

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

SECRETARÍA

Referencia: SO-220321

Período 2018-2021.

Acuerdo N° 2,242

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

“”2,242) 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 la señora EMMA DINORA MÉNDEZ QUINTANILLA EN CONTRA DE RESOLUCIONES DE OPAMSS que denegaron permiso de construcción, en un inmueble de su propiedad ubicado en QUINTA RESIDENCIAL LAS PILETAS , AVENIDA BELLO BOSQUE, LOTE 1-G, SANTA TECLA, el cual fue expuesto por el Licenciado Pedro Joaquín Hernández Peñate, Jefe de Administración de Sindicatura Municipal.

II- ANTECEDENTES: Por medio de acuerdo municipal número 2155 tomado en la sesión ordinaria de fecha 20 de enero de 2021, este Concejo Municipal, admitió el recurso de apelación presentado por la señora EMMA DINORA MENDEZ QUINTANILLA, en contra de resoluciones dictadas por la OFICINA DE ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR Y SUS MUNICIPIOS ALEDAÑOS, en adelante OPAMSS, dicho recurso fue planteado de conformidad a lo estipulado en el art. 87 de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y sus Municipios Aledaños, en relación al Art. 135 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

A este procedimiento se ha acumulado el expediente sancionatorio procedente de la Unidad Contravencional, el cual fue seguido en contra de la señora EMMA DINORA MENDEZ QUINTANILLA , propietaria del inmueble, por las mismas causas, es decir por haber realizado obras de construcción sin contar con los permisos de la OPAMSS, pero este procedimiento fue totalmente finalizado con la sentencia emitida el día 24 de septiembre de 2020, que literalmente dijo en lo pertinente: “3 Sancionase a la señora Emma Dinora Méndez Quintanilla con la suspensión de la obra definitiva en el inmueble ubicado en Quinta Residencial Las Piletas, avenida Bello Bosque, lote 1-G del municipio de Santa Tecla. 4) Se le hace saber a la señora Méndez Quintanilla que deberá mantenerse la suspensión de las obras de construcción en

el inmueble ubicado en la dirección ya mencionada , mientras se tramita el permiso respectivo ante la OPAMSS", resolución que también fue apelada por la señora Méndez Quintanilla y por tal motivo es que se acumuló a las presentes diligencias.

III- EXPRESION DE AGRAVIOS:

- a) En su escrito de apelación, la señora Emma Dinora Méndez Quintanilla expuso sus agravios, haciendo una exposición cronológica de los permisos tramitados ante la OPAMSS, desde el año 2002 cuando se le otorgo Permiso de Construcción N°.0789-2002 de fecha 26-09-2002, se otorgó permiso para la construcción de una vivienda de dos niveles, que es la vivienda original y que fue construida en aquel entonces.
- b) Resolución favorable de permiso de construcción N° 0008-2017 de fecha 3 de febrero de 2017, otorgado para la ampliación de su casa de habitación en primer y segundo nivel.
- c) Resolución favorable de permiso de construcción N° 0378-2018 de fecha 16- de noviembre 2018 se otorgó para ampliación de casa de habitación de 2 niveles , que consiste en primer nivel: sótano, gimnasio, baños hay gradas; Segundo nivel: dormitorios, baños cubo de escalera.
- d) Resolución que deniega Permiso de Construcción N° 289-2019 de fecha 8-10-19.
- e) Resolución que deniega permiso de construcción N°0040-2020 de fecha 20 -02-2020, dice que ratifica lo expuesto en el literal anterior que es la primera denegatoria, y además que es la resolución apelada.

