

DECRETO NUMERO SEIS

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA TECLA, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD

CONSIDERANDO:

- I) Que de conformidad al Art. 203 de la Constitución de la República, los Municipios son autónomos en lo económico, en lo técnico y lo administrativo y se regirán por un Código Municipal, que sentará los principios generales para su organización, funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas.
- II) Que de conformidad al Art. 4, numeral 1 del Código Municipal, compete a los Municipios la elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo urbano y rurales de su respectiva localidad
- III) Que el control del desarrollo urbano del Municipio se ha tornado complejo por el crecimiento poblacional y la presión urbana; por lo tanto se vuelve una prioridad ordenar su crecimiento en una forma equitativa en atención a los intereses de la comunidad y guardando el equilibrio ambiental, ante la intervención generada en las zonas protegidas.
- IV) Que dicho desarrollo se ha realizado sin tomar en cuenta la protección del suelo que la normativa legal establece, no obstante, en aras de no pasar por alto la inversión económica que ha implicado, y entendiendo la necesidad de espacios para habitar dado el tamaño de nuestro país y el crecimiento poblacional, no es prudente proceder a las demoliciones. Volviéndose necesario establecer los procedimientos de legalización para otorgar los permisos correspondientes a aquellas construcciones y/o parcelaciones que se han realizado sin previa autorización, específicamente en la zona aplicable a la presente.
- V) Que toda construcción y/o parcelación realizada sin ninguna autorización a tal efecto, es acreedora a una multa conforme a la normativa vigente, sin embargo dada la situación actual, es interés para esta Municipalidad facilitar el pago de la misma, tratando de aminorar su impacto económico.
- VI) Que para regular las situaciones, expuestas, se emitió la Ordenanza por la Legalización de Construcción y/o Parcelaciones ubicadas en el Municipio de Santa Tecla, mediante Acuerdo Decreto número Uno, del veintiséis de enero del presente año, la cual fue publicada en el Diario Oficial Número treinta y uno, Tomo número trescientos ochenta y dos, del dieciséis de febrero del presente año, cuya vigencia ya expiró.
- VII) Que es necesario aprobar una nueva Ordenanza que permita la regulación y los trámites a seguir para legalizar las construcciones y/o parcelaciones ubicadas dentro del Municipio, en la que también se incluya el requisito de contar con una opinión técnica por parte de la Oficina de Planificación Metropolitana de San Salvador, como el organismo creado para colaborar con los Municipios del Área Metropolitana de San Salvador y los Municipios Aledaños, en el ejercicio del control del desarrollo urbano de sus territorios.

POR TANTO:

En uso de las facultades legales y constitucionales citadas

DECRETA la siguiente:

ORDENANZA PARA LA LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y/O PARCELACIONES UBICADAS EN EL MUNICIPIO DE SANTA TECLA.

OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1.- La presente Ordenanza, tiene por objeto definir los procedimientos de legalización de las construcciones y/o parcelaciones, que no cuentan con los permisos respectivos otorgados por la Municipalidad.

La zona de aplicación de la presente ordenanza será descrita en el reglamento respectivo, el cual deberá ser emitido, mediante acuerdo municipal, al momento de entrar en vigencia la presente.

SUJETOS

Art. 2.- Están sujetos a la presente los propietarios, arrendatarios, poseedores, y/o usuarios, sean aquellos personas naturales o jurídicas, a razón de cualquier título, de las construcciones y/o parcelaciones realizadas que no cuenten con los permisos respectivos, y que al momento de entrar en vigencia la presente ya hayan sido finalizadas.

DE LOS TRÁMITES

Art. 3.- Quien pretenda acogerse a lo aquí establecido, deberá dirigir su solicitud al Alcalde Municipal, según formato que extienda la Gerencia de Gestión Territorial, firmada y sellada por tres profesionales, un Ingeniero Civil, un Arquitecto y un Ingeniero Eléctrico, y anexar a la misma los documentos siguientes:

