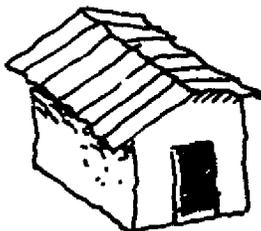
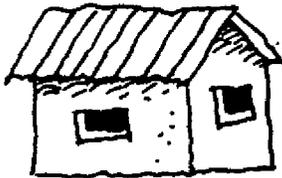
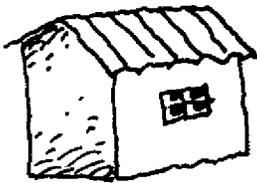


Para legalizar las construcciones que se realicen en las comunidades se deben seguir algunos procedimientos, sencillos, pero dependiendo del lugar donde este ubicada la comunidad la gestión se realizará en las oficinas de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) o en el Vice-Ministero de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).



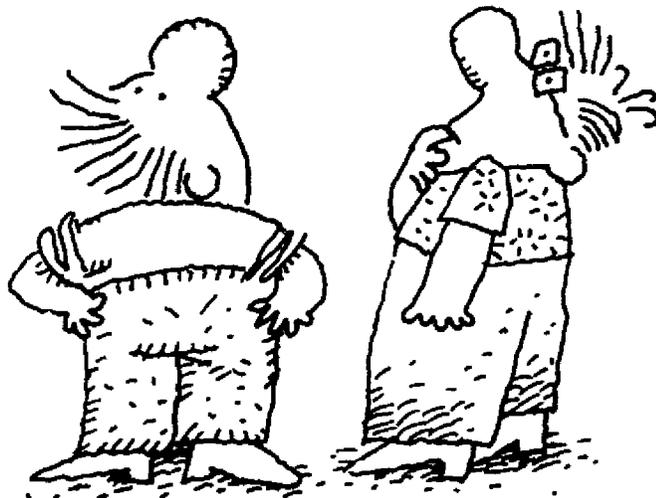
Así tenemos que si la comunidad está ubicada en San Salvador, San Marcos, Ciudad Delgado, Ilopango, Soyapango, Cuscatancingo, Ayutuxtepeque, Mejicanos, Antiguo Cuscatlán, Santa Tecla, Nejapa, Apopa o San Martín la gestión se deberá hacer en OPAMSS, esta oficina está ubicada en la Alcaldía municipal de San Salvador. Pero si la comunidad está ubicada en otro municipio de los mencionados se tendrá que realizar la gestión en las oficinas del Vice-Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; las cuales están ubicadas:



**Oficina Central:** 1a. Avenida Sur No. 630, atenderá todos los trámites de la zona central del país.

**Oficina Región Occidental:** Avenida Santa Ana California, costado sur del Estadio Oscar Quiteño, se presentarán trámites de la zona Occidental.

**Oficina Región Oriental:** Plantel DUA, sobre carretera Panamericana, KM. 138 San Miguel, en esta oficina se efectuarán los trámites de la zona oriental.



Antes de explicarte en que consiste cada trámite, tú debes saber que puedes efectuar algunas obras sin necesidad de autorización alguna, estas son:

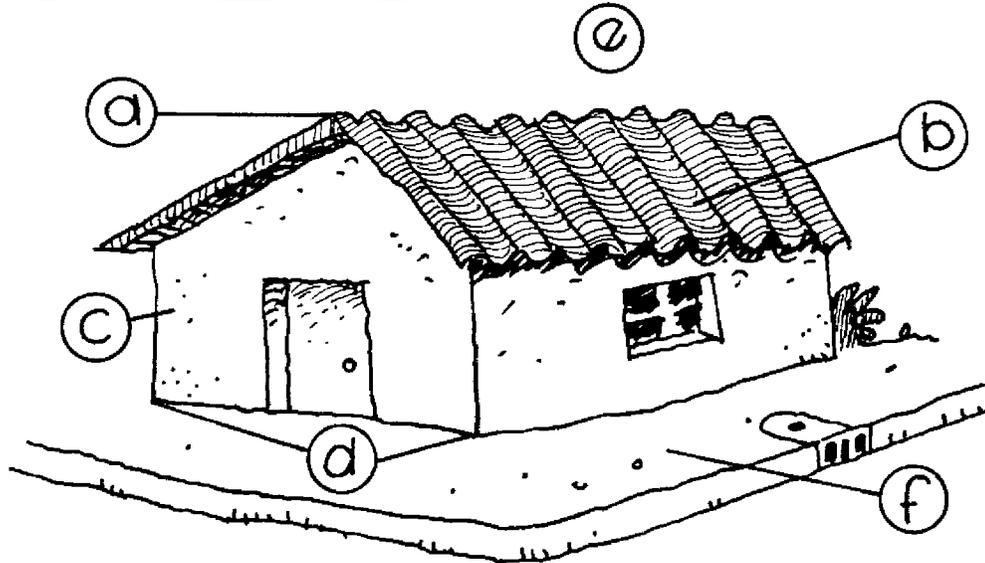


## Parcelacion simple

Esta parcelación simple es la que se deba a sucesión por causa de muerte siempre que los lotes resultantes no se habiliten para fines de urbanización.