Estas dos últimas resoluciones, dice, fueron denegadas sin ninguna fundamentación jurídica, en la primera denegatoria la OPAMSS emite 2 memorandos, y los agrega como anexos 4 y 5, en ninguno de los cuales hace alguna mención u observación referida a "subparcelación o construcción independiente," no obstante el permiso fue denegado por la misma OPAMSS tomando como base tales razones y observaciones, lo cual es totalmente incoherente y arbitrario, ya que reitero, en ningún momento la OPAMSS me advirtió ni tampoco hizo referencia a dichos puntos (subparcelación o construcción independiente) en sus observaciones plasmadas en tales memorandos. Es de hacer notar Honorable Concejo Municipal que no estamos frente a un régimen de propiedad especial y que dichas resoluciones lesionan el Derecho Constitucional de Libre Disposición de los Bienes, ya que como se puede notar, no existen suficientes razones técnicas y legales que sustenten las mencionadas resoluciones y por tanto solicito sean revocadas y se resuelva otorgar el permiso solicitado.

Así mismo la señora Méndez Quintanilla anexa nota emitida por la Junta Directiva de la ADESCO de la Quinta Residencial Las Piletas, en la cual se les concede el permiso para continuar con la construcción del proyecto, este figura como anexo N° 7 del escrito.

IV- ACUERDO DE CONCEJO MUNICIPAL NÚMERO 2,155 DE FECHA 20-01-2021, QUE ADMITIÓ EL RECURSO DE APELACIÓN:

De conformidad a las disposiciones legales, y al acuerdo del Concejo Municipal relacionados en el párrafo primero de la presente resolución, se abrió a pruebas las presentes diligencias por el termino de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente al de notificación de la resolución correspondiente, termino dentro del cual se mandó al Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial de esta Municipalidad a realizar inspección en el inmueble, tomando en consideración los argumentos planteados por la apelante en su expresión de agravios, mandándose así mismo a oír la opinión de la ADESCO Las Piletas y además se designó a la señora Síndico Municipal para la tramitación y sustanciación del Recurso de Apelación.

V- ESCRITO Y PRUEBA DOCUMENTAL PRESENTADA DENTRO DEL TERMINO POR LA SEÑORA EMMA DINORA MENDEZ QUINTANILLA:

Encontrándose abierto a pruebas el recurso de Apelación y dentro del término, la señora Méndez Quintanilla presentó como prueba:

- i. Constancia expedida por el presidente y representante legal de la ADESCO de la Quinta Residencial Las Piletas, anexo 1.
- ii. Declaración Jurada de la propietaria, en la que renunció a cualquier intento de Sub parcelar el inmueble. Anexo número 2.
- iii. Vista Aérea del proceso de construcción de la Ampliación de vivienda y plano de conjunto de la vivienda original Integrada con la Ampliación, anexo 3.
- iv. Informe Técnico y Fotográfico enviado a la OPAMSS que justifica la solicitud de revisión de observaciones técnicas con exposición de motivos. Anexo 4.
- v. Dos permisos previos aprobados por OPAMSS sobre la ampliación de la misma vivienda. Anexo N° 5.
- vi. Matrices de Trazabilidad de las gestiones del permiso en proceso, Anexo 6.

Recogen y resumen históricamente todos los elementos técnicos observados por la OPAMSS durante el proceso, y que todos fueron superados oportunamente, mismos que aportan evidencias y prueban la subjetividad en que fueron basadas las resoluciones de las denegatorias.

VI- OPINIÓN DE LA ADESCO LAS PILETAS:

No obstante ya existir una opinión de la ADESCO LAS PILETAS de fecha 30-07-2020, ya agregada a estas diligencias presentada por la señora

