

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

SECRETARÍA

Referencia: SE-230118

Período 2015-2018.

Acuerdo N° 2,804

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

“””2,804) 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 JOSE ROLANDO HERNANDEZ POSADA, el cual fue expuesto por la Licenciada Ana Elizabeth Avelar Ascencio, Auxiliar Jurídico de Sindicatura.
- II- Que recibidos los informes provenientes del Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial, Unidad de Delegación Contravencional, Unidad de Registro Tributario, y Unidad de Catastro, de esta Municipalidad, los cuales responden a solicitud de este Concejo, respecto a calificación de lugar para uso habitacional del inmueble ubicado en Final Cuarta Calle Poniente, Polígono doce, Lote número cinco, Colonia Las Delicias, Municipio de Santa Tecla, propiedad del Señor JOSE ROLANDO HERNANDEZ POSADA.
- III- Que leídos los autos y considerando:
 - a) ANTECEDENTES: El presente recurso de apelación se origina ante este Concejo, con fecha doce de julio del año dos mil diecisiete, mediante escrito presentado por el Señor JOSE ROLANDO HERNANDEZ POSADA, quien actúa y comparece en calidad de propietario, solicitando calificación de lugar para uso habitacional del Inmueble ubicado en final cuarta calle poniente, Polígono doce, lote número cinco, Colonia Las Delicias de este Municipio, que tiene como base respecto a la actuación de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), quien por medio de resolución número 0492-2017, desestimo la reconsideración de la denegatoria de calificación de lugar que realizó ante esa Oficina, se admitió 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 resolución de este Concejo Municipal, contenido en el acuerdo número 2,620, del día uno de noviembre del año dos mil diecisiete, notificado en fecha diecisiete de noviembre de dos mil

diecisiete; se admitió el recurso interpuesto por el señor Hernández Posada, y se le tuvo por parte en el carácter en el que actúa, se abrió a pruebas por el término de ocho días hábiles, además de solicitar informes para la sustanciación del recurso interpuesto a diferentes unidades de la municipalidad, presentando el Señor José Rolando Hernández Posada, escrito de sus alegatos y pruebas en fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete, en las que en defensa de sus pretensiones presenta escrito agregando fotografías del inmueble donde demuestra cómo se encuentra el terreno y vegetación que contiene el mismo, colindancias y alrededores; respetándose el debido proceso, y con apego de las garantías constitucionales, se ha diligenciado el mismo, constando en el expediente también documentación presentada al momento de subsanar la prevención realizada en acuerdo 2,460 de fecha veintinueve de agosto de dos mil diecisiete.

- b) DETERMINACIÓN DE LOS AGRAVIOS EXPUESTOS POR EL APELANTE: Expone la parte apelante que la resolución de la OPAMSS, de fechas quince de mayo de dos mil diecisiete y treinta de junio de dos mil diecisiete, causa agravios a éste, de acuerdo a lo siguiente: Que es su interés construir una vivienda unifamiliar debido a que es una necesidad y que está en total disposición de realizar obras de mitigación de riesgos a través de la construcción de muros de retención donde se identifique la necesidad de estabilizar la construcción, para proteger y resguardar la seguridad de sus vecinos.
- c) POSICIÓN EXPUESTA POR LA OPAMSS: Al respecto, este Concejo, observa que en las resoluciones número 0374 – 2017, de fecha quince de mayo de dos mil diecisiete, y 0492-2017 de fecha treinta de junio de dos mil diecisiete, de la OPAMSS, de la solicitud de Calificación de lugar para uso habitacional, proyecta construcción de vivienda unifamiliar, expresa:
QUE CONFORME A LO ESTABLECIDO EN RESOLUCION DE CALIFICACIÓN DE LUGAR, manifiestan que (...) los puntos señalados en la denegatoria de la calificación de lugar número 0374-2017, establecen que la zona es de riesgo, con propensión a movimientos de ladera y deslizamientos, el terreno se ubica en un talud que presenta una pendiente pronunciada y dada la naturaleza de los suelos se considera que al ser intervenido de manera independiente al resto, es decir lote a lote y no en una intervención integral, generaría inestabilidad en el talud, referido aumento en nivel de riesgo en las viviendas existentes (...).