# Remodelaciones y construcciones sencillas.

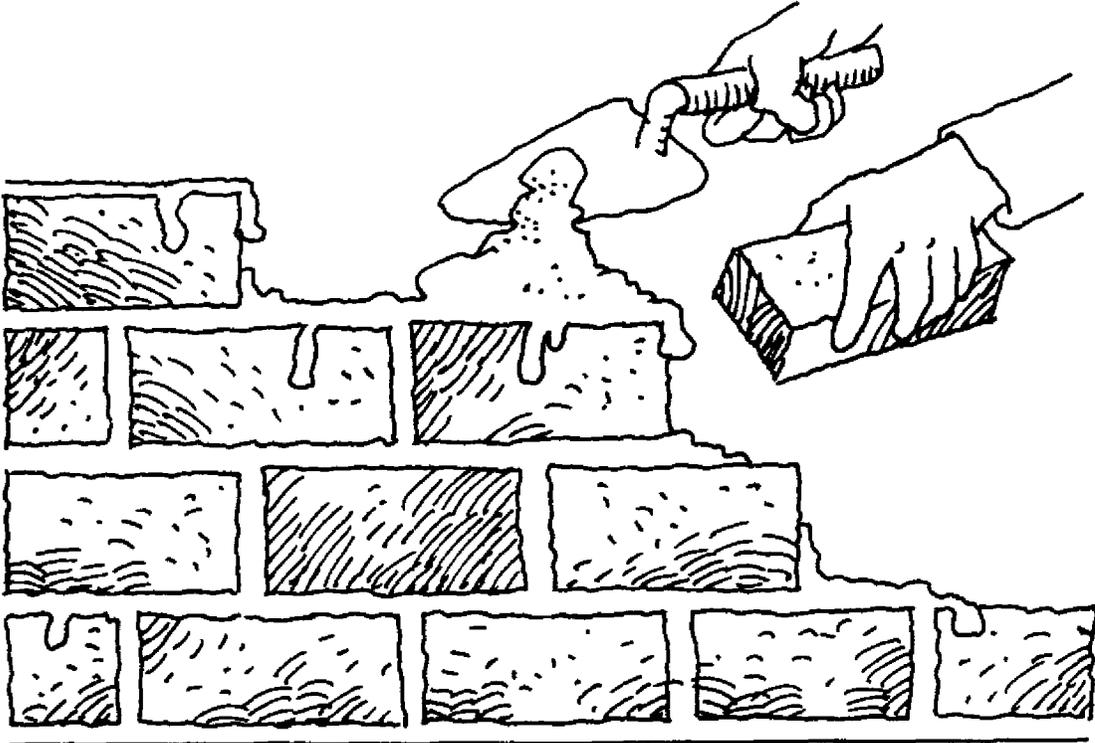
---



Los propietarios podrán desarrollar bajo su responsabilidad las obras que reúnan todas las condiciones siguientes:

- a) Que las construcciones sean de un solo piso.
- b) Que la estructura del techo sea de madera o metálica.
- c) Que la estructura vertical sea de muros de carga.
- d) Que la suma de la superficie construida no exceda de  $50 \text{ M}^2$ .
- e) Que se trate de una sola edificación y no de un grupo de ellas.
- f) Que se respete el alineamiento en lo relativo a la acera, arriate.

Así también los propietarios pueden ejecutar sin previo permiso las obras siguientes:

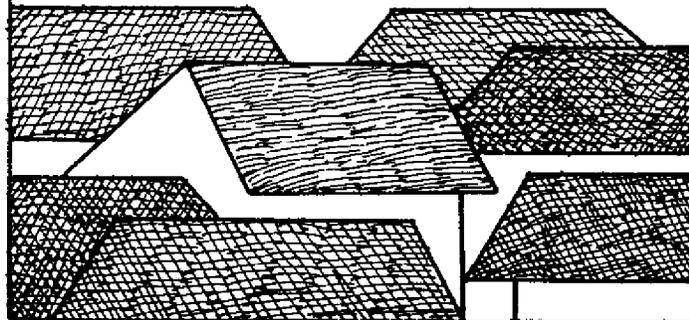


- a) Arreglo o cambio de techo.
- b) Construcción de tapias interiores y exteriores
- c) Construcción de fosas sépticas.
- d) Reparación de instalaciones de todo tipo.
- e) Reparación de mampostería, recubrimientos, pisos, cielos, puertas, ventanas y de todo elemento constructivo no estructural.
- f) Demolición de construcciones que no afecten la estabilidad del resto de las edificaciones o de construcciones aledañas.

