

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

SECRETARÍA

Referencia: SO-130819

Período 2018-2021.

Acuerdo N° 1,013

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

“““1,013) 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: construcción de techo para bodega de almacenamiento, propietario del inmueble: DAVID ENRIQUE IRAHETA RUBIO, expuesta por la Licenciada Alexia Margarita Toledo de Quintanilla, Auxiliar Jurídico de Sindicatura Municipal.
- II- Que recibidos los informes proveniente del Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial, Unidad de Delegación Contravencional, Unidad de Registro Tributario, Unidad de Catastro y Participación Ciudadana, todos de esta Municipalidad, los cuales responden a solicitud del Concejo respecto a calificación de lugar para el proyecto denominado CONSTRUCCION DE TECHO PARA BODEGA DE ALMACENAMIENTO, de un área de 631.05 metros cuadrados según solicitud y plano presentado por el señor DAVID ENRIQUE IRAHETA RUBIO, en calidad de propietario del inmueble ubicado en 7ª avenida sur y 12ª calle oriente, lote número 11, Colonia Utila, Municipio de Santa Tecla, Departamento de La Libertad. Esto es según la información vertida por OPAMSS, y documentación presentada en el recurso de apelación que hoy se ventila.
- III- Leídos los autos y considerando: ANTECEDENTES: El recurso de apelación se origina ante el Concejo, por escrito presentado por el Señor DAVID ENRIQUE IRAHETA RUBIO, el día veinticinco de junio de dos mil diecinueve en Secretaria Municipal, quien actúa y comparece en calidad de propietario del inmueble, solicitando calificación para el proyecto denominado CONSTRUCCION DE TECHO PARA BODEGA DE ALMACENAMIENTO, del inmueble anteriormente citado, expresando que a este se le ha denegado en dos ocasiones 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, teniendo como base,

respecto a la actuación de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), las resoluciones números 0846-2018 y 0298-2019, solicitando la reconsideración de la denegatoria de calificación de lugar que realizó ante la referida Oficina, admitiéndose el presente 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 945, de fecha nueve de julio del año dos mil diecinueve, notificado en fecha veintidós de julio de dos mil diecinueve; se admitió el recurso interpuesto por el señor IRAHETA RUBIO, teniéndosele 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; presentando el señor IRAHETA RUBIO escrito de alegatos en fecha dos de agosto 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 que desde hace cinco años que en el inmueble antes relacionado el cual identifica como Parte "A" opera un pequeño laboratorio de productos de limpieza, que se encuentra debidamente registrado en la Alcaldía de Santa Tecla y cuenta con los permisos de funcionamiento extendido por la Dirección Nacional de Medicamentos (DNM) al número TREINTA Y CUATRO.

Debido a la necesidad de contar con un espacio adicional para el almacenamiento de producto terminado, se presentó solicitud a OPAMSS, para la calificación de lugar y construir una galera de 300m² de dimensión, de los cuales 150m² corresponden a una modificación de un techo existente y el restante como nueva construcción; permiso que fue denegado por medio de resolución N° 0846-2018, viéndose en la necesidad de construir considerando: el deterioro del inmueble y la necesidad de cambiar el techo ante las inclemencias del invierno, así como el peligro que presentaba para las personas que laboran en el lugar, rellenar una piscina que generaba proliferación de sancudos en la comunidad y la necesidad de utilizar un espacio desperdiciado. Por lo que se presentó una segunda solicitud a OPAMSS considerando que la primera resolución era inconsistente tomando en cuenta que la misma entidad había aprobado los planos topográficos de desmembración, no obstante dicha solicitud fue denegada por segunda ocasión por medio de resolución N°0298-2019; por lo que solicita a este Concejo Municipal reconsiderar las resoluciones de OPAMSS y que se le otorgue la calificación de lugar correspondiente.

