin fines de lucro, aunque no contarían con las prerrogativas y derechos que establece el código municipal.

Por otra parte, el código municipal establece ciertas obligaciones para el funcionamiento cotidiano de la asociación, como

la necesidad de llevar registros de control financiero que pueden ser auditados por la municipalidad, además que en el mes de enero de cada año, se deberá presentar una certificación de la nómina de asociados, inscritos en el libro respectivo y quince días después de su elección, la nómina de la nueva directiva electa. El incumplimiento de esta obligación será sancionada de acuerdo a la ordenanza respectiva.

Dentro de las regulaciones establecidas en el código municipal para la constitución y el trabajo de las asociaciones de carácter comunal, se ha facultado a cada una de las municipalidades para que emitan ordenanzas que regulen el ejercicio de la participación ciudadana en cada uno de los municipios, y es así que para los municipios de San Salvador, Mejicanos, Ilopango y Soyapango, se han emitido ordenanzas para regular lo referente a las asociaciones comunales y en general de la participación comunitaria. De hecho, el Art. 116 del Código Municipal, establece los distintos mecanismos existentes para la participación organizada a nivel municipal, entre los cuales se encuentran:

- *Sesiones públicas del concejo;*
- *Cabildo abierto;*
- *Consulta popular;*
- *Consulta vecinal sectorial;*
- *Plan de inversión participativo;*
- *Comités de desarrollo local;*
- *Consejos de seguridad ciudadana;*
- *Presupuestos de inversión participativa y*
- *Otros que el concejo municipal estime conveniente.*

Dichos instrumentos representan las vías de participación de la comunidad en las distintas actividades del municipio y en relación con el gobierno municipal, aunque la mayoría de ellas exceden el ámbito barrial específico, son instrumentos de participación relevantes para gestionar e incidir ante la municipalidad para el desarrollo de proyectos de mejoramiento barrial.

Estos mecanismos no tienen mayor desarrollo en el código municipal, por lo que su imple-

mentación se da principalmente vía las ordenanzas de participación ciudadana.

Regulaciones específicas para los municipios

En dichas ordenanzas, como la Ordenanza Reguladora de las Asociaciones Comunales del Municipio de San Salvador y la Ordenanza de Transparencia en la Gestión Municipal y la Participación Ciudadana del Municipio de San Salvador, para el caso de esta municipalidad, se establecen procedimientos similares para la constitución de asociaciones, así como el marco reglamentario específicamente referido al derecho de la cogestión, la participación de las asociaciones de vecinos y las mesas de concertación zonal. Según el Art. 13 de la mencionada ordenanza, el derecho de la cogestión se refiere a la responsabilidad compartida en la gestión, entre la municipalidad y personas naturales o jurídicas para llevar adelante proyectos de desarrollo local. La cogestión se realizará en cada caso, sobre la base de convenio o contrato en que se establezcan los deberes y derechos de las partes. En ningún caso, la municipalidad podrá renunciar a su responsabilidad sobre actos y bienes de carácter público. Dicha ordenanza además establece un mecanismo adicional para la realización de convenios y contratos de cogestión, por medio de las cuales se pueden realizar obras específicas para beneficio de la comunidad.

Esta ordenanza reconoce además a las asociaciones de vecinos, entiéndanse asociaciones comunales, como un mecanismo que facilita la organización y la elaboración de propuestas por parte de ciudadanos y ciudadanas que habitan en un espacio determinado del territorio del municipio de San Salvador, que velan por el bienestar de su comunidad, sea ésta un asentamiento marginal, barrio, colonia, residencial o condominio. Por último, en referencia a este tema establece la constitución de mesas de concertación zonal como un mecanismo de participación por medio del cual las diferentes comunidades, colonias, barrios y demás expresiones vecinales de un distrito municipal, discuten y conciertan a través de

sus delegados, sobre temas de su interés en el espacio territorial en el que residen. Establece además que las mesas de concertación zonal se integrarán con representantes de las asociaciones vecinales o agrupaciones de éstas.

En la Ordenanza para la Organización, Aprobación de Estatutos y Conceder la Personería Jurídica a las Asociaciones de Desarrollo Comunal de Ilopango, se encuentran dos variaciones en los requisitos establecidos para la presentación de la solicitud de reconocimiento de personería jurídica, la primera es la elaboración y presentación de un emblema de la asociación y la segunda es la presentación de un plan de trabajo. Regula particularmente las asociaciones de jóvenes para mayores de 15 años sin establecer específicamente los mecanismos para formación de ese tipo de asociaciones y como comparecen los menores de edad al acto de constitución.

En la Ordenanza Reguladora de las Asociaciones Comunales de la Ciudad de Mejicanos, se encuentran como variaciones principales, una estructura cerrada de organización de los órganos de gobierno y representación de la asociación, estableciendo el número de miembros de la junta directiva, las secretarías que deberá tener, mientras que otras ordenanzas deja a libertad de los miembros definir esos detalles en los estatutos, por otra parte reconoce como afiliados a los mayores de 15 años que vivan en la comunidad, situación en la que no establece su forma de participación, ni de expresión de voluntad, además permite la participación en carácter de afiliados de grupos organizados de la localidad dedicados a actividades cívicas, culturales y deportivas, gremiales y económicas, empeñados en el progreso local siempre y cuando sus lineamientos no contraríen los intereses de la Asociación.

No se encontró referente reciente en el municipio de Soyapango, pese a haber realizado las consultas en la secretaría y sindicatura municipal. No obstante, cabe

mencionar que los procedimientos regulados son similares a los anteriormente descritos por desprenderse en esencia de las regulaciones del Código Municipal.

3.2. Legalización de la tierra

La Legalización de Tierras en los Programas de Mejoramiento de Barrios es un trámite que depende de varios factores, entre ellos, los más significativos:

- 1) *La naturaleza o tipo de propietario;*
- 2) *la voluntad del propietario de transferir la propiedad;*
- 3) *el cumplimiento de normativas técnicas para la aprobación de planos de parcelación;*
- 4) factores económicos para financiar los procesos de compra del inmueble y de legalización.

Cada uno de estos componentes pueden facilitar el proceso como también pueden detenerlo indefinidamente y no lograrse el objetivo final de transferir la propiedad a favor de las familias que integran el barrio. Se

ha identificado el marco legal que regula el tema de legalización de tierras, el cual se compone por disposiciones legales dispersas en diferentes tipos de leyes: civiles, administrativas, municipales, notariales, registrales, entre otras. Por otra parte, las disposiciones legales referidas son de aplicación general para los habitantes del país y no son dirigidas especialmente a las familias de escasos recursos que habitan los barrios precarios, salvo pocas excepciones las alcaldías adscritas a OPAMSS califican de interés social y establecen trámites abreviados para la aprobación de planos y tasas preferenciales por los trámites, así como la calificación de interés social por parte del ILP para la rebaja del 75% de los aranceles de registro y catastro.

Transferencia del inmueble

La voluntad del propietario en transferir el inmueble es factor determinante para la inversión en los programas de mejoramiento de barrios ya que es necesario asegurar que las familias se convertirán eventualmente en propietarias del terreno que ocupen, y sobre esto la ley no obliga al propietario a transferir el inmueble sino que debe ser un acuerdo entre las partes el que establezca el título para adquirir el inmueble.

Al existir un acuerdo sobre la transferencia del inmueble, se inicia el procedimiento de autorización que para el caso de inmuebles ubicados en las jurisdicciones de Ilopango, Mejicanos, San Salvador y Soyapango, deben iniciar trámites de aprobación de planos con OPAMSS quien es el ente regulador del desarrollo urbano para dichas jurisdicciones.

Al ser aprobados los planos, se solicita al CNR la revisión y aprobación de los mismos, para

finalmente realizar los trámites de escrituración e inscripción a favor de las familias, a través de notario con la información técnica aprobada por OPAMSS y CNR. Siendo la Constitución la Ley Primaria de El Salvador, debe acudir a ésta para determinar los alcances del derecho de propiedad o posesión a favor de sus habitantes.

La Constitución establece que toda persona tiene derecho a la propiedad y posesión, sin embargo, este derecho no puede considerarse irrestricto, por lo que para el caso de la legalización de barrios marginales, las familias deben cumplir con los procesos determinados en las leyes comunes para acceder a la propiedad de los inmuebles que ocupan. Estos procedimientos establecidos en las leyes son difíciles de cumplir para las comunidades y barrios marginales, debido a que las familias están excluidas por razones económicas y sociales, e implican gastos importantes para la adquisición de

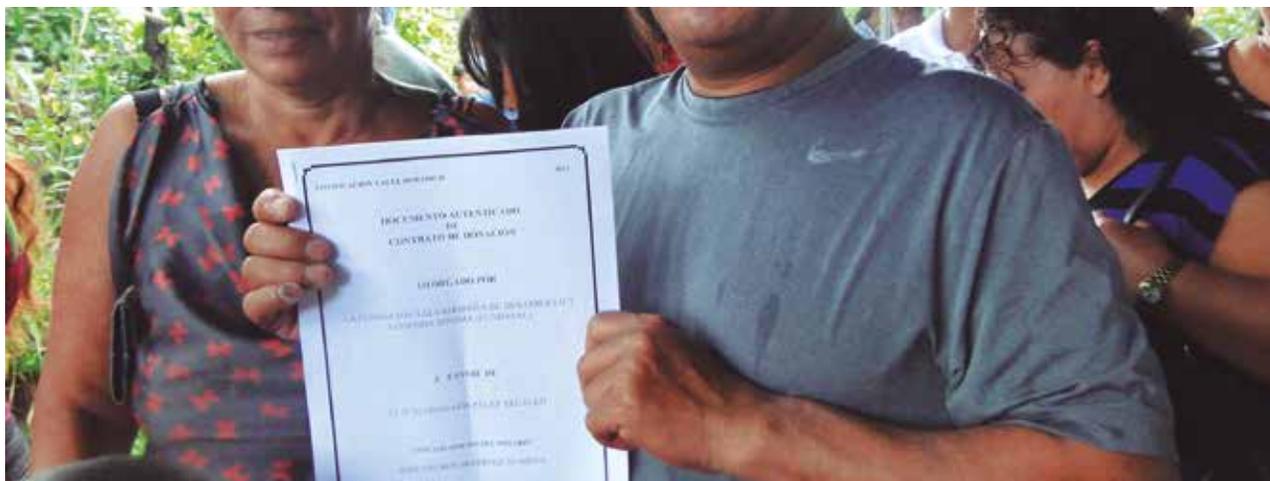
terrenos y ejecutar procedimientos que usualmente no están a su alcance. Por otra parte estos procedimientos dependen de Instituciones del Estado tales como Asamblea Legislativa, instituciones gubernamentales centralizadas y descentralizadas, municipios, entre otros.

El siguiente paso en la legalización de la propiedad, es la adquisición del terreno general, pero es común que los barrios marginales, especialmente aquellos que se encuentran consolidados desde hace mucho tiempo, desconozcan quien es el propietario del inmueble que ocupan, por lo que debe acudir al CNR a obtener una certificación de denominación catastral que establece quién es la persona natural o jurídica o Institución que se reconoce como propietaria del inmueble ocupado. Conocido el propietario del inmueble, la comunidad se queda frente a tres tipos posibles de propietarios: Estado, municipio o propietarios privados, los cuales no son excluyentes entre sí.

Este proceso se complica especialmente cuando el propietario resulta ser el Estado ya sea que la comunidad se encuentra ubicada en Bienes Nacionales de Uso Público, o en bienes fiscales, ya que en el proceso de transferencia de bienes inmuebles del Estado a favor de familias de escasos recursos, la ley requiere que se compruebe que tales inmuebles ya no son de utilidad para el Estado que lo administra y la ley establece procesos burocráticos que duran varios años.

En relación a la forma de adquirir los bienes inmuebles del Estado por parte de las familias que habitan barrios precarios, la constitución en el Art. 233 establece que: "Los bienes raíces de la Hacienda Pública y los de uso público sólo podrán donarse o darse en usufructo, comodato o arrendamiento, con autorización del Órgano Legislativo, a entidades de utilidad general". En virtud de lo anterior, las familias habitantes de barrios marginales ubicados en carreteras, caminos y calles, deberá adquirir su propiedad a través de un procedimiento que se detona por el Decreto Legislativo que autorice la donación de tales inmuebles a entidades de utilidad general descritas como "organizaciones o instituciones que no persiguen fines lucrativos ni particulares." Es decir que la Constitución no permite la transferencia por donación directa a las familias sino a través de entidades de utilidad general.

La Asamblea Legislativa ha autorizado varios decretos legislativos que declaran el desuso de calles y desafectan del uso público, previo dictamen favorable de la institución competente, transfiriéndose por Ministerio de Ley los inmuebles al FONAVIPO, para que éste realice las donaciones a favor de las familias de escasos recursos que las habitan. Cada Decreto Legislativo, en este sentido, ha sido específico nombrando las comunidades que habitan en los inmuebles que se desafectan del uso público, y no existe una ley secundaria general que norme la forma de desafectar del uso público a estos bienes nacionales.



Las dificultades en la aplicación práctica de estos decretos legislativos que transfieren la propiedad a las familias, es que establecen un procedimiento mediante el cual las mediciones deben ser efectuadas por Instituciones gubernamentales, las cuales deben pasar por las autorizaciones de OPAMSS y CNR, y no eximen del pago de tasas por servicios y finalmente el pago de los servicios notariales debe correr a cuenta de las familias, por otra parte se generan problemas en cuanto a la especificidad y cobertura de dichos decretos.

En el caso de tratarse de inmuebles fiscales, estos cumplen con el desarrollo de las funciones propias del Estado que están bajo la administración de los distintos ministerios del Órgano Ejecutivo o de las instituciones autónomas. Si la transferencia del inmueble fiscal es a título gratuito, es decir, por donación, debe cumplirse lo dispuesto en el Art. 233 de la Constitución, antes comentado. Así por ejemplo, las transferencias de vías férreas o terrenos propiedad de CEPA, deben obtener la autorización del Órgano Legislativo para transferírsele a una entidad de utilidad pública que pueda transferírsele posteriormente a las familias. Si la transferencia del inmueble fiscal, ya sea administrado por el Estado a través de ministerios del Gobierno Central o propiedad de instituciones autónomas, es a título oneroso, es decir, venta, permuta o dación en pago, debe cumplirse lo estipulado en las Disposiciones Generales de Presupuestos de conformidad al Art. 148 de la Constitución de la República. Cuando los inmuebles son administrados por Ministerios del Órgano Ejecutivo se deben cumplir las mismas reglas establecidas en el Art. 148 de las disposiciones de Presupuestos, es decir, si es a favor de otra institución del Estado se realiza mediante acuerdos emitidos por ambas instituciones en la que se autoriza la venta permuta o donación. En caso que la transferencia sea a favor de particulares se hace mediante licitación pública. Un punto importante en nuestro análisis es que se establece una excepción cuando se trata de bienes inmuebles fiscales cuya transferencia sea a favor de FONAVIPO o las municipalidades y

cuyos destinatarios finales sean las familias de escasos recursos económicos.

La aplicación de esta disposición que favorecería a las comunidades asentadas en barrios precarios, se ve limitada al hecho que al tratarse de un título oneroso debe mediar un pago entre FONAVIPO o la municipalidad a favor de la Unidad Primaria o Institución autónoma que se trate y de la misma forma está sujeto a la disponibilidad de estas instituciones, que de conformidad al Art. 148 el valor establecido en la transferencia se calcula de conformidad al valor que tenía el inmueble al iniciar la posesión, es decir, un precio simbólico.

Las disposiciones generales de presupuestos solamente mencionan que las unidades primarias (ministerios) y las instituciones autónomas pueden transferir los bienes inmuebles que ya no sean de utilidad para sus fines, por medio de acuerdos pero no establece con claridad cuál es el trámite interno en el Órgano Ejecutivo. La Constitución establece en el Art. 167 inciso 8, que es competencia del Consejo de Ministros: "8°.- Conocer y decidir sobre todos los asuntos que someta a su consideración el Presidente de la República", por lo que en la práctica, las transferencias son llevadas a esta instancia para autorizar las transferencias entre ministerios e instituciones autónomas, previo valúo tal como lo establece las Disposiciones Generales de Presupuestos.

En el caso de los bienes inmuebles municipales, estos pueden ser clasificados en los de uso público, como las vías, plazas, parques, zonas verdes y equipamiento social, y los que se adquieren para uso propio del municipio en función de sus objetivos. Aunque los bienes de uso público no son objeto de comercio, de conformidad a lo dispuesto en el Código Civil, es frecuente que las comunidades ocupen zonas verdes de las urbanizaciones o colonias, (estén o no transferidas legalmente a las alcaldías) las cuales debieran ser de uso público. Sin embargo, las municipalidades aprueban la ocupación de las familias, y en ocasiones por la misma necesidad de la pobreza de estas familias o por causa de desastres naturales, se cambia

el uso de estas zonas y las alcaldías para beneficiar a las familias, autorizan transferirles dicha zona verde.

De conformidad a lo establecido en el Código Municipal, que establece las reglas para la transferencia de los bienes inmuebles municipales, al respecto se tiene la siguiente normativa:

Art. 30: Son facultades del Consejo: 18. Acordar la compra, venta, donación, arrendamiento, comodato y en general cualquier tipo de enajenación o gravamen de los bienes muebles e inmuebles del municipio y cualquier otro tipo de contrato, de acuerdo a lo que se dispone en este Código. Esta facultad se restringirá especialmente en lo relativo a la venta, donación y comodato en el año en que corresponda el evento electoral para los concejos municipales, durante los ciento ochenta días anteriores a la toma de posesión de las autoridades municipales."

Art. 68.- Se prohíbe a los municipios ceder o donar a título gratuito, cualquier parte de sus bienes de cualquier naturaleza que fueren, o dispensar el pago de impuesto, tasa o contribución alguna establecida por la ley en beneficio de su patrimonio; salvo el caso de materiales o bienes para vivienda, alimentación y otros análogos, en caso de calamidad pública o de grave necesidad.

Los municipios podrán transferir bienes muebles o inmuebles mediante donación a Instituciones públicas, en atención a satisfacer proyectos o programas de utilidad pública y de beneficio social, principalmente en beneficio de los habitantes del mismo y en cumplimiento de las competencias municipales. Para la formalización de esta transferencia se establecerán condiciones que aseguren que el bien municipal se utilice para los fines establecidos en este código. En caso de incumplimiento de las cláusulas y/o condiciones establecidas, dará lugar a que se revoque de pleno derecho la vigencia del mismo y se exigirá de inmediato la restitución del bien."

En el caso de las alcaldías municipales la tradición del dominio de inmuebles municipales, debe realizarse a título oneroso ya que prohíbe ceder o donar a título gratuito sus bienes inmuebles, con excepción de las que se efectúen a favor de Instituciones Públicas para satisfacer programas de utilidad pública y beneficio social. (Ver Art. 68 del Código Municipal). Este artículo es aplicado frecuentemente por las alcaldías municipales en terrenos que han adquirido para víctimas de desastres naturales (como la Tormenta Tropical Ida de 2009) y realizan la donación a FONAVIPO para efectos de que donen el terreno a las familias ya que el Código Municipal les prohíbe donar directamente a las comunidades.



También se ha dado la práctica que las alcaldías municipales transfieren con precio simbólico los inmuebles a las familias de escasos recursos cuando están asentados en terrenos municipales.

De conformidad al Código Municipal, las alcaldías pueden vender sus bienes inmuebles a particulares siempre que exista un valúo de la Dirección General del Presupuesto, con la limitante de no otorgar las escrituras dentro de los 180 días anteriores a la toma de posesión de las autoridades municipales. Por lo anterior, las comunidades para acceder a la propiedad de los bienes de las municipalidades pueden adquirirlo únicamente a título oneroso, lo cual debe ser considerado dentro del procedimiento de legalización en cuanto a la capacidad económica de las familias para ello, respecto de lo anterior se considera importante la creación de un procedimiento de donación directa a las familias, que esté dotado de los mecanismos necesarios de transparencia y que evite asignaciones discrecionales.

Otra dificultad que en ocasiones impide la transferencia de bienes inmuebles de la alcaldía municipal a favor de las comunidades asentadas en zonas verdes o de equipamiento social es que los propietarios registrales no han hecho transferencia del dominio a las alcaldías en legal forma y no se encuentran inscritas a su favor, esta situación hace más complejo el problema de la legalidad del asentamiento, ya que la alcaldía municipal debe realizar gestiones con los propietarios registrales (que en su momento no hicieron transferencia de dichos inmuebles) y los cuales pueden no estar en la disposición de hacerlo, están ausentes o han fallecido y los presuntos herederos no han aceptado herencia.

Además, de conformidad a la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, se requiere de la presentación de planos aprobados para la transferencia de inmuebles (en caso de segregaciones) lo cual puede complicar la situación ya que la transferencias de estas zonas, está amarrado a la regularización de colonias establecidas que en su momento se desarrollaron sin

autorización, por lo que en muchas ocasiones para legalizar las zonas verdes y equipamientos sociales a favor de las alcaldías municipales, debe a su vez obtenerse permiso de parcelación de dichas colonias desarrolladas sin autorización ante la Institución competente, OPAMSS, en el caso de inmuebles ubicados en la jurisdicción de Ilopango, Mejicanos, San Salvador y Soyapango.

Los derechos de propiedad sobre los inmuebles de privados, el modo y título de adquirirlos están determinados en las leyes civiles y están basados en el principio constitucional de la libre disposición de los bienes de acuerdo a la ley (Art. 22 Constitución), por esta razón, la forma de adquirir la propiedad privada está basada en la voluntad del propietario y del adquirente. Por excepción la Constitución establece la venta forzosa, o expropiación (Art. 106), disposición que no ha tenido amplio desarrollo en la institucionalidad del país para efectos de barrios precarios e implica en todo momento, resarcir el perjuicio irrogado por el despojo del inmueble al propietario original.

Basados en las leyes civiles, existen diferentes modos de adquirir la propiedad entre particulares, sean personas jurídicas o naturales. Cuando los inmuebles tienen antecedente registral inscrito a favor de alguna persona particular (natural o jurídica) estos pueden adquirirse a título oneroso, tales como compraventa, (Art. 1597 y siguientes Código Civil) permuta (Art. 1687 y siguientes Código Civil) o dación en pago (Art. 2127 Código Civil), a título gratuito como el caso de la donación (Art. 1113 y siguientes Código Civil) o por Titulación Supletoria de conformidad al Art. 699 del Código Civil o Titulación de dominio de conformidad a la Ley de titulación de predios urbanos.

El gran obstáculo que enfrentan los barrios precarios es que al estar conformados por familias de escasos recursos, no tienen la capacidad de pago para lote que ocupan, ya que el precio de la propiedad puede ser elevado y ha sido esto en gran medida el motivo de la constitución del barrio o asentamiento de manera irregular y por otra parte

no tienen acceso a alternativas de pago a largo plazo por no ser sujetos de crédito.

En otros casos, el propietario de acuerdo a información del CNR, no es una persona conocida, o esta fallecida, por lo que las comunidades hacen verdaderos esfuerzos por localizar al propietario (o sus presuntos herederos) y obtener el consentimiento de la transferencia. Asimismo, los inmuebles registralmente tienen situaciones que impiden o interfieren en su transferencia pura y simple, por ejemplo: inmuebles hipotecados, embargados, o sujetos a restricciones como anotaciones preventivas, vinculación al bien de familia, inmuebles cuyas áreas registrales son menores a las áreas físicas, tractos rotos, entre otros, situaciones que debe irse resolviendo previa a la transferencia del inmueble a favor de las familias. En ocasiones, el solucionar estas situaciones no son de interés de propietario por lo que las familias asumen el costo de la solución o es imposible su legalización. Estos problemas pueden presentarse tanto en el proceso de adquirir el inmueble a título oneroso como gratuito.

La Ley establece que los inmuebles con antecedente registral inscrito pueden adquirirse por prescripción adquisitiva extraordinaria de conformidad a lo establecido en el Art. 2249 del Código Civil. Este proceso no es generalmente utilizado por las familias debido a que el procedimiento judicial es largo y engorroso, solamente pueden iniciarlo cuando se tienen más de 30 años de posesión, quieta pacífica e ininterrumpida y deben acudir a un abogado que inicie las diligencias, a quien deben costear el pago de sus honorarios y gastos en que se incurre en el proceso.

Por otro lado, la ley establece que cuando un inmueble carece de antecedente inscrito y ha sido poseído en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, por más de 10 años opera la prescripción adquisitiva ordinaria. El Código Civil establece que: Art. 2246.- Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren. Art. 2247.- El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles y de diez años

para los bienes raíces. Cada dos días se cuentan entre ausentes por uno solo para el cómputo de los años. Se entienden presentes, para los efectos de la prescripción, los que viven en el territorio de la República, y ausentes los que residen en país extranjero y que no hayan dejado apoderado competente para la administración de sus bienes.

Asimismo, los Arts. 699 y siguientes del Código Civil establecen el procedimiento de titulación supletoria. En los casos de inmuebles que sean urbanos, la Ley de Titulación de Predios urbanos establecen los procedimientos para titular a favor de las familias. En estos procesos existen casos en los que comunidades solicitan la titulación a favor de la Asociación de Desarrollo Comunal debidamente constituida, quien se encarga posteriormente, al realizar los trámites legales correspondientes, de transferirles la propiedad de los lotes a las familias que los habitan. Si bien es cierto, la Asociación de Desarrollo Comunal es una persona jurídica, existen casos de comunidades en los que el CNR reconoce la posesión a la ADESCO y le extiende certificaciones de denominación catastral a su favor para que puedan titular supletoriamente. El trámite de Titulación supletoria se sigue ante el juez competente que conozca en Materia Civil de la jurisdicción del lugar, de conformidad al Código Civil. En la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y otras diligencias, establece en el Art. 16 que pueden iniciarse las diligencias de titulación supletoria ante un Notario de la República. En cuanto a la titulación de predios urbanos la Ley sobre Títulos de Predios Urbanos establece en el Art. 1 que todo poseedor de inmuebles o predios urbanos situados en poblaciones de la República y que según las Leyes comunes sea poseedor de buena fe y carezca de Título de Dominio, solicitará por escrito, en papel común al alcalde del lugar donde estuviere situado el inmueble o ante Notario, se le extienda Título de Propiedad, no pudiendo extenderse Título Supletorio. Es decir, que de conformidad a la naturaleza del inmueble ya sea rústica o urbana depende la autoridad ante quien se tramite la titulación

Aprobación de planos por OPAMSS

Las familias que habitan los barrios precarios, conjuntamente al problema de la transferencia del inmueble a favor de la comunidad, se enfrentan a otra situación compleja que es la obtención de la aprobación de los planos de parcelación por parte de la Institución correspondiente, en este caso OPAMSS, ya que es un requisito para luego obtener la aprobación de los planos por el CNR. Para la aprobación de planos por parte de OPAMSS existen dos trámites: Legalización de las Lotificaciones Habitacionales Desarrolladas en Terrenos Privados sin Autorización Previa y los Asentamientos formados en terrenos de propiedad municipal, antes del año 1992 (Acuerdo N°1 COAMSS); y el Permiso de Parcelación, el cual se encuentra desarrollado en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños (RLD y OTAMSS).

El trámite de legalización de asentamientos es un proceso único creado para contribuir a la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra a que tiene derecho la comuna y asegurar el ordenamiento urbano y rural que incluye a las lotificaciones habitacionales desarrolladas en terrenos privados antes de 1992 sin autorización previa. Esta normativa da tratamiento especial a las comunidades que cumplen con el requisito de estar asentados en lotificaciones habitacionales desarrolladas en terrenos privados sin autorización Previa y los Asentamientos formados en terrenos de Propiedad Municipal, antes de 1992, a contrario sensu, no puede aplicarse para lotificaciones ilegales habitacionales y Asentamientos formados después de 1992, año en el que se crea OPAMSS, ni asentamientos formados en terrenos del Estado independientemente del año de su establecimiento. En estos casos, el trámite a seguir es el permiso de parcelación, como si se tratara de una parcelación nueva, trámite que se describirá más adelante. Otra limitante de este trámite es que solamente autoriza la legalización del Terreno ocupado por las familias, pero no autoriza el trámite de construcción de las obras de Mejoramiento de Barrios, en cuyo caso deben seguirse

trámites exigidos por la normativa para la introducción de los servicios.

El procedimiento inicia con la solicitud de parte de la comunidad o del propietario a la alcaldía municipal para iniciar el proceso de Legalización, la alcaldía municipal solicita a OPAMSS una inspección técnica y emite resolución. En caso de ser favorable, la alcaldía municipal emite un Acuerdo Municipal en la que autoriza se inicie el Trámite de Legalización. La resolución también puede aprobar ciertos lotes y otros no autorizarlos en base a criterios de riesgo de los lotes, o el peor de los casos no aprobar el inicio del trámite de legalización. La comunidad o el propietario deben elaborar los planos y demás documentación requerida por OPAMSS.

Si las medidas del plano de perímetro no coinciden con las medidas registrales del inmueble es conveniente presentar a aprobación los planos de remediación al CNR a fin de dar seguridad de no estar invadiendo propiedad privada previamente a la presentación de los planos a OPAMSS, proceso que de igual manera puede resultar oneroso de acuerdo a las características del terreno en donde se asienta la comunidad. Al completarse la información de los planos y demás documentos solicitados por OPAMSS, el ingeniero civil o arquitecto responsable del levantamiento, se dirige a OPAMSS a fin que se calcule el pago por el trámite de legalización, de conformidad a una tasa preferencial que ha sido aprobada por las alcaldías de Ilopango, Mejicanos, San Salvador y Soyapango, y otros municipios aledaños. Siendo que en la mayoría de las veces es la comunidad la que asume los pagos por tasas municipales por aprobación de trámites en OPAMSS, se sugiere revisar propuestas de aplicación de una sola tasa que favorezca a este tipo de comunidades.

Ingresado los planos, en OPAMSS se realiza la revisión de los planos y emite resolución que de ser favorable es enviada la alcaldía municipal con el fin de que sea aprobado el trámite de legalización por Acuerdo Municipal, con lo cual finaliza el trámite. Este trámite

no exige diagnóstico ambiental aprobado por el Ministerio del Medio Ambiente. En este punto, se manifiestan otros problemas de tipo técnico, ya que los inmuebles que ocupan los barrios precarios se caracterizan por ser zonas vulnerables, zonas de retiro de ríos o quebradas, torres de alta tensión, inadecuada evacuación de aguas negras y grises, y a pesar que se establece normativa mínima para los proyectos calificados de interés social por las alcaldías municipales del AMSS, muchas familias no logran la legalidad por ubicarse en zonas de alto riesgo.

OPAMSS puede autorizar algunos lotes para vivienda, otros, condicionarlos a cumplir con algún requisito como la construcción de obras de protección y en algunos casos no aprobar por el alto riesgo o en ocasiones por las dimensiones de los lotes, con un área inferior a 20 metros cuadrados. El Acuerdo N° 1 de COAMSS no establece los criterios para aprobar, condicionar o denegar lotes de vivienda que corresponden a un asentamiento precario, por lo que aplican la legislación o disposiciones en la materia establecida, en este caso en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, recomendando en estos casos que se explore la adopción de normativas específicas para los casos en estudio.

Aquellas comunidades que no se encuentren contempladas en la ampliación de la competencia de OPAMSS de conformidad al Acuerdo N°1 de COAMSS, deberán iniciar los

trámites necesarios para obtener el permiso de parcelación, en este sentido, el proceso es idéntico a las nuevas parcelaciones y no tienen tratamiento especial en cuanto a los trámites a seguir, sin embargo, pueden ser calificadas como Asentamiento de Interés Social por parte de las alcaldías, entendiéndose éstas como “parcelaciones habitacionales, cuya planeación necesita ser concebida bajo normas mínimas urbanísticas que permitan el desarrollo progresivo, con una organización y promoción institucional pública o privada sin fines de lucro y cuya realización exige la utilización de materiales y sistemas constructivos de bajo costo” (Art. Título Segundo: Definiciones Art. 0.4 Definiciones Reglamento a la Ley del Ordenamiento Territorial del AMSS). Para obtener el permiso de parcelación de OPAMSS es necesario realizar trámites previos tales como: Calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias, revisión vial y zonificación.

Tanto los trámites previos como el permiso de parcelación, siempre que hayan sido calificadas de Interés Social por el municipio, pueden optar a la aplicación de la tasa preferencial aprobadas por las alcaldías que conforman el AMSS. Para ello, la alcaldía recibe la solicitud en la que se justifica que el proyecto beneficia a familias de escasos recursos y emite un Acuerdo Municipal. Cuando estos procesos previos están aprobados por OPAMSS, se presenta la solicitud de permiso de parcelación conjuntamente con todos los requisitos establecidos y se resuelve favorable o desfavorablemente.



Aprobación de planos por CNR

Al obtenerse la autorización de los planos por OPAMSS ya sea de Legalización o Permiso de Parcelación, éstos planos deben ser presentados al CNR para su aprobación. El CNR aplica un descuento del 75% en la aprobación de planos de perímetro y parcelación y en los instrumentos que se presenten en el Registro de la Propiedad, siempre que se encuentren calificados como Proyectos de Interés Social por parte del ILP y su monto no exceda \$15,000.00. Según lo dispuesto en el art. 49 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

En tal caso, de conformidad al Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del ILP, establece un procedimiento especial para calificar de interés social "Tugurios y zonas marginales". Calificado el Proyecto de Interés Social por parte del Instituto Libertad y Progreso, se anexa a los planos de remediación y plano de parcelación a presentarse a CNR. De conformidad al Art. 10 de la Ley de Creación de la Unidad

del Registro Social de Inmuebles, el profesional responsable del levantamiento elabora los planos necesarios para revisión a CNR, cuando exista modificación de linderos.

La revisión de planos necesarios para legalizar el barrio se hace de manera sucesiva, es decir, si el antecedente registral, por ejemplo, requiere reunir inmuebles y efectuar diligencias de remediación como pasos anteriores a la escritura de Desmembración en Cabeza de su Dueño, el CNR revisará y aprobará primero el plano de reunión de inmuebles, y no revisará el plano de remediación hasta que la escritura de reunión de inmuebles haya sido inscrita, ya que ésta es previa a las diligencias de remediación.

De la misma manera no aprobará el plano de desmembración en cabeza de su dueño si no se encuentra inscrita la protocolización de las diligencias de remediación de inmuebles, debido a que el área de ambos planos debe coincidir.

Escrituración e inscripción de títulos

En esta última etapa, las familias pueden enfrentar problemas de tipo económico para la legalización de sus lotes ya que requieren de la contratación de profesionales tales como empresas medidoras, notarios, entre otros para obtener las escrituras inscritas de cada lote a su favor. Sobre esto la ley no establece honorarios sino que es de conformidad a lo que se pacte entre la comunidad y dichos profesionales.

Previamente a la escrituración de los títulos individuales a favor de las familias, el Art. 10 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles establece que para matricular inmuebles en el Registro Social y para efectuar las inscripciones posteriores que impliquen modificación de los linderos de los mismos, junto con los documentos públicos del caso, deberán adjuntarse planos elaborados y autorizados por un topógrafo, ingeniero civil o arquitecto

legalmente inscritos en el Registro de Profesionales que establece la Ley de Urbanismo y Construcción.