propietaria del inmueble, en la que la ADESCO, abiertamente se pronuncia en tal sentido, diciendo: ..." la señora Méndez de Sánchez ha cumplido a cabalidad y en forma oportuna ambos requerimientos mencionados, por lo que esta junta directiva ratifica su acuerdo relativo a la concesión del permiso de que ella pueda continuar con su proyecto de construcción, en el entendido que dicho proyecto cumple con las formalidades que la ley exige" El Concejo Municipal en el acuerdo número 2155 de fecha 20-01- 2021, N° 7, mandó de nuevo a oír la opinión de la ADESCO LAS PILETAS, quienes según nota de fecha 8-02-2021 dijeron en lo pertinente: " La Junta Directiva de la Asociación, en su oportunidad, el inicio de obra constructiva de una ampliación de una casa de habitación, propiedad de la señora Emma Dinora Méndez de Sánchez ubicada en la avenida bello bosque , lote 1-G de nuestra residencial, sin embargo la junta directiva resolvió aprobar la ampliación de la casa de habitación en referencia, más NO autorizo la construcción de una unidad habitacional adicional a la ya existente en dicho lote, es decir una cosa es una ampliación de construcción conforme lo determinan las autoridades correspondientes (OPAMSS) y otra cosa es que bajo pretexto de tener autorización de una ampliación de construcción, se haya desarrollado una unidad habitacional paralela a la ya existente," citan Art. 11 de sus estatutos, que prohíbe disminuir el área de los lotes, así como hacer desmembraciones ni construcciones que permitan la residencia en un mismo lote de diferentes familias.

VII- INSPECCIÓN E INFORME PRACTICADO POR EL JEFE DE ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA TECLA.

El Concejo Municipal en el acuerdo número 2155 de fecha 20-01-2021, N° 6, mandó a oír la opinión del Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial de esta Alcaldía, quien manifestó lo siguiente:

"Se informa que.

Realizada la inspección el día 12 de febrero de 2021, al inmueble ubicado en la Urbanización Las Piletas, Final Avenida Bello Bosque, Lote No. 1-G, en presencia del Ingeniero Ronald Ernesto Padilla Cambara (constructor) la Señora Emma Dinora Méndez Quintanilla (propietaria), Arquitecto Doriana Amaya, técnico del Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial de la municipalidad y mi persona Arquitecto Guillermo Chinchilla, Jefe del Departamento en mención.

Se pudo observar lo siguiente:

- a) Se observó que no se ha continuado con los trabajos de construcción.

- b) Se encuentra levantadas paredes a media altura de bloque de concreto, independientes entre la casa construida en el 2002 y el área de la supuesta ampliación, las cuales no definen aun espacios a utilizar.
- c) Se ha sellado la caja para el contador de consumo del agua potable que se había instalado, y que se había observado en la inspección que se realizó en conjunto con OPAMSS, en fecha 14 de febrero del 2020, de igual manera se ha retirado el contador de energía eléctrica.
- d) En el plano presentado de la ampliación de la vivienda actual, se han determinado espacios definidos como sala de estar, bar, bodega y terrazas, sin embargo no existe una continuidad en la ampliación y la casa construida, ya que se proyecta una puerta que da hacia el exterior de la vivienda justo a la cochera construida, pero que no es una conexión interna entre las dos zonas y para ser aprobada como ampliación de la vivienda existente deberá, tener conexión interna entre las dos zonas, al no contar con ella se podría determinar que son independientes y que serían dos viviendas en un mismo terreno, con lo que se estaría cayendo en incumplimiento de los estatutos del régimen que existe en la residencial, y la restricción existente de no permitir sub parcelaciones, dada por OPAMSS en su permiso de parcelación.

Es por ello que este Departamento es de la opinión y recomienda CONCEDER EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, CONDICIONADO a que: 1) Se realice un rediseño de la ampliación donde se pueda determinar la conexión entre la casa existente y la ampliación, de una manera interna e integrada; 2) Deberá cumplir con la exigencia de no exceder el 50% del inmueble de impermeabilización; 3) Bajo ninguna circunstancia se deberá colocar contadores o medidores adicionales a los ya existentes, ya sea para agua o para energía eléctrica, ya que esto supondría que son dos construcciones independientes y no una ampliación de la vivienda existente; 4) Realizar los trámites en OPAMSS, para la recepción de las obras realizadas, las cuales aún están pendientes.

Adjunto fotografías de las obras realizadas: retiro de contador de energía eléctrica y sellado de caja para contador de agua potable. Construcción existente (casa) y construcción de ampliación detenida por no contar con los permisos."