- V- POSICIÓN EXPUESTA POR LA OPAMSS: Al respecto, se observa que en las resoluciones antes mencionadas emitidas por OPAMSS e informe emitido por la misma oficina, referente a la solicitud de Calificación de lugar para el proyecto denominado CONSTRUCCION DE TECHO PARA BODEGA DE ALMACENAMIENTO, por lo que conforme a lo establecido en las dos resoluciones de denegatoria calificación de lugar, que manifiestan: PRIMERA DENEGATORIA: Calificación de lugar N° 0846-2018 de fecha 24 de enero de 2019, para el proyecto denominado "Construcción de techo para bodega de almacenamiento" es importante mencionar que durante la inspección de campo llevada a cabo el día 19 de diciembre de 2018 se constató que no se había iniciado la construcción proyectada. Considerando 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 revitalización de corredores (REC) con aptitud corredor interior (REC/5), estableciéndose con la matriz de uso de suelo que las bodegas e industrias en inmuebles mayores de 300m² son prohibidas.
 - b) Según el Art. VIII.11A del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños "Causales de denegatoria de trámites previos" una calificación de lugar podrá denegarse entre otras por el incumplimiento a las normativas legales vigentes o lo establecido en los instrumentos de planificación y regulación de uso de suelo.
- VI- SEGUNDA DENEGATORIA: Calificación de lugar N° 0298-2019 de fecha 18 de junio de 2019, reconsideración de calificación de lugar para el proyecto denominado "Construcción de techo para bodega de almacenamiento" denegatoria planteada en los mismos términos que la primera. Siendo importante mencionar que durante la inspección realizada el día 12 de junio de 2019, se constató que la construcción de bodega había finalizado, sin obtener los permisos correspondientes.
- No omitiendo informar que en fecha diecisiete de mayo del presente, se hizo inspección en coordinación con la municipalidad y de acuerdo a lo que consta en acta de monitoreo N°0212-2019, verificándose el cumplimiento a lo establecido en el Artículo 88 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador de los Municipios Aledaños.

Según el registro del sector y de acuerdo al levantamiento de uso de suelos tramitados en el sector de la Colonia Utila, la OPAMSS no ha concedido uso de suelo para almacenamiento.

- VII- 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.
- VIII- Informe por parte de la Unidad Contravencional: En la Unidad Contravencional se diligencia proceso administrativo sancionador con número de referencia 0212-CL-OPAMSS-06-19-04, en contra del señor DAVID ENRIQUE IRAHETA RUBIO, propietario del inmueble ubicado en Colonia Utila 7° Avenida Sur, casa número 11, entre 12ª Calle Oriente y Boulevard Sur de este Municipio, por no contar con los permisos de calificación de lugar otorgados por OPAMSS, según la certificación del acta de monitoreo con número correlativo 0212-2019, emitida por el Inspector del Departamento de Monitoreo y Recepción de obra de OPAMSS, con fecha 27 de Mayo del presente año.
Que en fecha 16 de Julio del presente, se emitió resolución de inicio del proceso administrativo sancionatorio, por la supuesta contravención al artículo 63 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, por no contar con la calificación del lugar.
- IX- Que el Informe por parte del Departamento de Registro Tributario, que establece: que el señor David Enrique Iraheta Rubio es propietario de un establecimiento denominado: LABORATORIOS ECOLOGICOS, ubicado en Colonia Utila 7 avenida sur #11, inscrito desde el 24 de enero del año 2011 y tiene presentado al día sus declaraciones de impuesto.
- X- Que por otra parte el Departamento de Catastro remitió informe en el cual detalla lo siguiente: verificado el inmueble ID 62779 a nombre de David Enrique Iraheta Rubio con fecha de creación de cuenta siete de noviembre de dos mil dieciocho, tipo de inmueble: con uso habitacional, con 1,051.75 m², 25.00 metros lineales y 4 metros de rodaje, con el cobro de las tasas de Alumbrado público, aseo, pavimentación, relleno sanitario, servicio de video vigilancia a partir de noviembre de dos mil dieciocho, con pagos pendientes al mes de junio 2019.
- XI- Que en el informe emitido por el Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial, el que establece:
Según inspección en el lugar se verificó que el establecimiento esta físicamente segregado (no legalmente) en dos porciones la 11 y el 11-b ambas con usos diferentes pero industriales, diferentes accesos, instalaciones y propietarios de establecimiento. Sin embargo legal y

catastralmente es un solo inmueble de aprox. 1052.15m² bajo el nombre de lote 11 cuyo propietario en efecto es el Señor David Enrique Iraheta Rubio.

En la porción denominada lote 11 (631.05m²) funciona el establecimiento “Laboratorios Ecológicos” en la cual se ha construido una bodega a doble altura con estructura metálica, perfilaría de acero y lámina galvanizada que incluye divisiones con paredes de mampostería de bloque de concreto la cual ocupa aproximadamente el 50% del área de la propiedad (315m²), en el resto se encuentran áreas de producción (de desinfectantes y jabones líquidos, productos cosméticos e higiénicos, servilletas, papel y cajas de empaque), carga y descarga, estacionamiento, oficinas administrativas y baños en resumen la actividad de carácter industrial predomina en el inmueble.

La frecuencia de carga y descarga de productos se hace los 5 días de la semana, se realiza al interior del inmueble y se usa un camión de 1 tonelada.