En el trámite de legalización de edificaciones comunales hay dos etapas:

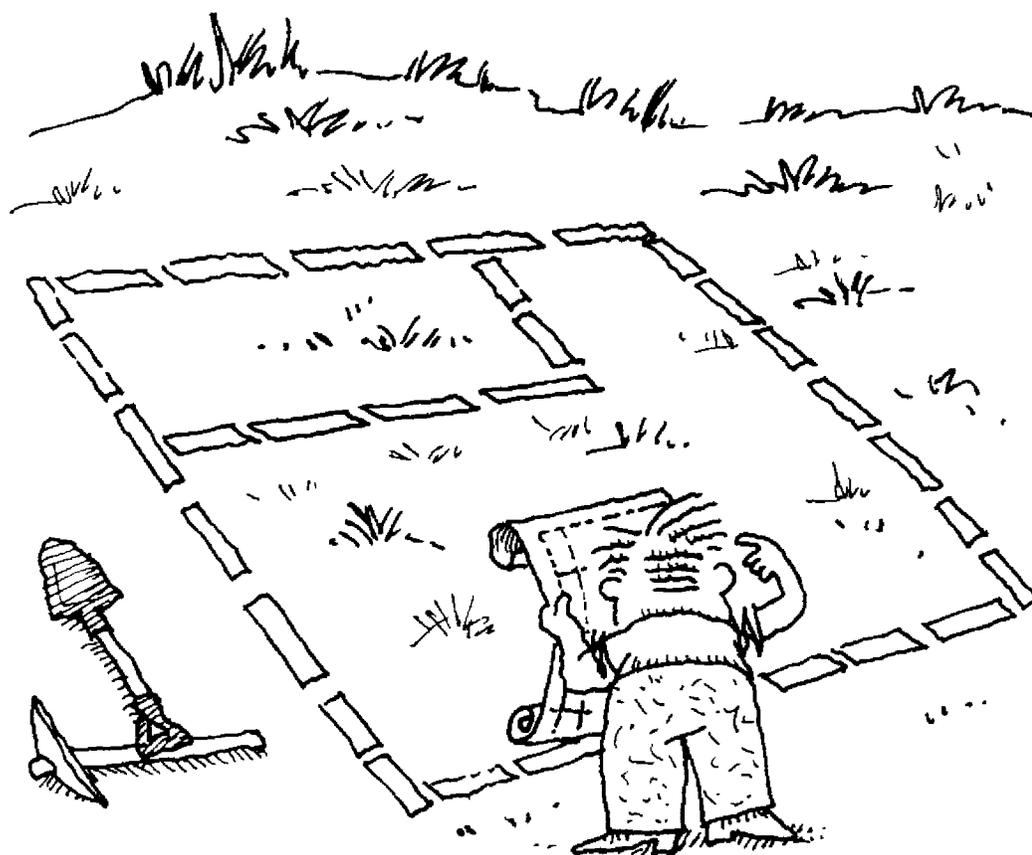
La primera que le llaman "Requisitos previos"; todo propietario de terreno urbano o potencialmente urbano que desee parcelar o construir en ella debe solicitar el permiso de parcelación o subparcelación, debiendo presentar:

- a) Calificación del lugar extendida por la **OPAMSS**.
- b) Línea de construcción.
- c) Factibilidad de drenaje de aguas lluvias, extendida por el VMVDU.
- d) Factibilidad de agua potable y alcantarillado sanitario extendido por ANDA y/o servicios eléctricos extendido por CAESS.



Para obtener la calificación de lugar de un terreno, se debe presentar:

1. Solicitud al Director de OPAMSS.
  2. 2 Copias de plano del terreno a parcelar, según los requisitos técnicos que te indicarán en OPAMSS.
- 