Todos los actos jurídicos previos a ejecutarse requieren que el inmueble ya se encuentre en propiedad de personas que tengan la libre disposición de los mismos, es decir, de la Asociación de Desarrollo Comunal o la alcaldía municipal o propietario particular (presente o representado por apoderado especial). Es necesario que previamente a escriturar los lotes individuales a favor de las familias, se debe contar con planos que reflejen la realidad física del inmueble a legalizar y que esta realidad física coincida con la realidad registral; por ejemplo, generalmente las áreas registrales de los inmuebles a legalizarse no coinciden con las áreas físicas reflejadas en planos, en ocasiones el inmueble está conformado por varias porciones registrales, las cuales forman

cuerpo y deben reunirse registralmente. Si el inmueble carece de antecedente inscrito, debe seguirse diligencias de titulación. También la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles requiere finalmente el otorgamiento de escritura de Desmembración en Cabeza de su Dueño, para crear las matrículas individuales de los lotes que comprenden el asentamiento, el cual es requisito previo a la escrituración de lotes individuales, en este tipo de proyectos.

La Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativa del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas, establece los aranceles que deben de pagarse en relación a los derechos registrales por cada acto o contrato a realizarse. Según el Art. 3 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro social de inmuebles, el Registro se creó primordialmente para atender proyectos de interés social, considerados como aquellos que beneficien a familias de bajos ingresos. Con la ampliación de la competencia el Registro Social de Inmueble actualmente ejecuta los mismos procesos para revisión de planos e inscripción de escrituras independientemente se trate de un asentamiento precario, lo que sí otorga es una tasa preferencial siempre que el valor del acto no exceda de \$15,000 dólares y que sea calificado de interés social por parte del Instituto Libertad y Progreso (Art. 49).

Si el inmueble está comprendido por varias porciones registrales a favor de un mismo dueño, es necesario realizar la reunión registral de los inmuebles. Para ello, el propietario a través de un ingeniero civil o arquitecto, de conformidad al Art. 10 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, debe presentar un plano de reunión de inmuebles, previo pago del arancel correspondiente. El CNR recibe el plano, si es requerido efectúa inspección catastral, y finalmente aprueba el plano de reunión de inmuebles, el cual debe ser agregado a la escritura correspondiente para efectos de inscripción. Aprobado el plano de reunión, el notario elabora la escritura de reunión de inmuebles y firmada por el propietario presenta el testimonio de reunión de inmue-

bles al CNR, para su inscripción, previo pago al Arancel correspondiente.

La Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, establece el procedimiento para efectuar diligencias de remediación a través de Notario Particular (Art. 15). Adicionalmente, el Art. 10 Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles menciona en su inciso tercero: "En caso de traslado de documentos, si existiere diferencia entre los planos presentados y el antecedente inscrito, relativa a los linderos y/o el área de inmueble, el interesado deberá presentar la remediación de Ley". En base a lo anterior, el Notario puede iniciar las diligencias de remediación para dar la cabida real al inmueble a legalizar y establece el procedimiento por jurisdicción voluntaria. Antes de iniciar las diligencias de remediación el propietario deberá presentar el respectivo plano de remediación del inmueble para ser aprobado por el CNR, previo pago de los respectivos aranceles de catastro.

Aprobado el plano de remediación por CNR, se inicia las respectivas diligencias ante Notario con la solicitud del propietario. El Notario nombra a un perito (ingeniero topógrafo o ingeniero civil) a quien juramentará. Señalará lugar día y hora para la práctica de la mensura, previa citación por esquila de los colindantes. Al realizarse la mensura, en caso que exista oposición por alguno de los colindantes, y este no pueda solucionarse en forma extrajudicial, el notario se abstendrá de seguir conociendo y remitirá lo actuado al tribunal competente, dentro de ocho días hábiles, previa notificación de los interesados. En estos casos, el tribunal competente conoce de las diligencias de remediación, hasta emitir sentencia. Para prevenir los problemas de oposición de colindantes, es importante la participación de los mismos desde el levantamiento del inmueble que se realizó para la aprobación de planos por OPAMSS. De no existir oposición a las diligencias de remediación el Notario protocoliza las diligencias y emite el testimonio respectivo, el cual se presenta al CNR previo pago de los derechos de registro correspondientes y anexando copia de la resolución de aprobación de plano de remediación.

El inciso cuarto Art. 10 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles manifiesta que “No será necesaria la remediación cuando los planos presentados se refieran únicamente al resto registral de un inmueble general que ha sufrido varias desmembraciones. En este caso se deberá presentar juntamente con los planos, declaración jurada otorgada en escritura pública por el dueño y el profesional responsable del levantamiento topográfico y la elaboración de los planos, en el sentido de que los planos citados corresponden a la cabida y linderos reales de propiedad de la finca objeto de la matrícula y que no existen disputas de terceros sobre los linderos de la misma. La falsedad de dicha declaración hará incurrir al infractor en la responsabilidad penal correspondiente.

Esta figura jurídica se realiza generalmente en el caso que el inmueble que se requiere legalizar a favor de una comunidad se encuentre inmerso en inmuebles que han sufrido varias segregaciones (como sucede en los casos de lotificaciones, parcelaciones, etc.) y menciona que no será necesaria la diligencia de remediación sino presentar una escritura de Declaración Jurada. En estos casos, al igual que en la reunión de inmuebles y remediación, es necesario presentar a CNR el plano de declaración jurada del

inmueble previo pago de los aranceles respectivos. Aprobado este plano por CNR el propietario otorga ante Notario la escritura de declaración jurada en la que se cita la cabida y linderos reales del inmueble. Esta escritura de declaración Jurada es presentada a CNR para su inscripción, previo pago de los aranceles respectivos. La Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de inmuebles, en el Art. 11 establece las reglas para inscripción de desmembración de lotes para constituir fincas separadas.

La escritura de desmembración en cabeza de su dueño con la cual se crean las matrículas individuales de los lotes que componen a la comunidad, tiene como requisito indispensable lo establecido en el Art. 10 inciso tercero de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles. El propietario deberá presentar el plano de desmembración en cabeza de su dueño al CNR para su revisión, previo pago de los aranceles respectivos, acompañando el plano de Legalización autorizado por OPAMSS.

Aprobados los planos por CNR se procede a otorgar la correspondiente escritura de desmembración en cabeza de su dueño, cuyo testimonio debe presentar el Notario al CNR para su inscripción, previo pago del arancel de registro respectivo.

Escrituración individual y entrega de escrituras

Para el otorgamiento de las escrituras individuales a favor de las familias que ocupan el asentamiento deben contarse con la siguiente documentación: Listado que contenga el número de lote, nombre, Documento Único de Identidad y Número de identificación tributaria del o los titulares del lote; Precio de Venta o valor de la donación, en su caso; Matrículas inscritas individualmente de cada lote (resultantes de la inscripción de la escritura de desmembración en cabeza de su dueño);

Plano de Legalización o Permiso de Parcelación en su caso; y Documentos de Identidad del Propietario y NIT, o en su caso, personería jurídica del representante legal del propietario. El inmueble debe estar libre de gravámenes y no tener documentos en trámite en el Registro que interfieran en la inscripción de las escrituras antes relacionadas. Es importante contar con los términos y condiciones establecidos por el propietario en relación a las ventas o donaciones que otorgará.

3.3. Regularización de trama urbana

La normativa que regula este tema establece parámetros que deben cumplirse tales como: Ancho de pasajes, área de lotes mínimos, zonas de protección, establecimiento de zonas verdes y de equipamiento social que se cumplen en el caso que las condiciones de la comunidad así lo permita.

Las comunidades, en la mayoría de los casos, dependen de la ayuda técnica y económica de las instituciones VMVDU, alcaldías municipales, organismos no gubernamentales como FUNDASAL, para identificar técnicamente las necesidades de la comunidad y ser consideradas en programas de mejoramiento de barrios, ya que por tratarse de familias de escasos recursos económicos no tienen la formación académica o carecen de fondos para financiar el diagnóstico de la problemática física, o en su caso, para implementar el proyecto.

Suele ser un problema constante, en el ámbito del mejoramiento barrial, la intervención de áreas de protección, para el cual deben analizarse las condiciones de riesgo de cada barrio en particular ya que las medidas de intervención son, en la generalidad, limitadas a realizar obras de mitigación de áreas de protección de ríos, arenales o quebradas y cauces que cruzan propiedades privadas y a áreas colindantes a taludes desforestados, erosionados e inestables.

El proceso se complica cuando las obras a realizarse son demasiado onerosas en relación a las familias a intervenir, por lo que su solución es reubicarlas en otro lugar, también se tienen los casos en que las áreas a intervenir son zonas de derechos de vía o de instalaciones eléctricas de alta tensión.

La intervención de obras de protección en el PMB no sigue una normativa específica y se realizan las actividades sin que existan normas que regulen el desarrollo de estudios especializados para obras de mitigación, no se han desarrollado normas para intervenciones en mejoramiento de asentamientos y por lo tanto se realizan las obras de conformidad con los análisis técnicos elabo-

rados por entidades como FUNDASAL, quienes ejecutan las obras y se entregan simbólicamente a la alcaldía.

El diagnóstico ayuda a definir la intervención específica para la comunidad. Se analizan aspectos legales de la titularidad del terreno, organización de la comunidad, situación de la topografía del terreno, factibilidad técnica del inmueble, situación económica de las familias, infraestructura existente, situación de la circulación interna y externa de la comunidad, entre otros.

Es necesario elaborar el levantamiento topográfico de la comunidad a intervenir para conocer la situación física del asentamiento en cuanto a dimensiones, desniveles, infraestructura existente, existencia de servicios básicos, etc. que permita dimensionar el problema en cuanto a las áreas y factibilidad técnica. La Institución responsable del diagnóstico analiza las necesidades de la comunidad, la normativa aplicable y sus requisitos, trámites a realizarse ante OPAMSS, en el caso de intervenciones con medidas estructurales.

En los casos que la intervención se realice en relación al trazo o trama urbana tales como: la regularización del loteado, del espacio de circulación interna, topografía del inmueble, específicamente en los inmuebles ubicados en Ilopango, Mejicanos, San Salvador y Soyapango, se deberá atender la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, su Reglamento, las ordenanzas del control del desarrollo urbano y de la construcción de los municipios de Ilopango, Mejicanos, San Salvador y Soyapango, en este último particularmente la Ordenanza municipal reguladora de aceras y cordones cunetas.

El proceso para regularizar el trazo o trama urbana de los barrios precarios se complica cuando las condiciones de la topografía del terreno, cercanía a zonas de protección de ríos, quebradas, derechos de vía, zonas de retiro de torres de alta tensión afectan los lotes de la comunidad y no hacen posible su

legalización e introducción de servicios en programas de mejoramiento de barrios. Identificada la problemática y su dimensión y antes de elaborar el proyecto específico para atención de las áreas de intervención, la Institución que realizará las obras elabora un anteproyecto, es decir, el perfil del proyecto, con el fin de solicitar la aprobación de la institución financiadora. Las necesida-

des de intervención al Asentamiento identificado en el diagnóstico deben ser priorizadas por la comunidad ya que el financiamiento puede no cubrir todas las necesidades del Barrio. Aprobado el anteproyecto, la institución responsable de las obras elabora el diseño del proyecto que en el caso de intervenciones relativas al trazo o trama urbana, pueden considerarse varios tipos de soluciones:

Tabla 1
Alternativas de solución según tipo de problemática en asentamientos

Problemática	Solución posibles
<i>Loteado irregular</i>	<i>Reubicación de viviendas</i>
<i>Lotes de dimensiones diversas</i>	<i>Redistribución de las áreas de los lotes de manera equitativa en la población. Esta solución no será factible en comunidades consolidadas que cuenten con viviendas de sistema mixto y todo el lote esté construido. Procederá en los casos que las viviendas son de lámina y la comunidad está de acuerdo en realizar una nueva distribución de lotes, ya sea porque están en proceso de legalización o van a iniciarlo.</i>
<i>Espacios de circulación interna irregulares.</i>	<i>Realineamiento de lotes para ampliación de vías de circulación interna. Construcción de aceras. Construcción de cordones, canaletas, revestimiento de pasajes, nivelación de cajas receptoras de aguas lluvias.</i>
<i>Topografía irregular con pendientes fuertes y desniveles no resueltos entre el asentamiento y colindancias y entre el interior y exterior de las edificaciones, derivan en problemas de accesibilidad y drenaje de aguas lluvias.</i>	<i>Reubicación de familias que viven en zonas de alto riesgo. Obras de Mitigación de riesgos. En algunos casos retiro de líneas de alta tensión y colocación de postes y nueva red. Solución de Drenaje de Aguas Lluvias.</i>

El Proyecto que resolverá la problemática de trazo del asentamiento, así como cualquier otro tipo de intervención estructural, deberá tener un carácter participativo con la comunidad, ya que este proceso requiere del consenso de las familias pues afectará a algunos en mayor medida que a otros.

De esta forma la institución que apoya las obras de mejoramiento propone a la comunidad en reuniones de asambleas participativas, las diferentes opciones que den solución de la problemática y definen el alcance la intervención de la Institución ya que habrá situaciones que no sean cubiertas por el financiamiento con que disponen.

Aprobado el proyecto por la comunidad, la institución que apoya las obras de mejoramiento prepara los documentos requeridos por OPAMSS, para iniciar la aprobación de planos de la comunidad y posteriormente el permiso de construcción. En este proceso la Institución que apoya las obras realiza levantamientos topográficos, estudios de suelos, así como también trámite de factibilidades, diseños y dibujo de planos (arquitectónicos, estructurales, hidráulicos). Para una mejor comprensión de los procesos, a continuación se presenta un cuadro de los trámites necesarios para llevar el mismo proceso en dos vías, 1) Legalización de planos y 2) Permiso de parcelación.

Tabla 2
Procesos de tramitología para aprobación de proyectos

Comunidades Consolidadas			Proyectos Nuevos		
Proceso		Institución ante quien se tramita	Proceso		Institución ante quien se tramita
Requisitos previos	Solicitud de inicio de proceso de legalización	Alcaldía de la jurisdicción del inmueble	Requisitos previos	Línea de Construcción	OPAMSS
	Solicitud de inspección previa	OPAMSS		Calificación de lugar	OPAMSS
				Factibilidad de aguas Lluvias	OPAMSS
				Factibilidad de agua Potable y aguas Negras	ANDA
				Revisión vial	OPAMSS
Aprobación planos de legalización		OPAMSS	Permiso de parcelación		OPAMSS
Permiso de construcción		OPAMSS	Permiso de construcción		OPAMSS

Aprobación de planos por OPAMSS

La aprobación de plano por parte de OPAMSS puede hacerse por medio de un proceso de Legalización de Planos, en el caso de que se decida legalizar a la comunidad respetando la distribución existente (siempre que haya sido asentada antes de 1992). En algunos casos puede plantearse en este proceso la introducción de mejoras como el realineamiento de lotes para ampliación de vías de circulación interna, redistribución de algunos lotes, solución de drenaje de aguas lluvias, etc. En estos casos se tramita la legalización de planos con la alcaldía municipal.

También se puede llevar a cabo mediante un permiso de Parcelación. Si se realizará un nuevo diseño de la comunidad a fin de proveerles adicionalmente a la legalización una nueva distribución de lotes, trazo de vías de circulación, introducción de servicios básicos de servicio domiciliario de agua potable, aguas negras, aguas lluvias, energía eléctrica, etc.; en este caso, se tramitará la aprobación de planos vía trámite de permiso de parcelación que como se analizará, se requiere de iniciar con trámites previos de calificación de lugar, línea de construcción, factibilidad de aguas lluvias.

La Legalización de Planos es un proceso único creado para contribuir a la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra a que tiene derecho la comuna y asegurar el ordenamiento urbano y rural que incluye a las lotificaciones habitacionales desarrolladas en terrenos privados antes de 1992 sin autorización previa. Si la lotificación habitacional o Asentamiento Municipal fue establecida después de 1992, deberá seguir los trámites normales establecidos en el Reglamento de OPAMSS para las parcelaciones.

El trámite puede ser solicitado por la comunidad o por el propietario, conjuntamente con un ingeniero civil o arquitecto responsable de la información en planos. Este Trámite de Legalización tiene su base legal en el Acuerdo N°1 del COAMSS "Ampliación de Competencia a OPAMSS para Apoyar a los Municipios del COAMSS en la Legalización de las lotificaciones habitacionales desarrolladas en terrenos privados sin autorización previa y los asentamientos formados en terrenos de propiedad municipal, antes del año 1992".

El trámite inicia con la solicitud por parte de la comunidad o Interesado, de emitir el Acuerdo Municipal que autoriza el inicio de

la Legalización. La municipalidad solicita a OPAMSS una inspección técnica al inmueble. OPAMSS realiza la inspección técnica en presencia de los representantes de la comunidad y la alcaldía municipal. OPAMSS emite un Informe técnico de la comunidad en la que establece la situación de riesgos físico encontrados en el inmueble, y determina si es procedente iniciar el proceso de Legalización de Planos del Barrio. La autorización de iniciar los trámites de legalización por parte de OPAMSS puede también estar condicionada a implementar medidas de mitigación de riesgos, redistribución de lotes, solución de drenaje de aguas lluvias, adquisición de servidumbres para la solución de problemas de acceso al inmueble o al drenaje de aguas lluvias. En otros casos, podrá denegar el inicio del trámite de legalización debido al alto riesgo que implica para las familias que habitan, en cuyo caso, la solución es la reubicación del barrio.

Los planos de legalización a presentar por parte del interesado debe reflejar la solución a la problemática planteada por OPAMSS en el informe técnico antes relacionado, es decir, deberá contemplar en su caso, realineamiento de lotes para ampliación de las vías de circulación interna, solución de drenaje de aguas lluvias, servidumbres, obras de mitigación proyectadas, etc. OPAMSS recibe los planos de legalización y realiza su análisis integral en el que se revisa que cumpla con requisitos mínimos de urbanización, en ocasiones las dimensiones de anchos de calles, aceras, dimensión de lotes son menores a la norma aplicada a los asentamientos de interés social, equipamiento social, áreas recreativas.

La resolución emitida por OPAMSS puede aprobar en su totalidad el plano de legalización presentado, o en su caso aprobar solamente los lotes habitacionales que cumplan con criterios de habitabilidad y salubridad. Puede condicionar la aprobación de ciertas áreas del barrio a presentar soluciones como construcción de muros, constitución de servidumbres, remoción de cables de tendido eléctrico, etc. En otros casos, puede denegar la autorización de algunos lotes que definitivamente no se encuentren aptos para

el núcleo familiar, por ejemplo el área del lote o que su ubicación represente peligro a la familia.

En el caso de optar por la obtención de un permiso de parcelación, ya que se trata de una Resolución oficial de OPAMSS que se concede al constructor permiso para ejecutar una obra de parcelación, previa presentación del proyecto con todos sus diseños y memorias firmadas por los profesionales responsables, no se cuenta con una normativa especial para los asentamientos existentes ya que se les aplica la misma ley que los proyectos de parcelación nuevos, en algunos casos no cumplen con la norma mínima establecida para Asentamientos de Interés Social desarrollado en el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial del AMSS.

Debe tomarse en cuenta que los programas de mejoramiento de barrios precarios buscan la rehabilitación de la comunidad y su incorporación a la ciudad, por lo que OPAMSS puede requerir trámites previos para otorgar el permiso, los cuales son (Art. VIII. 10. del Reglamento):

- a. **Calificación de lugar:** Documento mediante el cual se establece si el uso de suelo solicitado corresponde a un uso compatible o incompatible, según la Matriz de uso de suelo definida en el "Plano General de Zonificación vigente en el AMSS", indicando en el mismo los requerimientos en el desarrollo del proyecto. Se define el uso de suelo de acuerdo con el plan general de zonificación y demás leyes de la materia por parte de la OPAMSS. Este trámite califica el uso del inmueble de conformidad al Plan de Ordenamiento del AMSS, ya que el inmueble puede estar ubicado en zonas protegidas o de interés cultural, o con vocación agrícola o uso comercial, entre otros. El proyecto de mejoramiento de barrios puede optar a la reducción de tasas por el servicio solicitado siempre que la alcaldía correspondiente califique el proyecto de interés social o popular, por medio de Acuerdo Municipal. Para la emisión de éste, la alcaldía solicita a la institución que apoya el mejoramiento de barrios el compromiso de ejecución de las obras. Dicha calificación, solo se otorga a

cada proyecto en particular y no aplica a una calificación en función de la institución que promueve el proyecto, como el caso de FUNDASAL.

- b. Línea de Construcción:** Documento mediante el cual se definen los lineamientos vigentes dentro del sistema vial del AMSS, indicándose en las mismas los derechos de vía zonas de retiro, jardín exterior y sección transversal de proyectos viales de apertura y/o ampliación contemplados en el AMSS. Aplica cuando la parcela es afectada por un proyecto de vía de circulación mayor o proyecto vial regional, cuando se trate de un terreno de cualquier tipo que se ubique sobre vía y/o servidumbre de paso cuyo derecho de vía no esté definido para su circulación vehicular y peatonal, con la construcción de su rodaje y de su acera respectivamente, o cuando la parcela a construir se ubique en el casco histórico del municipio. La demarcación de la línea de construcción será también requerida al MOP cuando la parcela es afectada por una vía de circulación mayor o proyecto vial regional y por la OPAMSS, asimismo se solicita esta demarcación cuando está afectada por zonas de retiro de vías férreas de FENADESAL o CEPA y en líneas de alta tensión debe recurrir a CEL. El alineamiento del trámite de línea de construcción queda sin efecto si la respectiva "calificación de lugar" es denegada. En los casos de comunidades en que serán reordenados los lotes en su totalidad y ampliadas las vías de circulación internas, los planos presentados reflejan el diseño ordenado de la comunidad y OPAMSS establecerá la línea a partir de la cual se autoriza la construcción tomando como base los lineamientos vigentes del sistema vial de AMSS.
- c. Factibilidad de drenaje de aguas lluvias:** este trámite se revisará con detenimiento más adelante.
- d. Revisión vial y zonificación:** Documento en el que se verifica el cumplimiento de los requerimientos establecidos para el uso de suelo, concedido y/o establecido en el "Plano General de Zonificación del AMSS" y su reglamento vigente; el alcance de este trámite se extiende a la verificación del sistema

vial interno y su relación con la trama vial general de la zona, espacios habitables, circulaciones peatonales, áreas verdes, consulta con el municipio. Este trámite solamente se requerirá en el proceso de mejoramiento de barrios dependiendo de la categoría, magnitud, tipo del proyecto y el impacto vial que este pueda generar, la OPAMSS exigirá para el trámite de Revisión Vial y Zonificación lo detallado en el Art.V.49 del Reglamento OPAMSS (Art. VIII. 7 Reglamento).

- e. Factibilidad de agua potable y alcantarillado sanitario** extendida por la ANDA y/o de servicios eléctricos extendida por CAESS: Este trámite se revisará con detenimiento más adelante.
- f. Borrador final del Estudio de Impacto Ambiental** cuando la parcela afectada clasifique como área de desarrollo restringido o de reserva ecológica, o cuando se planifique el desarrollo de actividades susceptibles de degradar el medio ambiente.
- g. Determinación de Impactos y Requerimientos Urbanísticos para Nuevos Desarrollos en los casos que aplique.** Toda resolución favorable correspondiente a los trámites previos de Calificación de Lugar, Línea de Construcción y Revisión Vial y Zonificación tendrá validez por tres años desde la fecha de su otorgamiento, concluido dicho plazo el interesado deberá iniciar nuevamente los trámites, en caso de no haber obtenido el permiso correspondiente (Art. VIII. 34 Validez Reglamento a la Ley de Ordenamiento Territorial de AMSS). De toda resolución o acuerdo técnico que tome la OPAMSS, conforme a esta ley y su reglamento, y que se considere desfavorable al interesado, este podrá solicitar a la OPAMSS revisión con exposición de motivos.

En caso de una resolución negativa, podrá recurrir ante el concejo municipal respectivo, dentro de los 15 días hábiles siguientes de notificada la resolución. En tal virtud el concejo municipal solicitará la información y pruebas pertinentes a la OPAMSS, y resolverá en un plazo no mayor de treinta días, después de oír al interesado. La OPAMSS podrá revocar los trámites de Calificación de Lugar,

Línea de construcción, Revisión Vial y Zonificación, por las causas expuestas en el Art. VIII. 14. "Causales de Revocatoria".

Luego de la resolución oficial que se concede al constructor para ejecutar una obra de parcelación, previa presentación del proyecto con todos sus diseños y memorias firmadas por los profesionales responsables, se debe diseñar el Plano de Parcelación para presentar a OPAMSS para su aprobación. Este diseño es discutido con la comunidad para que sea aprobado a través de asambleas convocadas para tal efecto. Es importante el aval de las familias que habitan el Barrio, cobrando especial importancia la promoción social a través de las asociaciones de desarrollo comunal, ya que pueden existir circunstancias que paren el proceso tales como la negativa de las familias a ceder área de lotes para compartirlo con otros cuyas dimensiones no son suficientes

para la habitabilidad. Aprobado por la comunidad, el ingeniero civil o arquitecto, presenta los requisitos solicitados por OPAMSS para el trámite de Permiso de Parcelación.

Las resoluciones favorables de Permisos de Construcción y Permiso de Parcelación, tendrán una validez de cinco años desde la fecha de su otorgamiento, posterior a dicho plazo aquellos proyectos que no hubiesen iniciado o ejecutado ningún tipo de obras de urbanización establecidas por la oficina, y que cuenten con su debido mantenimiento, tendrán que iniciar nuevamente los trámites (Art. VIII 34 Validez). A toda denegatoria por parte de la OPAMSS para cualquier solicitud de Trámites Previos, Permisos y/o Recepción de Obras, el interesado también podrá solicitar a la misma, una reconsideración con exposición de motivos, como se ha explicado anteriormente.



Permiso de construcción

Es el Trámite Oficial que se le otorga a un proyecto y autoriza al constructor para ejecutar la obra física, bajo su responsabilidad profesional; habiendo presentado previamente, todos los diseños y memoria de cálculo del mismo. La autorización del permiso de construcción permite al interesado ejecutar las obras de mejoramiento de barrios. El trámite procede con la aprobación de los planos de legalización o en su caso, el permiso de parcelación. Se otorgarán solamente en cuatro situaciones: para construir en un lote de una parcelación previamente habilitada con servicios públicos básicos y/o aprobada por VMVDU; en los lotes resultantes de una parcelación previamente aprobada por la OPAMSS, la cual se desarrollaría como un proyecto integral de parcelación y construcción; en los lotes resultantes de una parcelación, para asentamientos de interés social o popular de desarrollo progresivo, con el correspondiente permiso otorgado por la OPAMSS; o en los lotes de parcelaciones realizadas sin ningún trámite institucional que hubieren sido desarrollados antes de la puesta en vigencia de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, y reglamento, previa inspección de la OPAMSS y ratificación del concejo municipal correspondiente.

Todo constructor que desee iniciar una obra de construcción deberá presentar a la OPAMSS los requisitos enumerados en el Art. VIII. 17. Permiso de Construcción del Reglamento, (Ver anexo III.7 Requisitos Permiso de Construcción) cumpliendo con lo estipulado en el permiso de parcelación. En el momento de tener autorizada toda la documentación relacionada, la OPAMSS entregará al interesado un mandamiento de pago correspondiente a los derechos, tarifas y sanciones pendientes de cancelación previamente establecidos; y en un término no mayor de 10 días contados a partir de la presentación de la cancelación del mandamiento de pago, la OPAMSS devolverá un juego de copias de planos con un sello haciendo constar la presentación en orden de todos los documentos indicados en el presente Artículo, lo cual constituirá el permiso de construcción.

Con el permiso de construcción la OPAMSS entregará una bitácora con sus páginas debidamente numeradas y selladas en la cual deberán registrarse los comentarios y observaciones especificadas en el Art. VIII.22 del Reglamento. La bitácora deberá ser fiel reflejo de todo el proceso constructivo de la obra, por tanto, cada observación y comentario del inspector de la OPAMSS deberá contener información sobre el avance de la obra. El Permiso de Construcción podrá solicitarse paralelamente al Permiso de Parcelación y ambos podrán otorgarse al mismo tiempo, pero en ningún caso se podrá otorgar el permiso de construcción antes que el permiso de parcelación.

Aprobado el permiso de construcción, el profesional responsable puede iniciar la ejecución de obras. En este momento, la institución que financia las obras de mejoramiento informa a la comunidad de los términos en que el permiso de construcción ha sido otorgado, realiza cronogramas de trabajo conjuntamente con la comunidad, tomando en cuenta el clima, el acceso de los materiales a la comunidad, la situación de peligrosidad en el barrio. Capacita a los líderes para la administración de la participación de las familias en las obras constructivas, efectúa controles de la ayuda mutua que brindará la familia en los procesos de limpieza, ejecución de obras y capacitación para el mantenimiento de las mismas. Cobra especial importancia la labor de la promoción social que se dé a través de las asociaciones de desarrollo comunal para la ejecución en tiempo y calidad de las obras.

El Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial del AMSS establece que el profesional responsable deberá notificar a la OPAMSS la fecha de inicio de la obra, a más tardar quince días antes del inicio de la misma, lo cual deberá quedar asentado en la bitácora del proyecto. En dicha notificación deberá señalarse si el proyecto ha cambiado de propietario. (Art. VIII. 20. Iniciación de Obras Reglamento). Por ningún motivo el o los profesionales responsables del diseño de la parcelación y/o edificación

podrán autorizar modificaciones contrarias a las disposiciones contenidas en la Calificación de Lugar, Línea de Construcción y factibilidad de servicios o del Reglamento. Si al momento de construir se identifica que deberán realizarse modificaciones al permiso de construcción o al permiso de parcelación se presentará a OPAMSS los planos para la aprobación de las reformas. Cuando el constructor se viera obligado a realizar roturas en la vía pública (cordones, cunetas, aceras, pavimentos, etc.), deberá solicitar permiso al municipio o al MOP (e indirectamente a FOVIAL) dependiendo de la case de vía pública, haciendo constar su compromiso de dejar en las mismas o mejores condiciones los componentes afectados, en un plazo no mayor de 15 días después de efectuados los trabajos.

A la finalización de la obra será obligatorio solicitar la Recepción Final de las obras de urbanización y/o construcción, para lo cual el constructor deberá presentar los documentos establecidos en el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial del AMSS, Art. VIII.30 Solicitud de Recepción. La OPAMSS extenderá la Recepción Final de las parcelaciones, verificando que en éstas se haya retirado la acumulación de escombros, materiales de construcción y maquinaria, constatando que éstos no hayan sido desalojados hacia quebradas, terrenos aledaños o en la vía pública. El interesado podrá soli-

citar que las obras de urbanización y/o construcción sean recibidas por etapas.

En el caso de existencia de zonas verdes o equipamiento social, de acuerdo al Reglamento en el Art. VIII. 32 deberán donarse estas áreas a la municipalidad correspondiente. El interesado podrá donar a la municipalidad correspondiente los terrenos en forma rústica destinados a Áreas Verdes y de Equipamiento Social, previo al equipamiento de los mismos en el momento de dar inicio a las obras de parcelación. La recepción final mencionada en el Art. VIII. 30 del Reglamento, solamente podrá solicitarse después de haber equipado el área verde. OPAMSS podrá observar la recepción de obras por el incumplimiento de cualquiera de las disposiciones dadas en el Permiso de Construcción.

Finalmente, en los programas de Mejoramiento de Barrios se ha determinado la importancia de la capacitación a las familias y líderes de la comunidad a fin de fortalecerlas, lograr la participación activa de la mayoría de la población y para la sostenibilidad, el mantenimiento preventivo y correctivo de las obras ejecutadas en el Barrio. Esto se logra a través de la determinación de las estipulaciones para el adecuado uso, conservación y transferencia de obras mejoradas a instituciones y familias a través de planes de mantenimiento.

3.4. Introducción y mejora del servicio de agua potable y saneamiento

La introducción de agua potable y saneamiento para los barrios precarios es una de las más importantes necesidades básicas que se identifican en los programas de mejoramiento de barrios. El abastecimiento de agua potable domiciliar está regulado en las "Normas técnicas para abastecimiento de agua potable y alcantarillado de aguas negras", las cuales establecen el procedimiento general. En cuanto a los recursos hídricos, existe diversidad de normas que otorgan competencias a diferentes instituciones. No obstante, pocos de los documentos vigentes cuentan con reglamento de aplicación, la mayor parte de las normativas contemplan la

protección y manejo adecuado de los recursos hídrico pero no define la forma en que deben cumplirse. Adicionalmente, dada la multiplicidad de competencias entre instituciones como ANDA, alcaldías municipales, Ministerio del Medio Ambiente, Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, Ministerio de Agricultura, entre otros, cuando se dan casos concretos, estas instituciones no asumen activamente su responsabilidad.

La Constitución establece los alcances primarios de la normativa en cuanto a la explotación del agua potable, autonomía municipal y la asociación de municipios para rea-

lización de obras que tengan como finalidad el bien común. También determina que el subsuelo (aguas subterráneas) es propiedad del Estado y por lo tanto le compete su explotación pudiendo otorgar concesiones para su explotación. La Ley del Medio Ambiente en el Art. 4 declara de interés social la protección y mejoramiento del medio ambiente. Las instituciones públicas o municipales, están obligadas a incluir, de forma prioritaria en todas sus acciones, planes y programas, el componente ambiental. El Gobierno es responsable de introducir medidas que den una valoración económica adecuada al medio ambiente acorde con el valor real de los recursos naturales, asignado los derechos de explotación de los mismos de forma tal que el ciudadano al adquirirlos, los use con responsabilidad y de forma sostenible. El Código de Salud establece la competencia del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social en el área de disposición de excretas.

Asimismo interviene en normativas de calidad del agua para consumo humano. Los municipios también tienen competencias sobre la promoción de programas de saneamiento ambiental, protección de los recursos

naturales y aprobación de planes de desarrollo urbanos y rurales. El Código Civil rige los derechos reales y los contratos. De esta forma se regula la constitución de servidumbres legales y servidumbres voluntarias, la cual es la figura jurídica que se utiliza normalmente por ANDA, para la constitución de derechos sobre los SAPS. También existen situaciones que no regula la norma a detalle y da lugar a interpretaciones discrecionales como el cálculo de la población futura y compactaciones de redes de agua potable, entre otros.

Con la creación de la ANDA, como Institución autónoma, el Estado centraliza el abastecimiento de acueductos y alcantarillados y es responsable de proveer y ayudar a proveer a los habitantes de la República de "Acueductos" y "Alcantarillados" mediante la planificación, financiación, ejecución, operación, mantenimiento, administración y explotación de las obras necesarias o convenientes. (Art. 2 Ley de ANDA). En este sentido, el Art. 3 literal k) manifiesta que dentro de sus facultades se encuentra "Adquirir, utilizar y tratar aguas superficiales o subterráneas y disponer de las mismas para la provisión de las poblaciones y zonas rurales".



Se transfiere a ANDA por ministerio de ley los acueductos y alcantarillados, incluyendo los derechos, servidumbres y bienes útiles a tales servicios que sean propiedad del estado, los municipios o Instituciones autónomas, también se mandó a las municipalidades y demás corporaciones gubernamentales a hacer entrega material a ANDA de los acueductos y alcantarillados bajo su administración o dominio sin retribución o indemnización por parte de ANDA, en el entendido de que estos sistemas continuarán sirviendo a la comunidad. (Art. 25 Ley de ANDA) ANDA se convierte en el principal proveedor de acueductos y alcantarillados del país.

En este sentido, ANDA goza de preferencia para el uso o aprovechamiento de cualquier cuerpo de aguas u otros bienes de propiedad nacional o privada, que sean considerados necesarios para abastecimiento de aguas de descarga de alcantarillados sanitarios, sobre cualquier derecho que con las mismas finalidades tuvieren o alegaren personas naturales o jurídicas, organismos oficiales o semioficiales (Art. 70 Ley de ANDA).

