

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

SECRETARÍA

Referencia: SE-300719

Período 2018-2021.

Acuerdo N° 1,001

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

“””1,001) El Concejo Municipal, CONSIDERANDO:

- I- Que la Licenciada Vera Diamantina Mejía de Barrientos, Síndico Municipal, somete a consideración solicitud de RESOLUCIÓN DE APELACIÓN CALIFICACIÓN DE LUGAR, CASO: DISCOS Y CLUTH G & C., PROPIETARIO DEL NEGOCIO: PEDRO JOSUE GRANADOS ORELLANA, expuesta por la Licenciada Alexia Margarita Toledo de Quintanilla, Auxiliar Jurídico de Sindicatura.
- II- Que recibidos los informes provenientes de los Departamentos de Ordenamiento y Planificación Territorial, Unidad de Delegación Contravencional, Departamento de Registro Tributario, Departamento de Catastro y Participación Ciudadana, de esta Municipalidad, los cuales responden a solicitud de este Concejo respecto a calificación de lugar para uso de TALLER DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO, denominado “DISCOS Y CLUTH G & C.”, en un terreno de 142.10 m² según solicitud y plano presentado por el Señor PEDRO JOSUE GRANADOS ORELLANA, en calidad de propietario del negocio ubicado en 14 Avenida norte y 15 calle poniente A, Lote N° 163-A, polígono H, Urbanización San Antonio Las Palmeras, Municipio de Santa Tecla, inmueble propiedad de la Señora Dalila Esperanza Hernández de Espinoza.
Esto es según la información vertida en OPAMSS, y documentación presentada en el recurso de apelación que hoy se ventila.
- III- Que leídos los autos y considerando, ANTECEDENTES: El recurso de apelación se origina ante el Concejo, por escrito presentado por el Señor PEDRO JOSUE GRANADOS ORELLANA, el día siete de junio de dos mil diecinueve en Secretaria Municipal, quien actúa y comparece en calidad de propietario del negocio denominado “DISCOS Y CLUTH G & C.”, solicitando calificación de lugar para el uso de TALLER DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO, de un inmueble el cual esta arrendado para tales fines, ubicado en 14 Avenida norte y 15 calle poniente A, Lote N° 163-A, polígono H, Urbanización San Antonio Las

Palmeras, Municipio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, cuyo propietario es la Señora Dalila Esperanza Hernández de Espinoza, expresando que a este se le ha denegado la calificación de lugar por parte de COAMSS/OPAMSS, por lo que viene a solicitar a este Concejo, se le cambie la calificación del lugar y se le otorgue la calificación del lugar pertinente, para poder establecer su taller de reparación y mantenimiento, que tiene como base respecto a la actuación de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), quien por medio de resoluciones números 0030-2019 y 0238-2019, desestimo la reconsideración de la denegatoria de calificación de lugar que realizó ante esa oficina, admitiéndose el recurso de conformidad al artículo 87 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, por medio resolución de Concejo Municipal, contenido en el acuerdo número 942, del día dos de julio del año dos mil diecinueve, notificado en fecha doce de julio de dos mil diecinueve; se admitió el recurso interpuesto por el Señor GRANADOS ORELLANA, y se le tuvo por parte en el carácter en el que actúa, se abrió a pruebas por el termino de ocho días hábiles, además de solicitar informes para la sustanciación del recurso interpuesto a diferentes unidades de la municipalidad, el Señor GRANADOS ORELLANA, presentó escrito de sus alegatos en fecha veinticuatro de julio de dos mil diecinueve, en defensa de sus pretensiones; respetándose el debido proceso.

IV- DETERMINACIÓN DE LOS AGRAVIOS EXPUESTOS POR EL APELANTE.

Que el apelante establece estar siendo juzgado por acciones de conflicto con el vecindario como uno de los argumentos utilizado por OPAMSS, para denegar la calificación de lugar, siendo juzgado sin ser responsable de dichas acciones, tomando en cuenta que el uso que ha venido teniendo el inmueble es de taller mecánico sin que haya existido ningún tipo de problemas o denuncias de vecinos por ruido, contaminación, ni obstrucción al paso de peatones o vehículos; y según lo señalado en el artículo 63 de la Ley de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, que establece "(...), deberá solicitar a la OPAMSS calificación de lugar como requisito previo para poder cambiar su uso original. La OPAMSS, solamente podrá denegar el cambio de uso del inmueble, en caso que objetivamente se compruebe que tal actividad genera conflicto en el vecindario o que ponga en peligro la seguridad de la edificación o de su vecindario." Y en ese sentido no habiendo tenido nunca denuncia de vecinos de ningún tipo, ni habiéndose iniciado ningún proceso sancionatorio por ninguna contravención de las mencionadas por OPAMSS en la resolución denegatoria; por lo que solicita a este Consejo

Municipal, considerando que no ha violentado lo expresado por OPAMSS, se le otorgar la calificación de lugar correspondiente comprometiéndose a cumplir las condiciones, reglas dictadas por el Concejo Municipal, bajo las cuales pueda funcionar el referido taller.