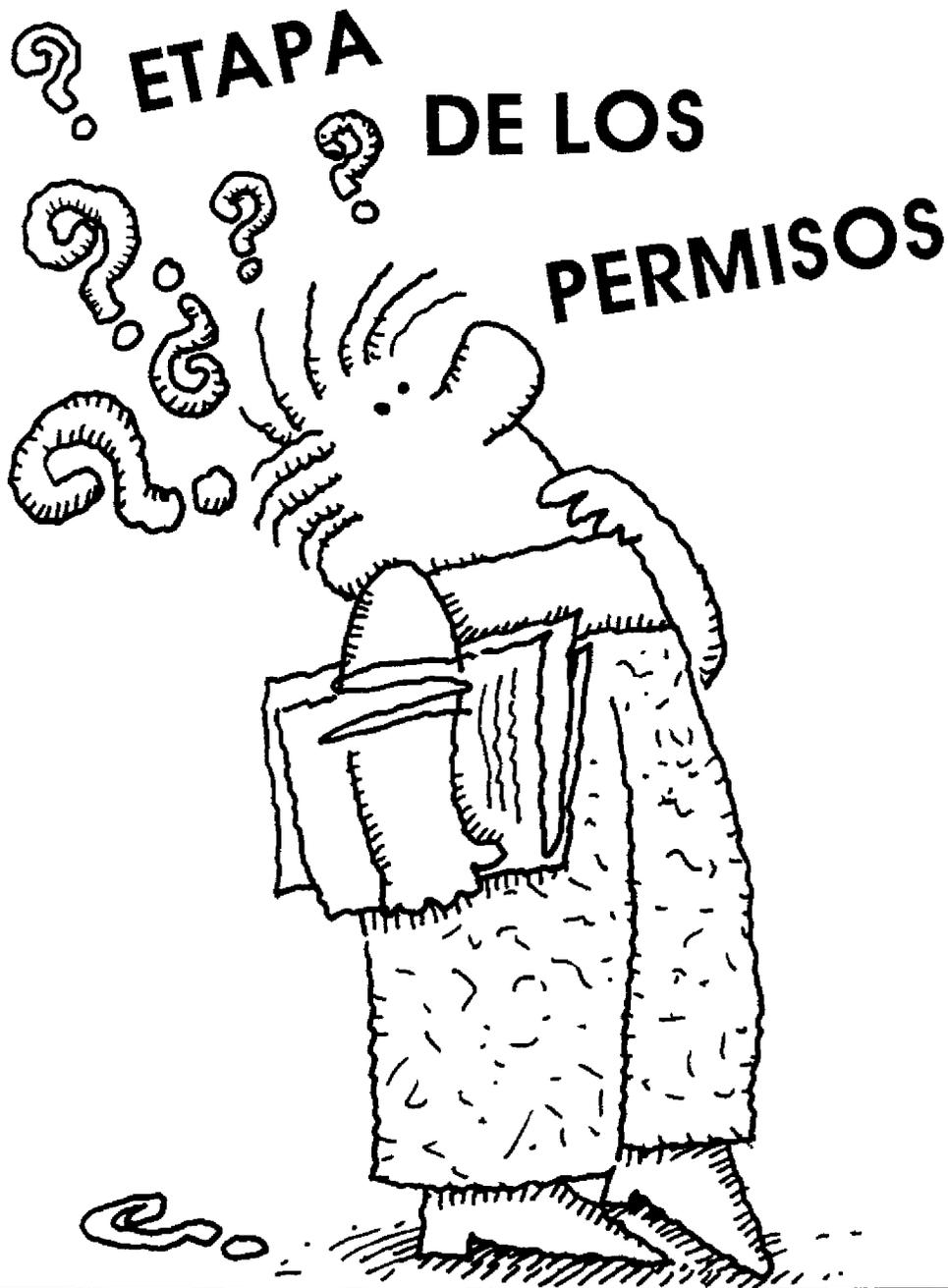


Para obtener línea de construcción de un terreno, se debe presentar:

1. Solicitud al Director de OPAMSS.
  2. 3 copias del plano a parcelar, según los requisitos técnicos que te indicarán en OPAMSS.
-

La segunda etapa que le denominarán "De los Permisos", que es trámite de los permisos de Revisión Vial y Zonificación, Parcelación, Construcción, construcción para unidades tipo.