Asimismo, ANDA tiene la facultad de expropiar inmuebles cuando necesitare los terrenos y no se pudiere adquirir por el contratación directa. (Art. 57 Ley de ANDA). Los servicios que presta ANDA, no obstante, pueden ser descentralizados mediante figuras jurídicas tales como la donación (Art. 233 Constitución) Comodato, Compraventa (1597, 1598, 1599 y 1605 del Código Civil), Empresa Municipal, Sociedades de Economía Mixta (Art. 3, literal "r", Ley de ANDA) Contrato de Gestión ANDA/ Empresa Municipal, de tal manera que el servicio puede ser prestado directamente por ANDA o por medio de las alcaldías municipales, juntas de agua y ADESCOS, ONG'S o por personas particulares especialmente urbanizadores.

El Acuerdo Ejecutivo N° 197, de fecha 24 de febrero de 2010, establece tarifas preferenciales para la introducción de agua potable y alcantarillado por parte de ANDA a favor de los Asentamientos Humanos en desarrollo, siempre que el proyecto sea ejecutado por el Gobierno Central, entidades oficiales autónomas, municipalidades y asociaciones o fundaciones sin fines de lucro, nacionales o extranjeras. Para emitir la declaratoria la institución que apoye a la comunidad en el Proyecto, como FUNDASAL, gestionará ante la Junta de Gobierno de ANDA la declaratoria presentando a la Región Metropolitana el requerimiento. ANDA revisa la documentación y verifica los datos y lo remite a la Junta de Gobierno el cual emite un dictamen concediendo o no la calificación de interés social.

Por otro lado, debido a que en muchas ocasiones la topografía del terreno no permite que se cumplan los anchos mínimos exigidos por ANDA, existen vacíos legales para aplicar la norma a este tipo de asentamientos consolidados. En el saneamiento de aguas negras, existen situaciones de la topografía del terreno que no cumplen las pendientes mínimas en colectores de descarga, la separación horizontal de tuberías de agua potable y aguas negras. Sin embargo, algunas problemáticas son resueltas a través de Convenios suscritos entre ANDA y organismos que apoyan a las comunidades en este tipo de obras, como FUNDASAL, en los cuales se autoriza variar los requisitos mínimos establecido en la normativa, tales como variar el diámetro de las tuberías para el alcantarillado sanitario, la profundidad de tuberías y la dimensión de cajas de registro para el alcantarillado sanitario, separación de los sistemas de agua potable, entre otros.

Diagnóstico, evaluación de fuentes, prefactibilidad y factibilidad del proyecto

Todo proceso de introducción y mejora de Sistemas de Agua Potable y Saneamiento (SAPS) debe partir de un diagnóstico de necesidades en el que una comunidad participe activamente, para así poder determinar

el caudal que abastezca de la manera más adecuada a la población demandante, y se garantice un buen funcionamiento y sostenibilidad de los SAPS. Luego, en base al número de personas que serán abastecidas,

deberá identificar las fuentes de abastecimiento, verificar el aforo tanto de invierno como de verano. Si la fuente da el suficiente caudal para abastecer a la población por conexión domiciliar o cantareras, se realiza una prefactibilidad técnica que deberá contener un levantamiento topográfico (altimetría y planimetría) que identifique la infraestructura existente, perfiles, distribución de viviendas, distancias, elevaciones, ubicación de letrinas, cantareras, servidumbres, y demás; un análisis de muestras de agua cuando hay fuente; un estudio hidrogeológico, cuando se necesite perforar pozo; un sistema de disposición de excretas existente; el tipo de sistema de agua, si es de gravedad o por bombeo; el aforo; y la presión en el punto de entronque dado por ANDA.

También es necesario realizar un estudio socioeconómico de la comunidad o comunidades posibles beneficiarias del proyecto que identifique la capacidad de los recursos económicos, materiales y humanos disponibles en la comunidad, así como el interés de involucrarse en el mejoramiento del Barrio. Es necesario que al identificar las fuentes de abastecimiento se identifique al propietario de las mismas, en caso que no sea factible el servicio por medio de ANDA. Puede resultar que los propietarios sean particulares, o propiedad municipal, por lo que se necesite un acuerdo con los mismos para la prestación del servicio.

Posteriormente, el ingeniero responsable del proyecto presenta la solicitud de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario del proyecto ante ANDA pagando la tarifa correspondiente. Se realiza una inspección de campo en la que participa la comunidad y emite un dictamen en el cual autoriza la solicitud de factibilidad de conexión de agua potable y aguas negras a partir de la red de ANDA. El certificado de validez de esta factibilidad tiene validez dentro de un año pudiendo revalidarse por seis meses siempre que el interesado demuestre que continúa con el proceso de aprobación en otras instituciones. ANDA también puede no aprobar la solicitud de factibilidad en cuyo caso la comunidad

deberá considerar otro tipo de abastecimiento.

Si otorga la factibilidad, la institución responsable del proyecto presenta a la comunidad el resultado de la evaluación de las fuentes y el estudio de prefactibilidad, estableciendo prioridades sobre la introducción, rehabilitación, ampliación, y administración de sistemas de agua potable, letrización, manejo y/o tratamiento de aguas grises y manejo/disposición de residuos sólidos. Se les informa de los costos del proyecto, relación costo beneficio. En el caso que no sea factible la conexión domiciliar de acueductos y alcantarillado por la red de ANDA existen otras soluciones alternativas como es recurrir a otras entidades descentralizadas o autoabastecidas cercanas a la comunidad y a las juntas rurales de agua cuando el inmueble se encuentre en las zonas rústicas. También podrán proveerse del servicio de agua potable mediante la construcción de pozos.

En caso no sea factible el alcantarillado sanitario, el Ministerio de Salud Pública es el responsable de las normas para la fabricación, instalación y mantenimiento de artefactos sanitarios en general, asimismo, desarrollará programa de letrización, principalmente en las áreas rurales. También elabora, aplica y verifica el cumplimiento de la Norma Técnica Sanitaria sobre instalación, uso y mantenimiento de letrinas secas sin arrastre de agua, desarrollará programas de saneamiento ambiental, encaminados a lograr para las comunidades la disposición adecuada de excretas y aguas servidas, Autorizar y vigilar el manejo (sistema primario: fosa séptica y pozos resumideros) de las aguas residuales y autorizar la construcción de sistemas de tratamiento primario para aguas residuales.

De conformidad a las condiciones físicas que presentan las comunidades ubicadas en los municipios del área metropolitana de San Salvador, no se puede proyectar de una forma colectiva un tratamiento.

Diseño del proyecto

La Institución responsable del proyecto elaborará el diseño y el presupuesto, que refleje la ubicación de viviendas y cobertura del sistema de agua potable. El diseño del proyecto ajusta los estudios de factibilidad técnica, económica, social y legal, así como define la cantidad y calidad del agua a suministrar según la demanda de la comunidad y el sistema de alcantarillado. También define la planificación para la realización del proyecto, plazo de ejecución, recursos disponibles, presupuestos y responsables de cada actividad dentro del alcance del diseño final de la carpeta de ejecución de obras.

La carpeta técnica del proyecto se presenta en asamblea general de la comunidad coordinada por la ADESCO, informando sobre el costo estimado del proyecto, contrapartes del mismo y tarifa mínima probable. En este nivel del proceso se otorgan convenios entre la institución responsable del proyecto y la comunidad en el que se establecen los compromisos de ambas incluyendo los aportes de la comunidad, tanto económicos como aporte de mano de obra no calificada y el del manejo/mantenimiento del sistema de agua potable y saneamiento: aguas residuales, disposición adecuada de las excretas. Asimismo cada familia firma una Carta Compromiso, en la que manifiesta su disposición de colaborar y cumplir los compromisos adquiridos.

Las normas técnicas de abastecimiento de agua potable y alcantarillados de aguas negras, establecen una serie de requisitos para la elaboración del diseño de planos

para la instalación de agua potable domiciliar, así como parámetros de diseño y elementos con los que puede contar el sistema de alcantarillado y las condiciones mínimas con las cuales debe cumplir dicho sistema. Adicionalmente, todo proyecto de esta índole debe presentar la Memoria Técnica del Proyecto. Al elaborar los planos de diseño se debe realizar un presupuesto por medio de la definición de las cantidades de obra de los planos de diseño, y la elaboración de costos directos como los precios de los materiales, mano de obra. También se incluyen dentro de los costos de mantenimiento preventivo y correctivo del sistema de agua potable y alcantarillado.

FUNDASAL ha tenido experiencias exitosas a través de la suscripción de convenios marco de cooperación y coordinación interinstitucional para la ejecución de programas de mejoramiento de barrios con el objeto de mejorar las condiciones de saneamiento a las familias que habitan los barrios precarios, en el convenio ANDA/FUNDASAL se busca asegurar a las familias un servicio de agua potable estable y sostenible con cobertura domiciliar y alternativas para la evacuación de aguas negras ya sea incorporándolas a los sistemas públicos o buscando alternativas tecnológicas que se adecuen al entorno en que habitan. Entre los aportes institucionales se destaca el compromiso de ANDA de autorizar un diámetro mínimo en tuberías para el alcantarillado sanitario de diámetro de 6"; profundidad de tuberías mínima de 0.65 mts y dimensión de cajas de registro para el alcantarillado sanitario que no puede ser menor de 1 m x 0.65 mts. hasta 100 mt².

Aprobación y ejecución de proyecto

El responsable del proyecto entrega a ANDA la solicitud con anexos, en formulario proporcionado por ANDA en la Gerencia Regional. El departamento de Operaciones de la Gerencia Regional recibe documentación, revisa el proyecto y elabora resolución que puede aprobar los planos o devolverlos. El responsable del proyecto recibe resolución y

da Vo. Bo. La Ley de ANDA establece en el Art. 40 y siguientes la forma de constituir las servidumbres de agua potable y aguas negras a favor de ANDA: por contratación directa con los propietarios de los terrenos sirvientes en escritura pública; por sentencia de juez competente; y por expropiación. En los procesos actuales, ANDA requiere de la

constitución de servidumbres voluntarias en el momento que se ha aprobado el proyecto por la unidad respectiva. Si debe constituirse servidumbre, el Departamento de Operaciones de ANDA remite copia de la resolución y planos que contienen servidumbres o terrenos a la Gerencia Legal de ANDA. El propietario del inmueble a través del ingeniero responsable del levantamiento debe tramitar la ubicación catastral y la aprobación del plano de constitución de la servidumbre ante CNR, previo pago del arancel correspondiente, al emitir la Revisión de planos favorable por el CNR, el ingeniero responsable del levantamiento elabora la descripción técnica de la servidumbre que se constituirá, prepara expediente y remite a la Gerencia Legal de ANDA. Al ser esta aprobada, se elabora la escritura de constitución de servidumbre a favor de ANDA y se presenta al CNR para su inscripción, previo pago del derecho de registro correspondiente. Este es un requisito indispensable para la habilitación de los sistemas de agua potable y alcantarillado. El proceso de ejecución de obras, por su parte, es el que requiere mayores recursos: financieros, parti-

cipación comunitaria. En esta etapa del proyecto se implementará la infraestructura sanitaria propuesta como son tanques, tuberías de conducción y distribución, letrinas, sistemas de disposición de excretas y otros. Se organizan grupos de trabajo integrados por habitantes del Barrio para ejecutar las obras planificadas en el proyecto. Debe identificarse las bodegas en las que se depositarán los materiales y se capacitarán bodegueros que son miembros de la comunidad. Finalmente, se inicia la ejecución de la obra física, es importante las reuniones de asamblea general para informar avances del proyecto, problemas encontrados, informe de los aportes de la comunidad tanto de mano de obra como aportes monetarios. Durante la ejecución pueden encontrarse dificultades tales como resistencia de las familias de desconectar las tuberías pirata, falta de apoyo de las familias, dificultades del terreno como encontrar tuberías subterráneas que no se habían detectado antes, oposición de las comunidades o colonias vecinas para la conexión de agua potable a partir de la fuente que compartirán.

Recepción y habilitación de obras

De conformidad a la normativa de ANDA, es necesario hacer recepciones parciales o totales de las obras. Una vez notificada la aprobación de planos, el propietario del proyecto, notificará a la Unidad encargada de la Gerencia Regional respectiva el **inicio de obra** para la instalación de acueducto y alcantarillado sanitario del proyecto, la cual será notificada por lo menos con diez días hábiles de anticipación, señalando al encargado del proyecto. El propietario presentará una solicitud de inspección para la obra ejecutada en la Gerencia Regional correspondiente cuando las tuberías hayan sido instaladas y no cubiertas por suelo, sean de acueductos y/o alcantarillado sanitario. La solicitud podrá ser por la totalidad del proyecto o por tramos parciales, las cuales serán confrontadas con lo establecido en la resolución y normas técnicas. La solicitud de inspección de obra ejecutada deberá ser presentada a la Unidad encargada de la

Gerencia Regional respectiva. Los criterios técnicos para evaluación y recepción serán establecidos y basados en las Normas Técnicas vigentes de ANDA. Los diseños de los mismos serán elaborados sobre la base de normativa aprobada por ANDA para la construcción de sus sistemas. ANDA podrá hacer cualquier requerimiento al profesional responsable del diseño hidráulico, el titular del proyecto, el representante legal o el profesional residente. Las etapas de construcción propuestas y aprobadas por ANDA, deberán ejecutarse en el orden aprobado y no procederá la recepción si se incumple esa disposición. De lo contrario, el interesado estará en la obligación de presentar a ANDA la justificación de dichos cambios con suficiente anticipación, debiendo modificar los planos del proyecto. El departamento de Operaciones de Gerencia Regional de ANDA realiza la supervisión de obras en base a la inspección de campo. En caso de existencia

de servidumbres en el proyecto a desarrollar, el interesado deberá tramitar las escrituras de constitución de servidumbre a favor de ANDA e inscribirlas en el CNR. Este requisito será cumplido durante la ejecución del proyecto. En caso de necesidad de utilizar una servidumbre existente que ya esté constituida a favor de ANDA, y que esté debidamente reflejada en los planos aprobados, ésta podrá ser utilizada en forma inmediata. El propietario o titular del proyecto deberá presentar una fianza de buen funcionamiento de obra por un plazo de dos años, por un monto del 10% del valor de los sistemas de acueducto y/o alcantarillado, para garan-

tizar que el proyecto que ejecutó y entrega a ANDA, funciona. Esta será presentada junto con la solicitud de recepción parcial o final, según sea el caso. Se aceptará la opción que laboratorios de suelos y materiales registrados por OPAMSS o VMVDU que puedan certificar la recepción parcial de obra en las pruebas de presión en agua potable y en las de hermeticidad de aguas negras. Finalmente ANDA emite el Acta de verificación de obra u observaciones. El informe de campo, el acta de verificación de recepción parcial o final en campo o el acta de traspaso de obra hidráulica, no significa la habilitación de las instalaciones.



3.5. Introducción y mejora del servicio de energía eléctrica

En el tema de energía eléctrica, se encuentran serias deficiencias normativas, en cuanto a la obligatoriedad de las empresas de asegurar el servicio universal a todas las familias, estas deficiencias orillan a muchas familias a realizar conexiones ilegales que ponen en peligro sus propias vidas e incluso la red de servicio completo. Se considera de manera general que además del punto acotado, el tema de energía eléctrica está bien desarrollado en la normativa, encontrándose inconvenientes únicamente en los casos de áreas verdes recreativas cuando la propiedad no corresponde a la municipa-

lidad, para lo cual se deberán utilizar los procedimientos descritos en los apartados de seguridad en la tenencia y dotación de equipamiento social.

Según la Constitución de la República, es obligación del Estado asegurar a los habitantes de la República el bienestar económico y la justicia social, por lo que de la misma manera se establece que los beneficios de la productividad deberán ser asegurados para el mayor número de habitantes del país. Uno de los rubros que tienen mayor incidencia en las actividades productivas de la

población es el servicio de energía eléctrica. A raíz de esta premisa el Estado ha generado un sistema normativo que regula el acceso y calidad de este servicio a la población. Es importante destacar que en nuestro país, la distribución de energía eléctrica pasó al Gobierno entre los años de 1985 a 1986. A principios de la década de los años 90' se generan las reformas al sector eléctrico iniciándose el proceso de privatización. En 1996 se aprueba la SIGET. Es así que en El Salvador la distribución de energía eléctrica se encuentra en la empresa privada quienes proporcionan el servicio a nivel general e incluso a los barrios marginales. El Art. 2 de la Ley General de Electricidad, establece como uno de sus objetivos principales, el de fomentar el acceso al suministro de energía eléctrica para todos los sectores de la población.

Lo anterior es conocido como el principio de servicio universal, que significa dar acceso a todos los ciudadanos en igualdad de condiciones a la prestación y recepción de los servicios, debiendo este ser un principio esencial y básico en las políticas de combate a la pobreza. Esta Ley establece un sistema en el que diferentes actores juegan un papel específico que va desde la generación energética, hasta la entrega de la energía al usuario final, el cual tiene como ente regulador a la SIGET y como ente Rector al Ministerio de Economía.

En el tema de acceso a la energía, tanto el Gobierno Central como las municipalidades participan de diferentes proyectos y fondos en coge-tión con las compañías distribuidoras. Para el caso del Gobierno Central, se creó por ley, desde 1998 el Fondo de Inversión Nacional en Electricidad y Telefonía, (FINET) que tiene dentro de sus atribuciones las de recibir y administrar recursos financieros para el cumplimiento de sus objetivos y la de subsidiar la construcción y mejoramiento de la infraestructura para el suministro de energía eléctrica y la prestación

de servicios de telefonía en áreas rurales y de bajos ingresos.

Este fondo es principalmente canalizado por las compañías distribuidoras y las municipalidades, no obstante tienen un procedimiento de solicitudes generales que las comunidades pueden realizar en conjunto con los actores mencionados. En cuanto a las obligaciones de prestación del servicio, el distribuidor únicamente está obligado por el Art. 77 C de la Ley General de Electricidad a expandirlo según su capacidad y hasta determinada área según conste en los planes de inversiones periódicamente aprobados. Esta restricción en cuanto a las obligaciones de los distribuidores, aunada a la regulación que da el Art. 10 de la Ley General de Electricidad que establece que los operadores no tendrán más obligaciones de prestar servicios o realizar suministros que las contenidas en la Ley y en sus contratos, provoca en muchas ocasiones que determinadas comunidades o proyectos no se planifiquen o dispongan en los planes de inversión a corto plazo, por lo que sin el aporte de un agente externo, no se provee a la comunidad del servicio de energía. He aquí que se ve la necesidad de propiciar la contraloría ciudadana para que se cumplan los objetivos planteados en las normas y que las instituciones encargadas de emitir regulaciones, realicen su papel de manera eficaz e inflexible.

El sector de energía eléctrica está compuesto por la institucionalidad detallada en la Tabla 3. Existen también empresas comercializadoras de energía eléctrica que se rigen bajo el Reglamento Aplicable a las Actividades de Comercialización de Energía Eléctrica. Todo lo anterior nos muestra que el sector de energía eléctrica está regulado por varias instituciones gubernamentales y la distribución de energía eléctrica está en manos de particulares, de empresas que son las que tienen la competencia para proveer de energía eléctrica a los barrios marginales.

Tabla 3.
Institucionalidad relacionada a la regulación, generación, transmisión y distribución de energía eléctrica en El Salvador.

Regulación	Distribución
<p>Ministerio de Economía: responsable a nivel normativo de la conducción del sector energía.</p> <p>SIGET: encargada de regular los precios de los intercambios entre los generadores, distribuidores y consumidores. Entre otras funciones aprueba los precios de la energía y tutela la libre competencia en el mercado.</p> <p>DEE del Ministerio de Economía: es la institución estatal encargada de la planificación eléctrica del país.</p> <p>UTI: regula el mercado de compra y venta de la energía.</p> <p>FINET: Instrumento para administrar los fondos destinados a las municipalidades en proyectos de electricidad y telecomunicaciones.</p>	<p>Empresas distribuidoras de Energía Eléctrica son: CAESS, CLESA, DELSUR y EEO. Cada una de estas empresas era fiene una red de distribución orientado su servicio regionalmente: CAESS en la región centro-norte, DELSUR en la región centro-sur, CLESA en la región occidental, DEUSEM en el sur de Usulután y EEO en la región oriental absorbiendo las zonas de electrificación rural de CEL.</p>
Generación	Transmisión
<p>CEL es la institución autónoma responsable de generar y distribuir la energía eléctrica en el país.</p>	<p>ETESAL. Empresa Pública que opera y mantiene el sistema de transporte de energía.</p>

En este sentido, para iniciar un proyecto de introducción o mejoramiento de redes de alumbrado público y/o redes generales internas que faciliten conexiones domiciliarias

y contribuyan con la seguridad del barrio, es necesario hacer un diagnóstico previo que identifique el estado de la red eléctrica existente dentro de la comunidad.

Introducción / mejoramiento de alumbrado público

Las alcaldías municipales son responsables por la introducción y el mantenimiento del alumbrado público, es así que el Art. 130 de la Ley General Tributaria Municipal, establece que estarán afectos al pago de las tasas, los servicios públicos tales como los de alumbrado público, aseo, ornato, entre otros. En base a lo anterior todas las acciones de mejoramiento de barrios en el tema de alumbrado público, deberán de tramitarse en conjunto con las alcaldías municipales, cumpliendo con los requisitos que establezcan las ordenanzas y la normativa técnica requerida. Como se dijo anteriormente la introducción y mantenimiento de los servicios de alumbrado público corresponde a las municipalidades, he aquí la importancia del papel de las comunidades organizadas para exigir el cumplimiento efectivo de esta competencia, a través de la gestión constante acompañada por actores experimentados como FUNDASAL u otra ONG.

Para el caso de alumbrado público en zonas verdes recreativas, será requisito indispen-

sable que la comunidad verifique junto con la municipalidad la propiedad de los inmuebles en las que estas han sido constituidas, ya que de manera general la alcaldía únicamente gestionará este tipo de proyectos si la misma, es propietaria de las zonas recreativas, lo cual le permitirá llevar un control de estas inversiones y la compañía distribuidora puede asegurar el cobro en dichos espacios. Para el caso de que la alcaldía no sea la propietaria de estas áreas, se recomienda iniciar el proceso de legalización de las mismas antes de proceder al diseño y ejecución del proyecto.

Las comunidades deberán solicitar por vía escrita y de preferencia acompañadas por actores experimentados como FUNDASAL u otra ONG's, la dotación del servicio de alumbrado público, como se dijo anteriormente, luego de llenar las solicitudes o formatos de solicitud en su caso, la comunidad deberá jugar un papel de seguimiento de los trámites para que su solicitud sea atendida, acompañados por la parte social y técnica de las

instituciones de apoyo mencionadas. Una vez entregados los formatos o solicitudes, las alcaldías deberán gestionar por cuenta propia o por medio de la compañía de electricidad, el diseño y ejecución de proyecto, cabe mencionar que en muchos de estos casos la gestión se hace de manera conjunta entre las comunidades y las alcaldías.

En muchos casos el diseño es apoyado por la comunidad por medio de colaboradores como FUNDASAL, la cual se puede realizar de manera directa o por medio del pago de la compañía distribuidora de energía. Una vez realizado el diseño la alcaldía procede a la ejecución directa del proyecto o a su ejecución por medio de agentes subcontratados para lo cual deberá respetar los procesos de contratación establecidos por las normativas de adquisiciones y contrataciones del sector público. En muchas ocasiones las municipalidades no tienen contemplado dentro de su planificación de inversiones determinadas comunidades o los fondos con los que cuenta no son suficientes para ejecutar el proyecto, en razón de lo cual, pueden solicitar por medio de convenios el aporte de contrapartidas en dinero, trabajo o especies a fin de desarrollar el proyecto. En este tema específico de las contrapartidas, participan

instituciones del gobierno central, cooperantes como el caso actual de la Cuenta del Milenio, e instituciones como FUNDASAL. En este proceso la comunidad será la encargada junto con las instituciones que colaboren con ella de hacer las gestiones pertinentes para la instalación del servicio.

Concluido el proyecto se aplicará la Normativa para la Facturación del Servicio de Alumbrado Público, de las compañías distribuidoras hacia las municipalidades, las cuales redirigen dicho cobro a los consumidores finales del municipio, por medio de las ordenanzas por tasas y servicios municipales. No obstante las regulaciones existentes, el cobro de tasas generalizadas y el procedimiento mencionado, no existe una normativa clara que determine un procedimiento que asegure el servicio universal en temas de alumbrado público, permitiendo que los proyectos en esta materia dependan de las prioridades y fondos determinados por las municipalidades y en algunos otros casos que sea la misma comunidad u ONG como FUNDASAL las que coadyuven en el financiamiento de este tipo de proyectos, tanto para las calles de la comunidad como para los espacios comunitarios de la misma.

Acceso y conexión a redes primarias y/o secundarias

La intervención en este tipo de proyectos atiende principalmente a la habilitación o disposición de la red eléctrica para permitir el acceso de los habitantes de la comunidad que no cuentan con el servicio de energía residencial o de aquellos que se conectan a la red de forma ilegal. Además, atiende al reordenamiento y mejora de la red interna a fin de propiciar seguridad a las familias que habitan la comunidad. En estos casos las instituciones de apoyo a la comunidad como FUNDASAL, dan asesoría y en muchos casos aportan contrapartidas y tienen un papel preponderante en la asesoría y organización de la comunidad, aquí que se hace indispensable el acompañamiento técnico y social.

De manera general el procedimiento requiere de la participación activa por parte de la

compañía distribuidora y/o la comunidad o el organismo que la apoye en su caso, y cubre los siguientes pasos:

- **Obtener la factibilidad de conexión a la red existente**, procedimiento que se inicia con presentación de una solicitud, la cual puede ser acompañada y asesorada de la parte social de las instituciones u organizaciones colaboradoras.
- **Presentar conjuntamente con el formulario de solicitud debidamente completo, los planos del proyecto de la instalación de la red con la información general del mismo.** (Los planos los puede hacer la Fundación o se puede pedir la gestión a la compañía que los elabore pagando un arancel por el servicio, para que la compañía emita la factibilidad.

- Los planos del proyecto de instalación deberán contener la **nomenclatura específica de las obras a construir**, planimetría del lugar, simbología indicativa de postera existente y a proyectar, canalización y distancias, y la proyección de retenidas en postes y pozos de visita de la canalización.
- Se **aprueba el diseño** por parte de la compañía eléctrica.
- Se **notifica a la alcaldía**.
- **Se ejecuta la obra**.
- Se da **capacitación** sobre manejo, costos de energía, mantenimiento y trámites para adquirir la conexión domiciliar.

Para el caso de sustitución de tendido antiguo no ilegal, únicamente se realizará el trámite con la compañía distribuidora. Con respecto a las servidumbres y áreas de protección por tendido eléctrico, el artículo Art. V.16 del reglamento de la Ley de OPAMSS, establece que para líneas de conducción de energía eléctrica será CAESS o CEL, según el caso, quien definirá la misma, y que las servidumbres establecidas para el sistema de abastecimiento de agua potable, de drenaje de aguas lluvias y aguas negras. Por otra parte establece que la conducción de energía eléctrica, deberá estar en todo tiempo libre de cualquier tipo de edificación con el objeto de poder efectuar trabajos de inspección, mantenimiento y/o reparación.

Respecto de la regulación anterior es necesario hacer notar, que en muchas ocasiones, existen viviendas debajo de las redes del tendido eléctrico lo cual se convierte en una infracción a la normativa urbanística que impide la legalización de este tipo de terrenos y que pone en riesgo a las familias que habitan bajo el tendido eléctrico. En este tipo de casos se debe buscar con la compañía eléctrica la gestión para el traslado de dichas líneas y en último caso buscar el reasentamiento de las personas que viven bajo estas condiciones.

Por causa de la existencia o necesidad de constitución de servidumbre, es importante realizar análisis jurídicos catastrales, que

ayuden al desarrollador del proyecto a establecer los derechos existentes, situación de los inmuebles y formas de constitución de las servidumbres. En el caso de la cogestión de fondos para la introducción y readecuación de redes de servicio eléctrico, es necesaria la firma de convenios que delimiten las actividades de los participantes en el proyecto.



Según el Art. VII. 14 De los Trámites, numeral 20, del Reglamento de la Ley de OPAMSS las Instituciones encargadas de proveer los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica deberán exigir para la conexión domiciliar de dichos servicios, el permiso de Habitar extendido por la Municipalidad correspondiente, y la inscripción catastral o localización del inmueble. Este artículo no se cumple a cabalidad en beneficio de muchas familias que han sido conectadas por las compañías distribuidoras no teniendo legalizados sus terrenos. No obstante esto tiene implicaciones en la producción de suelo urbano ilegal ya que la posibilidad de tener acceso a servicios bási-

cos en terrenos ilegales incentiva los asentamientos precarios. El procedimiento para conexiones domiciliarias es el siguiente:

- **Presentar el formulario de la descripción técnica de la instalación eléctrica interna**, de acuerdo al Formulario Establecido por la empresa distribuidora. Este debe ser extendido por un Ingeniero Electricista graduado o por un Electricista acreditado para extender dicha certificación (presenta copia del carné donde se le acredita como Electricista Autorizado por SIGET).
- Se anexa un **croquis de ubicación geográfica**, indicando nomenclatura completa y cualquier otro punto de referencia que permita un rápido acceso al lugar.
- Se presenta **copia de escritura o documento que pruebe la tenencia de la propiedad**, compraventa, alquiler, promesa de venta, o donación, etc. (Este requisito no tiene mayores procedimientos de verificación, incluso se puede sustituir por carta del "propietario")
- Si la persona que solicita el servicio no es el propietario del inmueble, deberá presentar una carta de autorización firmada por un notario, solicitando la conexión de su servicio y fotocopia de su Documento Único de Identidad (DUI).
- Si la construcción de línea pasa por terreno privado, deberá presentar la correspondiente escritura de servidumbre o en su defecto una carta notariada de autorización de los dueños del terreno y copia de su DUI, Licencia de Conducir o Pasaporte.
- Si el servicio se va a conectar a línea privada, ésta deberá estar construida según acuerdo 66-E "Estándares para la construcción de líneas aéreas de distribución de energía eléctrica" emitido por SIGET. Además, tendrás que presentar una carta de autorización autenticada y la fotocopia de DUI, Licencia de Conducir o Pasaporte del propietario de la línea.
- Si el servicio es solicitado por una persona jurídica, presenta fotocopia de escritura de constitución de la sociedad, copia de nom-

bramiento y DUI del Representante Legal, copia del NIT de la empresa y tarjeta de registro de contribuyente.

- En caso de no tener escritura de propiedad a su nombre o de estar solicitando un servicio provisional, deberá efectuar un depósito de garantía cuyo monto se informará al momento de la contratación.
- El pago de la conexión de servicio se determina de acuerdo a las características del suministro, este costo se informará al presentar la solicitud.
- Este mismo procedimiento aplica para las conexiones de casas comunales y espacios cerrados comunitarios, de los cuales se hará responsable la alcaldía o la comunidad.

Existen condiciones especiales de tarifas contempladas en los términos y condiciones generales del pliego tarifario, para la conexión de servicios de energía eléctrica en los municipios clasificados como pobreza extrema severa y pobreza extrema alta de acuerdo con el mapa de pobreza elaborado por el FISDL, y no obstante no aplica a los municipios objeto de estudio del presente documento.

Para la entrega de las obras, en los programas de Mejoramiento de Barrios se ha determinado la importancia de la capacitación a las familias y líderes de la comunidad a fin de fortalecerlas, lograr la participación activa de la mayoría de la población y para la sostenibilidad, el mantenimiento preventivo y correctivo de las obras ejecutadas en el barrio. Esta capacitación es constante desde el inicio del proceso hasta su finalización. Respecto de los temas de energía, es importante capacitar a la comunidad en temas de seguridad, cuidado y manejo de redes y temas de los costos asociados. Este tipo de capacitaciones puede evitar tragedias por mal uso de las redes y genera conciencia sobre los costos relacionados con la energía eléctrica y las formas para ahorro en estos servicios.

3.6. Introducción y mejora del servicio de aguas lluvias

Las comunidades marginales son vulnerables a las inundaciones debido a su cercanía con zonas de protección de ríos y quebradas y al inadecuado sistema de evacuación y drenaje de aguas lluvias. La irregularidad del terreno y de la distribución de los lotes ocasiona que la escorrentía atraviese los lotes de la comunidad. En este tema un punto fuerte del análisis de las obras a realizarse proviene de la elaboración de estudios hidrológicos y cálculos hidráulicos por técnicos especializados que proporcionan insumos para costear las obras necesarias. Entre las principales dificultades que se encuentran en el desarrollo de los proyectos de mejoramiento de barrios en el tema del drenaje de aguas lluvias son los costos económicos por magnitud de las obras a ejecutarse, la necesidad de reubicar familias por respeto a áreas y zonas de protección o áreas de trabajo, el mal uso de las obras ya que se da el caso que se utiliza como botaderos por la misma comunidad y la falta de interés de la comunidad para el mantenimiento de las obras, lo que implica atraso en las obras o la no finalización de las mismas.

En lo relativo a la normativa, la facultad para otorgar la factibilidad del drenaje de aguas lluvias corresponde a OPAMSS, en los casos del área metropolitana de San Salvador, a las alcaldías con planes de desarrollo local y al VMVDU, en el resto de las municipalidades del país. No regula quién es la responsable de la planificación, control y mantenimiento de los sistemas, por lo que tienden a colapsar. Por otra parte la normativa establece disposiciones generales para las urbanizaciones, pero no es adaptada a las necesidades de las comunidades asentadas por lo que técnicamente no cumplen con la totalidad de los mínimos requeridos tal como sucede por ejemplo en los tamaños de las cajas se adecuan a los anchos de los pasajes o espacios disponibles; también en los pasajes no es posible cumplir con la distancia permisible entre la parte superior de la tubería y la rasante de 1.5 mts. A pesar de las dificultades existentes, los programas de mejoramiento de barrios realizan análisis para cumplir en

general con los procedimientos y requisitos establecidos en la normativa.

En primer lugar, la Institución responsable del proyecto, realiza un diagnóstico identificando riesgos por desbordamiento e inundaciones; situación de los sistemas de drenajes improvisados; situación de viviendas en sistemas de drenaje; redes de drenaje de aguas lluvias y quebradas o ríos para posible descarga; niveles de crecidas máximas en las quebradas; y situación de impacto en el punto de descarga aguas abajo. La institución de apoyo realiza levantamiento topográfico con identificación de puntos críticos, procesamiento de datos, elaboración de planos, infraestructura existente, elevaciones, distribución de las viviendas, postes, calles principales y secundarias, pozos, entre otros. Es necesario que al identificar los drenajes de aguas lluvias las servidumbres de paso y afectaciones de lotes en la comunidad y terrenos colindantes, se verifique en el Catastro Nacional al propietario de los inmuebles por los que pasan las aguas lluvias, en caso sea necesario constituir la respectiva servidumbre. Se debe analizar las soluciones de mínimo costo para recuperar la eficiencia del drenaje de aguas lluvia y priorizar las zonas críticas de la comunidad.

La intervención requiere efectuar un estudio técnico para determinar los caudales de aguas lluvias, in situ y caudales de llegada de otras áreas colindantes con las comunidades. Realizado lo anterior, se procede a la elaboración de un anteproyecto, de conformidad a la normativa existente, muchas veces en el diseño se coincide con la norma existente ya que algunas situaciones no han sido reguladas por las leyes como la distancia mínima entre cajas, tirante y sección hidráulica de canaleta de acuerdo al cálculo hidráulico. Otras situaciones se dan cuando las condiciones del barrio marginal obligan a ejecutar actividades de forma diferente a lo normado tal como la ubicación del sistema en el eje de cada calle o pasaje. El ancho mínimo de pasaje peatonal para instalar los sistemas, según la experiencia de FUNDASAL,

en la comunidad “Las Palmas” de San Salvador es de 1.50 mts.

