

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA TECLA
EL SALVADOR, C.A.

SECRETARÍA

Referencia: SO-220217

Período 2015-2018.

Acuerdo N° 1,967

Para su conocimiento y efectos legales, transcribo el acuerdo que literalmente dice:

“””1,967) El Concejo Municipal, CONSIDERANDO:

- I- Que la Licenciada Vera Diamantina Mejía de Barrientos, Síndico Municipal, somete a consideración solicitud de resolución de recurso de apelación, la cual fue expuesta por el Licenciado Pedro Joaquin Hernández Peñate, Jefe de Administración de Sindicatura.
- II- Que la Sociedad Unión Constructora S.A. de C.V., solicitó a la Oficina de Planificación y Ordenamiento Territorial del Area Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños en adelante OPAMSS, los permisos necesarios para la construcción del proyecto DE CONDOMINIO HABITACIONAL VERTICAL, denominado Torre 747, y dentro de ellos el permiso de calificación de Lugar, tal como lo exige la Ley de Ordenamiento Territorial, La ubicación del proyecto es en un terreno de 8,161.74 M2, propiedad de Raúl Arguello Gonzales ubicado en Z2ST3, intersección Boulevard Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Boulevard Merliot, parcela N° 352 (I-SEIS)-B, Finca El Espino, Santa Tecla, departamento de La Libertad.
- III- Que según resolución número 0624-2016 de fecha 22 de Julio de él año, 2016, OPAMSS, le denegó el permiso CALIFICACIÓN DE LUGAR, solicitado, aduciendo que el inmueble donde se pretende desarrollar el proyecto está ubicado en una zona de riesgo y máxima protección y dentro de los usos no permitidos se establecen: obras de urbanización, lotificación habitacional, industrial, de servicio, entre otras por tal motivo es sujeto de aplicación de la Ordenanza Municipal de Regulación del Uso del Suelo en el Municipio de Santa Tecla, publicada el DO numero 217 Tomo 377 del 21 de Noviembre de 2007, Concretamente en su Artículo 17.
- IV- Que según resolución de la OPAMSS número 0833-2016 de fecha 24 de agosto de 2016, conociendo en recurso de RECONSIDERACIÓN a la resolución anteriormente aludida también DENEGO la calificación de lugar solicitada aduciendo el mismo argumento de la Resolución anterior, ratificando quienes son las autoridades competentes para dar esta calificación, así como la ubicación del inmueble en el

municipio de Santa Tecla de conformidad a la nueva delimitación de los municipios de Antiguo Cuscatlan y Santa Tecla del 29 de abril de 2016, y reconoce además la potestad del Concejo Municipal de Santa Tecla de conocer en APELACIÓN de las resoluciones de calificación de lugar emitidas por la OPAMSS, de conformidad a lo estipulado en el Art.87 de la Ley de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños.

V- Que se Admitió el Recurso de apelación interpuesto por la Sociedad UNIÓN CONSTRUCTORA S.A. DE C.V., responsable de la ejecución del proyecto, según acuerdo municipal número 1533 del 11 de octubre de 2016, se solicitó informe al Departamento de Desarrollo Urbano, Registro Tributario, Catastro y Contravencional de esta municipalidad, así como al Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales, habiendo respondido en la forma siguiente:

a) Desarrollo urbano: El inmueble en comento se ubica en Zona de Máxima Protección según la ordenanza de Uso de Suelo en el Municipio de Santa Tecla Art. 11, de dicha ordenanza.

Usos Permitidos según el Art. 13 de la misma normativa: Exclusivamente para proyectos de eco turismo, AGRO TURISMO Y RESERVA FORESTAL, No está permitido la construcción de ningún tipo de edificación que implique la estación prolongada de personas.

Que en las conclusiones resalta las colindancias del inmueble

La propiedad se encuentra sobre el Boulevard Oscar Arnulfo Romero demarcando notablemente la división entre el Área Verde norte del municipio y el área urbana, lo cual califica como una consideración positiva para el proyecto.

Que así mismo, dice el informe que demarcando la Zona Urbana del Municipio se puede observar que la propiedad en estudio se encuentra al límite de la categoría urbana, por lo que los criterios de la categoría de MAXIMA PROTECCIÓN, no son aplicables para esta zona debido a que esta se encuentra más identificada con la zona urbanizable.