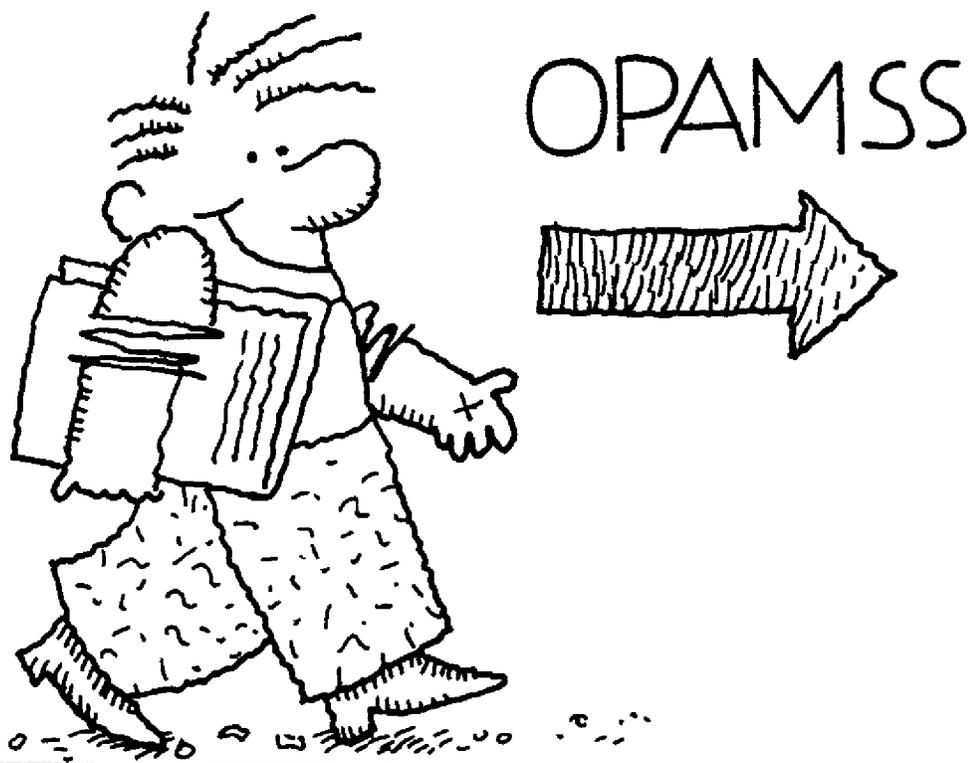
---



# Revisión Vial y Zonificación.

---

Esto se realiza para que la oficina respectiva constate el cumplimiento de las disposiciones, objetivos del plano General de Zonificación.



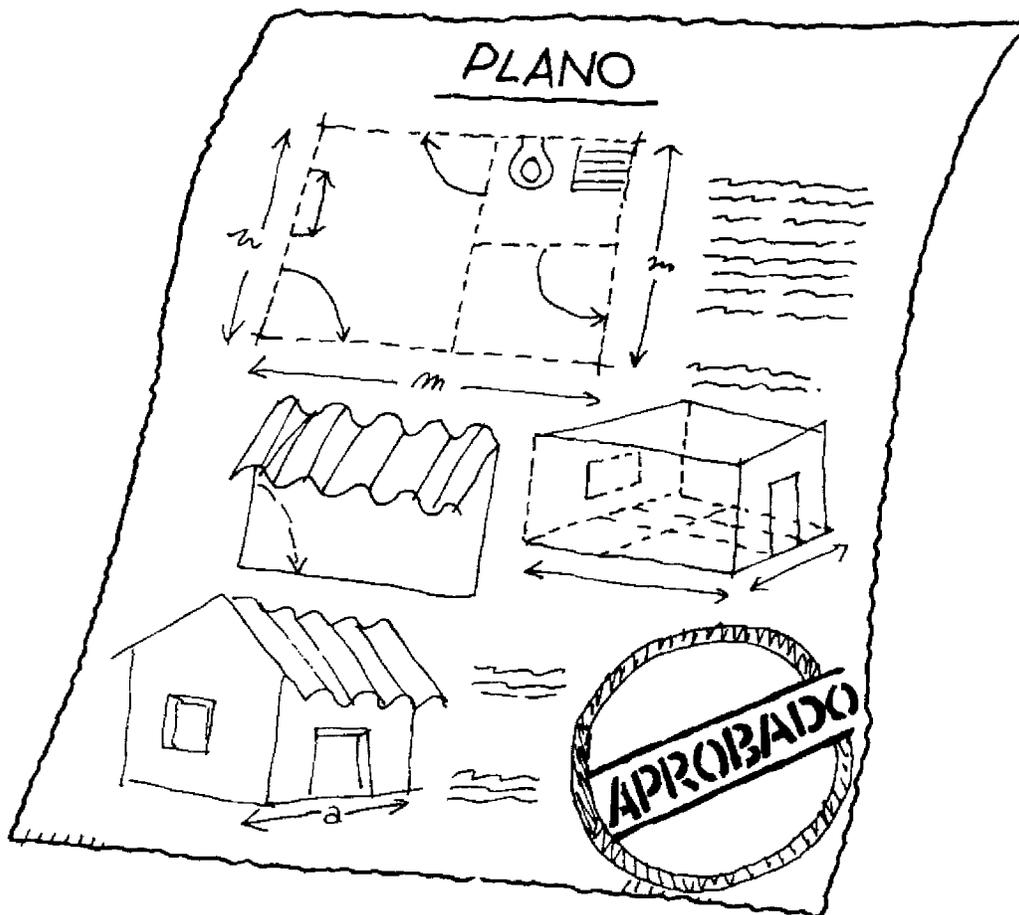
---

Para esto el interesado deberá presentar:

1. Solicitud dirigida al Director de OPAMSS.
2. Copia de la resolución de calificación de lugar, línea de construcción si así lo requiere el proyecto.
3. 3 Copias del plano de la planta de distribución general, el contenido le señalarán en OPAMSS.