Previo a diseñar el proyecto de drenaje de aguas lluvias es requisito indispensable realizar el estudio hidrológico y el cálculo hidráulico, en aquellas comunidades que se encuentran ubicadas cerca de ríos o quebradas, o que el nivel de la comunidad se encuentre más bajo de la topografía de los terrenos colindantes. También se efectúa si en los antecedentes de la comunidad ha presentado problemas de inundación o desbordamientos, con anterioridad. Para ello se realiza una reunión con la comunidad explicando la necesidad de realizar el estudio hidrológico y se efectúa inspección, se recopilan datos históricos y se procede al estudio, ya sea a través de la institución que apoya en la intervención como FUNDASAL o se realiza a través de contratación por licitación o por invitación a instituciones o empresas faciliten el estudio. La institución o empresa levanta la topografía del terreno y en base mapa sobre los caudales elaboran los cálculos hidráulicos. Al obtenerse los resultados se analizan las obras a ejecutar tales como ejecución de muros de contención o preventivos, gaviones, dragado de quebradas, trabajo de áreas de protección, entre otros. El estudio Hidrológico es un proceso determinante en este tipo de intervención ya que si no es realizado técnicamente correcto puede llevar como consecuencia a desastre en las familias y sus bienes. La institución que dará apoyo en las obras de drenaje de aguas lluvias realiza el diseño de la red de drenaje basado en el análisis hidrológico y cálculo hidráulico utilizando parámetros técnicos, normativas de VMVDU y OPAMSS, hace especificaciones de materiales, memoria de cálculo, elaboración de propuesta de redes pluviales y delimitación de servidumbres. El profesional idóneo (ingeniero civil o hidráulico) elabora memoria de cálculo hidráulico si el proyecto es urbano o estudio hidrológico de las cuencas cuando el proyecto se desarrolle en el área rural. De conformidad a los requisitos exigidos por OPAMSS.

El procedimiento de factibilidad de aguas lluvias por parte de OPAMSS implica la

elaboración de una carpeta técnica que contenga llenado el Instructivo No. 9 (OPAMSS); dos copias del plano con esquema de ubicación y curvas de nivel del terreno; memoria de cálculos hidráulicos, en caso de proyectar en el área urbana, o Estudio Hidrológico de la(s) cuenca(s) considerando las áreas de inundación, así como el desarrollo futuro de la(s) misma(s), en el caso que el proyecto se desarrolle en área rural; anteproyecto de diseño hidráulico y planta de techos, para todo proyecto mayor de un área de 5000 m²; y una memoria descriptiva del proyecto. El Estudio Hidrológico deberá elaborarse de acuerdo a la descripción de las características del proyecto; objetivos principales; determinación de los parámetros físicos del área de estudio (presentar en hoja altimétrica y catastral la demarcación del área de estudio en escala adecuada); evaluación del tiempo de concentración, coeficiente de escorrentía, periodo de retorno e intensidad de lluvia; la descripción y aplicación del método de escurrimiento para el diseño de avenidas máximas; y conclusiones y recomendaciones basándose en los resultados obtenidos.

La comunidad por su parte, solicita a la alcaldía municipal la declaración de Interés Social para que aplique la tasa reducida para proyectos calificados de Interés Social. En este caso la alcaldía municipal revisa la solicitud si el proyecto será de beneficio para la comunidad y que sea de escasos recursos económicos y en caso de ser procedente emite Acuerdo Municipal en el que declara el proyecto de Interés Social. Es importante el acompañamiento de la Institución que realizará las obras para respaldar la petición de la comunidad. El profesional responsable presenta expediente a OPAMSS para efecto de calcular la tasa para Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias. El propietario efectúa pago de Tasa por Factibilidad de Aguas Lluvias en el Banco correspondiente y posteriormente presenta recibo de pago y carpeta a colecturía de OPAMSS. Si la documentación es completa, OPAMSS recibe solicitud de Factibilidad de Aguas Lluvias. OPAMSS revisa documentación y analiza que se encuentre de conformidad al Plan Vial del AMSS.

El proceso en OPAMSS para tramitar la solicitud y emitir resolución puede tardarse 4 semanas si no existen observaciones, si OPAMSS realiza observaciones deben superarse y volver a iniciar el trámite.



OPAMSS emite aprobación de Factibilidad de Aguas Lluvias. El trámite tiene vigencia por un año desde la fecha de su otorgamiento. Recibe Resolución en la que se otorga la factibilidad al drenaje de aguas lluvias o en su caso denegando la factibilidad. Si la resolución no es favorable el interesado podrá solicitar a la OPAMSS revisión con exposición de motivos. En caso de una resolución negativa, podrá recurrir ante el Concejo Municipal respectivo, dentro de los quince días hábiles siguientes de notificada la resolución. En tal virtud el Concejo Municipal solicitará la información y pruebas pertinentes a la OPAMSS, y resolverá en un plazo no mayor de treinta días, después de oír al interesado.

Aprobada la factibilidad de aguas lluvias se prepara la ejecución de las obras, planificando las actividades, calculando materiales, presupuesto y se capacitan a las familias para el apoyo en la ejecución, así como en el adecuado uso de la red pluvial. Se contrata personal calificado para la ejecución del trazo, excavación, instalación de tuberías y construcción de pozos, cajas de aguas lluvias, canaletas, etc. Posteriormente, el apoyo periódico de las instituciones, principalmente en la capacitación para la operación y mantenimiento del sistema es necesario para que la comunidad mantenga el interés por el sistema y este no decaiga.

3.7. Dotación de espacios sociales y comunitarios

La normativa general establece procesos que pueden considerarse largos y complejos, ya que atienden a los procedimientos generales de transferencia de dominio, en este punto, se detecta un vacío normativo en cuanto a la coercitividad o medidas de aplicación directa para las obligaciones de traspaso de terrenos a la comunidad cuando estas lo requieran de manera legítima. La única referencia existente para la solución de estos casos se encuentra en el Reglamento del Registro Social de Inmuebles, pero se

regula para casos que no son usuales en los inmuebles en que se ubican los barrios precarios. Por otra parte la normativa urbanística, expresa una serie de requisitos que deberán ser tomados en cuenta para el desarrollo legal del proyecto.

Tanto la Ley de Urbanismo de construcción y la Ley Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y sus respectivos reglamentos establecen requerimientos básicos para áreas verdes recrea-

tivas y la dotación de infraestructura de equipamiento social. Al existir una carencia respecto de la normativa que regula estos temas, se justifica la intervención del Estado o de ONG como FUNDASAL, para la intervención de dotación de estas áreas o equipamiento por medio de los programas de mejoramiento de barrios.

El procedimiento a utilizar para la intervención en el tema de áreas verdes y de equipamiento social sigue una línea común con las demás intervenciones de problemática física de barrios precarios. Será dentro del proceso de identificación de la problemática física que se debe identificar junto con la comunidad, si la dotación de equipamiento comunitario es una de las prioridades de la comunidad y del asentamiento, atendiendo a las demás carencias existentes, a la constitución social del asentamiento y a la ubicación socio espacial del mismo. La intervención en estas áreas, buscará acoplar a los requerimientos urbanísticos regulados, las áreas verdes y equipamiento social existentes o inexistente en los asentamientos o comunidades a intervenir.

Según el Reglamento de OPAMSS, el "Área Verde Recreativa" se define como el área libre de una parcelación, de uso público o comunal, destinada y equipada para la recreación al aire libre, de la misma forma, establece que toda parcelación habitacional debe contar con un área verde de al menos 10% del área útil del área útil a urbanizar, la cual debe de ser donada a la municipalidad. Una parte de esta área verde debe ser utilizada con fines recreativos.

Respecto de esto, se generan los primeros dos problemas para la intervención en este tema en los barrios: que el terreno destinado a área verde o de equipamiento social no ha sido transferido a la municipalidad o a la comunidad, o que la generación espontánea del asentamiento no previó espacios destinados para zonas verdes y de recreación o que el desarrollador parcelario vendió más del 90% por ciento del área urbanizable del terreno.

Dentro del proceso de diagnóstico de la problemática, se deberá realizar, previo al diseño de proyecto de intervención, un estudio jurídico - catastral que permita definir con claridad el propietario legal del terreno a intervenir para área verde, el equipamiento y sus dimensiones exactas. En el caso de las áreas verdes para uso recreativo que no estén a nombre de la municipalidad, se deberá realizar por parte de la comunidad y/o de las entidades que la apoyen las gestiones necesarias para que el propietario haga la debida transferencia de los terrenos. Lo anterior es básico, no solo para asegurar la tenencia de este terreno a favor de la comunidad completa, sino también para garantizar que las inversiones que se realicen tengan como destinatario final los habitantes del barrio o comunidad a mejorar. Este proceso deberá realizarse bajo la responsabilidad principal de la municipalidad, quien es la institución legitimada para pedir que se le realice la transferencia por las distintas vías o formas legales previstas en la legislación civil. Es entendido que el instrumento jurídico que debería de utilizarse para la transferencia es la donación, no obstante en algunas ocasiones se justificará por excepción la compraventa de aquellos terceros propietarios de buena fe, que no participaron en la constitución del barrio y que por lo tanto no tienen obligación legal de donar los terrenos, pero que sus terrenos son determinados como óptimos para la solución e intervención en el barrio.

Para el caso de lotificaciones, existen regulaciones especiales de transferencia que hacen que no sea necesario un título expreso para la transferencia de dominio a favor del municipio y que ayuda en muchas ocasiones a resolver el problema de legalidad sobre estas áreas. Esta regulación se encuentra en el Art. 11 de la Ley de Creación del registro Social de Inmuebles, en la que se establece que "Se presume que la presentación a inscripción de una parcelación, lotificación, fraccionamiento o similar, es suficiente manifestación de la voluntad del titular para transferir el dominio al Estado o municipio, según corresponda, de los bienes que pasarán a ser nacionales o municipales". La anterior regulación como se dijo anterior-

mente, es muy útil, no obstante presupone la existencia de una desmembración para constitución de parcelas separadas, comúnmente conocida como “desmembración en cabeza de su dueño” lo cual únicamente es común en lotificaciones recientes, más nunca en lotificaciones ilegales o “antiguas” por lo que para estos casos se deberán de seguir los procedimientos de transferencias comunes. Se podrán además, seguir los procesos declarativos a favor de la comunidad para aquellos que tengan la obligación de transferencia de áreas verdes, no obstante esta es una opción que requiere una gran inversión de tiempo y recursos, principalmente liderada por la alcaldía municipal.

En el caso que la generación espontánea del asentamiento hubiere permitido la carencia total o parcial de los requisitos mínimos de área verde, la legalidad y traspaso de ésta estará vinculada de manera directa al mismo procedimiento de legalización, debiendo acoplarse al área verde autorizada o buscar alternativas de terrenos que se anexas como áreas verdes o el mejoramiento y acceso a las áreas verdes de colonias colindantes. Para la ubicación de áreas verdes recreativas, el reglamento de OPAMSS tiene determinadas regulaciones que se listan a continuación:

- Las áreas verdes recreativas se deberán ubicar concentradas y centralizadas con relación a su área de influencia, así como también, deberán estar comunicadas por vías vehiculares o peatonales.
- Las variaciones del centro geométrico del área verde recreativa dependerán de las características y condiciones del terreno; en todo caso, la última vivienda más alejada de la urbanización nunca deberá estar a una distancia radial mayor de 400.00 Mts. Cuando la extensión del asentamiento no permita cumplir con esta norma el área verde deberá dividirse, lo cual en ningún caso podrá ser en lotes menores de 500.00 M2.
- Cuando esta área verde se localice frente a vías de circulación mayor o vías de circulación menor de distribución, deberá protegerse con malla ciclón o con barreras naturales a fin de darle seguridad al usuario.
- En ningún caso, se permitirá la ubicación de éstas áreas verdes recreativas, en suelos marginales del terreno a urbanizar tales como: quebradas, accidentes naturales o en franjas de terreno que resultan de sobrantes en la distribución de lotes.
- No se permitirá culatas ni laterales de lotes hacia el área verde, a menos que se construya una acera perimetral de 1.00 mts. de ancho.



Como se dijo anteriormente, la ubicación de las áreas verdes preferiblemente deberá tomar en cuenta las regulaciones mencionadas, no obstante, en el caso de barrios precarios, su ubicación atenderá a las circunstancias particulares de la comunidad y a la forma en que ésta sea aprobada por las autoridades competentes.

(Véase proceso de legalización antes y después de 1992, del capítulo 2). Un punto importante a cuidar respecto de la ubicación, es que en muchos casos las áreas destinadas para recreación, se dejan en suelos marginales del terreno a urbanizar, quebradas, zona de retiro, terrenos de altas pendientes, inundables, entre otros, por lo que toda solución del área de intervención debe tener en cuenta el análisis de la seguridad que estas áreas deben de prestar a las personas que las utilizan, y en consecuencia, al detectar este tipo de problemas deben considerarse las obras de mitigación de riesgos necesarias o la reubicación de las mismas. Adicionalmente, las áreas recreativas tienen en el Reglamento de OPAMSS requerimientos básicos de infraestructura mínima.

El análisis inicial deberá incluir las factibilidades de conexión de agua potable y drenajes, así como la de energía eléctrica, ya que estas se constituyen en servicios esenciales para el mantenimiento y seguridad. El diseño y las prioridades comunitarias determinarán el equipamiento que deba darse a las áreas verdes recreativas, el cual en la medida de lo posible deberá respetar los porcentajes establecidos en el Reglamento de OPAMSS, pero se adaptarán a las necesidades de que se establezcan en la etapa de consultas y censo comunitario.

Este equipamiento puede tener desde bancas, hasta juegos infantiles, infraestructura para el desarrollo de actividades deportivas e infraestructura que pueda ser adaptada para actividades artísticas o comunitarias. En el caso que el diseño de estas áreas incluya la dotación de servicios sanitarios o duchas, deberá de contarse con las conexiones respectivas de agua potable y aguas negras.

Según el Reglamento de OPAMSS el "área de Equipamiento Social" es aquella área de terreno con que deberán contar los fraccionamientos, destinados para utilizarla en actividades de tipo social. No obstante la regulación anterior (Art. V.32 Reglamento de OPAMSS) y de la misma forma que se estableció para las áreas verdes recreativas, la ubicación y tamaño de las áreas destinadas a equipamiento comunitario, tratarán en la medida de lo posible de respetar la normativa urbanística establecida, no obstante esta atenderá en el caso de mejoramiento de barrios, a las condiciones del terreno y a los planos aprobados en el proceso de legalización. De la misma forma que se estableció para las áreas verdes recreativas dentro del proceso de diagnóstico de la problemática, se deberá realizar previo al diseño de proyecto de intervención, un estudio jurídico catastral que permita definir con claridad, el propietario legal del terreno a intervenir para área de equipamiento y sus dimensiones exactas, la cual puede ser propiedad de la municipalidad en la mayoría de los casos o de la misma comunidad, si está legalmente organizada o alguna otra institución gubernamental o sin fines de lucro.

Subsanados los problemas jurídicos que pueda tener el inmueble, se comienza con la fase de identificación y diseño, en la cual, se parte del análisis de la infraestructura existente o de la ubicación de áreas con vocación para fines de equipamiento comunitario. En caso de descartar las áreas originales de equipamiento, si las hubiere, se deberá realizar un nuevo análisis jurídico catastral para determinar la propiedad del terreno y realizar el proceso similar al que fue establecido para las áreas verdes recreativas. Una vez subsanados los problemas jurídicos que puedan existir en la relocalización de las áreas de equipamiento se realizan los estudios respectivos de ubicación, suelo, riesgo y las factibilidades necesarias para la dotación de servicios básicos.

Posteriormente, se determinan y priorizan, junto con la comunidad las necesidades referentes al equipamiento social, que en la mayoría de casos se pueden identificar necesidades de casas comunales, escuelas o

centros comunitarios, entre otros. Respecto de lo anterior es importante recalcar que dependiendo de la solución a adoptar se deberá contar con los permisos necesarios de la entidad rectora relacionada con el equipamiento a dotar, por ejemplo, el Ministerio de Educación para el caso de las escuelas o el Ministerio de Salud para el caso de clínicas, entre otros.

Validado el proyecto por la comunidad se procederá a la elaboración del diseño arquitectónico y a la solicitud de los permisos respectivos, los cuales han sido descritos en el apartado de procedimientos y trámites para la intervención física. Obtenido el permiso de construcción, se construyen las obras en la medida de lo posible con la ayuda y colaboración de la municipalidad y la comunidad a fin de que se apropien del proyecto, y se realiza además la conexión de los servicios básicos. Como punto final en los

proyectos, se solicita la recepción del mismo y el permiso de habitación. Según el Reglamento de OPAMSS, éste equipamiento también podrá cederse en comodato a la junta directiva de los vecinos de la parcelación o comunidad, siempre y cuando ésta cuente con personería jurídica.

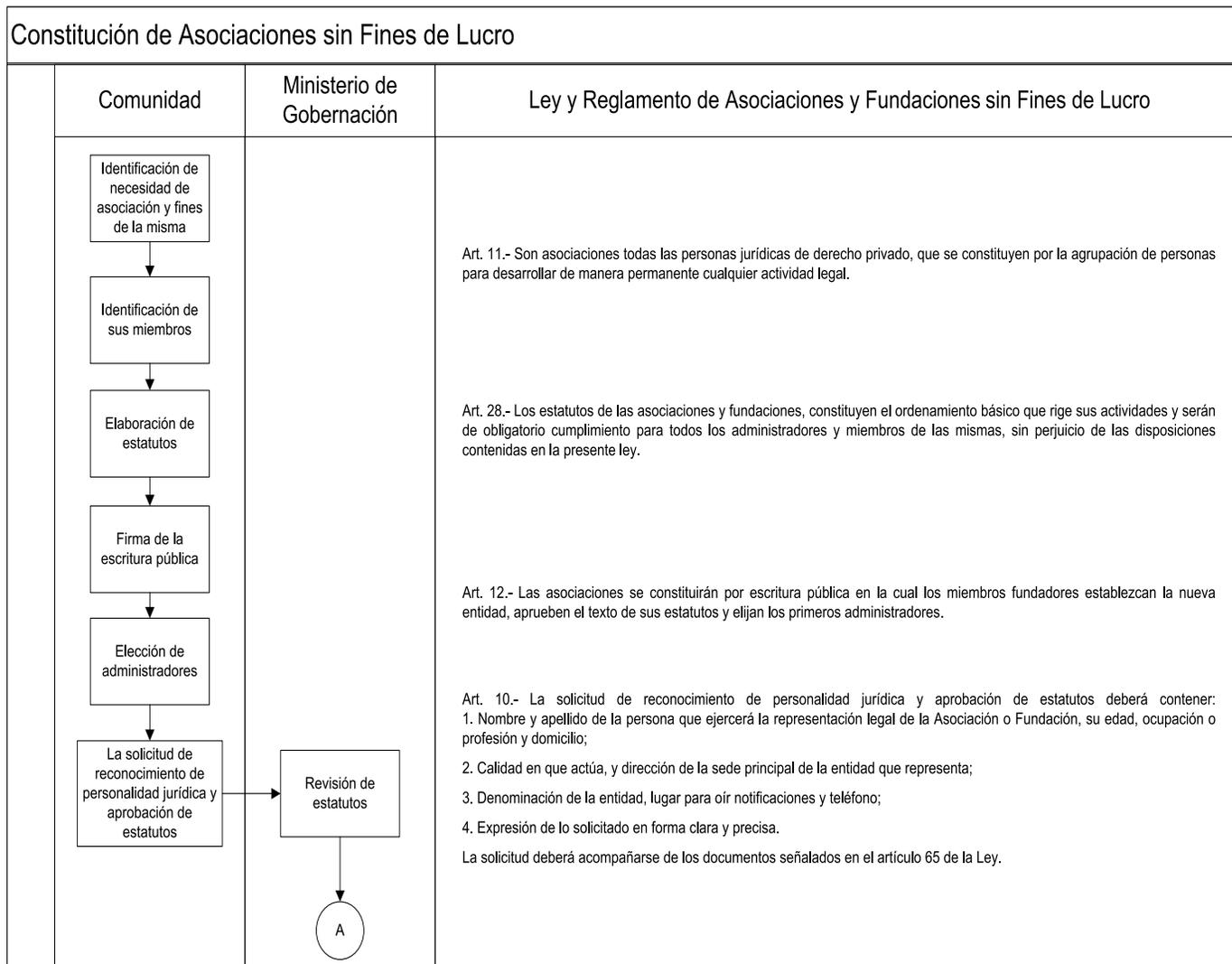
Las actividades de tipo social podrán estar orientadas a la educación, la salud, etc. Si dos años después de haberse donado el terreno no se ha hecho uso del mismo, el municipio lo habilitará como área verde. Finalmente, en muchos de los casos de equipamiento social, se generan costos asociados a servicios básicos y mantenimiento de proyectos específicos que en ellos se realizan, por lo que es necesario capacitar a la comunidad y generar la dinámica comunitaria que permita que estas áreas de equipamiento sean sostenibles desde la misma comunidad.



4. SÍNTESIS DE MACROPROCESOS

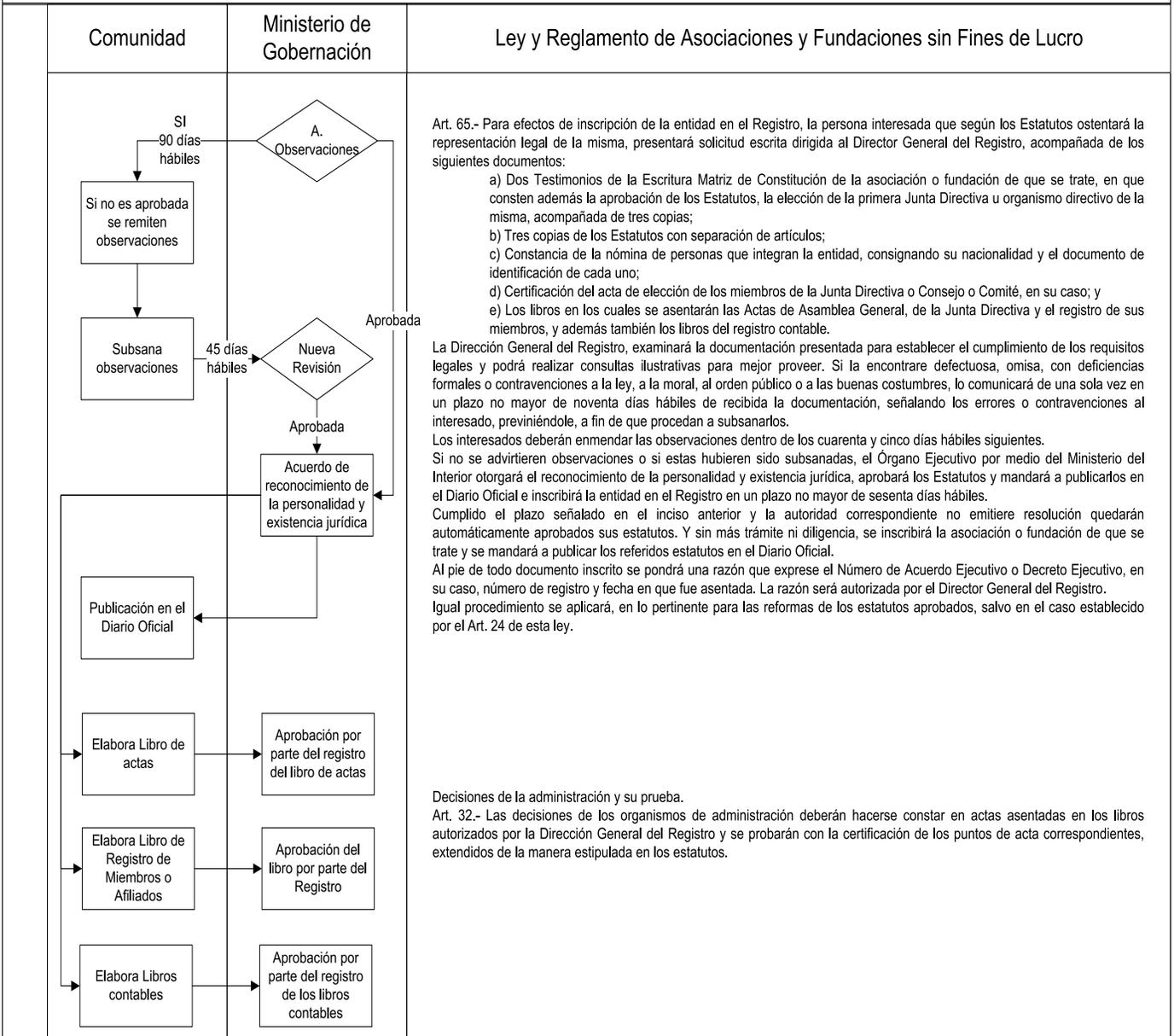
4.1. Organización comunal

Proceso de inscripción

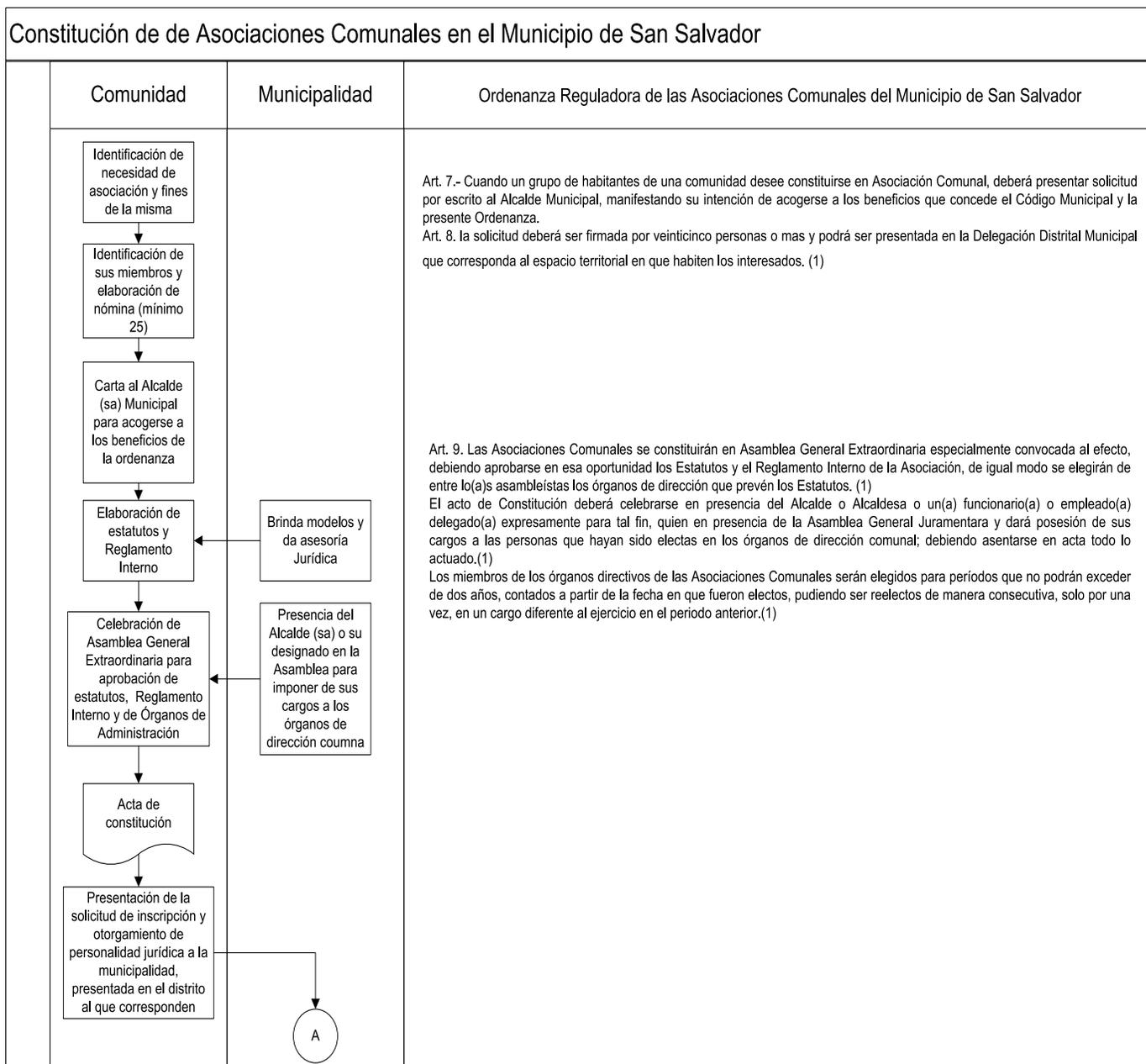


Continúa en la siguiente página.

Constitución de Asociaciones sin Fines de Lucro

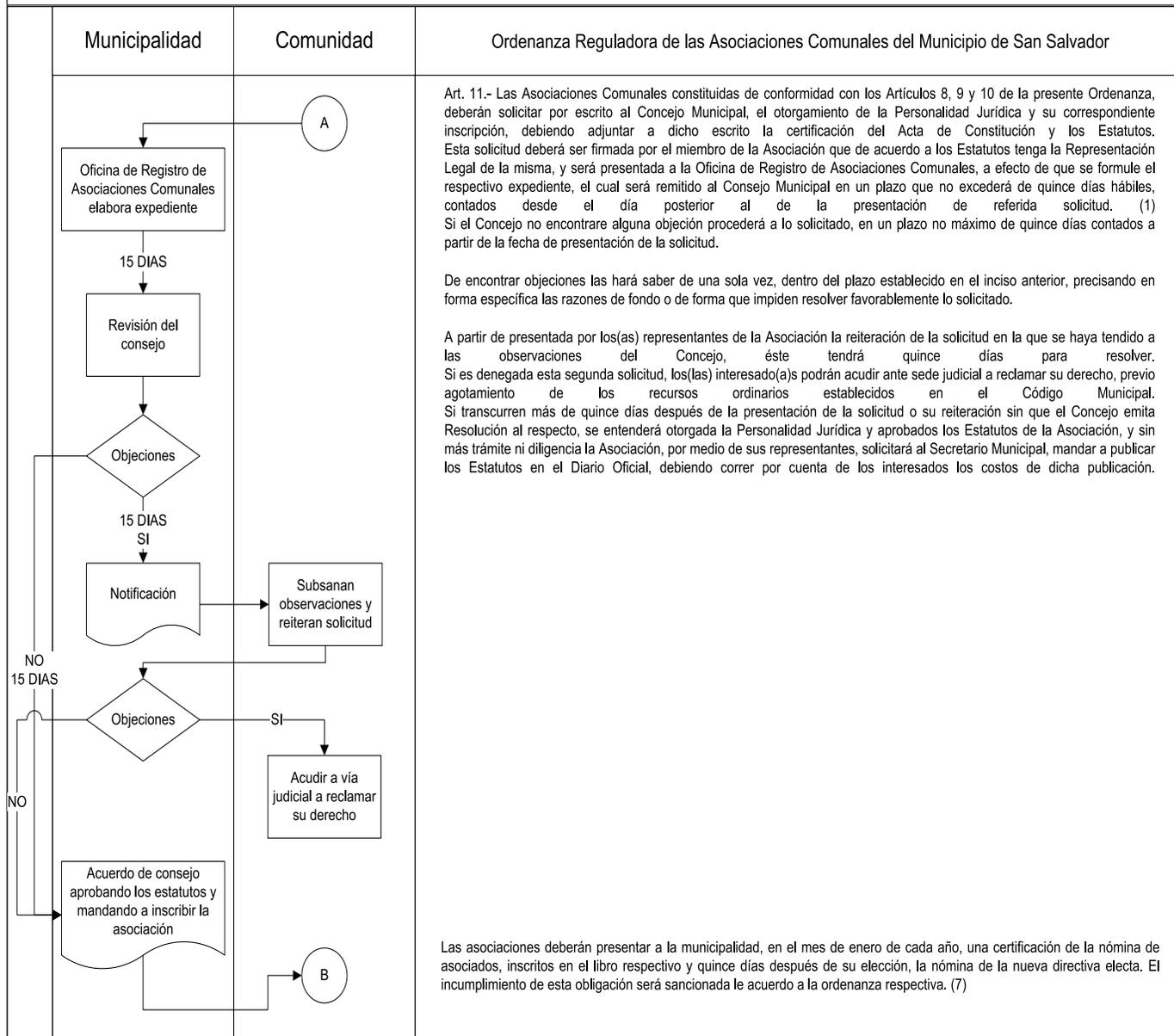


Proceso de inscripción municipal (para San Salvador)



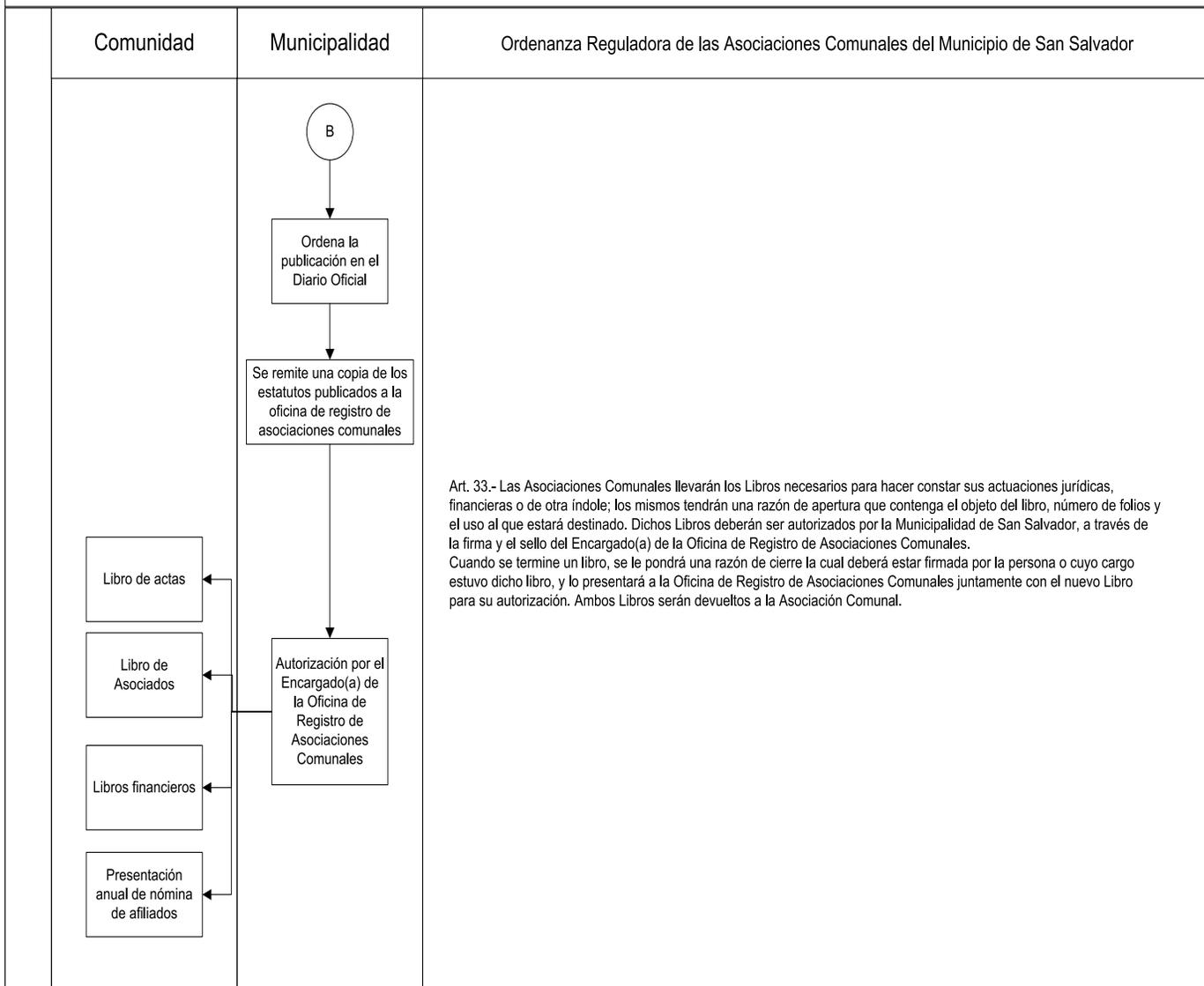
Continúa en la siguiente página.