Que al sur de la propiedad se colinda con la quebrada Buenas Aires, debiendo considerar la normativa aplicable. No obstante dentro de la propuesta de intervención se tiene contemplado el ENBOVEDADO de la quebrada beneficiando no solo al terreno a intervenir si no también a las propiedades del entorno.

Que el Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial, teniendo a la vista la documentación presentada, no encuentra inconveniente con el entorno para que se desarrolle el

proyecto, ya que, el terreno se identifica más con la categoría urbana que con la categoría de máxima protección.

- b) Que Catastro informó lo siguiente: Que según Decreto Legislativo N° 325 del 29 de Abril de 2016, se establecieron los nuevos límites entre los municipios de Antiguo Cuscatlán y Santa Tecla.

Que de conformidad a tal determinación, aún no se han registrado inmuebles en ésta unidad, debido a que no se podía. Pero se deberán inscribir y notificar a sus propietarios.

- c) Que el Registro Tributario y la Unidad Contravencional, Informaron: Que no tienen Registros de la Sociedad Unión Constructora S.A. de C.V.

- d) El Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales, con fecha 26 de Octubre de 2016 Informó en su parte pertinente: Como Consideraciones Técnicas: Deberá ajustarse a la Directrices Establecidas para la Zonificación Ambiental de la Sub Región Metropolitana de San Salvador conforme al municipio competente; El Acceso vehicular deberá contar con la aprobación del MOPTVDU; Inventario de especies arbustivas en el área a desarrollar; Dentro del Inventario de vegetación existente, identificar las especies a ser afectadas y su compensación, establecer una zona de retiro o protección de la quebrada Buenos Aires, paralela al eje de dicha quebrada con un ancho mínimo de 20 metros, además en La zona de retiro no podrá ejecutarse ninguna obra de construcción, esta restricción incluye obras que obstruyan el libre flujo de la escorrentía y que aumente el riesgo de daños a la propiedad privada o pérdida de vidas aguas arriba o aguas abajo del área del proyecto.

Que en las consideraciones Legales: Se procedió a cotejar la base de datos de éste Ministerio y se identificó el Registro correspondiente al proyecto DGA 12920 "Proyecto Habitacional EL ESPINO II" bajo la titularidad/ propiedad del Ministerio de Obras Públicas Transporte Vivienda y Desarrollo Urbano, el cual cuenta con resolución del MARN- N° 12920-1352-2008 de fecha 30 de septiembre de 2008, en el sentido que la parcela denominada como N° 352 (I-SEIS) –B, Finca El Espino, forma parte del terreno donde éste Ministerio ha autorizado la ejecución del mencionado proyecto habitacional.

Que a la fecha de emisión del presente informe técnico, 26 de Octubre de 2016, no se tiene registro que el titular del "Proyecto Habitacional EL Espino II" ha desistido de la ejecución del mismo.

- VI- Que se ha recibido nuevo informe proveniente de la Dirección de Desarrollo Territorial de esta municipalidad, con fecha 15 de febrero de 2017, en el cual entre otras cosas se establece, que la normativa vigente a aplicar al presente proyecto es LA ORDENANZA REGULADORA DEL USO DE SUELOS DEL MUNICIPIO DE SANTA TECLA, y que esta fue reformada según consta en el Diario Oficial N° 4 Tomo 414 de fecha 6 de Enero de 2017, así como también el Mapa de Uso de Suelos, y lo establecido en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, queda establecido entonces, que el inmueble en estudio se encuentra dentro de la Zona Urbana según el Art. 25.2 de la Ordenanza Reformada, y que no encuentra inconveniente con el entorno para que se desarrolle el proyecto de Condominio Habitacional Vertical ya que el proyecto está dentro de la categoría autorizada.
- VII- Que de conformidad a las Resoluciones denegatorias emitidas por la OPAMSS, para el presente proyecto y el informe de fecha 28 de octubre del 2016 y recibido el 31 de Octubre del mismo año, las cuales se basan en la ubicación del inmueble en zonas de Riesgo y Máxima Protección, y que la hace caer dentro del marco regulatorio de la Ordenanza de Regulación del Uso de Suelo en el Municipio de Santa Tecla, específicamente en el Art. 17 de dicha ordenanza que data de noviembre del 2007, en la cual las obras de urbanización, lotificación habitacional, industrial, de servicio se consideran como uso y proyectos no permitidos, considera este Concejo Municipal que estas argumentaciones han sido superadas totalmente, en primer lugar por la nueva delimitación territorial entre los municipios de Antiguo Cuscatlán y Santa Tecla la cual quedó firme con la Publicación en el DO N° 79, Tomo 411, de fecha 29 de abril de 2016, en la que quedó establecido que el terreno en mención se ubica en Jurisdicción de Santa Tecla.

