

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

SECRETARÍA

Referencia: SE-141020

Período 2018-2021.

Acuerdo N° 1,892

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

“””1,892) El Concejo Municipal, CONSIDERANDO:

I- Que la Licenciada Vera Diamantina Mejía de Barrientos, Síndico Municipal somete a consideración resolución final a recurso de apelación presentado por TRIBOLOGIA Y COMBUSTIBLES, S.A. DE C.V., por calificación de lugar denegada por OPAMSS, la cual fue expuesta por el Licenciado Pedro Joaquín Hernández Peñate, Jefe de Administración de Sindicatura Municipal.

II- ANTECEDENTES, BASE LEGAL DE TRAMITACIÓN DEL RECURSO.

El presente escrito de apelación ha sido presentado por Tribología y Combustibles, S.A. de C.V., en adelante, Tricombus S.A. de C.V., a través de su representante legal Ingeniero Ever Edgardo Ruiz Lemus, en fecha 15 de mayo de 2020.

Solicita: Apelación a la resolución de Calificación de Lugar, denegada por La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador y sus Municipios aledaños, en adelante OPAMSS.

El presente caso se ha tramitado de conformidad a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños en adelante, LDOTAMSS, y su Reglamento. El Recurso de Apelación se tramitará de conformidad a la LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, en adelante, LPA. Y a la ley antes mencionada, en lo aplicable.

Advierte el Concejo Municipal, que corren agregados al expediente Informe de la OPAMSS de fecha 22-07-2020, que efectivamente nos da como fecha de notificación de la última resolución de esa oficina la número 0222-2020, el día 24-04-2020, y que de conformidad al Art. 135 LPA, el recurso ha sido interpuesto en tiempo o sea dentro de los 15 días después de notificada dicha resolución.

III- GENERALES DEL APELANTE.

Tricombus S.A. DE C.V., es una empresa cuyo objeto, entre otros, es:

a) la compraventa de combustibles, lubricantes, maquinaria y equipo de uso general y especial, transporte y distribución de combustible.

b) compraventa de Bienes muebles e inmuebles, el arrendamiento de ellos, tales como gasolineras, talleres, etc.

c) Importación, distribución y venta de productos nacionales y extranjeros, así como la representación de empresas que los distribuyan.

Su domicilio es la ciudad de Santa Tecla, y funciona en 1° A.V. SUR, entre 6ta. Y 8va. Calle oriente, N° 4-6 porción 2 y 3, Barrio Candelaria de esta ciudad.

IV- ACREDITACIÓN

Junto a su escrito de Apelación el representante legal de la sociedad, presentó los documentos con los cuales acredita su personería jurídica, con escritura de constitución, credencial, escritura de modificación al pacto social, todo debidamente inscrito en el Registro de Comercio. Agregan escritura de compraventa de 2 inmuebles en el barrio de Candelaria Santa Tecla. Así mismo presento dos resoluciones emitidas por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador y sus Municipios aledaños.

V- RESOLUCIONES DE OPAMSS.

Solicitó ante la OPAMSS "CALIFICACIÓN DE LUGAR", según expediente de esa oficina N° 0083-2020, en fecha 4-02-20 para cambio de Uso de Suelo de Taller Industrial a Bodega y Oficinas, en un inmueble de 706. 42 M2. Donde la bodega se constituiría como el uso principal y la oficina como el uso complementario.

Se agregan en original 2 resoluciones de OPAMSS:

La primera: de fecha 2-03-20, contenida en el Exp. N° 0083 - 2020.

Le da respuesta a solicitud presentada por el arquitecto ORLANDO WILFREDO DÍAZ ALVARENGA, de Calificación de Lugar, para el cambio de uso de Taller Industrial a Bodega y Oficinas en terreno de 706. 42 M cuadrados propiedad de la Soc. Tribología y Combustibles S.A. de C.V., ubicado en 1ª. A.V. Sur, entre 6ª. Y 8ª. Calle Oriente, N° 4-6, porciones 2 y 3, Santa Tecla, La Libertad

Lo solicitado consiste en proyectar una bodega para el almacenamiento de adhesivos y lubricantes de uso industrial, los cuales se recibirán y distribuirán en el lugar, en su empaque original, se tendrán áreas complementarias a la actividad como oficinas administrativas y operativas.