Constitución de de Asociaciones Comunales en el Municipio de San Salvador



Continúa en la siguiente página.

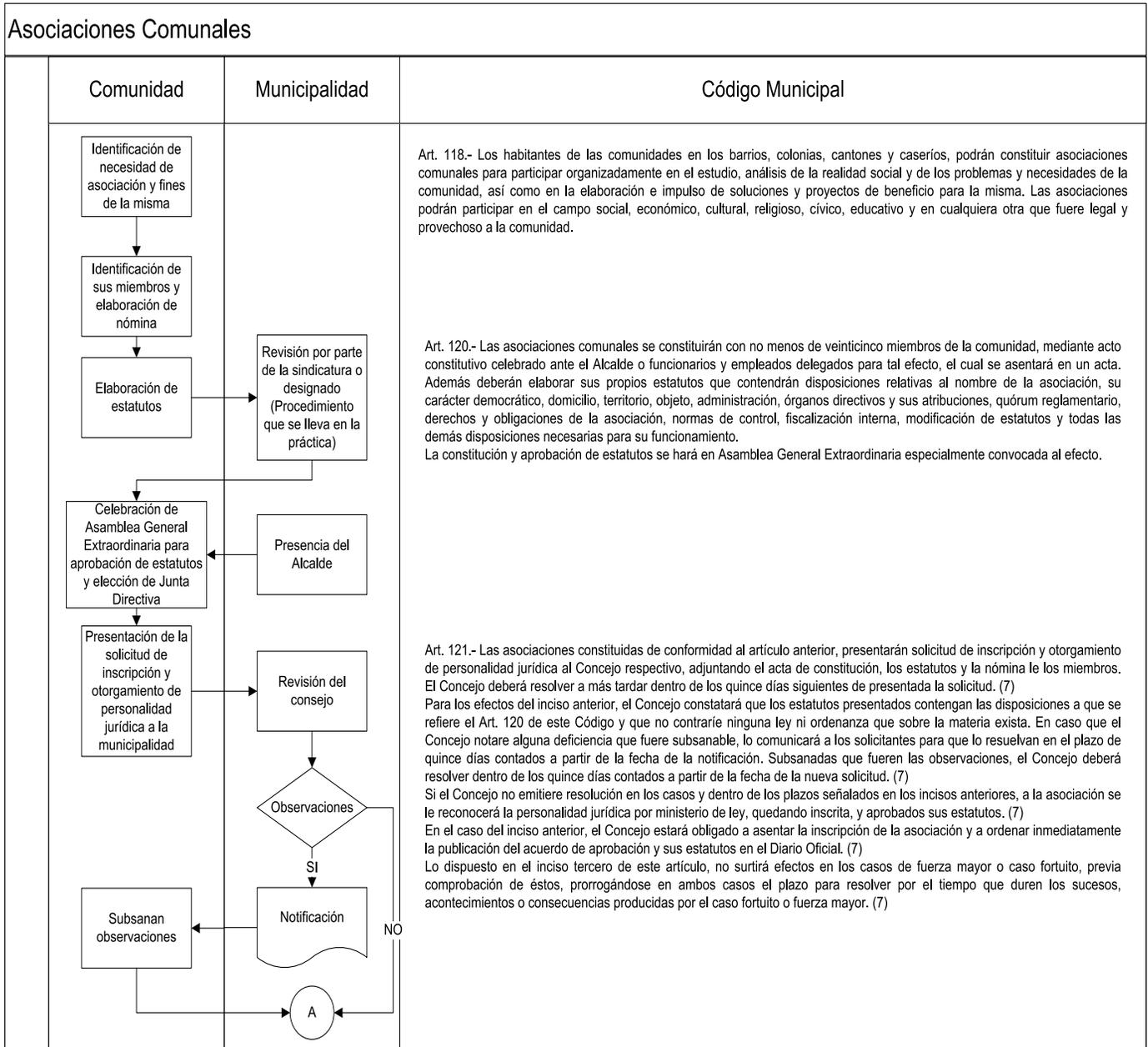
Constitución de de Asociaciones Comunales en el Municipio de San Salvador



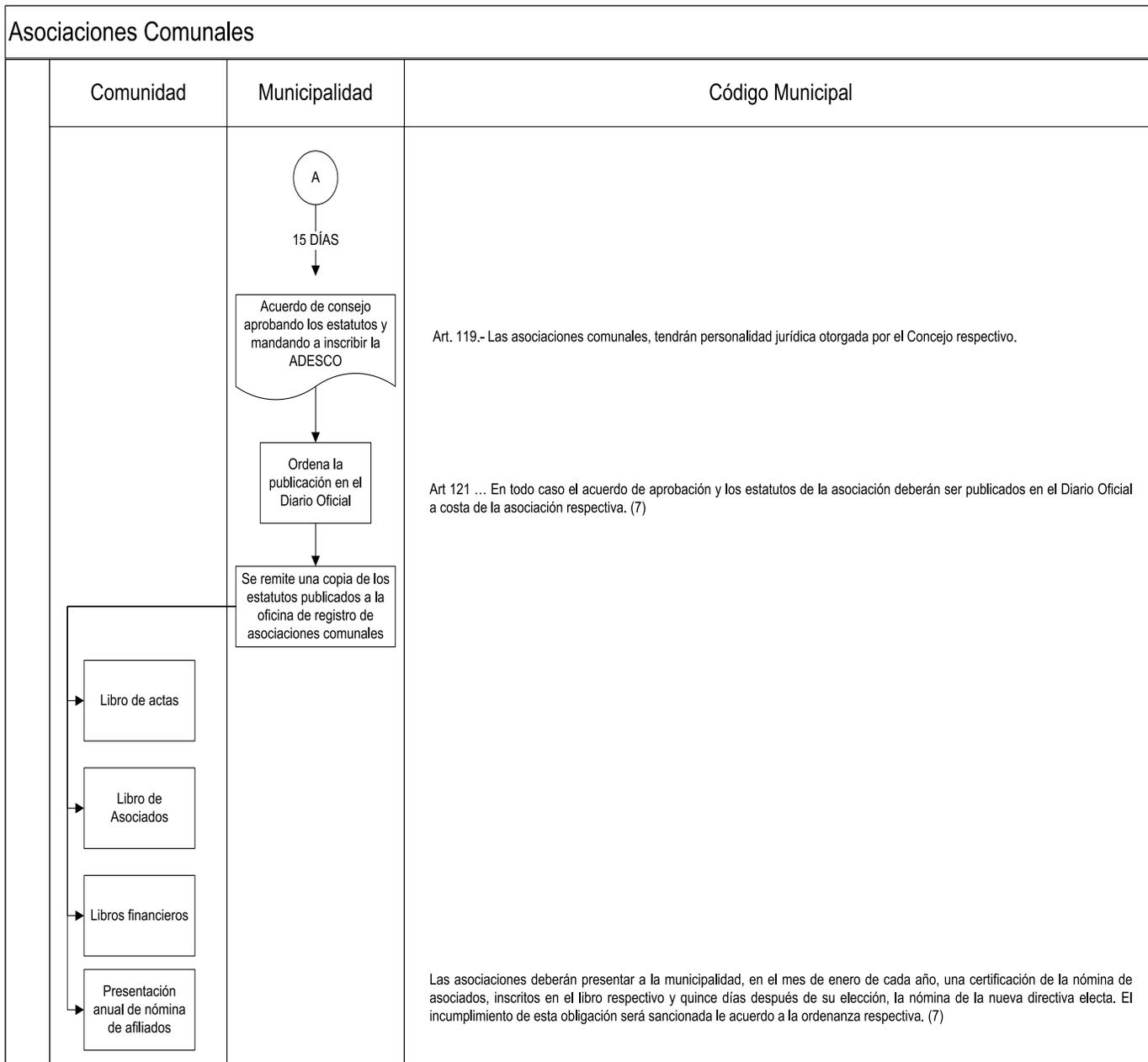
Continúa en la siguiente página.

	Comunidad	Municipalidad	<Función>
Voluntario	Acuerdo de disolución tomado en Junta General	Cancela Registro	Art. 121-A. Las asociaciones comunales podrán ser disueltas mediante acuerdo tomado en asamblea general extraordinaria especialmente convocada para ese efecto, con al menos el voto de las dos terceras partes de sus miembros. El acuerdo de disolución será asentado en acta y una certificación de la misma será enviada al Concejo Municipal para los efectos de cancelación de su personalidad jurídica y del registro en el libro de asociaciones comunales que lleva la municipalidad. Dicho acuerdo será publicado en el Diario Oficial. (7)
No Voluntario	<p>PLAZO DE 60 DÍAS</p> <p>Subsanar observaciones</p> <p>SI</p> <p>NO</p>	<p>Identificación de causal de disolución por el Concejo</p> <p>Cita a los miembros para notificar la causal</p> <p>Se notifica que las observaciones han sido subsanadas</p> <p>Juicio Sumario</p>	<p>Acordada la disolución se procederá a su liquidación de acuerdo al procedimiento que se establezca en este Código. (7)</p> <p>Art. 121-B. Son causales de disolución de las asociaciones comunales las siguientes: (7)</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Cuando el número de miembros que las integren sea menor al requerido para su constitución; (7) b) Por dedicarse a fines distintos a los establecidos en sus estatutos; y (7) c) Por haber dejado de funcionar como asociación. (7) <p>En los casos anteriores, el Concejo Municipal citará por escrito a los miembros de la asociación de que se trate, para efectos de notificarles la causal de disolución en que han incurrido y se les otorgará un plazo de sesenta días con el objeto de que las mismas sean subsanadas. (7)</p> <p>Transcurrido el plazo anterior, si persisten las causales de disolución detectadas, las autoridades municipales iniciarán ante el Juez competente en materia civil el procedimiento de disolución judicial. (7)</p> <p>El Fiscal General de la República, de oficio o a petición de cualquier autoridad pública, tendrá capacidad para promover la acción de disolución a que se refiere el inciso anterior. (7)</p> <p>En cualquier caso la acción de disolución se tramitará en juicio sumario. (7)</p> <p>La certificación de la sentencia ejecutoriada que declara la disolución deberá inscribirse en el registro que al efecto lleva la municipalidad respectiva. Dentro del plazo de treinta días después de ejecutoriada la sentencia, el Juez competente procederá de oficio a nombrar liquidadores y a señalarles sus facultades y el plazo para la liquidación. La certificación del nombramiento de liquidadores deberá inscribirse en el mismo registro. (7)</p> <p>Los bienes remanentes de una Asociación pasarán a ser propiedad de la institución de beneficio local que haya sido designada en los estatutos. En caso de no existir tal designación, o en caso que la institución designada ya no tenga existencia legal, la designación será hecha por las autoridades municipales competentes. (7)</p> <p>En caso que la Asociación Comunal haya sido creada por la participación de más de un municipio, la distribución del remanente se hará en la forma establecida en el inciso anterior, debiendo en todo caso, las municipalidades involucradas, designar las respectivas instituciones de beneficio comunal en sus respectivos municipios, a las que se distribuirá el remanente por partes iguales. (7)</p>

Proceso de inscripción municipal (en general)

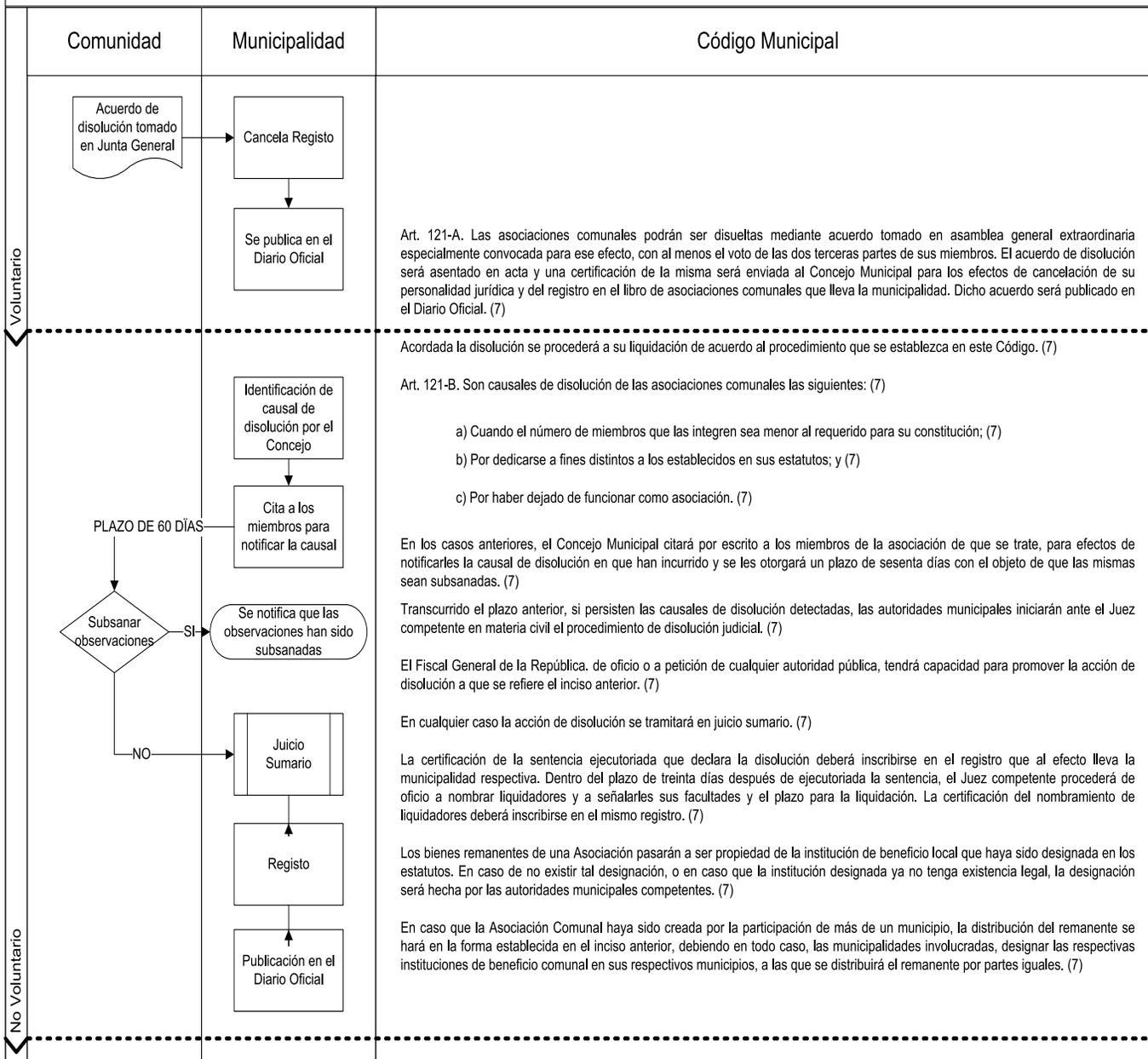


Continúa en la siguiente página.

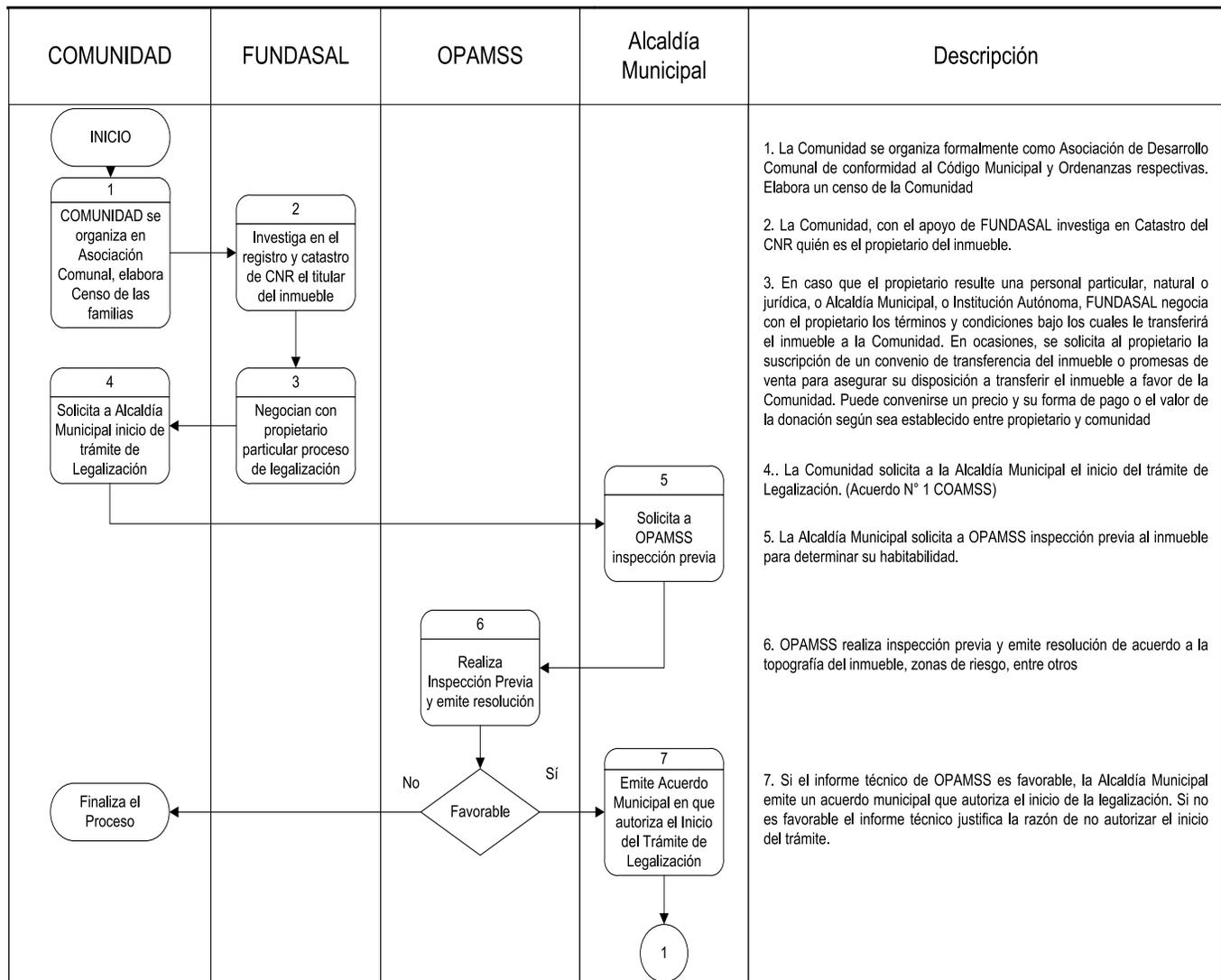


Continúa en la siguiente página.

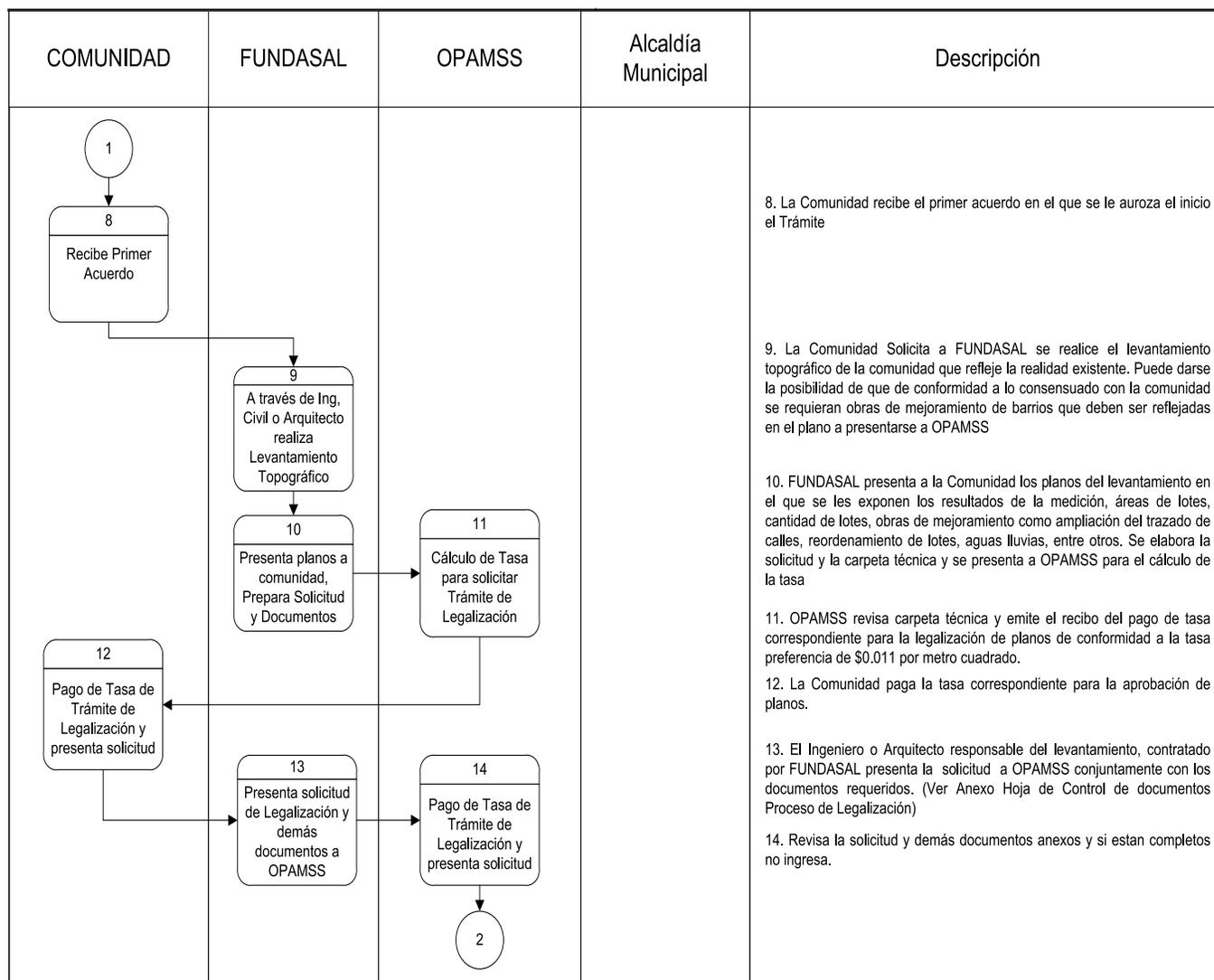
Procedimiento de disolución de asociaciones comunales (general)



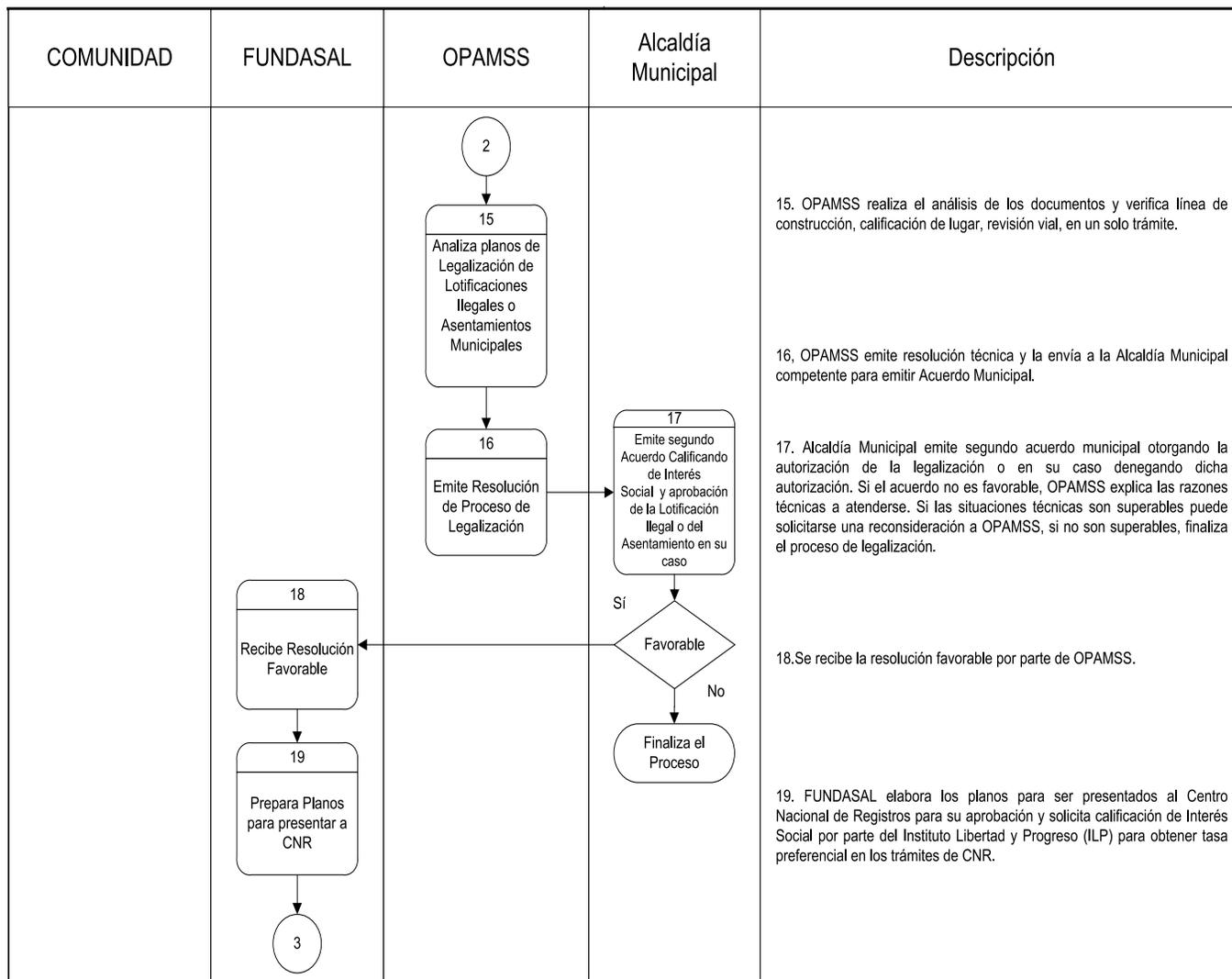
4.2. Legalización de tierras



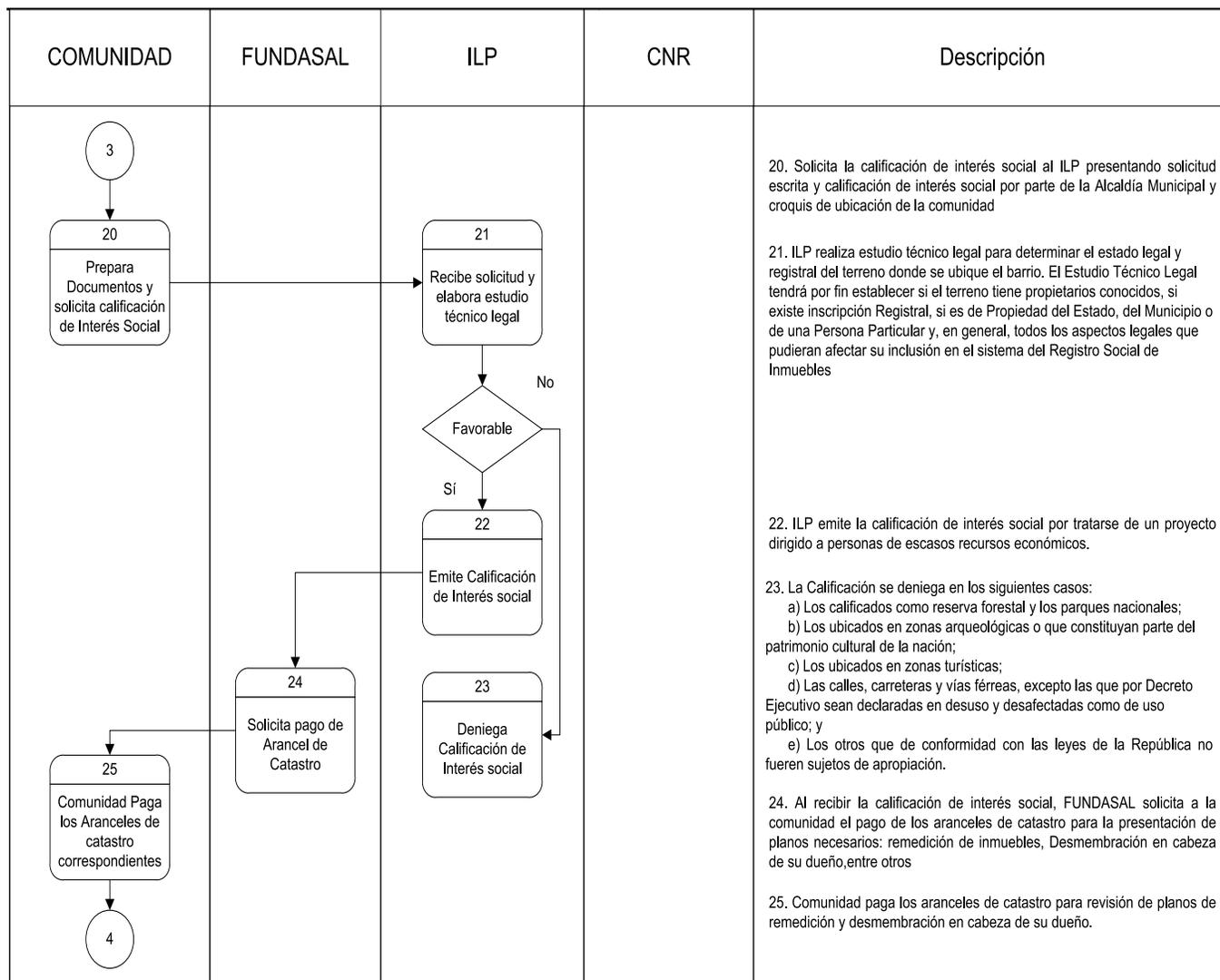
Continúa en la siguiente página.



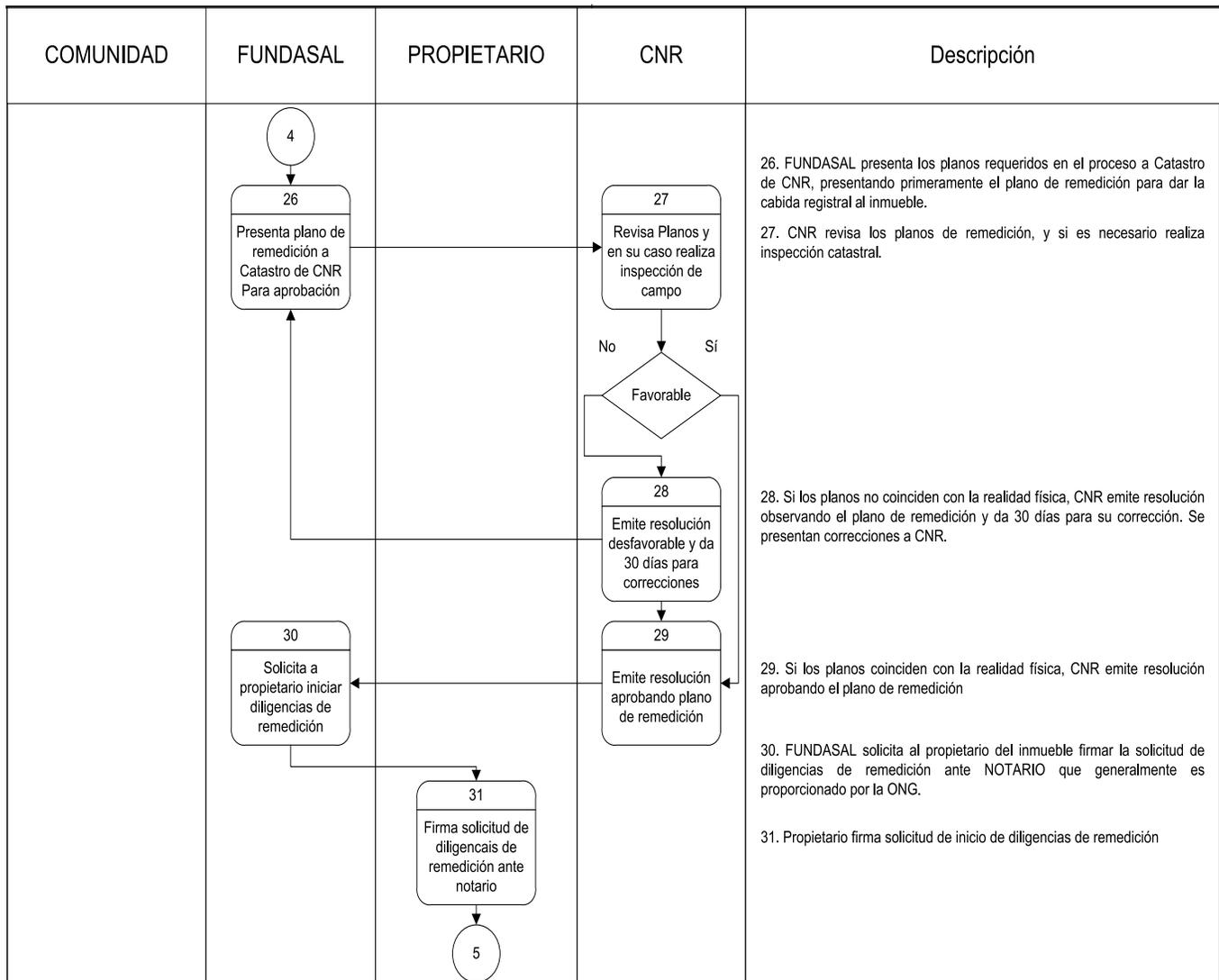
Continúa en la siguiente página.



Continúa en la siguiente página.