La OPAMSS entregará al Municipio un juego completo de la documentación mencionada y el Consejo Municipal tendrá 10 días para hacer llegar sus observaciones, las cuales deberán enmarcarse en las disposiciones de la ordenanza del control del Desarrollo Urbano y de la construcción y del Reglamento de la ordenanza citada.

---



La OPAMSS tiene a partir de la presentación de la solicitud 25 días hábiles, si transcurren y no haz recibido ninguna respuesta debes dar por aprobada la solicitud hecha.

La resolución favorable te será entregada en una copia del plano que presentaste.

---

# Permiso de parcelación.

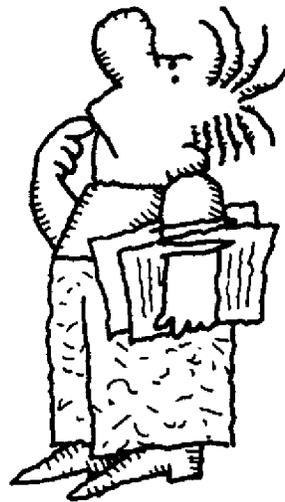
Este trámite es para establecer las especificaciones técnicas y normas a aplicar en la parcelación o lotificación.

Para este trámite debes presentar:

1. Solicitud dirigida al Director de la OPAMSS.
2. Copia del plano en el que esta la Resolución de la Revisión Vial y Zonificación.
3. Factibilidad de los servicios que se tramitaron en la fase previa.
4. Resolución de la calificación del lugar.
5. Resolución de línea de construcción.
6. 3 juegos de copias heliográficas.
7. 1 juegos de copias en transparencia.



Estos últimos documentos a presentar deberán ir firmados por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño, identificados por el número de registro de su credencial. Estos juegos deberán contener todas las especificaciones técnicas señaladas por OPAMSS.



8. Cálculos estructurales de muros y obras necesarias al proyecto.
9. Cálculos hidráulicos.
10. Cálculos Eléctricos.
11. Memoria descriptiva del proyecto y descripción de las especificaciones técnicas para la ejecución de las obras.
12. Recibo y copia de la cancelación del impuesto municipal correspondiente al mes anterior.



---

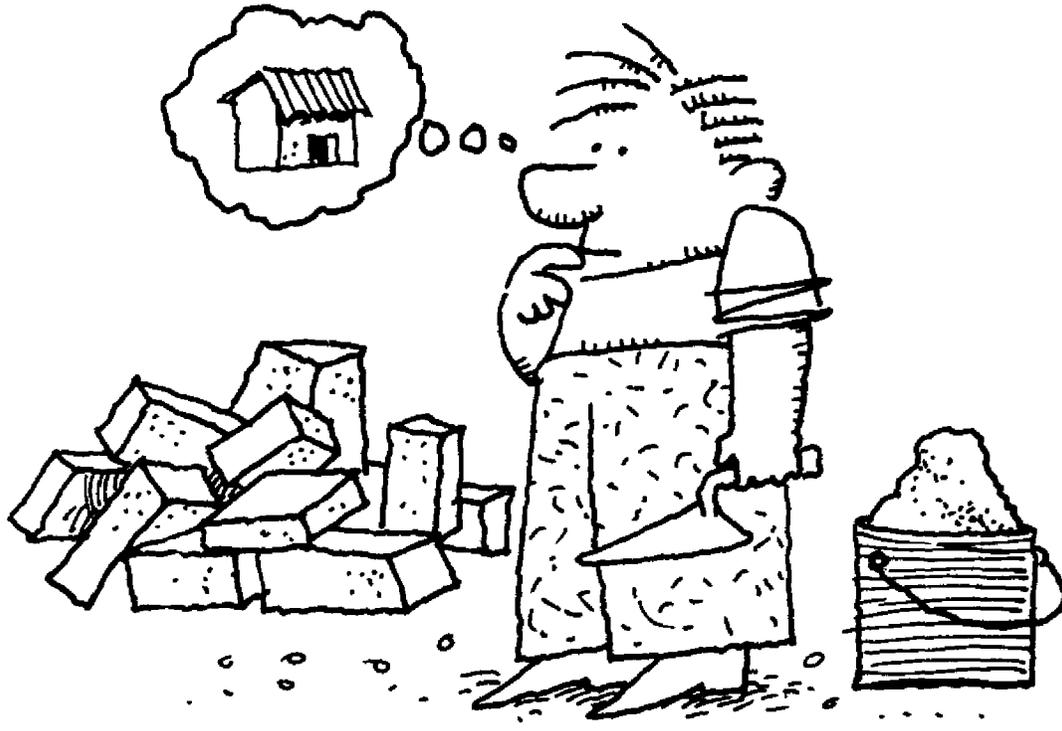
Cuando presentes la documentación completa te entregarán un mandamiento de pago, en un plazo no mayor de 5 días, correspondiente a los derechos, tarifas y sanciones pendientes de cancelación.