#### VIII- ANALISIS JURIDICO, VALORACION DE LA PRUEBA.

El Recurso de apelación que venimos analizando se ha tramitado de conformidad a lo estipulado en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y sus Municipios

Aledaños, y su Reglamento, así como a la Ley de Procedimientos Administrativos, siguiéndose todas las instancias de derecho señaladas en ambas legislaciones y aplicadas al caso concreto, estimándose que el caso está suficientemente depurado.

Por una parte la OPAMSS, en su informe de fecha 24 de noviembre de 2020 dirigido a la Señora Síndico Municipal, manifestó, en lo pertinente, que el proyecto incumple la normativa vigente y los trámites previos ya que se solicita una AMPLIACIÓN de la vivienda existente, pero el proyecto consiste en construcción de UNA NUEVA VIVIENDA independiente en todo sentido de la existente, que implica una subparcelación de hecho del inmueble, lo cual es causal de denegatoria, esto se razonó en la primera denegatoria. Contenida en la resolución N°0289-19 de fecha 8-10-19.

En la segunda denegatoria, expediente de permiso de construcción N° 0040-2020, de fecha 25-02-20, que conoció de una RECONSIDERACIÓN a la primera denegatoria, la OPAMSS, manifestó que se mantienen las condiciones de la primer denegatoria y que desde los trámites previos se dijo que no se permitía sub- parcelar y consta que de hecho se está realizando una sub-parcelación, por lo tanto le deniega el permiso solicitado y le recomienda que puede recurrir en apelación ante la Alcaldía Municipal de Santa Tecla.

Por su parte, la Señora Emma Dinora Méndez Quintanilla, ha presentado ante la OPAMSS, diferentes escritos explicando que no pretende sub parcelar su propiedad, y mucho menos estar en ilegalidad, que se trata de una ampliación a la vivienda para habitar ella y su grupo familiar, por eso es que desde el principio solicitó los permisos respectivos, manifiesta que a través del ingeniero constructor ha dado todas las explicaciones técnicas necesarias a la OPAMSS, y que así mismo ha realizado las modificaciones recomendadas por dicha oficina.

Dentro del periodo probatorio y en consonancia con su expresión de agravios la señora Méndez Quintanilla, presentó prueba documental, en la cual se puede apreciar la demolición de obra ya construida por ejemplo la cochera techada, así como el piso de la misma, el cual se ha cubierto de tierra convirtiéndolo en un lugar donde se han sembrado árboles. Esto para cumplir con la exigencia de impermeabilización de área.

En cuanto a la observación de Sub-parcelación la fundamentaban en que había accesos independientes para cada área o sea, el área ya existente o casa original y el área de ampliación, esto motivo que el técnico de OPAMSS, de aquella época, cuando se hizo la inspección, dijera que eran indicadores de sub parcelación, a fin de desvirtuar tal percepción se ha removido toda la evidencia física del lugar, tal

como se ilustra en las imágenes 1 y 2 removiendo los elementos divisorios. Anexan fotografías.

Finalmente el arquitecto constructor manifiesta en su informe a OPAMSS, de fecha 23-01-2020, que en esa ocasión presenta planos, tal como lo solicitan, en los cuales se reflejan la conexión entre ambas construcciones, la de ampliación y la existente.

Así mismo consta agregada como prueba una declaración jurada de la señora Emma Dinora Méndez Quintanilla, ante los oficios del notario Seth Mauricio Estrada Parada, de fecha 16-10-19, donde RENUNCIA IRREVOCABLEMENTE, a su intención de gestionar ante cualquier institución pública subdividir el lote número uno guion "G" con un área de 907.56 M2 ubicado en la Quinta Residencial Las Piletas, final avenida Bello Bosque Municipio de Santa Tecla Departamento de la Libertad.