Considerando que:

1. El inmueble se encuentra ubicado en el tratamiento y aptitud de Recuperación de Centros Históricos y de acuerdo a la matriz de uso de suelos, son prohibidas las bodegas y depósitos de bienes y productos en parcelas > de 300 M. cuadrados y < 2000 M. cuadrados. En inspección de campo se constató que el inmueble linda directamente con usos habitacionales.

2. El terreno se ubica al interior del perímetro de amortiguamiento del Centro Histórico de Santa Tecla y de conformidad al Art. 40 de la Ordenanza Reguladora del Centro Histórico de Santa Tecla, NO se autoriza el funcionamiento de nuevas actividades industriales, artesanales y análogas, gasolineras, bodegas, talleres y otros que puedan generar contaminación por ruidos, emanación de gases , químicos, residuos o cualquier tipo de contaminación que represente peligro potencial para la comunidad y la vida de esta.
3. De acuerdo al Art. VIII.11 A, literal a), numeral 1 del Reglamento de la LDOTAMSS es causal de denegatoria de trámites previos el no poder cumplir con áreas complementarias y/o requerimientos especiales para su funcionamiento.

Por lo tanto esta oficina resuelve DENEGAR LO SOLICITADO.

Se le hace saber al peticionario esta resolución, de conformidad a la Ley de Procedimientos Administrativos, por notificación que se le hizo en la misma fecha.

LA SEGUNDA: de fecha 02-04-20, Contendida en el Expediente N° 222. Resolución N° 222-2020.

Resuelve una RECONSIDERACIÓN a denegatoria de calificación de lugar DE FECHA 2-03-20 para el cambio de uso de Taller Industrial a BODEGA Y OFICINAS.

Presentada por el Arq. Orlando Wilfredo Díaz Alvarenga.

En Fecha: 13-03-20

La fundamenta en lo siguiente:

- A. El propietario de la Soc. TRICOMBUS S.A. DE C.V. se presentó a la municipalidad a consultar a los especialistas, en relación a la ubicación del inmueble en el tratamiento y aptitud de Revitalización de Centros Históricos, establecido en el Esquema Director y le manifestaron que el límite del centro histórico ha sido establecido hasta la 6ª. Calle oriente, encontrándose el inmueble fuera del límite centro histórico, la distancia desde el mojón 4, hasta el punto de intersección de la 6ª. Calle oriente es de 54.0 m. en atención a esto los especialistas de la municipalidad expresaron que el terreno no se encuentra al interior de la zona de amortiguamiento del Centro Histórico. No obstante recomendaron realizar el trámite de Calificación de Lugar en OPAMSS.
- B. Que el área a utilizar para almacenamiento de adhesivos industriales no excederá los 300 M. cuadrados por lo que no se infringe el rango que establece la Matriz de Uso de Suelo del Esquema Director.

C. El entorno existente del inmueble, específicamente sobre la 6ª. Calle oriente existen muchos negocios como talleres automotrices, ventas de cereales, pupuserías, venta de lubricantes entre otros. Igual sobre la 1ª. AV sur.

Dados los argumentos planteados por el apelante, y siguiendo el criterio de la primera resolución OPAMSS resolvió:

DENEGAR LA RECONSIDERACIÓN DE CALIFICACIÓN DE LUGAR, considerando que la exposición de motivos presentada por el solicitante, NO supera lo planteado en la resolución N° 0083-2020.

VI- INFORMES Y PRUEBAS SOLICITADAS A OPAMSS Y DESARROLLO TERRITORIAL.

En cumplimiento al Art. 87 de la LDOTAMSS, se solicitó informe y las pruebas pertinentes a OPAMSS, quienes con fecha 19-08 de 2020 lo remitieron, habiendo informado en su totalidad las resoluciones emitidas por dicha oficina de DENEGATORIA DE CALIFICACIÓN DE LUGAR emitidas con fecha 2-03-2020 y 2-04-2020.