No obstante lo anterior este Concejo 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.

d) OTRAS CONSIDERACIONES: En el informe emitido por el departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial consta que de dicho lugar se encuentra que la denegatoria a las calificaciones de lugar 0374-2017 y 0492-2017, sitúan el terreno en la zona geomorfológica “vertiente tectónico o plano de falla desnuda” lo que significa que es frágil susceptible a la erosión y con altos riesgos de que al intervenir el lote de forma aislada ocurran desprendimientos de ladera afectando a los inmuebles en la parte baja todo esto confirmado por el SNET las directrices ambientales. No obstante no obviando el riesgo existente el Concejo Municipal concedió (mediante acuerdo número veinte, de fecha dieciséis de febrero de dos mil quince, tomado en acta número cuatro de sesión extraordinaria del día nueve de febrero de dos mil quince) que se aprobara el uso habitacional para los lotes doce, trece y catorce para la misma serie de veintidós lotes en la zona en base a los derechos adquiridos por los propietarios y hacer extensiva esa calificación al resto de lotes, incluido entre estos el lote número cinco en cuestión, permitiendo así que se puedan gestionar los permisos de construcción, en vista de lo anterior agrega la Jefa de Ordenamiento y Planificación Territorial, resume de la siguiente manera: la zona de los veintidós lotes de la Colonia las Delicias, final cuarta calle poniente ubicados al oriente del centro escolar poseen una topografía con taludes con ángulos de treinta y dos grados y poseen un desnivel sobre las parcelas de debajo de diez metros de altura, lo que representa según todos los análisis técnicos que la zona posee un alto riesgo por deslizamientos de diferentes causas. Que los propietarios en su mayoría adquirieron esos lotes previos a la entrada en vigencia de las herramientas reguladoras utilizadas para analizar el riesgo en la zona, entre ellas la Ordenanza Reguladora de uso de suelo vigente; las parcelas ya cuentan con los servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica; que existe acuerdo municipal aprobado el uso pero que no revoca la calificación de lugar sus denegatorias; según la reforma de la Ordenanza de uso de Suelos el Municipio de Nueva San Salvador, publicada en Diario Oficial tomo cuatrocientos once, numero ciento seis, de fecha ocho de junio de dos mil dieciséis, adiciona el área urbana la Colonia las Delicias; y siendo así ese departamento recomienda: Ratificar el acuerdo número veinte de fecha dieciséis de febrero de dos mil quince, tomado en acta número cuatro sesión extraordinaria del día nueve de febrero

de dos mil quince, en el que se aprueba el uso habitacional para los veintidós lotes ubicados al costado oriente del centro educativo en la Colonia las Delicias, final cuarta calle poniente revocando la calificación de lugar 0492-2017 y ordenándose la aprobación del uso de suelo habitacional para el lote número cinco, propiedad del señor José Rolando Hernández Posada, para que pueda proseguir con los tramites de permiso de construcción CONDICIONADA a que el propietario se comprometa a acatar todas las recomendaciones de intervención y a realizar todos los estudios técnicos y obras de mitigación requeridas por OPAMSS, en el permiso de construcción a fin de garantizar la seguridad de las edificaciones.

Además por parte de la Unidad Contravencional, en respuesta a solicitud de informe sobre el inmueble en mención, propiedad del señor José Rolando Hernández Posada, quien ha Solicitado calificación de lugar para uso habitacional, informan, que habiendo revisado la base de datos de esa Unidad, que no se lleva ningún proceso sancionatorio relacionado a lo solicitado por el referido señor, sobre el inmueble de su propiedad.

También se recibió informe por parte del Departamento de Registro Tributario, en el que informan que al respecto, como Registro Tributario no tienen registrado al señor Hernández Posada, como contribuyente en su base de datos de establecimientos del municipio.

Por otra parte el departamento de Catastro remitió informe en el cual detalla lo siguiente: que se verifico en el sistema que las cuentas ID 60152 y 60151, de ambos inmuebles están activos desde la fecha de solicitud del contribuyente (once de mayo de dos mil diecisiete), esto con fines de cobro y actualización de cuentas, sin embargo durante la revisión de los documentos, la revisión técnica de la escritura carece de precisión de ubicación y colindantes, no haciendo posible su ubicación dentro de los registros de los inmuebles inscritos en ese sector de la dirección mencionada, por lo que ambas fechas que se solicitó la información gráfica (siete de junio de dos mil diecisiete y veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete), se solicitó por hoja de control de mapas parcelas elaborados, que el contribuyente proporciona la ubicación catastral del inmueble dado que la misma dirección de la escritura presenta ambigüedad en la dirección o para el caso el inmueble es inexistente, debido a que la Colonia las Delicias no posee polígonos. A la fecha esta ubicación catastral no ha sido presentada, quedando pendiente el proceso de la inscripción del inmueble, sin embargo se deberá consultar al área de inmuebles el estado de las tasas municipales.