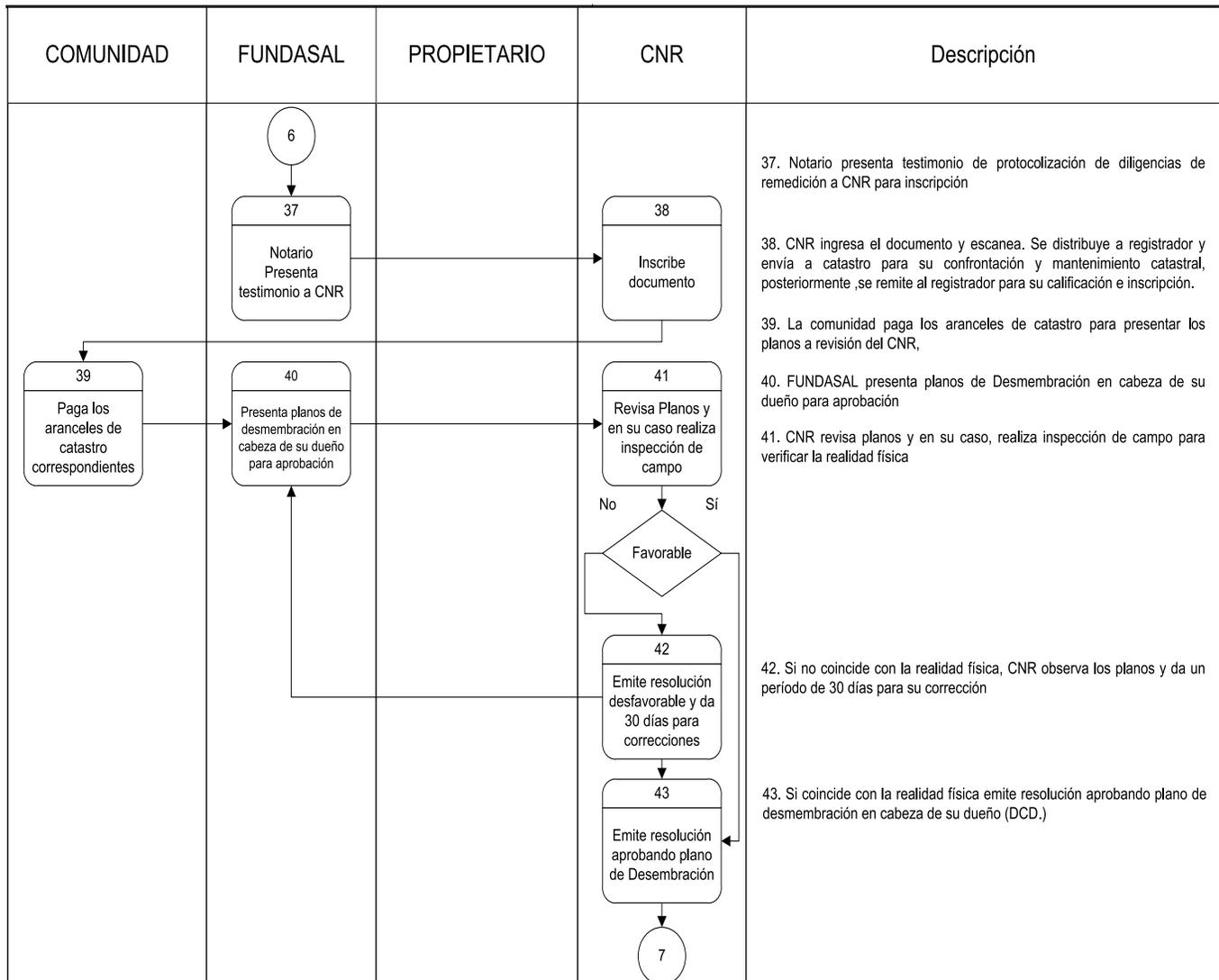
Continúa en la siguiente página.



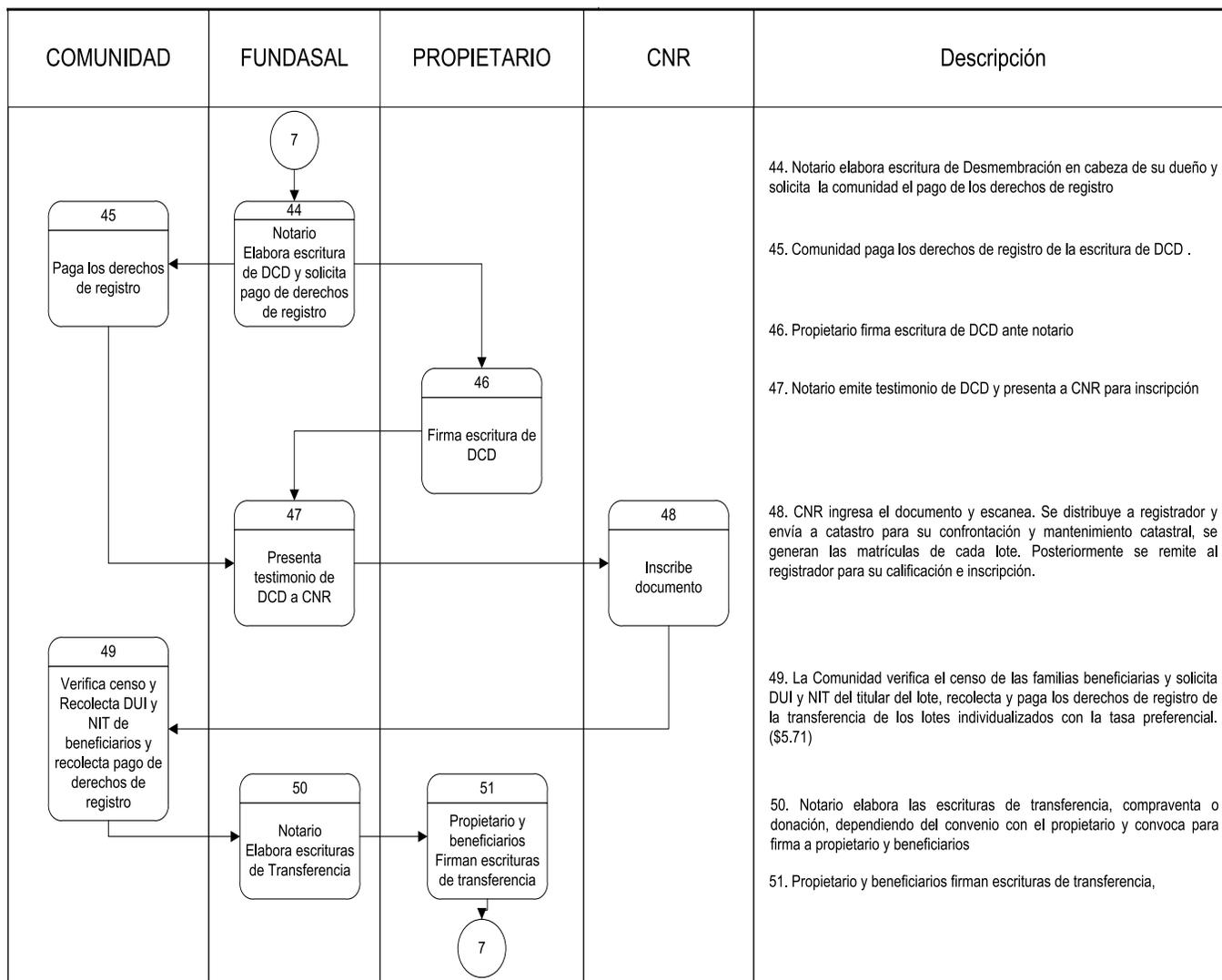
Continúa en la siguiente página.

COMUNIDAD	FUNDASAL	PROPIETARIO	CNR	Descripción
	<pre> graph TD 5((5)) --> 32[32 Notario Juramenta a Perito y señala lugar, día y hora para inspección] 32 --> 33[33 Cita a Colindantes] 33 --> 34[34 Realiza Inspección de Campo] 34 --> 35[35 Emite resolución y Protocoliza diligencias de remediación] </pre>	<pre> graph TD 35 --> 36[36 Paga derechos de registro para remediación] 36 --> 6((6)) </pre>		<p>32. El Notario admite la solicitud, nombra a perito que deberá ser el ingeniero o arquitecto responsable del plano de remediación aprobado por CNR. Señala lugar, día y hora para la práctica de la mensura.</p> <p>33. Citará a los colindantes por esquila, por lo menos con 8 días de anticipación a la práctica de la mensura so pena de nulidad</p> <p>34. Notario y Perito realizan inspección de campo con el propietario y colindantes que se encuentren presentes. Si existe oposición el Notario debe abstenerse de seguir las diligencias y remitirá al tribunal competente</p> <p>35. Si no hubiere oposición, el notario emitirá la resolución y la protocolizará. Solicitará al propietario el pago de los derechos de registro de remediación según tasa preferencial. Puede suceder que sea la comunidad la que asuma el pago, dependiendo de la negociación con el propietario.</p> <p>36. Paga los derechos de registro correspondientes, según tasa preferencial. (\$5.71 por porción registral remediada)</p>

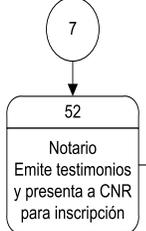
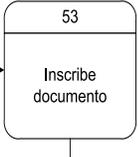
Continúa en la siguiente página.



Continúa en la siguiente página.

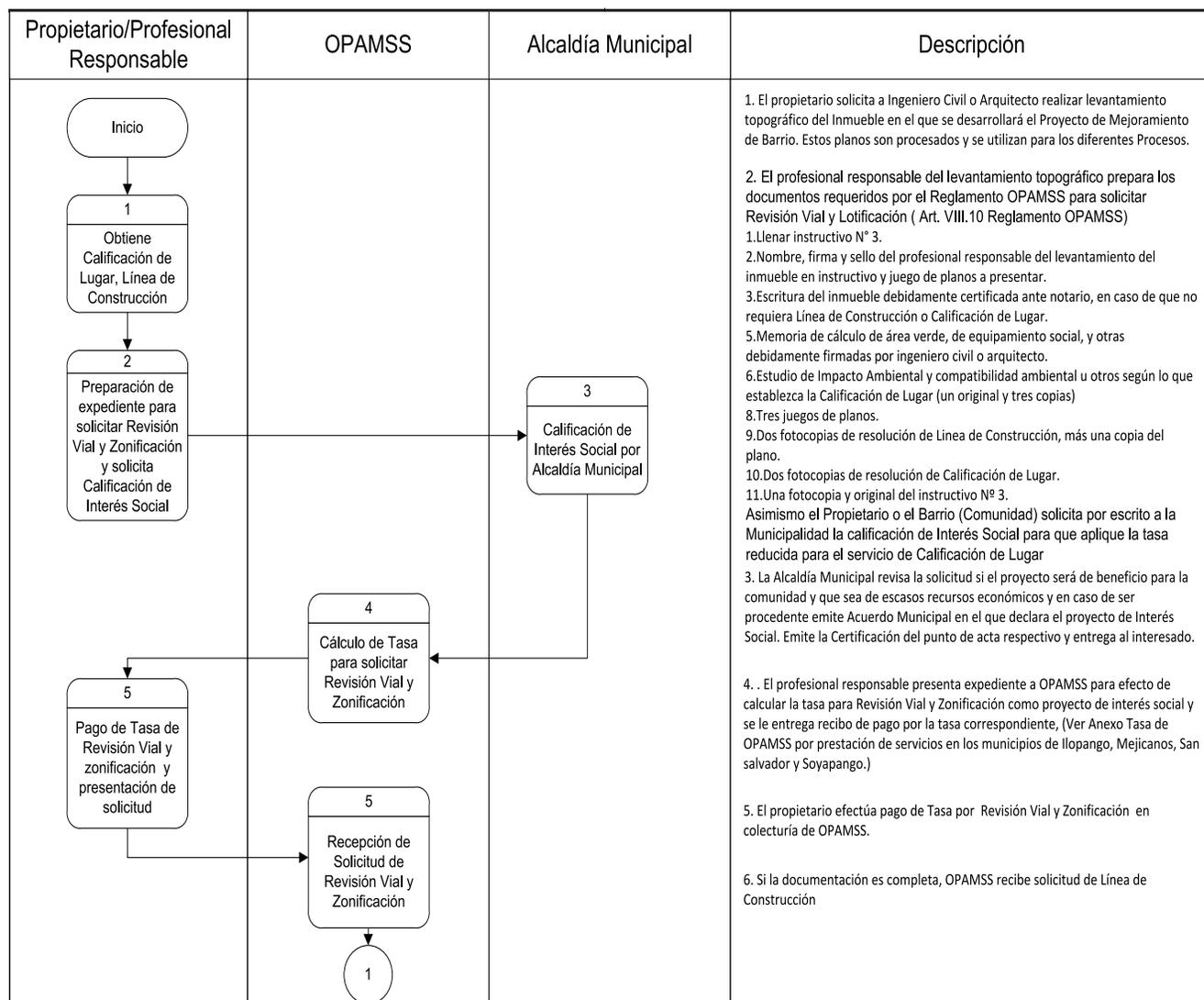


Continúa en la siguiente página.

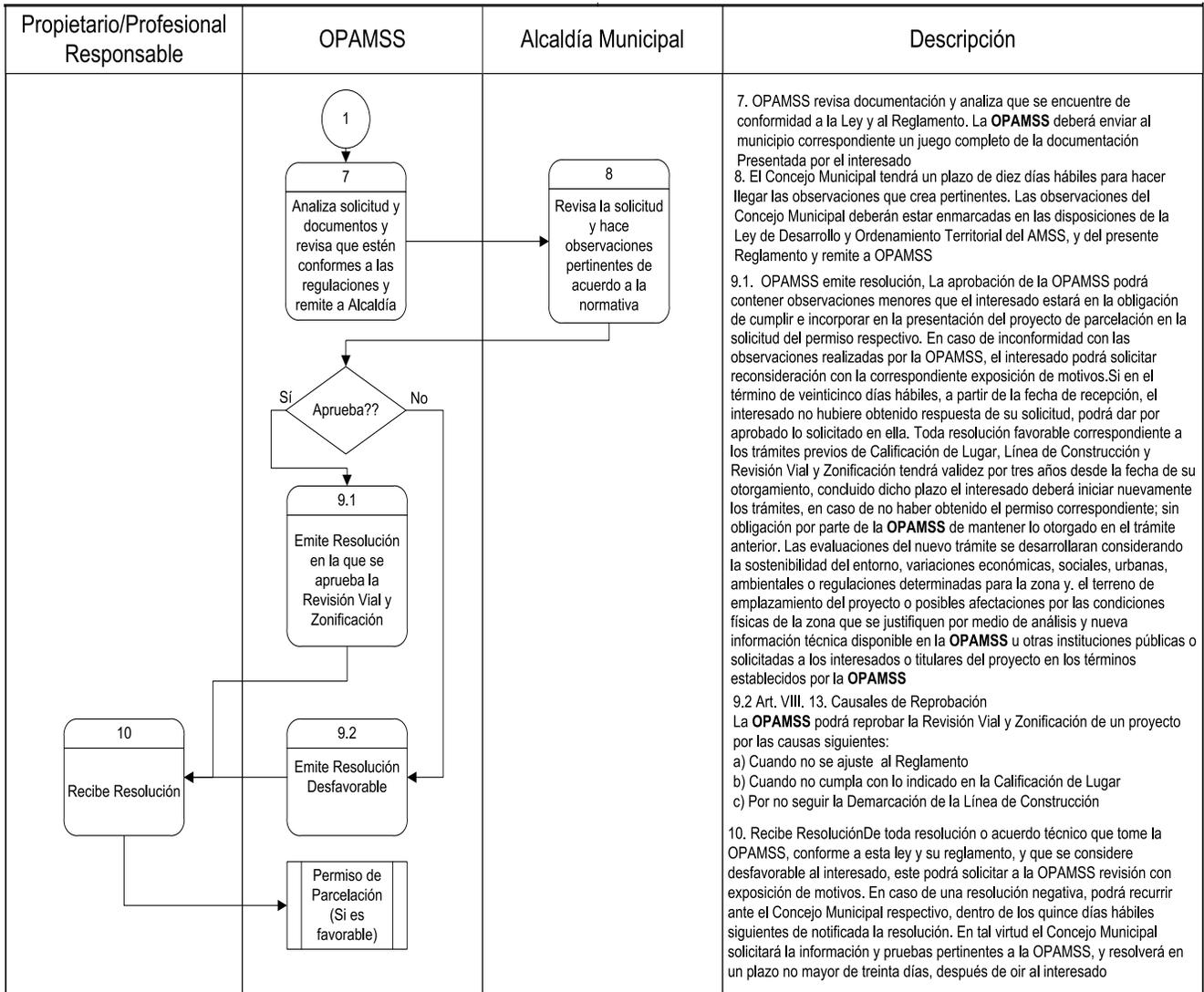
COMUNIDAD	FUNDASAL	PROPIETARIO	CNR	Descripción
 <pre> graph TD 54[54 Reciben escrituras inscritas de sus lotes individualizados] --> FIN([FIN]) </pre>	 <pre> graph TD 7((7)) --> 52[52 Notario Emite testimonios y presenta a CNR para inscripción] </pre>		 <pre> graph TD 53[53 Inscribe documento] </pre>	<p>52. Notario emite los testimonios de cada escritura de transferencia y los ingresa al CNR para su inscripción.</p> <p>53. CNR recibe el documento y escanea. Se distribuye a registrador y envía a catastro para su confrontación y mantenimiento catastral, posteriormente, se remite al registrador para su calificación e inscripción.</p> <p>54. Titulares de los lotes reciben sus escrituras de transferencia inscritas, con lo que culmina el proceso.</p>

4.3. Regularización de trama urbana

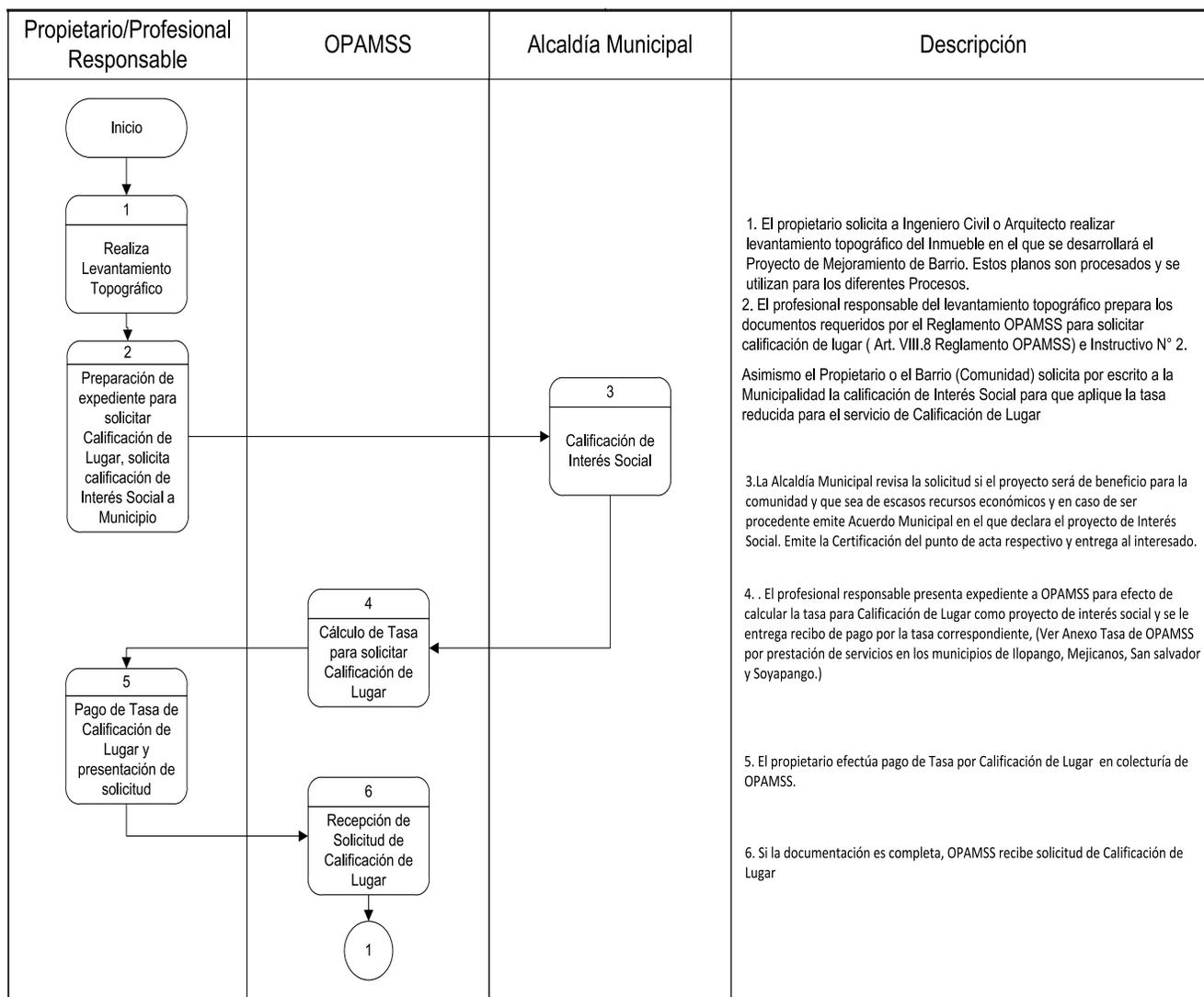
Proceso de obtención de revisión vial y zonificación



Continúa en la siguiente página.



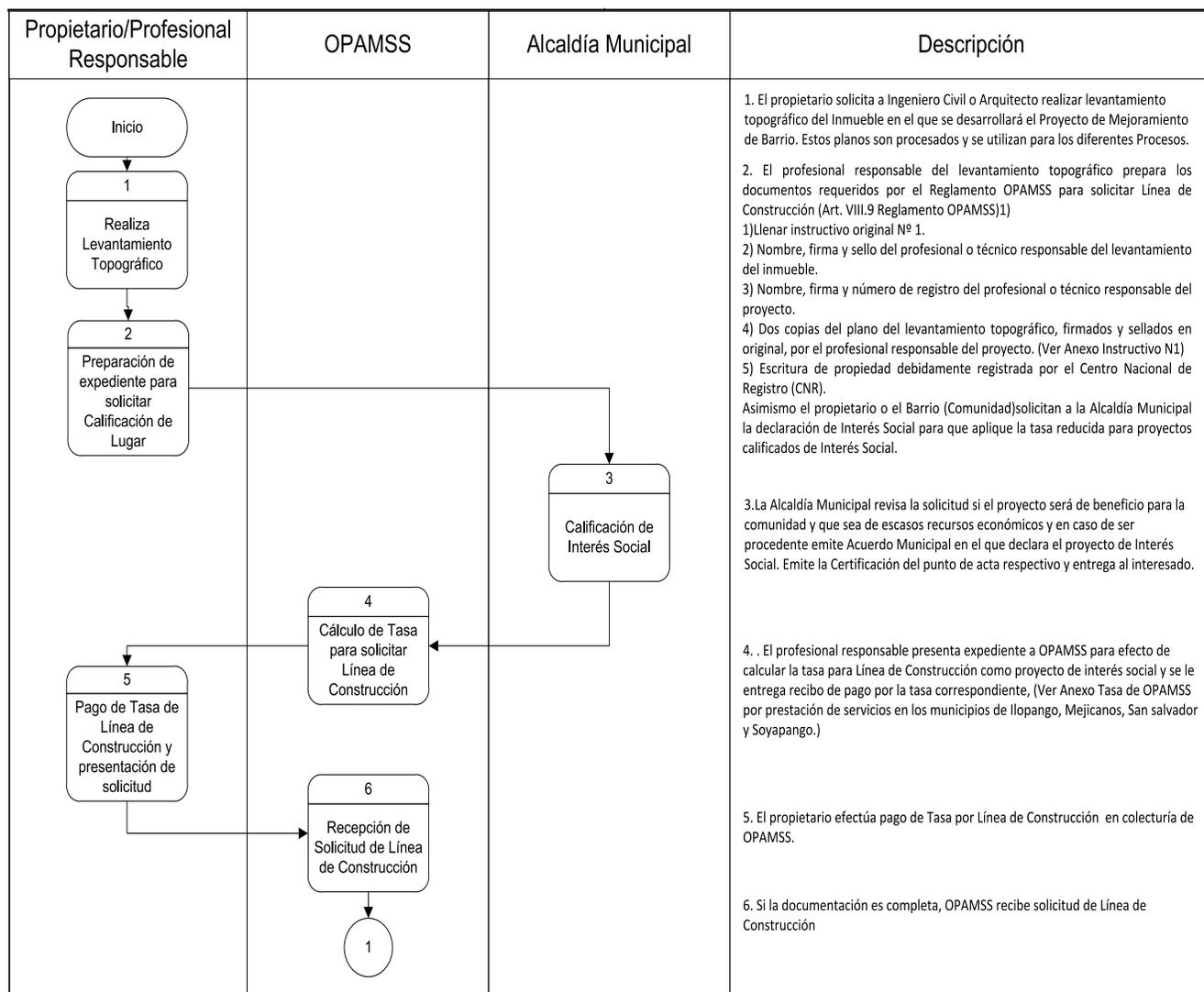
Proceso de obtención de calificación del lugar



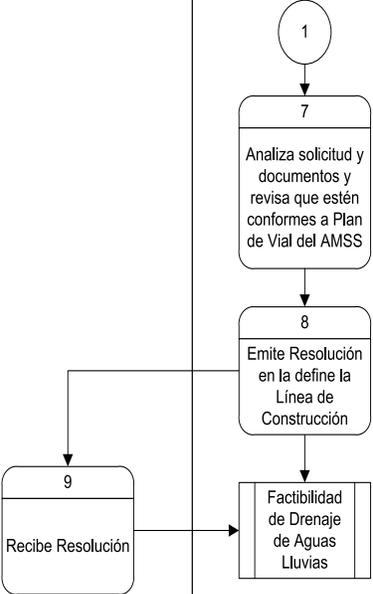
Continúa en la siguiente página.

Propietario/Profesional Responsable	OPAMSS	Alcaldía Municipal	Descripción
	<pre> graph TD Start((1)) --> Step7[7: Analiza solicitud y documentos y revisa que estén conformes a Plan de Zonificación Vigente] Step7 --> Decision{Aprueba?} Decision -- SI --> Step81[8.1: Emite Resolución en la que concede la Calificación de Lugar] Step81 --> Step9[9: Recibe Resolución] Decision -- NO --> Step82[8.2: Reprueba la Calificación de Lugar] Step82 --> Decision Step9 --> Document[Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias] </pre>		<p>7. OPAMSS revisa documentación y analiza que se encuentre de conformidad al Plan de Zonificación vigente para AMSS.</p> <p>8.1 OPAMSS concede la Calificación de Lugar, y establece los requisitos que deben cumplirse para continuar con los trámites siguientes: Factibilidad de Aguas Lluvias y el Trámite de Revisión Vial y Zonificación. El trámite tiene vigencia por 3 años desde la fecha de su otorgamiento, el cual puede revalidarse. Art. VIII. 34 Validez Reglamento OPAMSS</p> <p>Art. VIII. 13. Causales de Reprobación (Reglamento OPAMSS)</p> <p>8.2 La OPAMSS podrá reprobear la Calificación de Lugar de un proyecto por las causas siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Que esté considerado como Uso Prohibido en la Matriz de Usos del Suelo del Plano General de Zonificación del AMSS. b) Que en el estudio de impacto ambiental se demuestre que el proyecto causará impactos negativos como excesiva tala de árboles, grandes movimientos de tierra, contaminación de recursos hídricos y subsuelo. c) Cuando la actividad cause molestias en las zonas aledañas. d) Que el proyecto esté localizado en Zonas de alto tráfico vehicular, lo que dificulta el acceso vehicular para el uso solicitado. <p>9. Recibe Resolución de Calificación de Lugar</p> <p>NOTA; De toda resolución o acuerdo técnico que tome la OPAMSS, conforme a esta ley y su reglamento, y que se considere desfavorable al interesado, este podrá solicitar a la OPAMSS revisión con exposición de motivos. En caso de una resolución negativa, podrá recurrir ante el Concejo Municipal respectivo, dentro de los quince días hábiles siguientes de notificada la resolución. En tal virtud el Concejo Municipal solicitará la información y pruebas pertinentes a la OPAMSS, y resolverá en un plazo no mayor de treinta días, después de oír al interesado</p>

Obtención de la línea de construcción



Continúa en la siguiente página.

Propietario/Profesional Responsable	OPAMSS	Alcaldía Municipal	Descripción
	 <pre> graph TD Start((1)) --> Step7[7 Analiza solicitud y documentos y revisa que estén conformes a Plan de Vial del AMSS] Step7 --> Step8[8 Emite Resolución en la define la Línea de Construcción] Step8 --> Step9[9 Recibe Resolución] Step8 --> StepFD[Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias] </pre>		<p>7.. OPAMSS revisa documentación y analiza que se encuentre de conformidad al Plan Vial de AMSS.</p> <p>8. OPAMSS emite resolución demarca la Línea de Construcción de conformidad al Reglamento OPAMSS y al Plan Vial de AMSS. El trámite tiene vigencia por 3 años desde la fecha de su otorgamiento, el cual puede revalidarse. Art. Art. VIII. 34 Validez Reglamento OPAMSS</p> <p>9. Recibe Resolución en la que se demarca la Línea de Construcción, la cual está sujeta a la aprobación de Calificación de Lugar. Si se realiza este trámite simultáneamente a la calificación de Lugar y este último es aprobado se continúa con el Trámite Factibilidad de Aguas Lluvias</p> <p>De toda resolución o acuerdo técnico que tome la OPAMSS, conforme a esta ley y su reglamento, y que se considere desfavorable al interesado, este podrá solicitar a la OPAMSS revisión con exposición de motivos. En caso de una resolución negativa, podrá recurrir ante el Concejo Municipal respectivo, dentro de los quince días hábiles siguientes de notificada la resolución. En tal virtud el Concejo Municipal solicitará la información y pruebas pertinentes a la OPAMSS, y resolverá en un plazo no mayor de treinta días, después de oír al interesado</p> <p>La OPAMSS podrá revocar los trámites de Calificación de Lugar, Línea de construcción, Revisión Vial y Zonificación, por las causas siguientes: (Art. VIII. 14. Causales de Revocatoria)</p> <ol style="list-style-type: none"> Quando no se cumpla con lo establecido en el Reglamento vigente a la fecha de su expedición. Quando en los proyectos localizados en Zonas de Desarrollo Restringido y de Reserva Ecológica no se ejecuten las medidas de mitigación y compensación de impactos establecidos en la resolución correspondiente. Por omitir o presentar información falsa en los datos consignados en la solicitud del trámite. Quando en el proyecto en el trámite de Revisión Vial no pueda cumplir con lo establecido en la resolución de Calificación de Lugar extendida por la OPAMSS. Quando el uso haya sido calificado como condicionado en la resolución extendida por OPAMSS y se demuestre su incompatibilidad con los usos vecinos.

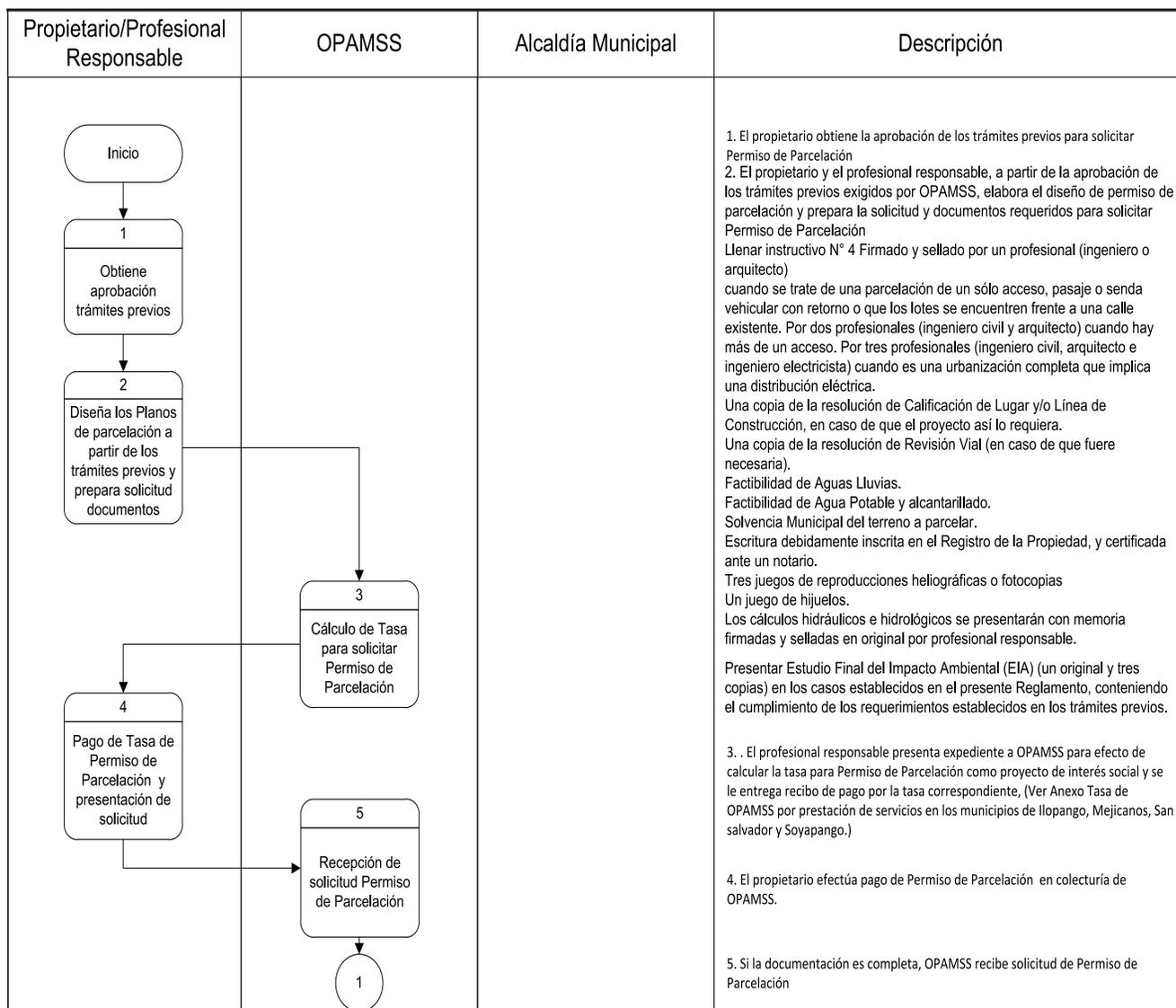
Proceso de obtención de permiso de construcción

Propietario/Profesional Responsable	OPAMSS	Alcaldía Municipal	Descripción
			<p>1. El profesional responsable obtiene la aprobación del Permiso de parcelación o de Legalización.</p> <p>2. El propietario y el profesional responsable, a partir de la aprobación de los trámites previos exigidos por OPAMSS, elabora el diseño de planos de construcción y prepara la solicitud y documentos requeridos para solicitar</p> <p>1) Llenar instructivo N° 5. Para ampliaciones menores de 100.00 M² será firmado y sellado por un profesional (ingeniero civil o arquitecto). Para construcciones nuevas o ampliaciones mayores de 100.00 M² será firmado y sellado por tres profesionales (ingeniero civil, arquitecto e ingeniero eléctrico de acuerdo a su especialidad y responsabilidad).</p> <p>2) Tres (3) juegos de planos, firmados y sellados en original, por los mismos profesionales que firman y sellan la solicitud.</p> <p>3) Copia de último recibo de ANDA, CAESS o DEL SUR, para construcciones individuales en parcelas urbanas previamente habilitadas. (Los permisos de construcción en lotes de urbanizaciones otorgadas por esta Oficina se eximen de constancias de ANDA, CAESS o DEL SUR).</p> <p>4) Copia de escritura de propiedad inscrita en el Centro Nacional de Registro (CNR).</p> <p>5) Copia de Solvencia Municipal correspondiente al mes anterior de la fecha de solicitud (excepto San Salvador).</p> <p>6) Revisión Gráfica y Alfanumérica del inmueble extendida por el municipio de San Salvador, en lugar de Solvencia Municipal (únicamente para este municipio).</p> <p>7) Esquema de ubicación general del terreno o parcela, indicando coordenadas o ubicado en planimetría de OPAMSS, indicando puntos de referencia como iglesias, escuelas, puntos de buses, etc.</p> <p>REQUERIMIENTOS EN CASO DE QUE EL PROYECTO ASÍ LO REQUIERA</p> <p>3. El profesional responsable presenta expediente a OPAMSS para efecto de calcular la tasa para Permiso de Construcción como proyecto de interés social y se le entrega recibo de pago por la tasa correspondiente, (Ver Anexo Tasa de OPAMSS por prestación de servicios en los municipios de Ilopango, Mejicanos, San salvador y Soyapango.)</p> <p>4. El propietario efectúa pago de Permiso de Construcción en colecturía de OPAMSS.</p> <p>5. Si la documentación es completa, OPAMSS recibe solicitud de Permiso de Construcción</p>

Continúa en la siguiente página.