V- POSICIÓN EXPUESTA POR LA OPAMSS: Al respecto, se ha observado que en las resoluciones antes mencionadas, emitidas por OPAMSS, de la solicitud de calificación de lugar, para uso de TALLER DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO, denominado "DISCOS Y CLUTH G & C.": QUE CONFORME A LO ESTABLECIDO EN RESOLUCIÓN DE CALIFICACIÓN DE LUGAR, manifiestan que:

- a) Conforme al esquema director del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador", el inmueble se ubica en tratamiento de estabilización (EST), con aptitud habitacional (EST3), estableciéndose con la matriz de uso de suelo las actividades de reparación y mantenimiento como uso de suelo prohibido.
- b) De acuerdo a lo observado en inspección de campo en la zona predomina el uso de suelo habitacional, y este tipo de negocios genera conflicto con el vecindario por la contaminación de ruido, olores, aguas residuales, entre otros.

La segunda denegatoria de calificación la fundamentaron en lo siguiente según informe de OPAMSS:

- a) Los argumentos planteados en nota de reconsideración de fecha 10 de abril de 2019, por el Ing. Jorge Aníbal Regazzoli Jarquín, responsable de este trámite de calificación de lugar, se fundamentan principalmente en que se pretende que sea solo taller de mecánica en general y que no cuenta con denuncia ciudadana.
- b) Por tanto, no habiéndose superado el criterio técnico del instrumento normativo denominado Esquema Director que prohíbe el uso de talleres en general, se ha procedido a denegar nuevamente la Calificación de Lugar.

VI- OTRAS CONSIDERACIONES: No obstante lo anterior se ha visto en la necesidad de recabar por sus propios medios, elementos de juicio que le permitan mejor proveer respecto a las pretensiones del apelante. Informe por parte de la Unidad Contravencional en respuesta a solicitud: que a la fecha diecinueve de julio del presente año, no poseen ningún caso sobre el referido establecimiento. También se recibió informe por parte del Departamento de Registro Tributario que establece: que en la base de registro tributario, no se encontró al Señor Pedro Josué Granados Orellana como contribuyente;

así como tampoco se encontró registro alguno del establecimiento denominado "DISCOS Y CLUTH G & C."

VII- Que por otra parte el Departamento de Catastro, remitió informe en el cual detalla lo siguiente:

Manifiesta, que el pertinente inmueble, se tiene como uso actual registrado como inmueble habitacional, inscrito a favor de la contribuyente Dalila Esperanza Hernández de Espinoza, desde el día siete de marzo del año en curso, teniendo el inmueble cargado los servicios de alumbrado, recolección de desechos, relleno sanitario, pavimento y video vigilancia, en concepto de servicios para inmuebles de uso habitacional. En cuanto a las dimensiones y características registradas, estas muestran un área de 142.10m², dos frentes iguales a 8.35m y 10.25, y rodaje de 4.00m, encontrándose el inmueble en la Clasificación B. Se observa, que la cuenta presenta pagos pendientes de las tasas por servicios municipales en los meses de marzo, abril y julio en curso.

VIII- Que en el informe emitido por el Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial, el que establece:

- a) Según inspección en el lugar se verificó que el establecimiento funciona como taller de mecánica en general, no se realiza trabajos de pintura.
- b) Por el momento el inmueble no posee tapias propios con la colindancia sur ni oriente, tampoco trampa de grasa, pero si posee un área mayor a 100m², baño y oficina.
- c) No se encontró que realizaran trabajos en la vía pública.
- d) Existen establecimientos de usos similares y de usos comerciales en las cercanías.

Y teniendo en cuenta:

- a) El establecimiento necesita la calificación de lugar aprobada, para poder ser inscrito en el Registro Tributario.
- b) El inmueble no ha estado pagando tasas de establecimiento, ni esta solvente aún con las tasas regulares aplicadas.
- c) El inmueble o local se encuentra en una zona residencial y aún no cumple con ciertos requisitos generales, como el servicio de una trampa de captación de sustancias o materiales contaminantes, ni la solvencia respectiva del pago de Tasas Municipales del inmueble, todos requisitos en el Artículo 8 de la Ordenanza de Talleres.
- d) No tiene denuncia ciudadana según lo manifiesta el Intendente de Distrito 2.
- e) Al solicitar la calificación de lugar esta se le denegó porque el esquema Director del AMSS ubica el inmueble en tratamiento de

Estabilización (EST), con aptitud habitacional (EST3), estableciéndose en la matriz de uso de suelo como prohibidas las actividades de reparación y mantenimiento según CL 0030-2019.

- f) Al apelar dicha calificación de lugar con exposición de motivos la OPAMSS, denegó una vez dicho trámite en resolución CL 0238-2019, al no haberse superado las observaciones técnicas señaladas por el esquema.