Para mejor proveer, se solicitó informe al Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial de esta municipalidad quien al respecto dijo lo siguiente:

-La actividad económica que se realiza, no es nueva en el inmueble, y la construcción busca mejorar las instalaciones para la misma.

- El uso de suelo para el lote está clasificado como zona urbana según la modificación a la Ordenanza Reguladora del Uso de Suelo del municipio de Santa Tecla de fecha 5 de diciembre de 2018.

-El Esquema Director (Instrumento normativo de OPAMSS) clasifica el terreno como de tratamiento y aptitud de Recuperación de Centros Históricos.

-Ubica el Inmueble dentro del perímetro de Amortiguamiento de 100 Mts. Del Centro Histórico de Santa Tecla ya que se encuentra a tan solo 54 metros aproximadamente de la Sexta calle oriente, que es el límite del Centro Histórico, el funcionamiento de nuevas actividades, industriales, artesanales y análogas, gasolineras, bodegas, talleres y otros que puedan generar contaminación por ruidos, gases, químicos residuos o cualquier tipo de contaminación que represente un peligro potencial para la comunidad y la vida de esta, en esta área, está prohibida de conformidad al Art. 40 de la Ordenanza Reguladora del Centro Histórico.

-Así mismo, el departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial hace otras consideraciones como: El establecimiento lleva funcionando 9 años o sea desde el año 2011, y durante ese tiempo, no se tiene ninguna denuncia ciudadana de ninguna naturaleza en su contra.

-El Área de Bodega es de 300 metros y de oficina es de 350 metros, el proyecto se realiza debido a la necesidad de almacenamiento de productos, parqueo y lugares para oficina, solo se utilizan vehículos normales.

-El producto que se almacena y se vende se trata de lubricantes de alto rendimiento, equipos para distribución de lubricantes, adhesivos industriales y productos relacionados, no se cuenta con la manipulación de los mismos, ni servicios de cambio de aceite u otros similares en el lugar, por lo tanto el riesgo de contaminación es mínimo, no son productos nocivos o tóxicos que atenten contra la salud de los empleados y mucho menos de los vecinos, ya que el producto lubricantes, adhesivos y/o equipos están sellados y no presentan riesgos para la salud.

-La apelación obedece a que se busca legalizar la construcción que ya está hecha y a pagar las tasas respectivas.

En vista de que no hay evidencia que el funcionamiento haya creado un conflicto de convivencia o causado daños o perjuicios hasta la fecha, este departamento recomienda REVOCAR la calificación de lugar denegada, para que se concluyan los trámites de permisos de construcción y recepción de obras.

VII- INFORME DE LA UNIDAD CONTRAVENCIONAL DE LA AMST.

Se solicitó informe a la Unidad Contravencional de la AMST, para que informara a Sindicatura si existe algún procedimiento sancionatorio por violación a ordenanzas municipales, por parte de la Sociedad Tricombus S.A. de C.V., quien con fecha 20 de julio de 2020, dijo lo siguiente: "Se informa que en esta Unidad no existe ningún procedimiento sancionatorio por violación a Ordenanzas Municipales a nombre de la Sociedad Tribología y Combustibles S.A. de C.V., o Tricombús S.A. de C.V".

VIII- CONSIDERACIONES JURIDICAS

Con las resoluciones emitidas por la OPAMSS que se mencionan en la presente resolución ha quedado plenamente establecido que el límite del Centro Histórico de la ciudad de Santa Tecla por el rumbo sur, es la Sexta Calle Oriente, Sin embargo, El Art. 40 de la Ordenanza Reguladora del Centro Histórico del municipio de Santa Tecla establece que hay un perímetro de amortiguamiento de un área de 100 metros, por lo que este perímetro se extendería hasta la Octava Calle Oriente, por lo que el inmueble se ubica exactamente 54 metros, dentro de este perímetro sobre la 1° A.V. Sur. Conforme al Esquema Director del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador, el inmueble se encuentra ubicado en el tratamiento y aptitud de Recuperación de Centros Históricos, y según el Art. 40 de la

Ordenanza Reguladora del Centro Histórico de Santa Tecla, en esta área NO se autoriza el funcionamiento de nuevas actividades industriales, artesanales y análogas, gasolineras, bodegas, talleres y otros que puedan generar contaminación por ruido, emanación de gases, químicos, residuos o cualquier tipo de contaminación que representara peligro potencial para la comunidad y la vida de esta.