- A) Original o Fotocopia certificada notarialmente, del documento donde conste la propiedad o el derecho que le asista, sobre el inmueble donde se haya realizado o ejecutado la obra.
- B) Esquema de ubicación del inmueble.
- C) Estudio de suelos.
- D) Memoria Hidráulica.
- E) Memoria de Cálculo.
- F) Dos juegos de Copias de Planos, firmados y sellados por los mismos profesionales que firmaron la solicitud, los cuales contendrán lo siguiente:
 - a. Plano de conjunto, con su planta de techos, niveles de la construcción a legalizar y de los predios o construcciones vecinas; para construcciones que haya alterado los niveles existentes se agregarán los perfiles (naturales y existentes) y además que muestren las estructuras de protección de las colindancias.
 - b. Plantas arquitectónicas que muestren la distribución interior, acotamiento, destino y niveles de cada uno de los locales mostrando muebles sanitarios, lavaderos, y otros, Además de materiales y acabados de instalaciones tales como puertas, ventanas, pisos, también deberán estar referidas a un sistema de ejes con la nomenclatura y cotas correspondientes.
 - c. Fachadas.
 - d. Cortes longitudinales y transversales de las secciones más demostrativas, que muestren detalles interiores indicando niveles de piso terminado y de circulaciones verticales.
 - e. Plantas de instalaciones hidráulicas y sanitarias conteniendo sobre la red de distribución y sus componentes complementarios, presentando además detalles y especificaciones de acuerdo con las normas y reglamentos.
 - f. Planta de instalaciones eléctricas conteniendo información sobre la red de distribución y sus componentes complementarios, presentando además detalles y especificaciones de acuerdo con las normas y reglamentos.

- g. Planta de fundaciones debidamente acotada con la estructura principal referida al mismo sistema de ejes de la Planta arquitectónica, indicando distribución de muros, zapatas, pilotes, soleras, nervios, alcranes.
 - h. Planta estructural de entresijos debidamente acotada, referida a los ejes arriba indicados, mostrando tipo de vigas, losas y demás estructuras que descansen en cada nivel.
 - i. Planta estructural de techos, debidamente acotada mostrando distribución de vigas, polines, soleras, mojinetes, tijeras, apoyos de aleros y canales.
 - j. Detalles estructurales en escala 1:20 de fosa séptica, escaleras, fundaciones, vigas, columnas, zapatas, losas, nervios, soleras, etc.
 - k. Planta de distribución de lotes en el caso de las parcelaciones y/o lotificaciones.
- G) Valúo emitido por persona calificada, en el que se establezca el costo de la construcción y/o parcelación realizada.
- H) Recibo de pago de la multa correspondiente.

Art. 4.- Recibida la solicitud, el Departamento de Gestión de Riesgo elaborará un dictamen en el que se especifique, entre otras cosas, los posibles riesgos a los que se exponen los habitantes del inmueble; de dicho dictamen le será entregada copia al interesado, debiendo dejar constancia de dicho acto.

Art. 5.- Recibido el dictamen por el interesado, éste deberá presentar una declaración jurada en la que hará constar que está conciente de los posibles riesgos que implica la construcción realizada sin los permisos respectivos, y no obstante ello, pide su legalización y exonera de cualquier responsabilidad que pueda surgir por el acaecimiento de cualquier suceso que afecte el inmueble, la construcción o parcelación, y/o los habitantes de la misma en razón de cualquier título, tanto a la Municipalidad, como a sus funcionarios y empleados.

Art. 6.- Cumplidos todos los requisitos señalados en los artículos precedentes, se procederá a legalizarla construcción y/o parcelación respectiva, mediante resolución razonada emitida por el Alcalde Municipal, o quien haga las veces de éste; e instruirá a quien corresponda, la inscripción en el Registro Tributario de esta Municipalidad, para ser sujetos de derechos y obligaciones frente a la Municipalidad, debiendo seguir los procedimientos establecidos para tal efecto.

No obstante todo lo dispuesto anteriormente, será requisito indispensable previo a cualquier legalización, contar con opinión técnica contenida en la respectiva resolución, por parte de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador y los Municipios Aledaños OPAMSS, el cual deberá cumplirse por parte del interesado mediante el trámite y documentación pertinente.

RESTRICCIONES

Art. 7.- Durante la vigencia de la presente ordenanza no se autorizará por ninguna razón, ni se extenderán los correspondientes permisos, a propietarios de construcciones y/o parcelaciones de cualquier tipo de vivienda en la zona de aplicación de la presente, si antes no ha dado cumplimiento a lo aquí establecido.

OBLIGACIONES

Art. 8.- La Municipalidad de Santa Tecla, junto con los propietarios, arrendatarios, poseedores, y/o usuarios de los inmuebles que se encuentran ubicados en la zona de aplicación de la presente, quedan obligados a la protección, fomento y conservación de toda la flora y fauna existente en ella.

VIGENCIA

Art. 9.- La presente ordenanza entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial, y surtirá efectos hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil nueve.

Dado en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal de Santa Tecla, a un días del mes de septiembre de dos mil nueve.

LIC. OSCAR SAMUEL ORTIZ ASCENCIO
ALCALDE MUNICIPAL

ENRIQUE ANTONIO RUSCONI GUTIERREZ
SINDICO MUNICIPAL

MARIA ADILIA MARLENE RIVERA GALVEZ
SECRETARIA MUNICIPAL