- IX- Que como podemos apreciar es abundante la prueba presentada por la señora Méndez Quintanilla en este procedimiento, lo anterior indica la buena disposición que ha habido de parte de la señora Méndez Quintanilla en acatar las observaciones hechas por la OPAMSS, a su proyecto de ampliación de vivienda, por tal motivo y ante la negatoria de la OPAMSS, a dicho proyecto, este Concejo mandó a oír la opinión técnica del Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial de esta municipalidad, teniendo a la vista la expresión de agravios de la apelante y la prueba por ella presentada, porque el Concejo estima que la señora propietaria con la prueba presentada había realizado modificaciones en su proyecto que a lo mejor no fueron evaluadas por la OPAMSS.

Que el Departamento emitió su informe en fecha 15-02-2021, el cual consta relacionado íntegramente en el considerando VII de la presente resolución, el resultado refleja que efectivamente hay cambios en el proyecto los cuales aparecen detallados en el informe, que tienden a desvirtuar que el inmueble se esté subparcelando y que con las condiciones que también se reflejan en el mismo informe, desaparecerían por completo, por lo que es de la opinión y recomienda que se CONCEDA EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, EN FORMA CONDICIONADA.

Con lo anterior, prácticamente quedaría desvirtuado la opinión de la ADESCO LAS PILETAS, ya que esta se fundamenta en la opinión de la OPAMSS, en el sentido que el proyecto no es una ampliación a la casa existente si no una nueva unidad habitacional independiente a la ya construida, pero con las modificaciones realizadas al proyecto y las recomendadas por el Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial de esta municipalidad, se confirma que realmente se trata de una ampliación de la vivienda original, y por lo tanto no se está violentando el Art. 11 de los estatutos de la ADESCO.

Por lo tanto, tomando en cuenta todo lo expuesto en los anteriores considerandos, y disposiciones legales citadas, **ACUERDA:**

1. **Declárase HA LUGAR LA APELACIÓN presentada por la señora EMMA DINORA MÉNDEZ QUINTANILLA, en el presente proceso y en el proceso sancionatorio seguido ante la Unidad Contravencional, identificado con la Referencia 0267-PC-OPAMSS-07-19-04.**
2. **Revócase la Resolución de OPAMSS, N°0040-2020 de fecha 20 -02-2020, que deniega el permiso de construcción.**
3. **Concédase el permiso de construcción solicitado por la señora Emma Dinora Méndez Quintanilla para la ampliación de vivienda de su propiedad, ubicada en Quinta Residencial Las Piletas, Avenida Bello Bosque, lote 1-G, Santa Tecla, Departamento de La Libertad.**
4. **Conceder en FORMA CONDICIONADA el permiso de construcción mencionado en el numeral anterior, en el sentido que la propietaria del inmueble deberá cumplir con lo siguiente:**
  - a) **Se realice un rediseño de la ampliación donde se pueda determinar la conexión entre la casa existente y la ampliación, de una manera interna e integrada.**
  - b) **Deberá cumplir con la exigencia de no exceder el 50% del inmueble de impermeabilización.**
  - c) **Bajo ninguna circunstancia se deberá colocar contadores o medidores adicionales a los ya existentes, ya sea para agua o para energía eléctrica, ya que esto supondría que son dos construcciones independientes y no una ampliación de la vivienda existente.**
  - d) **Realizar los trámites en OPAMSS, para la recepción de las obras realizadas, las cuales aún están pendientes.**
5. **Transcribese el presente acuerdo a la Unidad Contravencional, quedando sin efecto los numerales 3) y 4) de la resolución final de dicha unidad de las 9 horas con 5 minutos del día 24-09-2020, y Archívese el expediente de la Unidad Contravencional clasificado con la referencia 0267-PC-OPAMSS-07-19-04, acumulado a este expediente, tomando en consideración que el mismo quedo a las resultas del presente Recurso de Apelación.-Comuníquese''''''.**

Dado en el Salón de Sesiones de la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, a los veintidós días del mes de marzo de dos mil veintiuno.

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**