A partir de la entrega del mandamiento debidamente cancelado, la OPAMSS cuenta con no más de 15 días para resolver.

La OPAMSS devolverá un juego de copias de planos con un sello haciendo constar la presentación en orden de todos los documentos indicados lo que constituirá el Permiso de Parcelación.

# Permiso de construcción

---



Este permiso lo tienes que tramitar si deseas construir:

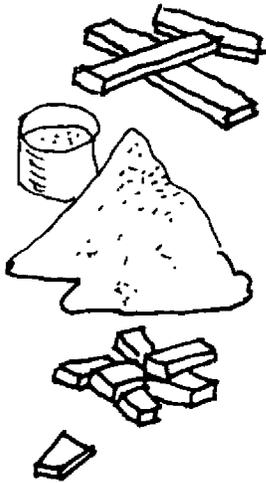
1. En un lote de una parcelación previamente habilitada con servicios públicos y/o aprobada por DUA.
2. En los lotes resultantes de una parcelación previamente aprobada por la OPAMSS.
3. En los lotes resultantes de una parcelación para asentamientos de Interés Social o Popular de Desarrollo progresivo.
4. En lotes de parcelaciones realizadas antes de la vigencia de la ordenanza de control de desarrollo urbano, de la construcción y de su Reglamento.

Para obtener este permiso debes presentar:

---

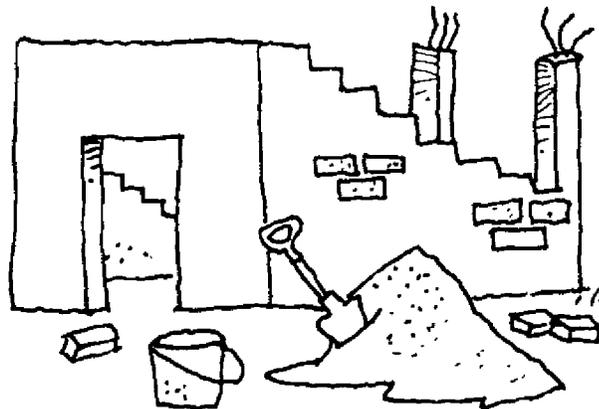


- 
- a) Solicitud al Director de OPAMSS.
  - b) Documento comprobatorio de requisitos previos, según el caso:
    - 1. Resolución de la Revisión Vial y Zonificación para complejos urbanos.
    - 2. Permiso de parcelación para grupos de viviendas u otras edificaciones a construir en forma simultanea.
    - 3. Recepción de obras de urbanización para construcciones individuales a construir en parcelación previamente habilitadas.
-