De conformidad a los informes que Sindicatura solicitó primeramente al Jefe de Ordenamiento y Planificación Territorial de esta Alcaldía, quien mediante inspección practicada al inmueble determinó, que la Ubicación del inmueble es efectivamente la señalada por la OPAMSS en sus informes, pero que no obstante lo anterior es necesario tomar en cuenta otras consideraciones por ejemplo:

La solicitud de Tricombús es una Calificación de Lugar para el cambio de uso de Taller Industrial a Bodega y Oficinas.

El establecimiento lleva funcionando desde el año 2011, o sea 9 años, sin aparentes denuncias por la actividad realizada. O sea que no se trata de una NUEVA actividad.

El proyecto se realiza por la necesidad de almacenamiento de productos, parqueo y lugares para oficina, solo se utilizan vehículos normales en su interior.

El producto que se almacena y vende son lubricantes de alto rendimiento, adhesivos industriales y productos relacionados, no se cuenta con manipulación de los mismos ni prestación de servicios o similares en el lugar, por lo tanto el riesgo de contaminación es mínimo, no son productos nocivos ni tóxicos que atenten contra la salud de los empleados o vecinos del lugar, ya que el producto lubricantes y adhesivos están sellados y así se manejan, no presentan riesgos a la salud.

La Apelación obedece a que se busca legalizar la construcción ya hecha y pagar las respectivas tasas.

No habiendo evidencia de que el funcionamiento haya creado un conflicto de convivencia o causado daños o perjuicios hasta la fecha. ESTE DEPARTAMENTO RECOMIENDA REVOCAR LA CALIFICACIÓN DE LUGAR DENEGADA para que se concluyan los tramites de permiso de construcción y recepción de obras.

A fs. 49, consta informe solicitado a la Unidad Contravencional por esta sindicatura, en el sentido de informar si existe algún proceso sancionatorio por violación a ordenanzas municipales de parte de la empresa Tricombus S.A. de C.V., habiendo respondido que no existe ningún procedimiento sancionatorio en contra de dicha empresa.

Considerando todo lo planteado en los informes de OPAMSS, lo planteado por el Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial, así como por la Unidad Contravencional de esta Alcaldía, y

considerando además, que dicho comercio no es un negocio nuevo ya que tiene de funcionar en dicho lugar desde 2011 y que la actividad a desarrollar en el mismo no constituye un peligro que pueda generar contaminación por ruidos, gases o químicos que represente un peligro potencial para la comunidad y la vida de esta, es de la opinión que no encaja dentro de los presupuestos que regula el Art. 40 de la Ordenanza Reguladora del Centro Histórico del Municipio de Santa Tecla, y que él no otorgarle la calificación solicitada constituiría cerrar una fuente de empleo para este municipio.

Por tanto por las razones expuestas, disposiciones legales citadas, y Art. 87 LDOTAMSS, **ACUERDA:**

- 1. Revocase las resoluciones de OPAMSS, que denegaron la calificación de lugar LA PRIMERA: de fecha 2-03-20, Contenida en el Exp. N° 0083 - 2020. LA SEGUNDA: de fecha 02-04-20, Contenida en el Expediente N° 222. Resolución N° 222-2020.**
- 2. Concédase la calificación de lugar solicitada por la Sociedad Tribología y Combustibles S.A. DE C.V., o TRICOMBUS S.A. DE C.V., en el inmueble de que tratan estas diligencias, ubicado en 1ª. A.V. Sur, entre 6ª. Y 8ª. Calle Oriente, N° 4-6, porciones 2 y 3, Santa Tecla, La Libertad.**
- 3. Certifíquese y notifíquese el presente acuerdo.-Comuníquese"".**

Dado en el Salón de Sesiones de la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, a los catorce días del mes de octubre de dos mil veinte.

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**