XII- Que debiendo tomar en cuenta:

- La construcción de las bodegas se comenzó de manera ilegal en ambas porciones y debido a eso se tiene un proceso sancionatorio abierto en la Unidad Contravencional la cual aplicara la respectiva multa.
- No se manejan contaminantes, no se producen ruidos, ni se manejan productos peligrosos, pero se observó el almacenamiento de productos desechables los cuales son inflamables.
- El “techado de bodega” (construcción de bodega) en la porción 11 busca incrementar la capacidad de almacenamiento del inmueble.
- La construcción de la bodega en la porción 11 ha finalizado y según nuestros cálculos posee un área de aproximadamente 315m² solamente para almacenaje con racks.
- Se prevé un uso de almacenaje aún más intenso en el futuro que pudiese requerir transportes pesados de mayor tamaño en una zona en la que se planean construir condominios habitacionales.
- Autorizar el funcionamiento de establecimientos no compatibles con la matriz de usos de suelo puede devenir en problemas de convivencia ciudadana deterioro del medio ambiente e impactos en la movilidad urbana.
- No se ha obtenido visto bueno de la ciudadanía para el funcionamiento de una industria de esas dimensiones según lo manifestó el distrito.

- XIII- Que el Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial, es de la opinión que el Concejo Municipal DENIEGUE revocar calificación de lugar, por lo que se recomienda:
- a) Notificar al solicitante que debe hacer efectivo el pago de las multas y sanciones impuestas por las construcciones ilegales.
 - b) Que debe estar solvente en sus tasas por inmuebles y establecimientos.
 - c) Que debido a que la construcción no puede ser legalizada deberá de ser demolida a costo del propietario (solicitando el permiso a este departamento para demoler) en ambas porciones y restaurar el estado anterior del inmueble y cumplir así con las áreas de bodega e industria permitidas en la zona para tramitar una nueva calificación de lugar y así legalizar el establecimiento.
 - d) Que si no se cumple con la demolición, el pago de multas y con la obtención de una nueva calificación de lugar, se procederá a clausurar la construcción y el establecimiento según lo estipulan nuestras ordenanzas.
- XIV- Que en informe enviado por Dirección de Participación Ciudadana por medio del Distrito Cuatro:
En el cual consta nota emitida por la Asociación de Vecinos de la Colonia Utila, de fecha 12 de agosto del presente, en la que entre otras cosas expresan su enérgica oposición a que se establezcan dentro de dicha colonia: negocios, oficinas y laboratorios; lo que incrementa el ya maltrecho carácter de residencial en el sector, solicitando a esta Municipalidad el apoyo necesario para que no se conceden dichos permisos.
- XV- DE LA VALORACION DE LAS PRUEBAS: La 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: En base al informe y resoluciones de denegatorias de calificación emitidas por OPAMSS y en base a los informes emitidos por las diferentes unidades, departamentos o direcciones de esta municipalidad, podemos establecer: que el apelante ha violentado la normativa legal vigente específicamente el Art. VIII. 11A del Reglamento de la ley de Desarrollo Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, así como también el Esquema Director del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños, en cuyo uso de suelo las bodegas e industrias en inmuebles mayores de 300m² son prohibidas, por tanto

convirtiéndose en sujeto de proceso administrativo sancionatorio en base a lo establecido al Art. 88 de la ley de Desarrollo Territorial del Área Metropolitana de San Salvador; y no habiendo presentado el señor IRAHETA RUBIO las pruebas de descargo idóneas, capaces de desvirtuar las resoluciones de denegatoria de calificación de lugar emitidas por OPAMSS, se puede determinar.

Por tanto, en vista las pruebas y señalando la Ordenanza Reguladora de Uso del Suelo en el Municipio de Santa Tecla, en base al Artículo 87 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y demás normativa aplicable,

ACUERDA:

- 1. Ratificar las denegatorias de calificación de lugar de Resolución número N° 0846-2018 y N° 0298-2019 emitidas por OPAMSS.**
- 2. Cumplir con las recomendaciones establecidas por las diferentes unidades, departamentos o direcciones de esta municipalidad.**
- 3. Se continúe con el proceso sancionatorio iniciado por la Unidad Contravencional en contra del señor DAVID ENRIQUE IRAHETA RUBIO.**
- 4. Archívese el expediente con certificación de la presente. CERTIFIQUESE Y NOTIFIQUESE. -Comuníquese''''''.**

Dado en el Salón de Sesiones de la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, a los trece días del mes de agosto 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**