Propietario/Profesional Responsable	OPAMSS	Alcaldía Municipal	Descripción
	<pre> graph TD Start((1)) --> Step6[6: Analiza solicitud y documentos y revisa que estén conformes a la normativa y al permiso de Parcelación o Legalización] Step6 --> Decision{Aprueba??} Decision -- Sí --> Step71[7.1: Emite Resolución en la que se aprueba la Permiso de Construcción] Decision -- No --> Step72[7.2: Emite Resolución Desfavorable] Step71 --> Step8[8: Recibe Resolución] Step72 --> Step8 Step8 --> End[EJECUCIÓN Y RECEPCION DE OBRAS] </pre>		<p>6. OPAMSS revisa documentación y analiza que se encuentre de conformidad a la Ley y al Reglamento y al Permiso de parcelación o Legalización</p> <p>7.1 Revisada la Documentación OPAMSS podrá otorgar el Permiso de Construcción</p> <p>7.2. De toda resolución o acuerdo técnico que tome la OPAMSS, conforme a esta ley y su reglamento, y que se considere desfavorable al interesado, este podrá solicitar a la OPAMSS revisión con exposición de motivos. En caso de una resolución negativa, podrá recurrir ante el Concejo Municipal respectivo, dentro de los quince días hábiles siguientes de notificada la resolución. En tal virtud el Concejo Municipal solicitará la información y pruebas pertinentes a la OPAMSS, y resolverá en un plazo no mayor de treinta días, después de oír al interesado</p> <p>Nota: Todo constructor deberá notificar a la OPAMSS la fecha de inicio de la obra, a más tardar quince días antes del inicio de la misma, lo cual deberá quedar asentado en la bitácora del proyecto. En dicha notificación deberá señalarse si el proyecto ha cambiado de propietario.</p> <p>La bitácora deberá ser fiel reflejo de todo el proceso constructivo de la obra, por tanto, cada observación y comentario del inspector de la OPAMSS deberá contener información sobre el avance de la obra. Las resoluciones favorables de Permisos de Construcción y Permiso de Parcelación, tendrán una validez de cinco años desde la fecha de su otorgamiento, posterior a dicho plazo aquellos proyectos que no hubiesen iniciado o ejecutado ningún tipo de obras de urbanización establecidas por la oficina, y que cuenten con su debido mantenimiento, tendrán que iniciar nuevamente los trámites</p>

Proceso de obtención de permiso de parcelación



Continúa en la siguiente página.

Propietario/Profesional Responsable	OPAMSS	Alcaldía Municipal	Descripción
	<pre> graph TD Start((1)) --> Step6[6: Analiza solicitud y documentos y revisa que estén conformes a las regulaciones y remite a Alcaldía] Step6 --> Decision{Aprueba?} Decision -- Sí --> Step71[7.1: Emite Resolución en la que se aprueba la Permiso de Parcelación] Decision -- No --> Step72[7.2: Emite Resolución Desfavorable] Step71 --> Step8[8: Recibe Resolución] Step72 --> Step8 Step8 --> Permit[PERMISO DE CONSTRUCCION] </pre>		<p>6. OPAMSS revisa documentación y analiza que se encuentre de conformidad a la Ley y al Reglamento. La OPAMSS deberá enviar al municipio correspondiente un juego completo de la documentación Presentada por el interesado</p> <p>7.1 Revisada la Documentación OPAMSS podrá otorgar el Permiso de Parcelación y entregará una bitácora con sus páginas debidamente numeradas y selladas en la cual deberán registrarse los comentarios y observaciones especificadas en el Art. VIII. 20 del Reglamento OPAMSS.</p> <p>La bitácora deberá ser fiel reflejo de todo el proceso constructivo de la obra, por tanto, cada observación y comentario del inspector de la OPAMSS deberá contener información sobre el avance de la obra. Las resoluciones favorables de Permisos de Construcción y Permiso de Parcelación, tendrán una validez de cinco años desde la fecha de su otorgamiento, posterior a dicho plazo aquellos proyectos que no hubiesen iniciado o ejecutado ningún tipo de obras de urbanización establecidas por la oficina, y que cuenten con su debido mantenimiento, tendrán que iniciar nuevamente los trámites</p> <p>7.2. De toda resolución o acuerdo técnico que tome la OPAMSS, conforme a esta ley y su reglamento, y que se considere desfavorable al interesado, este podrá solicitar a la OPAMSS revisión con exposición de motivos. En caso de una resolución negativa, podrá recurrir ante el Concejo Municipal respectivo, dentro de los quince días hábiles siguientes de notificada la resolución. En tal virtud el Concejo Municipal solicitará la información y pruebas pertinentes a la OPAMSS, y resolverá en un plazo no mayor de treinta días, después de oír al interesado</p>

Recepción de obras

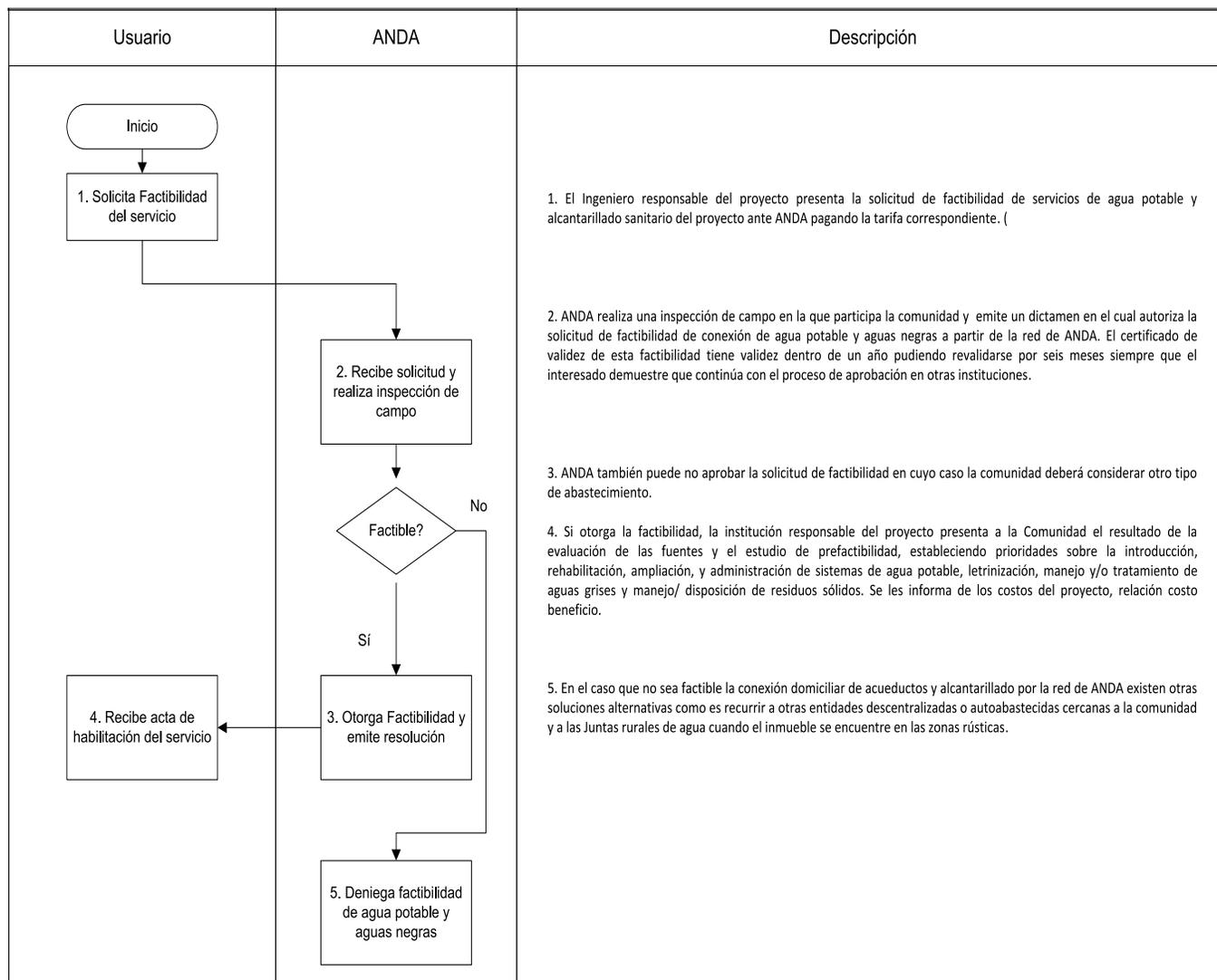
Institución/Profesional Responsable	Comunidad	OPAMSS	Descripción
<pre> graph TD Inicio([Inicio]) --> 1[1 Obtiene aprobación Permiso de Construcción] 1 --> 2[2 Informa a la Comunidad, establece cronograma de trabajo] 2 --> 3[3 Colabora en los procesos constructivos (Ayuda Mutua)] 2 --> 4[4 Ejecuta las obras y supervisa trabajo de las familias,] 3 --> 4 4 --> Fin((1)) </pre>			<p>1. El propietario obtiene la aprobación del Permiso de Construcción para la ejecución de las obras</p> <p>2. La Institución responsable del Mejoramiento de Barrios informa a la Comunidad del Permiso de Construcción Realiza cronograma de actividades con la comunidad</p> <p>3. La comunidad participa activamente en los procesos constructivos por ayuda mutua.</p> <p>4. Ejecuta las obras de conformidad al permiso de construcción otorgado. En caso de modificaciones se deberá solicitar a OPAMSS reforma al permiso.</p>

Continúa en la siguiente página.

Institución/Profesional Responsable	COMUNIDAD	OPAMSS	Descripción
<pre> graph TD 1((1)) --> 6[Solicita Recepción de Obras] 6 --> 7{Aprueba??} 7 -- Si --> 7.1[Extiende aprobación final de recepción de obras] 7 -- No --> 7.2[Emite Resolución Desfavorable] 7.1 --> 8[Recibe Resolución] 7.2 --> 8 8 --> CM[CAPACITACIÓN Y MANTENIMIENTO] </pre>			<p>6.El profesional responsable solicita la recepción de obras por parte de OPAMSS, previo pago del arancel correspondiente. Anexando la siguiente documentación Llenar solicitud N° 6, firmada y sellada por un profesional, ingeniero civil o arquitecto responsable del proyecto. Presentar Certificado de Control de Calidad de Materiales: bloques de concreto, concreto en fundaciones, etc. Cuando la vivienda está dentro de una urbanización deberá presentar: Constancia de Recepción de Campo o Certificado de Habilitación de la urbanización extendida por ANDA. Para una vivienda individual, edificio, condominio, etc., presentar Certificado de Habilitación o el último recibo de ANDA. Vivienda en Sub-Parcelación; presentar factibilidad, extendida por ANDA. Bitácora.</p> <p>7.1 Revisada la Documentación OPAMSS extiende aprobación final de la Recepción de obras.</p> <p>7.2. De toda resolución o acuerdo técnico que tome la OPAMSS, conforme a esta ley y su reglamento, y que se considere desfavorable al interesado, este podrá solicitar a la OPAMSS revisión con exposición de motivos. En caso de una resolución negativa, podrá recurrir ante el Concejo Municipal respectivo, dentro de los quince días hábiles siguientes de notificada la resolución. En tal virtud el Concejo Municipal solicitará la información y pruebas pertinentes a la OPAMSS, y resolverá en un plazo no mayor de treinta días, después de oír al interesado</p>

4.4. Introducción y mejoramiento del servicio de agua potable y saneamiento

Factibilidad de proyectos de acueductos y alcantarillados de ANDA



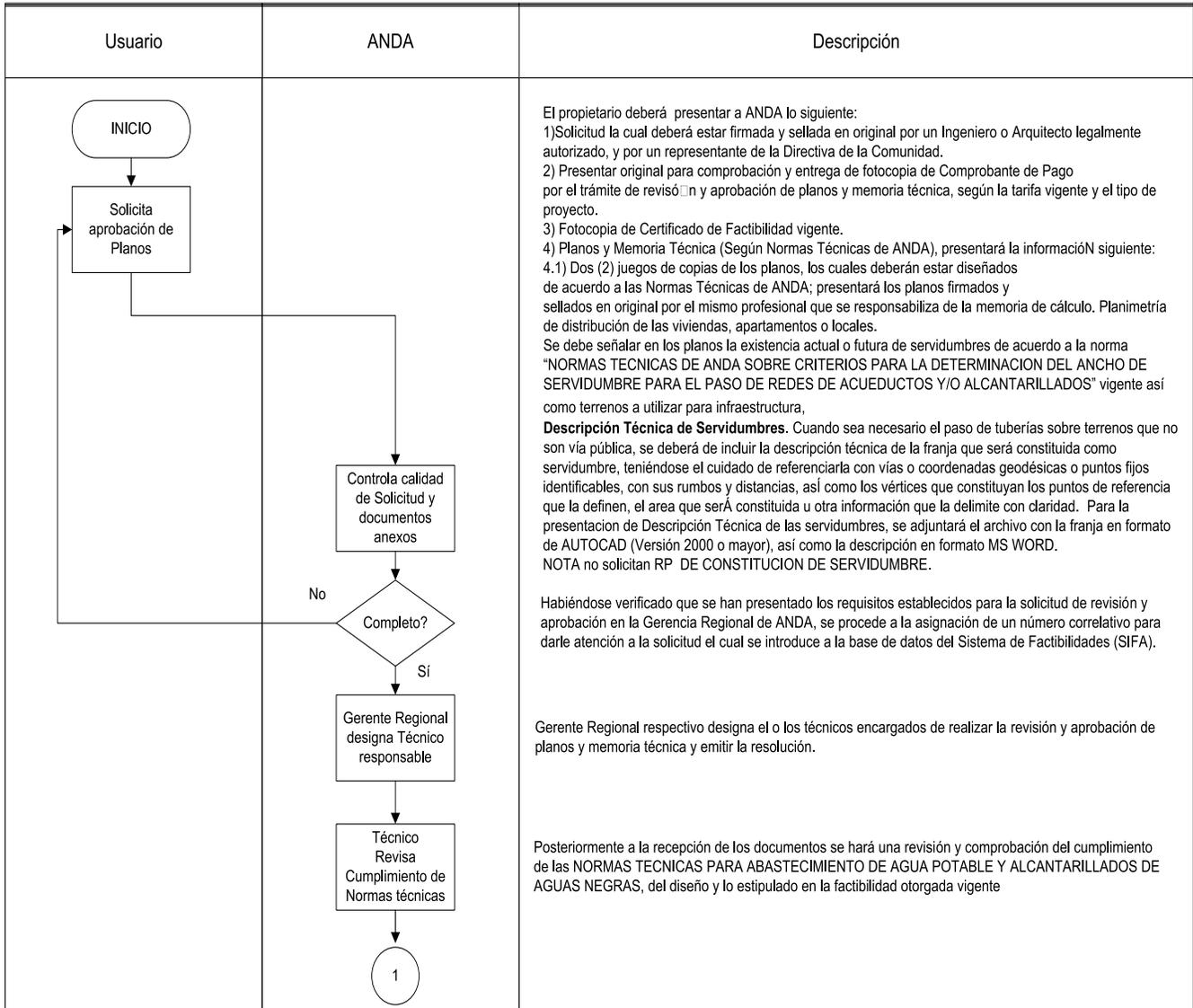
Habilitación de servicios

Usuario	ANDA	Descripción
<pre> graph TD Inicio([Inicio]) --> S1[1. Solicita Habilitación del servicio] S1 --> S2[2. Recibe solicitud y verifica que cumpla con los requisitos de la normativa] S2 --> S3[3. Realiza supervisión final a la construcción] S3 --> S4[4. Elabora documento de Habilitación] S4 --> S5[5. Recibe acta de habilitación del servicio] </pre>	<p>2. Recibe solicitud y verifica que cumpla con los requisitos de la normativa</p> <p>3. Realiza supervisión final a la construcción</p> <p>4. Elabora documento de Habilitación</p>	<p>Para proceder con la habilitación será requisito indispensable haber cumplido y estar conforme con las recepciones parciales o total, la supervisión final, el acta de traspaso de las redes hidráulicas, el traspaso de servidumbres o terrenos.</p> <p>Para el entronque y habilitación de las instalaciones hidráulicas a las redes de ANDA, el interesado deberá presentar la correspondiente solicitud a la Gerencia Regional de ANDA, previo pago de la tasa correspondiente. No se procederá con la habilitación en tanto el propietario del proyecto no haya llenado todos los requisitos exigidos en la resolución de aprobación de planos y en el formulario anexo a la solicitud.</p> <p>ANDA Recibe y revisa solicitud de habilitación y verifica que toda la documentación haya sido presentada, elabora ficha de ingreso y pasa expediente a técnicos de recepción y los planos digitales a catastro, también verifica traspaso de servidumbres o terrenos en su caso.</p> <p>El constructor del proyecto será responsable por la ejecución y la estabilidad de las obras teniendo en cuenta lo establecido en las normas vigentes.</p> <p>La Gerencia Regional de ANDA realiza supervisión final, verifica caja, conexión domiciliar, reparación de pavimento y emite informe a Unidad encargada.</p> <p>Si cumple con las resoluciones y la normativa técnica ANDA elabora acta de traspaso de las redes hidráulicas, haciendo constar en la misma el traspaso de servidumbres o terrenos.</p> <p>Posteriormente elabora documento de Habilitación, en formulario establecido, que firmará el gerente regional y lo entrega finalmente al interesado.</p>

Recepción de obra

Usuario	ANDA	Descripción
<pre> graph TD Inicio([Inicio]) --> S1[1. Solicita Inspección de Obra ejecutada] S1 --> G2[2. G. Operaciones Realiza Inspección de campo y solicita informe a Gerencia Legal] G2 --> G3[3. Recibe de Gerencia Legal constancia de constitución de servidumbre] G3 --> S4[4. Recibe acta de verificación] S4 --> H[HABILITACION DEL SERVICIO] </pre>	<p>2. G. Operaciones Realiza Inspección de campo y solicita informe a Gerencia Legal</p> <p>3. Recibe de Gerencia Legal constancia de constitución de servidumbre</p> <p>HABILITACION DEL SERVICIO</p>	<p>1. Cuando las tuberías hayan sido instaladas y no cubiertas por suelo, sean de acueductos y/o alcantarillado sanitario, el urbanizador presentar una solicitud de inspección para la obra ejecutada en la Gerencia Regional correspondiente. Tal solicitud podrá ser por la totalidad del proyecto o por tramos parciales, las cuales serán confrontadas con lo establecido en la resolución y normas técnicas. La solicitud de inspección de obra ejecutada, podrá ser firmada por el propietario del proyecto o por el representante legal, debidamente acreditado, y en ella se deberá indicar:</p> <ol style="list-style-type: none"> Nombre y ubicación del proyecto. Número de Resolución de aprobación de ANDA y referencias de las notas que autorizan cambios en el proyecto original, si acaso se hubieren gestionado previamente. Clase de instalaciones hidráulicas por las que solicitan recepción (Acueducto, Alcantarillado Sanitario o ambos). Ubicación de las instalaciones que se solicita sean supervisadas. Longitud de tubería (Acueducto o Alcantarillado Sanitario). Diámetro de las instalaciones Indicar pendiente aprobada y pendiente real cuando se trate de aguas negras. Cantidad y diámetro de las conexiones domiciliarias construidas y detalle de los lotes a los cuales servirán. Cualquier otra instalación construida (hidrantes, válvulas, pozos de registro, cajas de registro, purgas de lodo, etc.). Dirección, teléfono, fax o correo electrónico para notificaciones. <p>2. El departamento de Operaciones de Gerencia Regional de ANDA realiza la supervisión de obras en base a la inspección de campo y solicita verificación de la Gerencia Legal si la servidumbre ha sido constituida a favor de ANDA</p> <p>3. Recibe constancia de constitución de servidumbres y terrenos con la verificación y pruebas emite recepción parcial o total</p> <p>4. Recibe acta de verificación y procede a la habilitación del servicio</p>

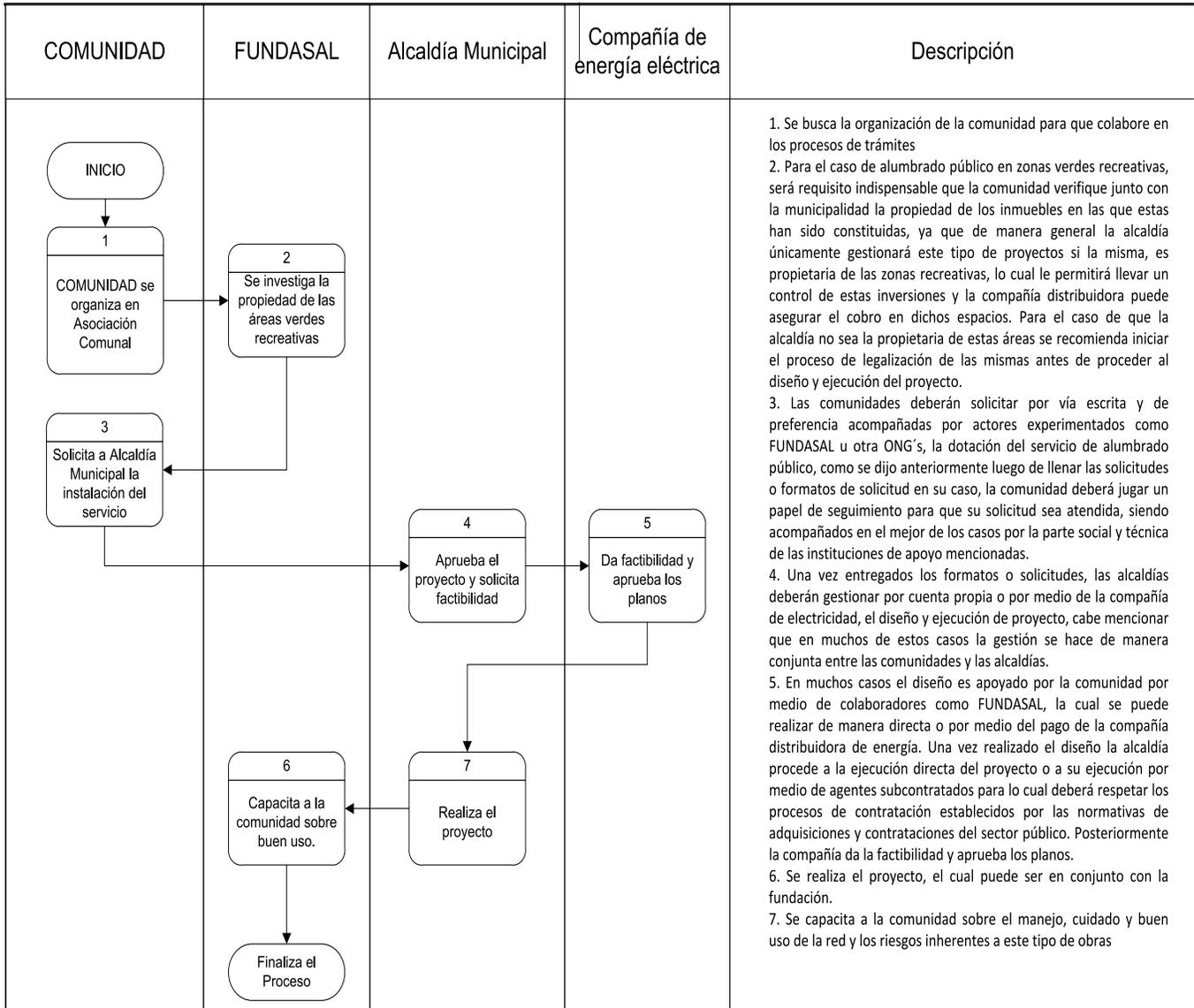
Revisión y aprobación de planos y memoria técnica de proyectos de introducción de agua potable y/o alcantarillado sanitario a partir de sistemas de ANDA



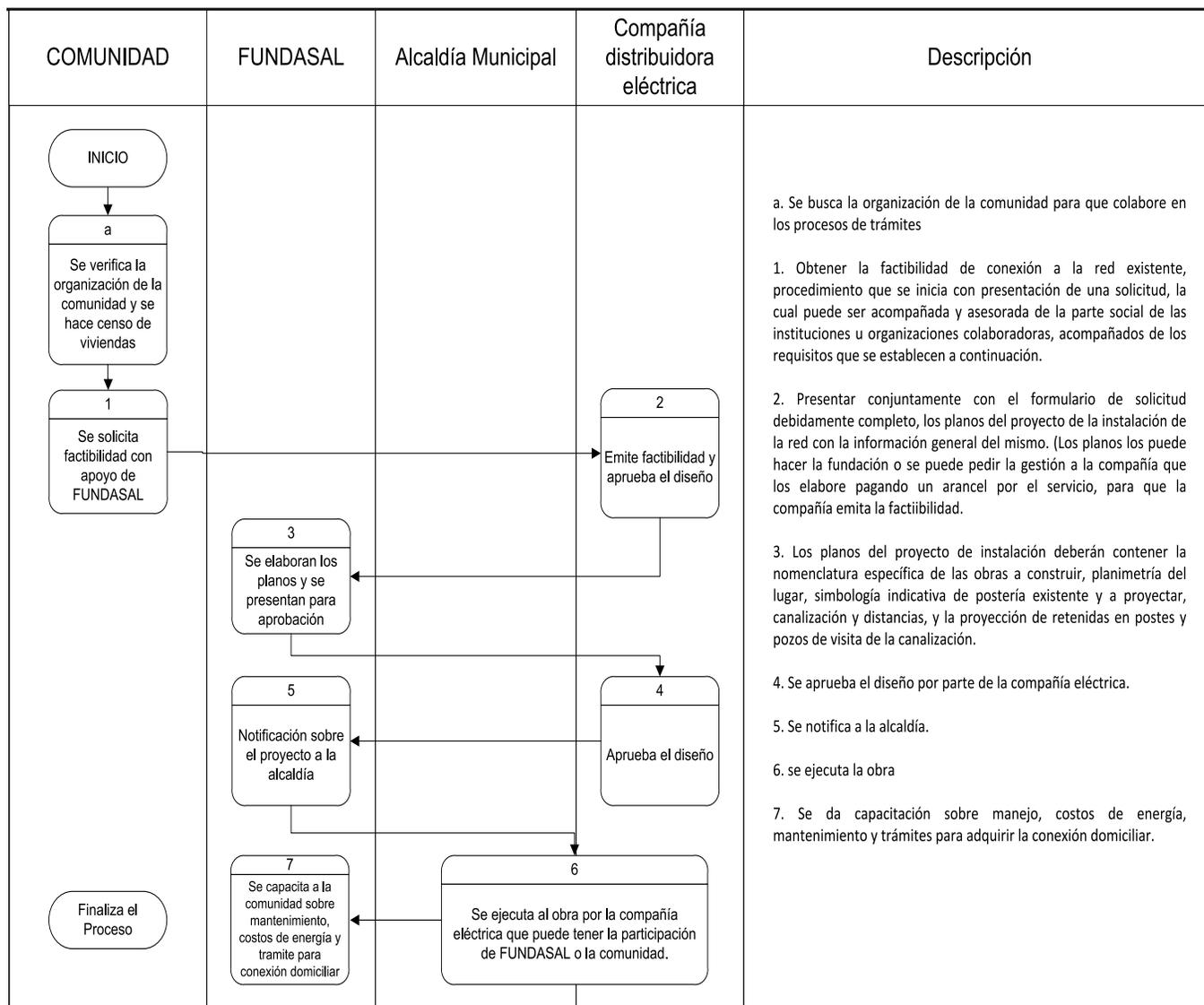
Continúa en la siguiente página.

Usuario	ANDA	Descripción
	<pre> graph TD Start((1)) --> A[Departamento de Operaciones de Gerencia Regional Emite Resolución] A --- B(10 Dias) A --> C[Gerente Regional Emite Visto bueno a resolución] C --> D{Existe servidumbre?} D -- No --> Right[] D -- Sí --> E[Gerente Regional Envía resolución a propietario y copia de resolución a Área de Legalización de inmuebles] E --> F[Proceso de Habilitación de proyectos de acueductos y/o alcantarillados de ANDA] G[Recibe Resolución] --> E </pre>	<p>La resolución emitida tiene una vigencia de un año calendario contado a partir de la fecha de emisión del documento. Esto estará indicado en la resolución emitida de aprobación de planos así como los pagos que previa recepción final deberá realizar el propietario del proyecto. Deberá contener las condiciones y las condicionantes que debe cumplir el solicitante para la construcción del proyecto. La venta del terreno o del proyecto no anula el derecho que otorgue la resolución durante el período de vigencia.</p> <p>Recibe resolución y da Vo.Bo. (sean por aprobación o por devolución).</p> <p>Una vez aprobado envía resolución a Propietario y en caso de existir servidumbre, envía copia a área de Legalización de Inmuebles de Gerencia Legal. Este requisito puede ser cumplido una vez se hayan aprobado los planos, para que durante la ejecución del proyecto este requisito sea cumplido. Teniéndose presente que deberá coordinarse con Gerencia Legal de ANDA para concretar el trámite, previo a cualquier proceso de Habilitación, para no tener atrasos posteriores por inscripción en el Centro Nacional de Registro. Se tendrá como Referencia Norma aprobada según Junta de Gobierno, Acta No. 1887, Punto No. VII, Noviembre 28, 2003. según</p>

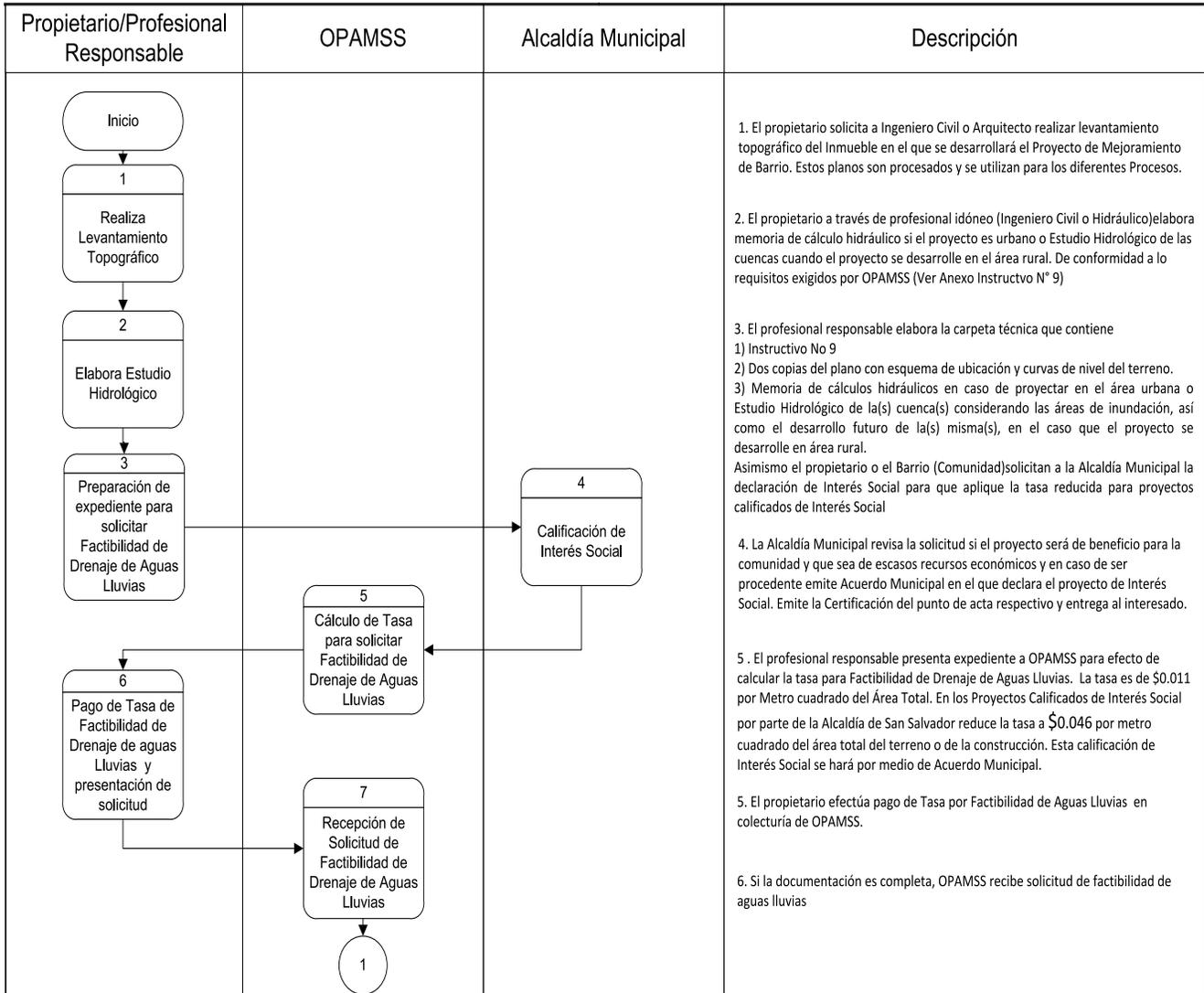
4.5. Introducción y mejoramiento de sistemas de energía eléctrica



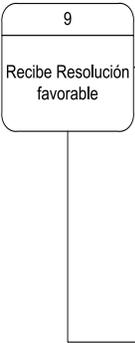
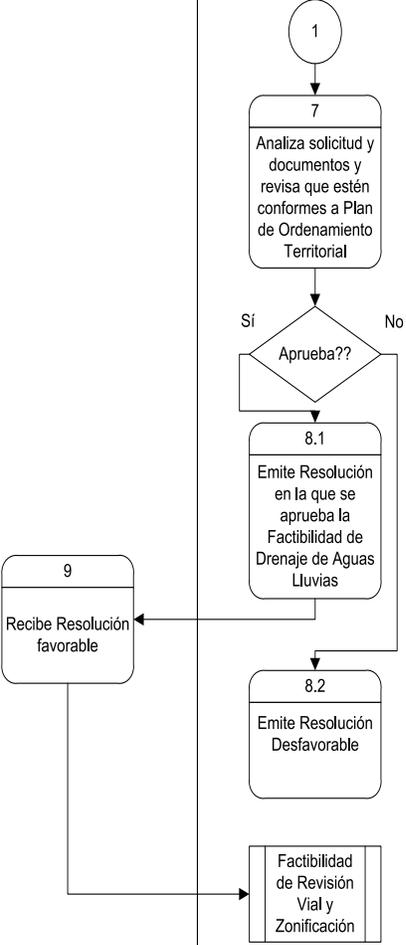
Continúa en la siguiente página.