Así mismo por el Informe Emitido por el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales, de fecha 26 de octubre del 2016, el cual acepta que sobre dicho inmueble y otros aledaños con fecha 30- de septiembre de 2008, se autorizó la ejecución del "Proyecto Habitacional El Espino II" cuyo titular fue el Ministerio de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano y que a la fecha de emisión de este informe técnico, no se tiene registro que el titular del proyecto ha desistido de la ejecución del mismo.

Además, la reafirmación de la Dirección de Desarrollo Territorial de fecha 12 de octubre de 2016 en el sentido que según las características del terreno, este aún conserva la vocación para uso

habitacional y que por lo tanto no encuentra inconveniente con el entorno para que se desarrolle el proyecto ya que el terreno se identifica más con la categoría urbana que con la categoría de máxima protección.

- VIII- Que con los antecedentes antes citados, y específicamente con la Reforma a la Ordenanza de Uso de Suelos del Municipio de Santa Tecla de fecha 6 de Diciembre de 2016, este concejo considera que efectivamente el inmueble antes relacionado ha perdido sus características de ubicación en zona de riesgo y máxima protección, y por lo tanto fuera del ámbito de protección que señala el Art. 17 de la Ordenanza de Regulación del Uso de Suelo en el Municipio de Santa Tecla, Y siendo que el proyecto se construirá con altos estándares de seguridad estructural y protección, no cabe duda se estará modernizando aún más al municipio, mejorando notablemente la forma de vida de la zona.
- IX- Que en uso de sus facultades concedidas por la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños en su Artículo 87.

Por lo tanto, **ACUERDA:**

- 1. Ha lugar el Recurso de Apelación, interpuesto por la Sociedad Unión Constructora S.A. de C.V.**
- 2. Otórgase y concédese, la calificación del Lugar para la construcción del proyecto, Condominio Habitacional vertical denominado "TORRE 747", en un terreno de 8161.74 M2. Propiedad de Raúl Arguello Gonzales, ubicado en Z2ST3, intersección Boulevard Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Boulevard Merliot, parcela N° 362 (I-SEIS) –B, Finca El Espino Santa Tecla.**
- 3. La Sociedad Recurrente deberá de respetar y someterse a todas las condiciones y requisitos exigidos por otras normativas de regulación de la OPAMSS, del Medio ambiente y Obras Publicas en la Ejecución del proyecto.-Comuníquese."""**

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA TECLA, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISIETE: ROBERTO JOSÉ d´AUBUISSON MUNGUÍA, ALCALDE MUNICIPAL, VERA DIAMANTINA MEJÍA DE BARRIENTOS, SINDICO MUNICIPAL; REGIDORES PROPIETARIOS: RICARDO ANDRÉS MARTÍNEZ MORALES, MARÍA ISABEL MARINO DE WESTERHAUSEN, VICTOR EDUARDO MENCÍA ALFARO, LEONOR ELENA LÓPEZ DE CÓRDOVA, JAIME ROBERTO ZABLAH SIRI, YIM VÍCTOR ALABÍ MENDOZA, NERY RAMÓN GRANADOS SANTOS, NEDDA REBECA VELASCO ZOMETA, ALFREDO ERNESTO INTERIANO VALLE, MITZY ROMILIA ARIAS BURGOS, Y JOSÉ LUIS HERNÁNDEZ MARAVILLA; REGIDORES SUPLENTES: JOSÉ GUILLERMO MIRANDA GUTIÉRREZ, JOSÉ

FIDEL MELARA MORÁN, ISAIAS MATA NAVIDAD, Y LOURDES DE LOS ANGELES REYES DE CAMPOS.

Y para ser notificado.

**ROMMEL VLADIMIR HUEZO
SECRETARIO MUNICIPAL**