Por todo lo anterior concluye y recomienda la Jefa del Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial:

Este Departamento es de la opinión que el Concejo Municipal CONDICIONE revocar la calificación de lugar, siempre y cuando los propietarios realicen adecuaciones en el inmueble para cumplir con todos los requisitos en materia de derecho ambiental y salud, cumpliendo con la Ordenanza Reguladora de Talleres, lo cual deberá ser un compromiso de parte de los propietarios con el municipio, el cual asimismo podrá ser verificado por este último, mediante la tramitación en OPAMSS de: permiso de construcción, recepción de obra y permiso de habitar en la municipalidad de estas adecuaciones.

- IX- Que el informe emitido por Dirección de Participación Ciudadana, por medio del Distrito Dos, el que establece: Que realizada la inspección el día miércoles 29 de julio del presente año, al taller localizado entre la 14 avenida norte y la 15 calle poniente A. La inspección se hizo en conjunto con la Jefa de Distrito, Clelia Claramount y Auxiliar de Participación Ciudadana, Verónica Renderos. Se habló con su propietario, el Señor Josué Granados y se consultó con cuatro vecinos sobre el taller, a lo cual manifestaron que no tenían ningún inconveniente que el estuviera en la zona, incluso una panadería cerca mencionó que para ellos es mejor, ya que le llegan a consumir los empleados del taller.

- X- DE LA VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS: Esta Municipalidad debe adecuarse al marco de legalidad vinculante con la Ordenanza Reguladora del Uso del Suelo en el Municipio de Santa Tecla, además de los informes ya expuestos por los diferentes departamentos y unidades de esta municipalidad POR TANTO: Es de hacer notar que las observaciones informes presentados son subsanables, para poder revocar la denegatoria de calificación de lugar de OPAMSS, por lo cual se CONDICIONA al Señor PEDRO JOSUE GRANADOS ORELLANA, a que cumpla con las observaciones emitidas por las Unidades, Departamentos o Direcciones de esta Municipalidad, debiendo cumplir con las normas sobre seguridad e higiene del trabajo, leyes medio ambientales y demás aplicables; en el término máximo de tres meses contados a partir de la fecha de esta notificación, además de

ponerse al día con el pago de sus tasas e impuestos municipales; una vez cumplidas las observaciones y otorgada la calificación de lugar, deberá inscribirse en Registro Tributario Municipal.

Por tanto, en base al Artículo 87 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, **ACUERDA:**

- 1. Condicionar la revisión de la revocatoria de las denegatorias de calificación de lugar de resoluciones número 0030-2019 y 0238-2019 emitidas por OPAMSS; y las demás que aquí se han enumerado.**
- 2. Solicitar que presente la SOLVENCIA municipal sobre los cargos de las unidades Municipales que aquí han sido señaladas.**
- 3. Delegar a la Arquitecto Diana Hernández, Jefa del Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial, para que sea la encargada de verificar el cumplimiento de lo establecido y presentar informe a este Concejo al finalizar el plazo, transcurridos los tres meses según lo acordado en esta instancia; para que se determine lo que procede con respecto a las denegatorias anteriormente descritas al Señor PEDRO JOSUE GRANADOS ORELLANA.**
- 4. Autorizar que, de ser otorgada la calificación de lugar, deberá inscribirse en el Departamento de Registro Tributario, de esta Municipalidad.-Comuníquese''''''**

Dado en el Salón de Sesiones de la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, a los treinta días del mes de julio de dos mil diecinueve.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA TECLA, INTEGRADO POR: ROBERTO JOSÉ d'AUBUISSON MUNGUÍA, ALCALDE MUNICIPAL, VERA DIAMANTINA MEJÍA DE BARRIENTOS, SINDICO MUNICIPAL. REGIDORES PROPIETARIOS: VICTOR EDUARDO MENCÍA ALFARO, LEONOR ELENA LÓPEZ DE CÓRDOVA, JAIME ROBERTO ZABLAH SIRI, YIM VÍCTOR ALABÍ MENDOZA, CARMEN IRENE CONTRERAS DE ALAS, JOSÉ GUILLERMO MIRANDA GUTIÉRREZ, JULIO ERNESTO GRACIAS MORÁN C/P JULIO ERNESTO SÁNCHEZ MORÁN, NERY ARELY DÍAZ AGUILAR, NERY RAMÓN GRANADOS SANTOS, JOSÉ LUIS HERNÁNDEZ MARAVILLA, MIREYA ASTRID AGUILLÓN MONTERROSA Y NORMA CECILIA JIMÉNEZ MORÁN. REGIDORES SUPLENTE: JOSÉ FIDEL MELARA MORÁN, JORGE LUIS DE PAZ GALLEGOS, REYNALDO ADOLFO TARRÉS MARROQUÍN Y BEATRIZ MARÍA HARRISON DE VILANOVA; PARA EL PERÍODO CONSTITUCIONAL DEL 1 DE MAYO DE 2018 AL 30 DE ABRIL DE 2021.

Y para ser notificado.

**ROMMEL VLADIMIR HUEZO
SECRETARIO MUNICIPAL**