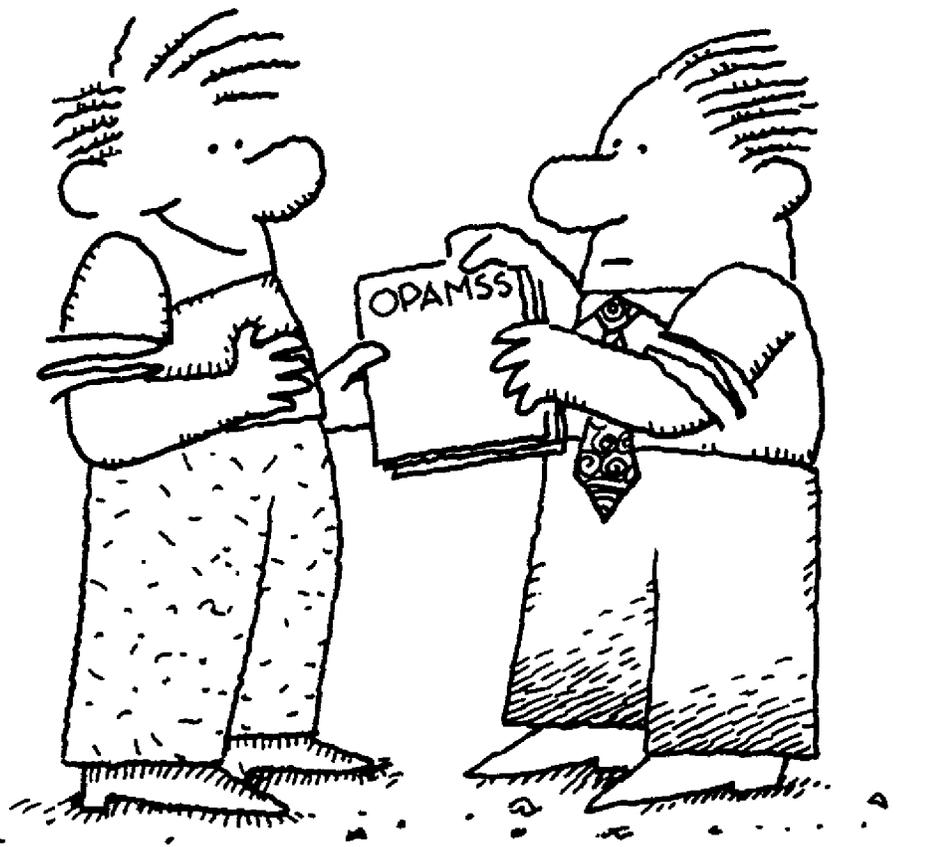


4. Factibilidad de Servicios de ANDA y CAESS para construcciones de complejos urbanos en parcelas urbanas previamente habilitadas o en su defecto las factibilidades correspondientes a la parcelación.

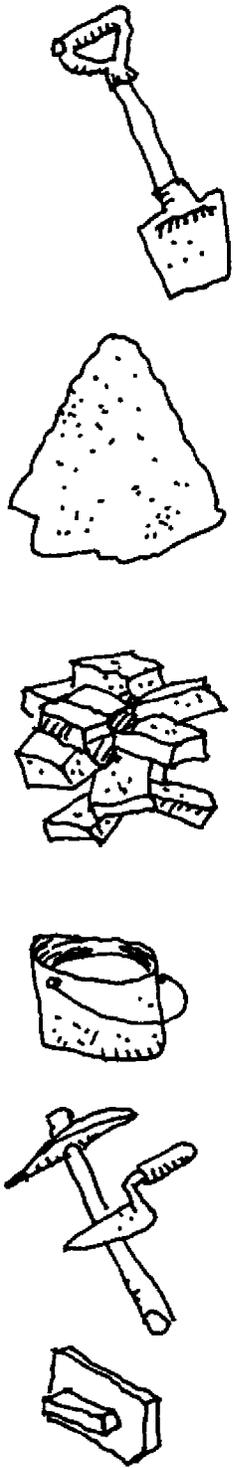
- c) Calificación del lugar y/o línea de construcción en los casos necesarios.
- d) 3 Juegos de copias heliográficas o similar, con las especificaciones técnicas requeridas por OPAMSS.
- e) Memoria del cálculo estructural para edificaciones mayores de 2 pisos.
- f) Recibo y copia de cancelación del impuesto municipal correspondiente al mes anterior.



Al presentar todos los documentos, en un plazo no mayor de 5 días la OPAMSS te entregará un mandamiento de pago correspondiente a los derechos, tarifas y sanciones pendientes de cancelación previamente establecidos. La OPAMSS deberá resolver tu solicitud en un plazo no mayor de 15 días; te devolverán un juego de copias de planos con un sello haciendo constar la presentación en orden de todos los documentos señalados anteriormente, esto constituirá el Permiso de Construcción.



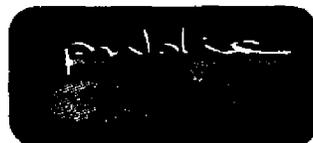
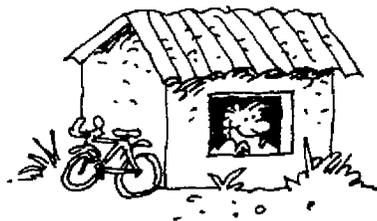
Para cada uno de estos trámites existe un formulario impreso en las oficinas encargadas, en cada una, se señala si es necesario que un profesional (Ingeniero o Arquitecto) se haga cargo de la ejecución de la obra.



Producido en el marco del programa de Cooperación Italiana y PRODERE con la Región Metropolitana de Salud del MSPAS.

La información fue proporcionada en la "JORNADA INFORMATIVA DE REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS" realizada los días 18 y 19 de Julio de 1991, por las siguientes instituciones participantes: CAESS, ANDA, OPAMSS, VMVDU, ILP, PRONAVIPO, Promoción Habitacional, Cooperación Italiana, Región Metropolitana de Salud del MSPAS y CESPAD.

La sistematización de la información y la elaboración de los contenidos del folleto estuvo a cargo del Centro de Estudios para la Aplicación del Derecho - CESPAD.



avenida san josé #213  
colonia centro américa  
san salvador, el salvador, c.a.  
(503) 250884