En el caso de la oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), no presento el informe requerido por este Concejo;

- e) DE LAS PRUEBAS APORTADAS POR LA PARTE APELANTE:
- Plano del lugar.
 - Copia de escritura Pública del testimonio de compraventa del inmueble.
 - Resoluciones emitidas por OPAMSS, en las que constan las denegatorias de calificación de lugar, para uso habitacional.
 - Copias de sus documentos de identidad certificadas ante notario.
 - Copia de acuerdo municipal de fecha dieciséis de febrero de dos mil quince, acta número cuatro, cesión extraordinaria celebrada el día nueve de febrero de dos mil quince.
 - Copia de recibo de ANDA, donde cancela tramites de solicitudes.
 - Resolución número 0134-2017, de solicitud de línea de construcción.
 - Copia certificada por notario del Centro Nacional de Registros, en razón y constancia de inscripción de compraventa a favor del señor Rolando Hernández Posada.
 - Presenta fotografías del inmueble en cuestión, colindantes y alrededores.
- f) DE LA VALORACION 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, D.O número 31, TOMO número 414 del catorce de febrero de dos mil diecisiete, en su artículo 25, que dice: "se constituirán como suelo urbano, los terrenos que cuentan con la infraestructura de los servicios de urbanizaciones necesarios para su desarrollo, así como todos aquellos terrenos que no disponiendo de estos servicios formen un asentamiento humano con edificación consolidada. Igualmente constituirán un suelo urbano los terrenos que, progresivamente y por ejecución de los planes vayan disponiendo de servicios de urbanización requeridos". 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, con aptitud habitacional, estableciéndose en la matriz de uso de suelo que el uso habitacional, para vivienda unifamiliares es permitido.
- IV- Que vistas las pruebas y señalando la Ordenanza Reguladora de Uso de 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 Artículo VIII.37 del

reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

Por lo tanto, **ACUERDA:**

- 1. Revocar calificación de lugar de Resolución número 0492-2017 de fecha treinta de junio de dos mil diecisiete, emitida por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador OPAMSS, que contiene Denegatoria de Calificación de Lugar para uso habitacional, ubicada en final cuarta calle poniente, Polígono doce, lote número cinco, Colonia Las Delicias, Municipio de Santa Tecla.**
- 2. Seguir con los trámites de permiso de construcción, previo a cumplir recomendaciones que le sean emitidas sobre obras de mitigación o estudios técnicos.**
- 3. Presentar ubicación catastral sobre el inmueble al Departamento de Catastro, para lo que corresponda.**
- 4. Archívese el expediente con certificación de la presente.- Comuníquese."""**

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA TECLA, A LOS VEINTITRES DIAS DE ENERO DE DOS MIL DIECIOCHO: ROBERTO JOSÉ d'AUBUISSON MUNGUÍA, ALCALDE MUNICIPAL, VERA DIAMANTINA MEJÍA DE BARRIENTOS, SINDICO MUNICIPAL; REGIDORES PROPIETARIOS: RICARDO ANDRÉS MARTÍNEZ MORALES, MARÍA ISABEL MARINO DE WESTERHAUSEN, VICTOR EDUARDO MENCÍA ALFARO, LEONOR ELENA LÓPEZ DE CÓRDOVA, JAIME ROBERTO ZABLAH SIRI, YIM VÍCTOR ALABÍ MENDOZA, NERY RAMÓN GRANADOS SANTOS, NEDDA REBECA VELASCO ZOMETA, ALFREDO ERNESTO INTERIANO VALLE, MITZY ROMILIA ARIAS BURGOS, Y JOSÉ LUIS HERNÁNDEZ MARAVILLA; REGIDORES SUPLENTE: JOSÉ GUILLERMO MIRANDA GUTIÉRREZ, JOSÉ FIDEL MELARA MORÁN, ISAIAS MATA NAVIDAD, Y LOURDES DE LOS ANGELES REYES DE CAMPOS.

Y para ser notificado.

**ROMMEL VLADIMIR HUEZO
SECRETARIO MUNICIPAL**