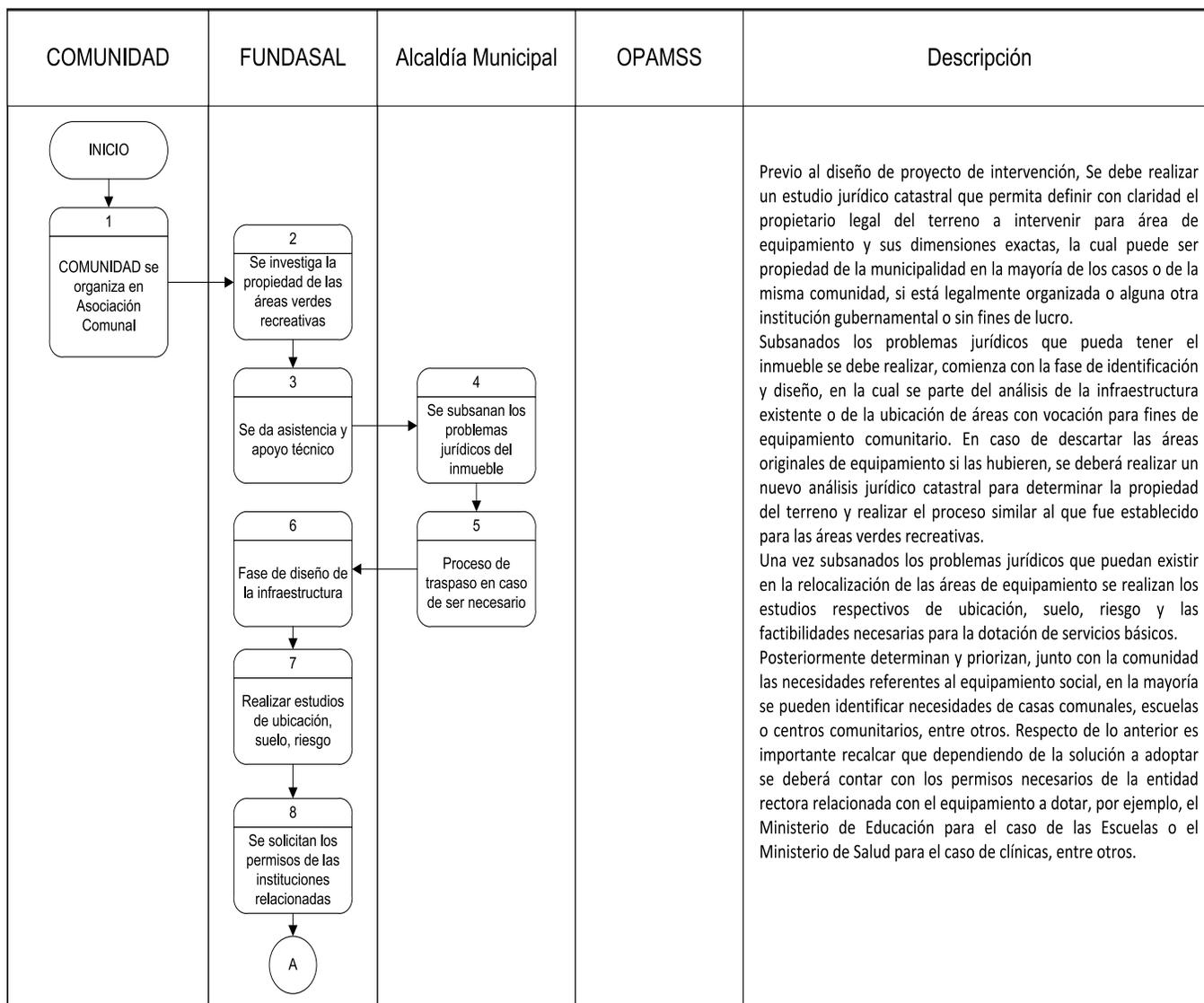
4.6. Introducción y mejoramiento de sistemas de aguas lluvias



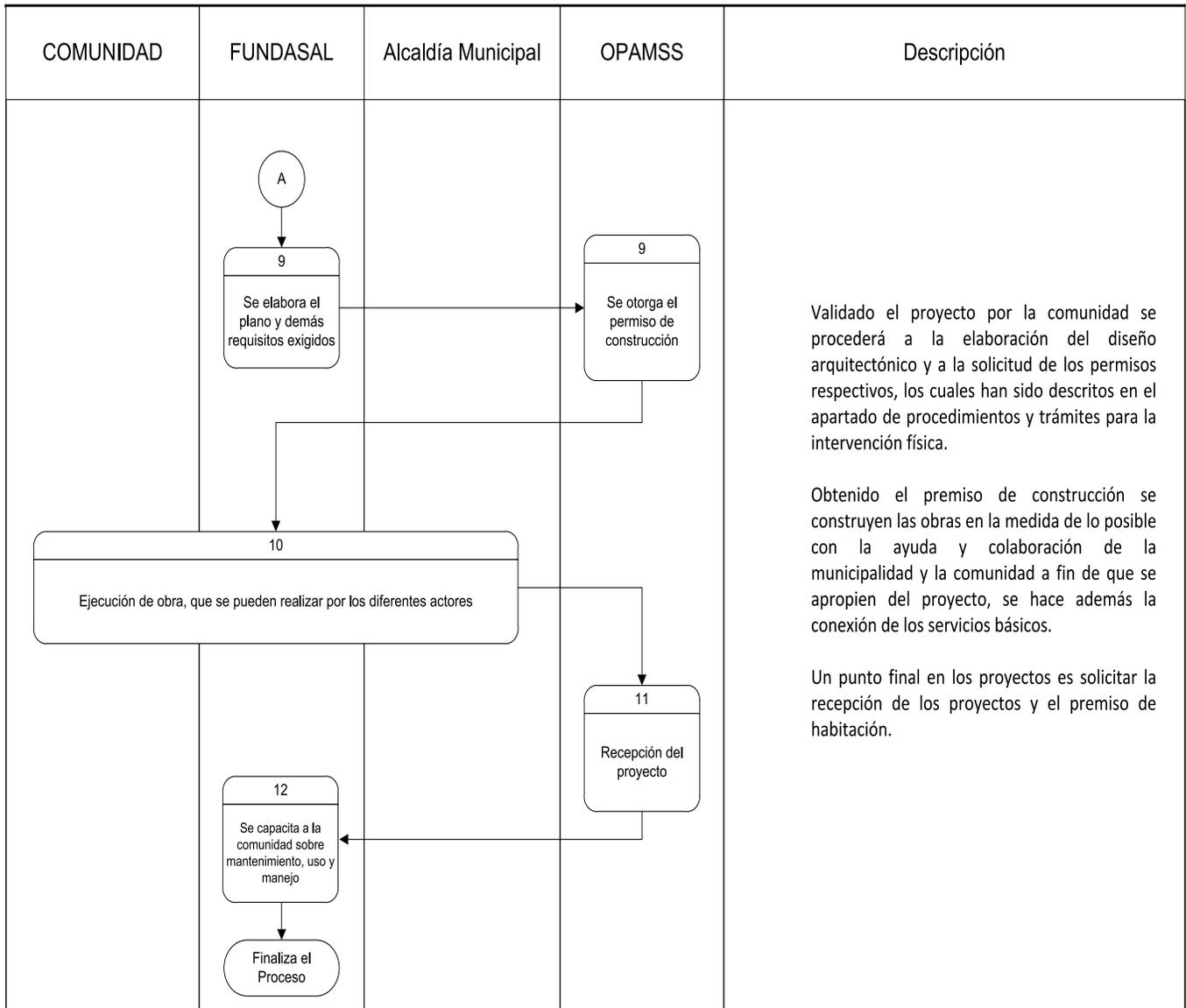
Continúa en la siguiente página.

Propietario/Profesional Responsable	OPAMSS	Alcaldía Municipal	Descripción
			<p>7. OPAMSS revisa documentación y analiza que se encuentre de conformidad al Plan Vial de AMSS.</p> <p>8.1 OPAMSS emite aprobación de Factibilidad de Aguas Lluvias. El trámite tiene vigencia por 1 años desde la fecha de su otorgamiento,</p> <p>8.2 De toda resolución o acuerdo técnico que tome la OPAMSS, conforme a esta ley y su reglamento, y que se considere desfavorable al interesado, este podrá solicitar a la OPAMSS revisión con exposición de motivos. En caso de una resolución negativa, podrá recurrir ante el Concejo Municipal respectivo, dentro de los quince días hábiles siguientes de notificada la resolución. En tal virtud el Concejo Municipal solicitará la información y pruebas pertinentes a la OPAMSS, y resolverá en un plazo no mayor de treinta días, después de oír al interesado</p> <p>9. Recibe Resolución en la que se otorga la factibilidad al drenaje del aguas lluvias</p>

4.7. Dotación de equipamiento social y comunitario



Continúa en la siguiente página.



5. CONSIDERACIONES FINALES

Participación comunal organizada

- ♦ Se puede establecer que el derecho a la participación organizada está reconocido a todos los niveles de la estructura jerárquica de la legislación salvadoreña, en ese sentido cualquier acto que tienda a limitar el núcleo esencial de ese derecho o a restringir el acceso de las personas a los mecanismos de participación organizada deberá ser considerado como una violación a los derechos humanos y específicamente a los derechos constitucionales, habilitando las vías legales de protección.
- ♦ Existen diferentes vías para la asociatividad según los fines que propongan sus miembros y el ámbito de actuación que pretendan tener.
- ♦ La Ley brinda mecanismos de constitución de asociaciones bien definidos en las leyes, por lo que es necesario que los ciudadanos que accedan a ellos exijan su cumplimiento de manera ágil y eficiente.
- ♦ Es obligación del Estado y principalmente de los concejos municipales, potenciar la creación de asociaciones de desarrollo comunitario, por lo cual cualquier ciudadano está en la posibilidad de exigir asesoría tanto para la constitución de asociaciones, como para su funcionamiento posterior. (Redacción de estatutos, actas, certificaciones, registros financieros, etc.)
- ♦ Es necesario que se definan con claridad mecanismos de asociatividad intercomunitarios a fin de poder impulsar proyectos de beneficio social que tienen incidencia en diferentes comunidades.
- ♦ Es recomendable sistematizar la experiencia de las diferentes asociaciones para que esta sea compartida con otras asociaciones o con grupos de personas que están interesados en participar de manera organizada en proyectos de beneficio comunitario.

Legalización de tierras

- ♦ El proceso de legalización es largo y sus costos no están al alcance de la capacidad económica de las familias.
- ♦ Existen disposiciones dispersas en la Ley de Creación del Registro Social de Inmuebles, Reglamento para la calificación de interés social, acuerdo N° 1 de COAMSS, que contemplan en su articulado reglas específicas para Tugurios y Zonas Marginales.
- ♦ Las pocas disposiciones especiales que establecen las normativas para los barrios precarios, denominados tugurios y zonas marginales, se refieren a un aspecto del proceso o para la rebaja de aranceles para trámites con OPAMSS y CNR. Aún con ello, el proceso para las comunidades habitantes en los barrios precarios, el procedimiento sigue siendo burocrático y con alto costo para las familias, aun cuando sean calificados de interés social ya que hay costos que asumir como los honorarios de profesionales técnicos y legales para realizar la escrituración a favor de las familias.
- ♦ Las comunidades asentadas después del año 1992, no son reconocidas por OPAMSS para iniciar el trámite de Legalización sino que debe cumplir con la normativa para nuevas parcelaciones.
- ♦ En muchas ocasiones los atrasos en el proceso de legalización no es debido a la normativa existente sino a la falta de recursos y asistencia técnica y legal o a la negativa de los propietarios a transferir el inmueble que ocupan, lo cual no es el objeto de ley alguna.
- ♦ Existen procesos complejos en la transferencia de inmuebles estatales a favor de las comunidades.

Regularización de trama urbana

- ♦ *Es indispensable la coordinación e integración de las instituciones gubernamentales y no gubernamentales involucradas en el proceso de mejoramiento de barrios, debiendo tomar el liderazgo la institución que ejecute las obras para mejorar la eficiencia. Asimismo esta Institución debe garantizar la capacitación a líderes de la comunidad y a las familias de los procesos constructivos y del mantenimiento de las obras.*
- ♦ *La normativa de OPAMSS establece ciertos requisitos que favorecen a los programas de mejoramiento de barrios en cuanto a la reducción de tasas por servicios prestados.*
- ♦ *Es necesaria la organización de la comunidad en la promoción social, encargadas de divulgar a la comunidad de los avances del proceso, solicitar la aprobación de acuerdos relacionados al diseño del proyecto, coordinar la ayuda mutua y el cargo del mantenimiento de la obras.*
- ♦ *Las comunidades asentadas después de 1992, no son reconocidas por OPAMSS para iniciar el trámite de Legalización sino que debe cumplir con la normativa para nuevas parcelaciones.*
- ♦ *En muchas ocasiones los atrasos en el proceso de construcción de obras, no es debido a la normativa existente sino a la falta de recursos y asistencia técnica y legal o a la negativa de los propietarios a transferir el inmueble que ocupan, lo cual no es el objeto de ley alguna.*
- ♦ *En la normativa de OPAMSS no existen disposiciones legales específicas que se apliquen concretamente en los Programas de Mejoramiento de Barrios.*

Introducción y mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Saneamiento (SAPS)

- ♦ *En cuanto a los recursos hídricos, existe diversidad de normas que otorgan competencias a diferentes instituciones. Las entidades con competencia en la materia son los ministerios de Agricultura y Ganadería, Salud Pública y Asistencia Social, Medio Ambiente y Recursos Naturales; ANDA, y alcaldías municipales. El conflicto de competencias se da entre los ministerios de Medio Ambiente, Salud Pública, ANDA y las municipalidades, ya que las leyes que rigen a cada institución otorga facultades similares en cuanto a saneamiento e infraestructura hídrica, y cuando se trata de reparar daños, ninguno asume su responsabilidad;*
- ♦ *La buena organización comunitaria y compromiso de las familias son factores claves para el éxito del proceso.*
- ♦ *Las comunidades “de escasos recursos económicos” pueden asumir compromisos de inversión en sistemas de agua potable, pero requieren de un acompañamiento en asistencia técnica, financiera y gestión; así como la participación de varios actores, ejemplo: ONG como FUNDASAL que desarrollan programas de mejoramiento de barrios, municipalidad, entre otros.*
- ♦ *La normativa aplicable para la introducción de agua potable y saneamiento domiciliar no cuenta con disposiciones específicas que solucionen los problemas de los barrios marginales.*

Introducción y mejora del servicio de energía eléctrica

- ♦ *Existe normativa que regula los procesos de instalación por parte de las empresas de distribución y las municipalidades, no obstante su ambigua regulación provoca que existan comunidades inmersas en el área urbana que no cuentan con el servicio de energía eléctrica pública y domiciliar.*
- ♦ *Los procesos de conexión ilegal a redes de distribución generan riesgos físicos en las familias y potenciales problemas de salud.*
- ♦ *La gestión de la comunidad organizada es imprescindible para el éxito de los proyectos de electrificación, así como el apoyo de instituciones como FUNDASAL.*

Introducción y mejora de sistema de aguas lluvias

- ♦ *La normativa existente no establece quién o quiénes son los responsable del mantenimiento de la red pluvial.*
- ♦ *El sistema de drenaje actual es obsoleto y no cumple con las necesidades básicas de los barrios precarios.*
- ♦ *Es necesario el acompañamiento de Instituciones como ONG para apoyar el proceso de drenaje de aguas lluvias ya que la comunidad por sí misma, no tiene la suficiente capacidad de pago para su ejecución.*
- ♦ *La normativa es insuficiente y no está diseñada para cubrir las necesidades específicas de las comunidades, existen vacíos en las mismas.*

Dotación de equipamiento social y comunitario

- ♦ *Es indispensable el involucramiento comunitario en el desarrollo y diseño de áreas verdes recreativas y áreas de equipamiento social.*
- ♦ *La legalidad de los inmuebles destinados a áreas verdes recreativas y de equipamiento social es la base para la intervención en este tipo de proyectos.*
- ♦ *Es necesaria la organización de la comunidad en la promoción social, encargadas de divulgar a la comunidad de los avances del proceso, solicitar la aprobación de acuerdos relacionados al diseño del proyecto, coordinar la ayuda mutua y el cargo del mantenimiento de la obras.*
- ♦ *La comunidad puede tomar un papel protagónico en el desarrollo de áreas de equipamiento social, existiendo en la norma posibilidad de que se les traspasen estas áreas o se les den en comodato.*

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CEPAL, *Base de Datos CEPALSTAT*, 2008.

CSJ, *Sentencia de Proceso de Amparo 242-2001*, 2003.

DIGESTYC, *Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2013*, 2014.

FUNDASAL y PNUD, *Escenarios de vida desde la exclusión urbana: una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador*, 2009.

Galindo, F., Tinetti, J., Kuride, S., *Manual de Derecho Constitucional*, 1996.

ANEXO

Compilación de disposiciones o referencias en marco legal vigente de lineamientos para mejoramiento de asentamientos precarios urbanos en el AMSS, según proceso / intervención

	Normativa	Descripción
Generales		
Constitucionales	Constitución	Fundamento del ordenamiento jurídico de El Salvador que establece los derechos fundamentales de las personas, la organización del Estado, incluyendo disposiciones marco del derecho de la propiedad y la seguridad jurídica, disposiciones que establecen la jerarquía de la norma, Requisitos especiales de transferencia de inmuebles propiedad del estado.
Municipales	Código Municipal	Desarrolla los principios constitucionales referentes a la organización, funcionamiento y ejercicio de las facultades autónomas de los municipios.
	Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y su Reglamento.	Regula el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y rural del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños, mediante el mejor aprovechamiento de los recursos de las distintas zonas y la plena utilización de los instrumentos de planeación.
	Ordenanza Municipal del Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción en el Municipio de Ilopango.	Regula las disposiciones del Municipio de Ilopango sobre el Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción
	Ordenanza de Tasas por Servicios Prestados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador del Municipio de Ilopango	Regula y fija las tasas por servicios prestados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) en el área de Coordinación y Control de Desarrollo Urbano del Municipio de Ilopango.
	Ordenanza Municipal del Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción en el Municipio de Mejicanos.	Regula las disposiciones del Municipio de Mejicanos sobre el Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción
	Ordenanza de Tasas por Servicios Prestados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador del Municipio de Mejicanos	Regula y fija las tasas por servicios prestados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) en el área de Coordinación y Control de Desarrollo Urbano del Municipio de Mejicanos
	Ordenanza Municipal del Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción en el Municipio de San Salvador.	Regula las disposiciones del Municipio de San Salvador sobre el Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción
	Ordenanza de Tasas por Servicios Prestados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador del Municipio de San Salvador.	Regula y fija las tasas por servicios prestados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) en el área de Coordinación y Control de Desarrollo Urbano del Municipio de San Salvador
	Ordenanza Municipal del Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción en el Municipio de Soyapango.	Regula las disposiciones del Municipio de Soyapango sobre el Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción

	Normativa	Descripción
	Ordenanza de Tasas por Servicios Prestados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador del Municipio de Soyapango.	Regula y fija las tasas por servicios prestados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) en el área de Coordinación y Control de Desarrollo Urbano del Municipio de Soyapango.
	Acuerdo N°1 del Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador "Ampliación de Competencia a OPAMSS para Apoyar a los Municipios del COAMSS en la Legalización de las Lotificaciones Habitacionales Desarrolladas en Terrenos Privados sin Autorización Previa y los Asentamientos Formados en Terrenos de Propiedad Municipal, antes del año 1992"	Amplía la competencia a OPAMSS y establece los requisitos y procedimientos para la Legalización de las Lotificaciones Habitacionales Desarrolladas en Terrenos Privados sin Autorización Previa y los Asentamientos Formados en Terrenos de Propiedad Municipal, antes del año 1992.
Legalización de la tierra		
Civiles, Notariales y Registrales	Código Civil	Regula las relaciones jurídicas entre particulares relativos al derecho que se constituye sobre los bienes muebles e inmuebles y la disposición de los mismos.
	Ley sobre Títulos de Predios Urbanos.	Dispone los procedimientos establecidos para la titulación de predios urbanos por parte de poseedores de buena fe y carecen de título de dominio.
	Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias.	Tiene como finalidad establecer el ámbito de competencia de la función notarial, respecto de algunos casos de jurisdicción voluntaria y de otro tipo de diligencias, con el objeto de habilitar al notario en su actuación como auxiliar del Órgano jurisdiccional, todo ello, en beneficio de la administración de una pronta y cumplida justicia y seguridad jurídica, en trámites tales como remediación de inmuebles, diligencias de titulación supletoria, entre otras
	Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles y su Reglamento	Crea el Registro Social de Inmuebles y establece procedimientos para brindar en forma rápida y segura el reconocimiento legal de los derechos de propiedad de los sectores sociales, rurales y urbanos, menos favorecidos del país.
	Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.	Regula los procedimientos aplicables a los instrumentos inscribibles en los distintos Registros Públicos.
	Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su Reglamento	Regula el registro de los bienes inmuebles y el de los negocios jurídicos que los afecten, aprovechando las técnicas modernas para la conservación y resguardo de la información
	Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e	Entre otras cosas establece las tasas por servicios registrales y catastrales para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad.

	Normativa	Descripción
	Hipotecas.	
Administrativas	Disposiciones Generales de Presupuestos	Normas legales aplicables a diversas materias relacionadas con operaciones de tesorería, presupuesto, contabilidad, personal, compras, suministros, etc. Establece las normas para la disposición de los bienes inmuebles del Estado
	Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del Instituto Libertad y Progreso	Tiene por objeto establecer los principios y procedimientos para que el Instituto Libertad y Progreso, ILP, otorgue a un proyecto, que beneficie a pobladores de escasos recursos, la calificación de interés social.
Regularización de la trama urbana		
Municipales	Ordenanza para la iniciativa, creación, aprobación e implementación reformas de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio de Soyapango, Departamento de San Salvador.	Definir y regular los procesos de iniciativa, creación, aprobación, implementación y reformas a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Área Urbana y Rural del Municipio. Establecer las determinaciones mínimas que deberán cumplir los planes, incluyendo los usos, transformaciones del ambiente construido y natural, la morfología de las edificaciones, disponer del equipamiento urbano y rural, aprovechamientos urbanísticos y preservar los bienes naturales y culturales.
	Ordenanza para iniciativa, creación aprobación e implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial en el Municipio de San Salvador.	La creación de la presente Ordenanza es para resolver los conflictos de usos del suelo en el municipio de San Salvador, para lograr un buen desarrollo local; protegiendo así los componentes del ambiente construido y natural que constituyen parte importante de la imagen del municipio.
Introducción y mejora de SAPS		
Administra- tivas	Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA)	Tiene por objeto la Creación de ANDA, Institución Autónoma con la finalidad de proveer a los habitantes acueductos y alcantarillados mediante la planificación, financiación, ejecución, operación, mantenimiento, administración y explotación de las obras necesarias o convenientes.
	Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo	Dispone entre otras cosas, la atribución del Ministerio de Economía de Aprobar las tarifas aplicables a la prestación de servicios esenciales a la comunidad (Art. 37 N° 19)
	Tarifas por los servicios de acueductos y alcantarillados que presta la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados. Acuerdo Ejecutivo N° 867 de fecha 16 de octubre de 2009 Acuerdo Ejecutivo N° 1022 de fecha 11 de Diciembre de 2009 Acuerdo Ejecutivo N° 197 de fecha 24 de febrero de 2010	Establece tarifas por los servicios prestados por ANDA. El Acuerdo 197, establece tarifas especiales a asentamientos declarados de interés social por parte de ANDA, entre otras disposiciones.
	Normas técnicas para abastecimiento de agua potable y alcantarillado de aguas negras	Los propósitos fundamentales de las normas técnicas son: contribuir a reducir la contaminación ambiental y el desbalance ecológico, satisfacer la demanda creciente de agua potable, proteger los recursos naturales y reducir los múltiples daños derivados de la

	Normativa	Descripción
		estructura epidemiológica de las enfermedades transmisibles relacionadas con el saneamiento básico. Solamente es aplicable a los proyectos urbanos o suburbanos.
	Procedimiento para revisión y aprobación de planos y memoria técnica de proyectos de introducción de agua potable y/o alcantarillado sanitario a partir de sistemas de ANDA	Contar con un instrumento, tanto administrativo como técnico que permita efectuar el trámite de aprobación de planos para proyectos que cuentan con certificado de factibilidad aprobado para poder emitir la Resolución de Revisión y Aprobación de forma clara, logrando una mayor agilidad de respuesta.
	Procedimiento para recepciones parciales o finales de proyectos de Acueducto y/o Alcantarillados de ANDA	Establecer el proceso para trámite de recibir parcialmente o totalmente los sistemas de acueducto y/o alcantarillado de proyectos urbanísticos y edificaciones que cuenten con resolución de planos aprobados vigente.
	Procedimiento para habilitación de proyectos de acueductos y/o alcantarillados de ANDA	Establecer el proceso para trámite de habilitar los sistemas de acueducto y/o alcantarillado de proyectos urbanísticos y edificaciones que cuenten con recepción final.
	Norma para regular calidad de aguas residuales de tipo especial descargadas al alcantarillado sanitario	Esta Norma tiene por objeto regular las descargas de aguas residuales para proteger los sistemas de alcantarillado sanitario y evitar las interferencias con los tratamientos biológicos.
Agrario	Ley de riego y avenamiento	Establece que los recursos hidráulicos son bienes nacionales. La ley menciona entre los recursos hidráulicos nacionales las aguas superficiales y subterráneas, corrientes o detenidas, incluyendo sus álveos o cauces correspondientes y exceptúa de estos a las aguas lluvias captadas en embalses construidos por particulares.
Medio Ambiente y Salud	Código de Salud	Establece que el Ministerio de Salud, por medio de los organismos regionales, departamentales y locales de salud, desarrollará programas de saneamiento ambiental, encaminados a lograr para las comunidades; a) Abastecimiento de Agua Potable; b) Disposición adecuada de excretas.
	Norma Salvadoreña Obligatoria NSO 13.07.0104 Agua. Agua Potable	Establece los requisitos físicos, químicos y microbiológicos que debe cumplir el Agua Potable para proteger la Salud Pública.
	Reglamento de las juntas administradoras de acueductos rurales, del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social	Tiene por objeto normar la organización y funcionamiento de las Juntas Administradoras de Acueductos Rurales que el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social tiene instaladas y las que en el futuro se establezcan en comunidades rurales beneficiadas con servicios de agua potable.
	Ley sobre gestión integrada de los recursos hídricos	Por medio de la presente Ley, se atribuye al Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social, la responsabilidad de la gestión integrada de los Recursos Hídricos, de acuerdo a la política hídrica nacional establecida por el Presidente de la República en Consejo de Ministros
	Ley del Medio Ambiente y su	Tiene por objeto desarrollar las disposiciones de la

	Normativa	Descripción
	Reglamento	Constitución de la República, que se refiere a la protección, conservación y recuperación del medio ambiente; el uso sostenible de los recursos naturales que permitan mejorar la calidad de vida de las presentes y futuras generaciones; así como también, normar la gestión ambiental, pública y privada y la protección ambiental como obligación básica del Estado, los municipios y los habitantes en general; y asegurar la aplicación de los tratados o convenios internacionales celebrados por El Salvador en esta materia. Establece entre otras cosas que el Ministerio del Medio Ambiente es el responsable de supervisar la disponibilidad y la calidad del agua.
	Política Nacional de Salud 2009 – 2014	Garantizar el derecho a la salud a toda la población salvadoreña a través de un Sistema Nacional de Salud que fortalezca sostenidamente lo público (incluyendo a la seguridad social) y regule efectivamente lo privado, el acceso a la promoción, prevención, atención y rehabilitación de la salud, un ambiente sano y seguro, incluyendo (pero no limitándose a ello) la creación y el mantenimiento de un sistema de atención a la salud eficiente, de alta resolutivez y con acceso equitativo a servicios de calidad para todas las personas.
	Guía Técnica Sanitaria para la instalación y funcionamiento de Sistema de Tratamiento Individuales de Aguas Negras y Grises	Garantizar el derecho a la salud a toda la población salvadoreña a través de un Sistema Nacional de Salud que fortalezca sostenidamente lo público (incluyendo a la seguridad social) y regule efectivamente lo privado, el acceso a la promoción, prevención, atención y rehabilitación de la salud, un ambiente sano y seguro, incluyendo (pero no limitándose a ello) la creación y el mantenimiento de un sistema de atención a la salud eficiente, de alta resolutivez y con acceso equitativo a servicios de calidad para todas las personas.
	Norma Técnica Sanitaria para la Instalación, Uso y mantenimiento de letrinas secas sin arrastre de agua.	Establece los criterios técnicos sanitarios para la instalación, uso y mantenimiento adecuado de las letrinas de hoyo, letrinas solares y letrinas aboneras secas familiares
	Manual de Procedimientos Técnicos para la vigilancia de la calidad del agua para consumo humano.	Herramienta técnica que permite aplicar procedimientos, estrategias y criterios para asegurar la vigilancia de la calidad del agua para consumo humano.
	Manual de Supervisión en Salud Ambiental	Definir la información, los procedimientos, las técnicas e instrumentos para la supervisión facilitadora-orientadora encaminada a la mejora continua de los procesos y procedimientos inmersos en la provisión de servicios de salud ambiental dentro del enfoque de salud familiar, entre ellas aspectos de calidad del agua y aguas residuales de tipo ordinario.
Civil	Código Civil	Establece las regulaciones sobre los contratos entre particulares y la constitución de servidumbres
Municipales	Código Municipal	Desarrolla los principios constitucionales referentes a

	Normativa	Descripción
		la organización, funcionamiento y ejercicio de las facultades autónomas de los municipios.
	Ordenanza para la protección y conservación de ríos y quebradas del municipio de San Salvador	Tiene objetivo de proteger los recursos naturales y el medio ambiente. En el municipio de San Salvador se prevé la protección de los ríos, quebradas y así garantizar el buen uso de estos recursos.
	Ordenanza de zonas de protección y conservación de los recursos naturales del departamento de San Salvador	Establece que es de interés social el uso y destino que se den a las tierras, de lo contrario no cumplirán su función. Que la parcelación de la tierras agrícolas en forma indiscriminada podría llevar al efecto de convertirlas en tierras ociosas, por su reducida extensión para su vocación natural; es por eso que se crea una Ordenanza para su protección y conservación.
Introducción y mejora del servicio de energía eléctrica		
Municipales	Ley General Tributaria Municipal	Establece las facultades y procedimientos para el cobro de los diferentes tributos por parte de las municipalidades (impuestos, tasas y contribuciones especiales).
	Ordenanza para la ubicación y construcción de torres, instalación y funcionamiento de antenas y cualquier otro tipo de estructura para telecomunicaciones y de conducción de energía eléctrica, así como de otros elementos, en el municipio de Mejicanos, departamento de San Salvador	Regula la ubicación, construcción y funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación y de conducción de energía eléctrica, procurando que su realización cumpla las garantías urbanísticas de seguridad y salubridad.
	Ordenanza reguladora para la instalación de redes de transmisión eléctrica y de telecomunicaciones en el municipio de San Salvador.	Regulación de la colocación y supervisión de la instalación de postes de conducción de redes de transmisión eléctrica, televisiva y de telecomunicaciones.
Administrativas	Ley General de Electricidad y su Reglamento	Regula el sistema general de generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica en El Salvador.
	Ley de la Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones y su Reglamento	Crea y asigna competencias al ente regulador en materia de electricidad y telecomunicaciones.
	Pliego tarifario de energía eléctrica	Regula las tarifas y condiciones de prestación del servicio de las compañías eléctricas hacia el usuario.
Normas Técnicas	Reglamento aplicable a las actividades de comercialización de energía eléctrica	Desarrolla las normas tendientes a promover la competencia en materia de comercialización de energía eléctrica, que es de capital importancia para el desarrollo de la industria eléctrica en el país.
	Normas de calidad del servicio de los sistemas de distribución	Regular los índices e indicadores de referencia para calificar la calidad con que las empresas distribuidoras de energía eléctrica suministran los servicios de energía eléctrica a los usuarios de la Red de Distribución, tolerancias permisibles, métodos de control y compensaciones respecto de los parámetros igualmente considerados e incorporados en la tarifa.

	Normativa	Descripción
	Normativa para la facturación del servicio de alumbrado público	Establece los procedimientos necesarios para aplicar la metodología de cálculo en la facturación del servicio de alumbrado público. El cumplimiento de esta normativa, no exime a los usuarios y operadores del sector eléctrico de cumplir con lo dispuesto en la Ley General de Electricidad y su Reglamento, los Pliegos Tarifarios vigentes, o cualquier otra disposición legal.
	Norma técnica de diseño, seguridad y operación de las instalaciones de distribución	Establece las disposiciones, criterios y requerimientos mínimos para asegurar que las instalaciones de distribución, se diseñen, construyan y operen bajo estándares adecuados, garantizando la calidad del servicio y la seguridad de las personas y bienes.
	Norma técnica de conexiones y reconexiones eléctricas en redes de distribución de baja y media tensión	Determinar los procedimientos y criterios técnicos, comerciales y de seguridad aplicables a las actividades de conexión, y reconexión de los usuarios finales a redes de distribución y a la conexión de nuevas redes de distribución
	Acuerdo que emite el instructivo de procedimientos para la resolución de reclamos de los usuarios finales del servicio de energía eléctrica ante SIGET que no requiere intervención de perito externo	Procedimientos a seguir, cuando existan reclamos de parte de los usuarios finales ante SIGET, contra los operadores prestadores del servicio de distribución y/o comercialización de energía eléctrica.
	Reglamento de operación del sistema de transmisión y del mercado mayorista	Norma que describe los pasos a seguir para la inscripción de los Participantes en el Mercado Mayorista de Electricidad de El Salvador.
Introducción y mejora de sistema de aguas lluvias		
Administrativas	Ley de Urbanismo y Construcción	Esta ley regula la Institución gubernamental encargada de la elaboración, aprobación y ejecución de planes de Desarrollo Urbano y Rural, en forma conjunta con las municipalidades.
	Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales	Tiene por objeto desarrollar todas las disposiciones necesarias para la tramitación de permisos de parcelación y normas de lotificación, equipamiento comunal y público, sistema vial e infraestructura de los servicios públicos, que deberán cumplir los propietarios y urbanizadores de parcelaciones habitacionales.
Municipales	Ordenanza de zonas de protección y conservación de los recursos naturales del Departamento de San Salvador	Establece que es de interés social el uso y destino que se den a las tierras, de lo contrario no cumplirán su función. que la parcelación de la tierras agrícolas en forma indiscriminada podría llevar al efecto de convertirlas en tierras ociosas, por su reducida extensión para su vocación natural; es por eso que se crea una Ordenanza para su protección y conservación
Dotación de equipamiento social y comunitario		
Municipales	Ordenanza Reguladora del Uso de Parques y Plazas del Municipio de San Salvador, departamento de San Salvador	Genera una serie de reglas para el uso, cuidado y mantenimiento de parques y plazas dentro del municipio.

SIGLAS

ADESCO	Asociación de Desarrollo Comunal
AMSS	Área Metropolitana de San Salvador
ANDA	Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados
APU	Asentamiento Popular Urbano
CAESS	Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador, S.A. de C.V
CEL	Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa
CEPA	Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma
CLESA	Compañía de Luz Eléctrica de Santa Ana, S.A. de C.V
CM	Código Municipal
CNR	Centro Nacional de Registros
COAMSS	Consejo de Alcaldes y Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador
DEE	Dirección de Energía Eléctrica
DELSUR	Distribuidora de Electricidad del Sur, S.A de C.V
DUI	Documento Único de Identidad
EEO	Empresa Eléctrica de Oriente, S.A de C.V.
ETESAL	Empresa Transmisora de El Salvador
FENADESAL	Ferrocarriles Nacionales de El Salvador
FINET	Fondo de Inversión Nacional en Electricidad y Telefonía
FISDL	Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local
FONAVIPO	Fondo Nacional para la Vivienda Popular
FOVIAL	Fondo de Conservación Vial
FUNDASAL	Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima
ILP	Instituto de Legalización de la Propiedad
LAFSFL	Ley de Asociaciones y Fundaciones sin Fines de Lucro
MOPTVDU	Ministerio de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano
NIT	Número de Identificación Tributaria
ONG	Organización no Gubernamental
OPAMSS	Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador
PMB	Programa de Mejoramiento de Barrios
RLD-OTAMSS	Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios
SAPS	Sistema de Agua Potable y Saneamiento
SIGET	Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones
VMVDU	Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano
UTI	Unidad de Transacciones S. A. de C. V.



FUNDASAL

Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima
Reparto Santa Alegría, Calle L-B, N° 7, Ciudad Delgado, San Salvador, Apdo. Postal 421
El Salvador, Centroamérica
Tel: (503)2536-3500
Telefax: (503) 2276-3953
Email: direccion@fundasal.org.sv
www.fundasal.org.sv

 Fundasal El Salvador

 @fundasalsv